



LILI

República de Colombia

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



Aa027892311

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION, COMPRAVENTA, HIPOTECA Y PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

A: EDDY ALEJANDRO OSPINA RÍOS

HIPOTECA A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

ESCRITURA NÚMERO: MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (1.459).

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintinueve (29) días del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), ante el Despacho de la **NOTARIA VEINTE DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN**, cuyo Notario Encargado es el doctor **SANTIAGO BAENA DUQUE**, se otorgó la escritura en los siguientes términos:

**PRIMER ACTO: DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN**

En este estado comparece el doctor **NORBERTO VÁSQUEZ RENDÓN**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.600.086 expedida en Medellín (Antioquia), quien manifestó:

**PRIMERO:** Que obra en nombre y representación del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** (Podrá utilizar los nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC ó BCSC S.A.), establecimiento de crédito legalmente constituido bajo la forma de sociedad comercial del tipo de las anónimas, con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 7 del 14 de Febrero de 1931 proferida por el Ministerio de Gobierno, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 242 del 11 de Mayo de 1932 expedida por la Superintendencia Bancaria, prorrogada mediante Resolución No. 2348 del 29 de Junio de 1990, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria, entidad que mediante el acuerdo de fusión absorbió al BANCO COLMENA S.A. (Entidad que queda disuelta sin liquidarse), según resolución SB. 0933 del 24 de Junio de 2005 en la cual la Superintendencia Bancaria no objeta la fusión, y protocolizado el acuerdo de fusión por absorción mediante la Escritura Pública Número 03188 del día 27 de Junio de 2005 de la Notaría Cuarenta y Dos (42ª.) del Círculo de Bogotá D.C. (Colombia), y finalmente mediante la Escritura Pública Número 456 del día 15 de Abril de 2014 de la Notaría Cuarenta y Cinco (45a.) del Círculo de Bogotá D.C.,



modifica su razón social de: BCSC S.A., por el de BANCO CAJA SOCIAL S.A., y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: **BANCO CAJA SOCIAL BCSC y BCSC S.A.**, según Poder General, Amplio y Suficiente, conferido mediante la escritura pública número 763 del día 17 de Mayo de 2013, otorgado en la Notaría Cuarenta y Cinco (45ª) del Círculo de Bogotá D.C., y que fue protocolizado mediante la escritura pública número 1.217 del día 27 de Mayo de 2013 de la Notaría Séptima (7a.) del Círculo de Medellín (ANT), y el Certificado de la Superintendencia Financiera que se presentan para su protocolización con este instrumento.

**SEGUNDO:** Que por medio de la escritura pública No. 3654 del 3 de Octubre de 2014 de la Notaría Veinte (20) de Medellín, registrada el 22 de Octubre de 2014, la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.** constituyó en favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, hipoteca abierta de primer grado sobre el **LOTE 1S (AREA PRIVADA)**, ubicado en el Municipio de Itagüí, con todas sus mejoras y anexidades, con un área total de 5.721,65 metros cuadrados y como matrícula inmobiliaria No. 001-1189169 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

**TERCERO:** Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de ley 675 de 2001 y en la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna al contrato original, desafecta del gravamen hipotecario constituido sobre dicho inmueble por la citada escritura No. 3654 del 3 de Octubre de 2014 de la Notaría Veinte (20) de Medellín, el **Apartamento No. 2204**, el cual hace parte de la Urbanización **VILLANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizada en el Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Calle 84 No. 58-320, con matrícula inmobiliaria No. 001-1224127, cuyos linderos se determinan en la cláusula primera de la sección segunda de esta escritura.

**PARÁGRAFO:** La presente desafectación se hace por una cuantía de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$4.272.936)**.

#### **SEGUNDO ACTO: COMPRAVENTA**

Comparecieron el señor **EDUARDO LOPERA PERONI**, mayor de edad, vecino de





# República de Colombia



A027892312



Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.030.983, quien en el presente acto obra en calidad de Gerente General y por tanto en nombre y representación de la sociedad comercial con domicilio en Medellín denominada **GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S**, constituida por medio de documento privado de Abril 29 de 2.009, debidamente registrado, identificada con el NIT. 900.282.413-2; debidamente facultado para el otorgamiento de esta escritura, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que protocoliza con este instrumento; sociedad que en adelante, en este acto y para sus efectos, se denominará **LA VENDEDORA**, por una parte y por la otra el(la)(los) señor(a)(es): **EDDY ALEJANDRO OSPINA RÍOS**, mayor(es) de edad, domiciliado(a)(s) en el Municipio de Itagüí, de tránsito por esta ciudad, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 71.294.815, de estado(s) civil(es) soltero sin unión marital de hecho, obrando en el presente acto en su(s) propio(s) nombre(s) e interés, quien(es) en el texto de éste contrato se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y dijo (eron): que ha(n) celebrado el contrato de compraventa que se regirá por las siguientes estipulaciones: -----

**PRIMERA. OBJETO:** Que **LA VENDEDORA** transfiere a título de venta en favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho pleno de dominio y la posesión regular y pacífica que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

**APARTAMENTO No. 2204:** Inmueble destinado a vivienda, ubicado en el piso 22 de la Urbanización Villanova – propiedad horizontal, situado en el municipio de Itagüí, con una altura aproximada de 2.20 metros y altura aproximada de 2.10 metros a vigas profundas, un área construida aproximada de 45.00 metros cuadrados y un área privada aproximada de 42.10 metros cuadrados. Sus linderos generales son los siguientes: **POR EL NORORIENTE:** En parte con muro estructural, en parte con muros comunes, en parte con ventanas y en parte con pasamanos, que forman la fachada del edificio. **POR EL SURORIENTE:** En parte con muro estructural que lo separa del apartamento No. 2203 y en parte con columna. **POR EL SUROCCIDENTE:** En parte con muro estructural que lo separa de zona común, en parte con muros comunes que lo separan de buitrones y en parte con puerta de acceso. **POR EL NOROCCIDENTE:** Con muro estructural que lo separa del apartamento No. 2205. **POR DEBAJO:** Con losa que lo separa del



piso No. 21. **POR ENCIMA:** Con losa que lo separa de la cubierta del edificio. -----

**MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1224127 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.** -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficiaria y de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El(los) inmueble(s) antes descrito(s) hace(n) parte de la **URBANIZACIÓN VILLANOVA P.H.**, ubicada en el Municipio de Itagüí, en la Calle 84 No. 58-320. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** La **URBANIZACIÓN VILLANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL** fue construida sobre el siguiente inmueble: -----

**"LOTE 1S (AREA PRIVADA):** Un Lote de terreno, ubicado en el Municipio de Itagüí, con un área aproximada de 5.721,65 metros cuadrados. El perímetro de este lote está comprendido por los puntos 29, 124, 125, 126, 126A, 116, 117, 118 y 29 punto de partida en el plano 3 CU que se protocoliza con la presente escritura. Sus linderos particulares son los siguientes: **POR EL NORORIENTE**, del punto 29 al 124, en 65,30 metros aproximadamente con el **LOTE 1V (AREA DE CESION ZONAS PUBLICAS)**. **POR EL NOROCCIDENTE**, del punto 124 al 126A, pasando por los puntos 125 y 126, en 30.35 metros aproximadamente, con el **LOTE B**. **POR EL SUROCCIDENTE**, del punto 126A al 116, en 153.40 metros aproximadamente, con el **LOTE 1T (AREA CESION VIA)**. **POR EL SURORIENTE**, del punto 116 al 29 del plano, punto de partida, pasando por los puntos 117 y 118, en 69.60 metros aproximadamente, con el **LOTE 1Q**. "(Linderos tomados de la escritura pública número 3654 del 3 de Octubre de 2.014 de la Notaría 20 de Medellín). A este inmueble le corresponde la matricula inmobiliaria número 001-1189169. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** La transferencia incluye la cuota parte de copropiedad en los bienes de dominio común, en la proporción establecida en el reglamento de propiedad horizontal para cada bien de dominio exclusivo. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Las especificaciones de construcción de los inmuebles que integran la Urbanización Villanova, constan en la memoria descriptiva protocolizada con al Reglamento de Propiedad Horizontal antes mencionado. -----





**SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** Que **LA VENDEDORA** adquirió el(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa así: -----

a) Inicialmente adquirió en mayor extensión el derecho de dominio sobre un inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-1083026 mediante la escritura pública número 482 del 27 de Febrero de 2.013 de la Notaría 20 de Medellín, debidamente registrada. -----

b) Posteriormente el inmueble anteriormente mencionado fue objeto de declaraciones de constitución de urbanización mediante la escritura pública número 3654 del 3 de Octubre de 2.014 de la Notaría 20 de Medellín, debidamente registrada, surgiendo de dicho acto entre otros, el inmueble descrito en el parágrafo tercero de la cláusula anterior, sobre el cual se desarrolló la Urbanización Villanova – Propiedad Horizontal de la cual hace parte el inmueble que es objeto del presente contrato. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LA VENDEDORA** declara expresamente que la Urbanización **VILLANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, cumple con todas las normas exigidas por las Autoridades Municipales de Planeación y de servicios públicos, y se encuentra debidamente aprobado por las siguientes resoluciones emanadas de la Curaduría Urbana Primera de Itagüí: -----

a) Resolución número 026 del 14 de Enero de 2.014. -----

b) Resolución número 211 del 31 de Julio de 2.015. -----

Igualmente, la sociedad vendedora se encuentra inscrita como oferente de vivienda de interés social bajo el Radicado 4120 E1 112698 del 13 de Octubre de 2.011. ----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA VENDEDORA** advierte expresamente que en el presente contrato se incluye las instalaciones de redes telefónicas y de gas, debidamente aprobadas por las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, mas no el derecho a la línea y al aparato telefónico, y el servicio de gas, cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, etc; serán prestados por la empresa de servicios públicos domiciliarios de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por esta. -----

**TERCERA.** Que **LA VENDEDORA** garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa es (son) de su exclusiva propiedad, que no lo(s) ha





enajenado por acto anterior al presente, ni arrendado, ni dado en uso o usufructo, no tiene(n) embargos, pleitos pendientes ni hipotecas y se encuentra(n) libre(s) de condiciones que resuelvan o afecten su dominio. Igualmente se encuentra(n) libre(s) de limitaciones al dominio, excepto las inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos y las servidumbres que sea necesario llegar a constituir para la prestación de los servicios públicos.-----

**CUARTA: SANEAMIENTO: LA VENDEDORA** saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en todos los casos previstos por la ley. -----

**PARÁGRAFO: RADICADO PARA VENTA: LA VENDEDORA** obtuvo radicado de ventas ante la Oficina de Planeación del Municipio de Itagüí (No. 14.518 del 25 de Abril de 2.014) según le fue notificado en el oficio 31462 del 21 de Agosto de 2014.

**QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio acordado por las partes es la cantidad de **SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L. (\$71.650.000)**, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **LA VENDEDORA** así: -----

1. La suma de **VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M.L. (\$21.645.000)**, que **LA VENDEDORA** declara tener recibida de contado y a entera satisfacción. -----

2. El saldo, o sea la suma de **CINCUENTA MILLONES CINCO MIL PESOS M.L. (\$50.005.000)**, con el producto de un préstamo que el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** le(s) ha otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, con garantía hipotecaria de primer grado y sin límite de cuantía a su favor, conforme se indica más adelante en éste instrumento. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La sociedad **VENDEDORA** y el(os) **COMPRADOR(ES)** **RENUNCIAN** expresamente en beneficio mutuo a cualquier **CONDICIÓN RESOLUTORIA** que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO. LA VENDEDORA y EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autorizan expresa e irrevocablemente al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** para que el producto del préstamo que se le(s) otorgue a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que **LA VENDEDORA** tenga a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** y en caso de no tener obligación pendiente





# República de Colombia



Aa027892314

alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a **LA VENDEDORA**. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el Banco.-----

**PARÁGRAFO TERCERO.** A partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **LA VENDEDORA** sobre el valor del crédito anteriormente mencionado, intereses mensuales anticipados a la tasa del 1.5 % mensual hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o subrogado. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** De acuerdo con el valor del inmueble, la presente venta es considerada vivienda de interés social. -----

**SEXTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que la **URBANIZACIÓN VILLANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL** de la cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa, fue sometida al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 del 2001, según reglamento elevado a escritura pública No. 3.983 del 30 de septiembre de 2015, de la Notaria Veinte de Medellín, debidamente registrada. -----

**PARÁGRAFO:** Además del dominio particular sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) derecho sobre los bienes comunes en la proporción y forma indicada en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual declara(n) conocer, aceptar y se obligan a cumplir. -----

**EL (LOS) COMPRADOR(ES)** se obligan a cumplir íntegramente con los deberes y obligaciones impuestos a los copropietarios en el reglamento de propiedad horizontal. -----

**SÉPTIMA: ENTREGA:** La entrega material de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato ya se encuentra efectuada al momento de otorgarse la presente escritura; en consecuencia dicho(s) inmueble(s) se declara(n) recibido(s) a entera satisfacción por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

**OCTAVA:** Que el (los) inmuebles objeto del presente contrato está(n) dotado(s) de los servicios públicos domiciliarios. A partir de la fecha de la entrega material o del día en el cual se entienden entregados el(los) inmueble(s), serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios públicos domiciliarios, tales como energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc, el pago



Ca163413557



del impuesto predial (incluyendo la fracción de año que le corresponda después de la entrega que haya sido pagado por **LA VENDEDORA** o le sea facturado a esta posteriormente a la entrega), las cuotas de administración de todo tipo y aquellas que se fijan por concepto de la puesta en funcionamiento de la Urbanización de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y el pago de otros impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre el(los) inmueble(s). -----

Será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el impuesto de valorización que se derrame sobre el (los) inmueble(s) a partir de la firma del acuerdo precontractual para la celebración de una promesa de compraventa, celebrado entre este(os) y **LA VENDEDORA** sobre el(los) inmueble(s) que es (son) objeto del presente contrato, ya se trate de obras nuevas o de reajuste de las anteriores. -----

Si con posterioridad a la entrega de los inmuebles las empresas prestadoras de los servicios públicos o el Municipio de Itagüí facturan a cargo de **LA VENDEDORA** alguna suma por los conceptos anteriormente mencionados por cualquier caso, los pagos serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** quienes deberán reembolsarlos a **LA VENDEDORA**, para lo cual la(s) cuenta(s) cancelada(s) por esta última prestará(n) merito ejecutivo para exigir su cobro y deberán ser pagadas a **LA VENDEDORA** dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha en que esta requiera su cancelación. -----

**NOVENA. GASTOS:** Los gastos notariales y el impuesto de registro departamental (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; la inscripción de la venta en la Oficina de Registro y la totalidad de los gastos de constitución notarial, rentas y registro de la hipoteca a favor de la entidad financiera y/o a favor de **LA VENDEDORA** serán por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, al igual que las correspondientes cancelaciones en su debida oportunidad; Los gastos de desafectación de la hipoteca de mayor extensión serán por cuenta de **LA VENDEDORA**. -----

La totalidad de los gastos correspondientes a la constitución y cancelación del patrimonio de familia inembargable serán por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

**DÉCIMA:** **LA VENDEDORA** declara que el proyecto denominado **URBANIZACION VILLANOVA**, del cual forma parte el inmueble objeto de este contrato, tiene inscrita a la sociedad como oferente de vivienda de interés social bajo el número 4.120 E1-





# República de Colombia



112698 del 13 de Octubre de 2.011.

**DÉCIMA PRIMERA: CUMPLIMIENTO DE PROMESA:** Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

**DECIMA SEGUNDA: LA VENDEDORA** garantiza por un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega material, el buen funcionamiento del (los) inmueble(s), obligándose a hacer las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA VENDEDORA**. Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados por escrito a **LA VENDEDORA** por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración de la propiedad horizontal.

Presente(s) el(la)(los) señor(a)(es): **EDDY ALEJANDRO OSPINA RIOS**, de las condiciones civiles y calidades ya anotadas y manifestó (aron):

- a) Que acepta(n) esta escritura, la venta y obligaciones en ella contenidas.
- b) Que acepta(n) y declaran que la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta venta ya les fue efectuada a su entera satisfacción.
- c) Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal, al que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) aquí adquirido(s) y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido.
- d) Indagada la parte compradora por la Notaria, acerca de su estado civil, manifiesta(n): que es (son) soltero sin unión marital de hecho. Con base en la declaración anterior el apartamento objeto del presente contrato **NO queda afectado a vivienda familiar. Ley 258 del 1.996, modificada por la ley 854 del 2003.**

**TERCER ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA  
CRÉDITO FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (NUEVA) INDIVIDUAL A LARGO PLAZO.**

**CRÉDITO NÚMERO 105061860104525 (Crédito Hipotecario de Vivienda).**

Comparece nuevamente: **EDDY ALEJANDRO OSPINA RÍOS**, mayor(es) de edad, domiciliado(a)(s) en el Municipio de Itagüí, de tránsito por esta ciudad, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 71.294.815, de estado(s) civil(es) soltero sin unión marital de hecho, obrando en este acto en su



propio(s) nombre(s) y representación, quien(es) en este instrumento se denominará(n) individual o conjuntamente ÉL(LOS) HIPOTECANTE(S) y manifestó(aron):-----

**PRIMERO:** Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, establecimiento Bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El ACREEDOR, sobre (el) los siguiente(s) bien(es) inmueble(s): -----

**APARTAMENTO No. 2204**, el cual hace parte de la Urbanización **VILLANOVA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizada en el Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia, en la Calle 84 No. 58-320, **identificado con el folio de MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1224127 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR**, y cuyos linderos y demás características, aparecen descritos en la **CLÁUSULA PRIMERA** y demás declaraciones efectuadas en el Contrato de Compraventa contenido en ésta misma escritura.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Que a pesar de la descripción de área y linderos del(los) anterior(es) inmueble(s), la hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que la **URBANIZACIÓN VILLANOVA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometida al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 675 del 2001, según reglamento elevado a escritura pública No. 3.983 del 30 de septiembre de 2015, de la Notaria Veinte de Medellín, debidamente registrada. -----

**SEGUNDO:** Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.-----

**TERCERO:** Que él(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) fue(ron) adquirido(s) por **LOS HIPOTECANTE(S) señor(es) EDDY ALEJANDRO OSPINA RÍOS**, mediante el Contrato de compraventa efectuado a su favor por parte de la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S**, que consta en éste mismo instrumento público. ---

**CUARTO:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s), por la suma de **CINCUENTA MILLONES CINCO MIL PESOS M.L. (\$50.005.000)**, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de





Aa027892362



28/03/2016

10455C9Ba0B38KA3

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca163413555

cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, incluyendo costas decretadas en proceso judicial, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cedere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.-----

**QUINTO:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.-----

**PARAGRAFO:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de



2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.-----

**SEXTO:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.-----

**SEPTIMO:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me(nos) obligo(amos) a contratar con





República de Colombia



Aa027892363

h

una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).-----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor.-----

**OCTAVO:** Que El Hipotecante autoriza a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). b) Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. c) Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s)



Ca163413554



total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. f) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. g) Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. h) Cuando El(Los) Hipotecante(s) no den al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). i) Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). j) Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. k) Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. l) Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las







numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya cumplido todas las obligaciones para con el El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.-----

**DECIMO TERCERO:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma el El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.-----

**DECIMO CUARTO :** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.-----

**DECIMO QUINTO:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del 50% del valor comercial del(os) inmueble(s), gravamen que esta vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a mi(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.-----

En este estado comparece el doctor **NORBERTO VÁSQUEZ RENDÓN**, mayor de





# República de Colombia



Aa027892365

edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.600.086 expedida en Medellín (Antioquia), quien manifestó: -----

**PRIMERO:** Que obra en nombre y representación del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** (Podrá utilizar los nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC ó BCSC S.A.), establecimiento de crédito legalmente constituido bajo la forma de sociedad comercial del tipo de las anónimas, con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 7 del 14 de Febrero de 1931 proferida por el Ministerio de Gobierno, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 242 del 11 de Mayo de 1932 expedida por la Superintendencia Bancaria, prorrogada mediante Resolución No. 2348 del 29 de Junio de 1990, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta en el Certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria, entidad que mediante el acuerdo de fusión absorbió al BANCO COLMENA S.A. (Entidad que queda disuelta sin liquidarse), según resolución SB. 0933 del 24 de Junio de 2005 en la cual la Superintendencia Bancaria no objeta la fusión, y protocolizado el acuerdo de fusión por absorción mediante la Escritura Pública Número 03188 del día 27 de Junio de 2005 de la Notaría Cuarenta y Dos (42ª.) del Círculo de Bogotá D.C. (Colombia), y finalmente mediante la Escritura Pública Número 456 del día 15 de Abril de 2014 de la Notaría Cuarenta y Cinco (45ª.) del Círculo de Bogotá D.C., modifica su razón social de: BCSC S.A., por el de BANCO CAJA SOCIAL S.A., y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: **BANCO CAJA SOCIAL BCSC y BCSC S.A.**, según Poder General, Amplio y Suficiente, conferido mediante la escritura pública número 763 del día 17 de Mayo de 2013, otorgado en la Notaría Cuarenta y Cinco (45ª) del Círculo de Bogotá D.C., y que fue protocolizado mediante la escritura pública número 1.217 del día 27 de Mayo de 2013 de la Notaría Séptima (7ª.) del Círculo de Medellín (ANT), y el Certificado de la Superintendencia Financiera que se presentan para su protocolización con este instrumento.-----

**SEGUNDO:** Que en la condición antes mencionada acepta para el **ACREEDOR**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de la entidad por el representada, por encontrarse en todo a su entera satisfacción.-----

**PARÁGRAFO:** Con la presente escritura se protocoliza Certificación del día 14 de



Ca163413552



**Abril de 2016 del BANCO CAJA SOCIAL S.A., con constancia del valor del préstamo aprobado a los HIPOTECANTES señor(es) EDDY ALEJANDRO OSPINA RÍOS, por la suma de CINCUENTA MILLONES CINCO MIL PESOS M.L. (\$50.005.000).** -----

Se extendió la hipoteca conforme a minuta presentada por el Dr. Luis Guillermo Florez Martínez.-----

### **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

**EL (LA) (LOS) (LAS) COMPRADOR(A) (ES)** constituye(n) Patrimonio de familia inembargable a favor de los cónyuges o compañeros permanentes y de los hijos menores de edad que existan o que lleguen a tener, sobre el inmueble que adquiere(n) mediante este instrumento, cumpliendo con lo establecido en la Ley 70 de 1.931, Ley 9 de 1.989, Ley 3 de 1.991 y Ley 495 de 1.999. -----

**PARAGRAFO:** El inmueble objeto del patrimonio de familia aquí constituido solo podrá ser embargable por la sociedad o las entidades que financien la construcción, adquisición, mejoras o subdivisión, en las acciones que promuevan para el pago del precio o de la parte del mismo que no sea cancelada de conformidad con lo establecido en la presente escritura pública. -----

**LEY 675 DE 2.001 – ART. 29.** La Notaria solicitó paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, el cual no le fue presentado, como tampoco la solicitud del mismo, manifestando los comparecientes que éste no es presentado por tratarse de un proyecto nuevo y no estar conformada la Junta Administradora. La notaria enteró entonces a (los) comprador (es) de la solidaridad como nuevo(s) propietario(s) por las deudas que existan con la copropiedad lo cual aprobó(aron) expresamente y, ante la insistencia de los otorgantes autoriza este instrumento (artículo 6º Decreto 960/70). -----

Hasta aquí la minuta presentada. -----

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario, en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los





# República de Colombia



Aa027892366

que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 decreto Ley 960/70). -----

Se advirtió a los comparecientes el registro de esta escritura en la oficina de registro en el término de 2 meses, contados a partir de la fecha del presente instrumento, su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes. La hipoteca tiene un plazo único para registrar de 90 días -----

"PARA LOS EFECTOS PROPIOS DE LAS LEYES 365 DE 1997 Y 793 DE 2002 O DE AQUELLAS QUE LAS ADICIONEN, MODIFIQUEN O REFORMEN, LOS OTORGANTES MANIFIESTAN EXPRESAMENTE QUE LOS INMUEBLES QUE ADQUIEREN MEDIANTE EL PRESENTE ACTO, LO HACEN CON RECURSOS PROVENIENTES DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES LICITAS. Así mismo, en la presente fecha, se verificó en Stradata Search, no encontrándose coincidencia o novedad alguna respecto al número de identificación de los otorgantes de este instrumento. -----

SE AUTORIZÓ AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA, PARA FIRMAR FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL (Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 de 2015). -----

Leída por los comparecientes, la encuentran conforme y en constancia firman. ---  
PAZ Y SALVOS DE PREDIAL Y VALORIZACIÓN NÚMEROS 0077936, 0082649, EXPEDIDOS POR LA SUBSECRETARÍA DE RENTAS MUNICIPALES DE ITAGUÍ EL 21-01-2016, VENCEN EL 31-12-2016. A NOMBRE DE GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S. AVALÚO LOTE MAYOR EXTENSIÓN: \$167.796.228, CÓDIGO CATASTRAL: 3602002000000900099000000000. -----

Derechos notariales \$ 265.565 RESOLUCION 726/2016. -----  
Iva \$ 78.650. -----

Superintendencia Notariado y Registro \$ 11.700. -----


Fondo Especial Superintendencia Notariado y Registro \$ 11.700. -----

Los derechos notariales sobre la hipoteca, se liquidaron con base a la suma de \$50.005.000. -----

Se extendió en las hojas números Aa027892311/892312/892313/892314/ - 892361/892362/892363/892364/892365/892366. -----

ESPACIO EN BLANCO



  
**EDUARDO LOPERA PERONI**

**C.C. No. 8.030.983**

**Representante Legal**

**GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S**


**NIT. 900.282.413-2**

**LA VENDEDORA**

  
**EDDY ALEJANDRO OSPINA RÍOS**

**C.C. 71.294.815**

**COMPRADOR E HIPOTECANTE**

  
**NORBERTO VÁSQUEZ RENDON**

**C.C. No. 71.600.086**

**Apoderado General**

**BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT. 860.007.335-4**



**SANTIAGO BAENA DUQUE**

**NOTARIO VEINTE ENCARGADO DE MEDELLÍN**

**NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLIN**

Doy fe que es la Copia especial y autentica de la escritura  
No. 1459 de fecha 24-16 que se expide en 10 hojas  
de papel seguridad notarial, la cual CARECE DE VALOR  
PARA HACER EXIGIBLE EL PAGO O CUMPLIMIENTO  
DE LA OBLIGACIÓN, NO PRESTA MERITO EJECUTIVO,  
NO SE TRANSMITE POR ENDOSO, CON DESTINO A:

el interesado

**27 MAYO 2016**

