

450

3170

3170
S/10
C/10



República de Colombia
Departamento de Cundinamarca

NOTARIA VEINTIOCHO

del Círculo de Bogotá, D.C.

SEGUNDA.

COPIA DE LA ESCRITURA No. 4379

DE FECHA:



OTORGADO POR:

MILTON YECID RIOS HILLTON.
FONDO NACIONAL DE AHORRO.

A FAVOR DE:

Cra. 12 No. 70-44

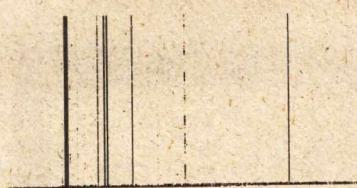
PBX: 212 97 17

Fax: Ext. 111

E-mail: notaria28bogota@hotmail.com

ALFONSO MONTOYA MARIN

Notario



28



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (4379) CUATRO

MIL TRESIENTOS SETENTA Y NUEVE

OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTIOCHO (28) DEL
CIRCULO DE BOGOTA D.C.

FECHA DE OTORGAMIENTO: DOS (02) DE OCTUBRE

DEL DOS MIL SIETE (2007)

UBICACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO No. 304 BLOQUE A, QUE
HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE SAN NICOLAS,
PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADA EN LA CALLE 12D-SUR No. 5-20 ESTE,
DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 50S-710875, DE LA OFICINA DE
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA D.C., ZONA SUR.

CEDULA CATASTRAL: 12DS 6E 7 182.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$33.000.000.00
0205	HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA	\$29.000.000.00
0304	AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI (X) NO ()	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR:

PEDRO IGNACIO PAEZ C.C. No. 4.710

COMPRADOR - HIPOTECANTE:

MILTON YECLID RIOS HILARIO C.C. No. 79.690.643

ACREDOR:

FONDO NACIONAL DE AHORRO Nit. 899'999.284-4

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, a los dos (02) días del mes de octubre
del dos mil siete (2007), ante mí ALFONSO MONTOYA MARIN, No-
tario Veintiocho (28).

del Círculo de Bogotá D.C., quien da fé que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n):

SECCIÓN PRIMERA: COMPROVENTA

Compareció: **PEDRO IGNACIO PAEZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 4.710 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, y dijo:

PRIMERO. IDENTIFICACIÓN DEL VENDEDOR: Que obra en este acto en nombre propio y que en adelante se denominará **EL VENDEDOR**.

SEGUNDO. OBJETO Y DESCRIPCIÓN: Que en la calidad anotada, transfiere al señor **MILTON YECID RIOS HILARION**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C. e identificado con la cédula de ciudadanía número 79.690.643 expedida en Santa Fe de Bogotá D.C., de estado civil soltero en unión marital de hecho, a título de compraventa pura y simple el derecho de dominio y posesión material que tiene **EL VENDEDOR** sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO NÚMERO TRESCIENTOS CUATRO (304) BLOQUE A, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE SAN NICOLAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADA EN LA CALLE DOCE D SUR (12D-SUR) NÚMERO CINCO – VEINTE ESTE (5-20 ESTE), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

TERCERO, CABIDA Y LINDEROS: Los linderos especiales del Inmueble tomados del Título de adquisición, a que se refiere la cláusula anterior son los siguientes:

Linderos Generales: El Edificio en el cual se encuentra el apartamento anteriormente mencionado, tiene un área aproximada de dos mil seiscientos trece metros cuadrados con noventa y un decímetros de metro cuadrado (2.613.91 M²) y se determina por los siguientes linderos generales:

POR EL NOR-OCCIDENTE: En línea recta y lindando con el lote número cuatro



(4) entre mojones cinco (5) y seis (6), en treinta y cinco metros cincuenta y siete centímetros (35.57 mts). -----

POR EL NOR-ORIENTE: En línea recta y lindando con el ote número cinco (5) entre mojones seis (6) y setenta y cuatro (74), en cincuenta y tres metros sesenta y tres centímetros (53.63 mts). -----

POR EL ORIENTE: En línea quebrada y lindando con la Caja Social de ahorros y entre mojones setenta y cuatro (74) y setenta y siete (77), en veintiocho metros veinte centímetros (28.20 mts), entre mojones setenta y siete (77) y setenta y ocho (78), en trece metros setenta y tres centímetros (13.73 mts), entre mojones setenta y ocho (78) y setenta y nueve (79), con tres metros (3.00 mts), y entre mojones setenta y nueve A (79 A), en diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts). -----

POR EL SUR-OCCIDENTE: En línea recta y lindando con el lote número siete (7) o futura Avenida Primera de Mayo, entre mojones setenta y nueve A (79 A), y cinco (5), en setenta y un metros seis centímetros (71.06 mts). -----

EL APARTAMENTO NÚMERO TRERSCIENTOS CUATRO (304) DEL BLOQUE "A" ubicado en la calle doce D Sur (12D Sur) número cinco – veinte Este (5-20 Este), perteneciente al Conjunto Residencial "EL RINCÓN DE SAN NICOLÁS" cuya cabida aproximada es de cuarenta y dos metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (42.22 M²) y cuyos linderos especiales son los siguientes:

NOR-OESTE: En un metro noventa y cinco centímetros (1.95 mts), cuatrocientos veinticinco milímetros (0.425 mts), y tres metros novecientos setenta y cinco milímetros (3.975 mts), muro común en línea quebrada que lo separa del acceso común a los apartamento. -----

SUR-ESTE: En dos metros setecientos veinticinco milímetros (2.725 mts), muro común de fachada que lo separa del vacío sobre la zona verde común. En tres metros cinco centímetros (3.05 mts), muro común de fachada que lo separa del vacío sobre la zona verde común. -----

SUR-OESTE: En cinco metros ochocientos veinticinco milímetros (5.825 mts), muro común estructural que lo separa del apartamento trescientos tres (303) de

OFICIO DE LA VILLA DE BOGOTÁ D.C.

ESTADO DE COLOMBIA

BOGOTÁ D.C.

CON AGUSTIN MARTIN

ESTADO DE COLOMBIA

BOGOTÁ D.C.

la calle doce D sur (12 D Sur) número cinco - veinte Este (5-20 Este). En dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), muro común estructural y de fachada que lo separa del vacío sobre la zona verde común de dependencias del mismo apartamento. En dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), y quince centímetros (0.15 mts), línea quebrada, muro común estructural que separa dependencias del mismo apartamento.

SUR-ESTE: En un metro veinte centímetros (1.20 mts), y quince centímetros (0.15 mts), línea quebrada, muro común estructural que separa dependencias del mismo apartamento. En dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), y quince centímetros (0.15 mts), línea quebrada muro común estructural que separa dependencias del mismo apartamento. En siete metros setenta y cinco centímetros (7.75 mts), muro común de fachada que lo separa del vacío sobre la zona verde común, entrada a los apartamento.

NADIR: Con placa común que lo separa del segundo (2o) piso.

CENIT: Con placa común que lo separa del cuarto (4º) piso.

ALTURA LIBRE: Dos metros veinte centímetros (2.20 mts), Nivel piso: + cinco metros (+5.00 mts), Coeficiente: cero punto veintinueve por ciento (0.29 %).

PARÁGRAFO 1º.- A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50S-710875 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y la Cédula Catastral número 12DS 6E 7 182.

PARÁGRAFO 2º.- No obstante la cabida y linderos correspondientes, el objeto de esta venta es de cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

PARÁGRAFO 3º. PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble objeto de la presente compraventa hace parte de la **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE SAN NICOLAS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está sometido al régimen de propiedad Separada u Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante Escritura Pública número



doscientos setenta y tres (273) de fecha ocho (08) de Febrero de mil novecientos ochenta y tres (1.983) otorgada en la notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -----

PARÁGRAFO 4o.- Esta venta incluye la línea telefónica número 333 31 70. -----

CUARTO. VALOR Y FORMA DE PAGO: Que el precio de la venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la cantidad de **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$33.000.000.oo)**, que EL

COMPRADOR pagará a EL VENDEDOR en la siguiente forma: -----

1) La suma de **SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$700.000.oo)**, con recursos propios de EL COMPRADOR que EL VENDEDOR declaran recibidos a entera satisfacción. -----

2) La suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.oo)**, con el producto del préstamo que el **FONDO NACIONAL DE AHORRO**, por intermedio de su Junta Directiva ha aprobado mediante Acta número 696 del 20 de Junio de 2.007, y que se entregará al exponente Vendedor. -----

3) La suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.300.000.oo)**, con el producto de la liquidación parcial de cesantías del afiliado **MILTON YECID RIOS HILARION** que el **FONDO NACIONAL DE AHORRO** ha liquidado y entregado al COMPRADOR, quien a su vez entregó al VENDEDOR, y quien en este acto declara tener recibidos a entera satisfacción. -----

PARÁGRAFO: Tanto EL VENDEDOR, como EL COMPRADOR, manifiesta(n) expresamente, que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de crédito del **FONDO NACIONAL DE AHORRO**. -----

QUINTO. TRADICIÓN: Que EL VENDEDOR adquirió el inmueble materia de esta venta en la siguiente forma: Por compra que del mismo hiciera a **CONSUELO TORRES GOMEZ**, mediante Escritura Pública número **Cuatro mil seiscientos treinta y cinco (4.635)** de fecha veintidós (22) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1.994) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-710875** -----

SEXTO. LIMITACIONES AL DOMINIO: Que el inmueble objeto de esta venta se halla libre de hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias y cualquier otra limitación al dominio. -----

SÉPTIMO. PAZ Y SALVO: Que el inmueble que se transfiere(n) en venta por este contrato lo declara(n) EL VENDEDOR a paz y salvo por todo concepto, en especial libre de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales. En el evento que por algún motivo no se hubieren cancelado, estos correrán por cuenta de EL VENDEDOR siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. -----

OCTAVO. SANEAMIENTO: Que EL VENDEDOR se obliga(n) al saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere(n) y además responderá(n) por cualquier vicio redhibitorio oculto del bien vendido. -----

NOVENO. ENTREGA: La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato se realizará el día en que el FONDO haga los giros a favor del vendedor, fecha desde la cual EL VENDEDOR garantiza(n) al comprador la pacífica posesión del mismo. -----

PARÁGRAFO: Se deja plena constancia que el Inmueble objeto de esta negociación, se entregará(n) al día por concepto de los servicios públicos de agua, alcantarillado, luz eléctrica, teléfono, gas y administración y que han sido



pagados los valores correspondientes a su instalación y conexión por EL VENDEDOR. Cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquiden con posterioridad a la fecha de la entrega del Inmueble objeto de esta negociación, será asumido en su totalidad por EL COMPRADOR.

NOTARIA VENTISCA DE BOGOTÁ D.C.
AL CONSIGNANTES MATERIALES
NOTARIO

ENCARGADO

DÉCIMO. GASTOS: Que los gastos notariales que se generen con ocasión de la compraventa serán sufragados por los contratantes en partes iguales. Los derechos notariales que se generen por concepto de la hipoteca, así como la totalidad del impuesto de Beneficencia y los derechos de registro de todos los actos contenidos en esta escritura, correrán por cuenta de EL COMPRADOR. En cuanto a la retención en la fuente serán de cargo exclusivo de EL VENDEDOR.

DÉCIMO PRIMERO. Tanto EL COMPRADOR como EL VENDEDOR renuncian a la condición resolutoria que pueda emanar de la celebración de este contrato.

ACEPTACIÓN. Presente: Afiliado Comprador **MILTON YECID RIOS HILARION**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., de las condiciones civiles y personales anotadas al inicio del presente instrumento Público y dijo:

- 1). Que acepta(n) la venta que a su favor se le(s) hace mediante esta Escritura y todas las demás estipulaciones contenidas en la misma.
- 2). Que acepta(n) el régimen de propiedad separada u horizontal y se somete(n) a las disposiciones que de el se derivan.
- 3). Que autoriza(n) al **FONDO NACIONAL DE AHORRO** en forma expresa e irrevocable para que el producto del préstamo aprobado a favor de **MILTON YECID RIOS HILARION**, con base en la solicitud radicada bajo el número **79.690.643**, y el valor sea girado y pagado directamente a favor de EL VENDEDOR señor **PEDRO IGNACIO PAEZ** o a la orden de quienes puedan reclamar derechos sobre el mismo inmueble derivados de obligaciones con garantía hipotecaria.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

SECCIÓN SEGUNDA: FONDO NACIONAL DE AHORRO

FORMATO UNICO MINUTA DE MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA
DENOMINADO EN UVR.

Compareció: **MILTON YECID RIOS HILARION**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., de estado civil soltero en unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.690.643 expedida en Santafé de Bogotá D.C., y dijo:

PRIMERA.--VALOR Y DESTINACIÓN DEL MUTUO: Que por medio de este instrumento público se CONSTITUYE(N) Y DECLARA(N) DEUDOR(ES) del **FONDO NACIONAL DE AHORRO**, que en adelante se denominará el **FONDO**, Entidad ésta creada por el Decreto Ley 3118 de 1968, transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional mediante la Ley 432 del 29 de enero de 1998 con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., de la cantidad de Unidades de Valor Real, en adelante UVR, a que equivalga la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.oo)**, a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por el **FONDO** al (los) exponente(s) deudor(res), cantidad que será calculada según el valor de la UVR en pesos que para el día del desembolso del crédito certifique el Banco de la República o la autoridad competente. La cantidad adeudada representa el valor del crédito No. 79.690.643, expresado en Unidades de Valor Real, UVR, otorgado al(los) exponente(s) deudor(es) por el **FONDO** el cual se destinará al pago del precio de la compraventa del inmueble financiado, cuya descripción, cabida, dirección y linderos se determinan en el contrato de compraventa que forma parte integral de este mismo instrumento público.

PARÁGRAFO: Las costas y gastos judiciales que pudieren causarse en el evento de cobro judicial y otras sumas de dinero que resultaren del presente contrato de mutuo y su accesorio de hipoteca serán de cargo del exponente deudor.

SEGUNDA.--PLAZO Y FORMA DE PAGO: Que las sumas de las que se



declara(n) deudor(es) el(los) exponente(s), al igual que las primas causadas por la contratación de los seguros de que trata la Cláusula Cuarta de este contrato, así como los intereses estipulados en la Cláusula Quinta del mismo, se cancelarán a favor del FONDO o a su orden en la ciudad de Bogotá D.C. o en el lugar que al efecto señale el acreedor, en un término de **Quince (15) años** y

en ciento ochenta (180) cuotas mensuales sucesivas mes vencido. El valor de la cuota mensual y su comportamiento será aquel que corresponda de acuerdo con el sistema de amortización convenido, el cual se denomina Cuota Decreciente Mensualmente en UVR Cíclica por Años, el cual ha sido adoptado por la Junta Directiva del FONDO y aprobado por la Superintendencia Bancaria siendo el valor de la primera cuota el señalado en documento privado y en el plan de amortización que forma parte integrante del presente contrato de mutuo, siendo pagadera la primera de ellas a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de desembolso del crédito y las siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total de la deuda.

NOTARIO
ESTADO DE COLOMBIA
SANTO DOMINGO
MAYO 1968

RECIBIDO EN LA
CORTESIA DEL FONDO
EN CARACAS

PARÁGRAFO PRIMERO: El sistema de amortización convenido incluye los ajustes de la unidad de valor real, durante el plazo de acuerdo con la ley, en consecuencia el valor de las obligaciones que asume el(los) exponente(s) deudor(es) en virtud del presente contrato se ajustarán en moneda legal colombiana con la periodicidad y atendiendo el valor de dicha unidad, calculado y comunicado por la autoridad competente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las cuotas mensuales a que se refiere el presente contrato comprenden los valores correspondientes a primas de los seguros, intereses remuneratorios, amortización a capital y, si hubiere lugar a ello, en la fecha de pago se adicionarán también otros gastos e intereses de mora.

PARÁGRAFO TERCERO: Es entendido que por tratarse de un crédito denominado en UVR, cualquier pago que se haga a capital, intereses y

accesorios ha de ser en moneda legal colombiana, y aplicado al crédito expresado en Unidades de valor Real, UVR, según la equivalencia que rija para el momento en que se efectúe el pago o pagos, entendiendo que la unidad de valor real UVR a las que se refiere este contrato son las reguladas por la Ley 546 de 1999 y las demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO CUARTO: En cumplimiento del principio de buena fe que involucra la ejecución de este contrato (art. 1603 C.C.) el(los) exponente(s) deudor(es) entiende(n) que es su obligación efectuar los pagos correspondientes al crédito en la forma aquí estipulada, así no reciba(n) por cualquier causa el extracto de pago mensual.

TERCERA.--AUTORIZACIÓN DE DESCUENTO POR NÓMINA: Que el(los) suscrito(s) deudor(es) hipotecario(s) solicita(n) y autoriza(n) expresamente a la(s) entidad(es) empleadora(s) en la(s) cual(les) preste(n) sus servicios para que descuento(n), mensualmente, de su salario, el valor de la cuota que debe(n) cancelar al FONDO por concepto de su crédito hipotecario, y gire al FONDO dicho valor. Igualmente autoriza(n) al FONDO para que adelante las gestiones necesarias para el cumplimiento de lo anterior.

CUARTA.--SEGUROS: Que el FONDO para proteger su cartera, contratará con una compañía de seguros legalmente autorizada para el efecto, a partir de la firma de la presente escritura y durante la vigencia del crédito, los seguros que estime necesarios para la protección del crédito y del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se constituya la garantía hipotecaria del mismo. Las primas que correspondan a los riesgos asegurados, serán de cargo del(los) exponente(s) deudor(es) y su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. No obstante lo anterior, la porción correspondiente al seguro causado desde la firma de la escritura contentiva de la garantía hipotecaria se hará exigible a partir del desembolso del crédito.

QUINTA.-- INTERESES: Que el exponente(s) deudor(es) se obliga(n) a pagar a



favor del FONDO o a su orden, en la Ciudad de Bogotá D.C., o en el lugar que al efecto la misma entidad designe, intereses remuneratorios del **cinco punto setenta y dos por ciento (5.72%)** anual efectiva, liquidados y pagaderos por mensualidades vencidas sobre el saldo insoluto del capital adeudado expresado en UVR. El cobro de intereses se efectuará a partir del

momento que se efectúe el desembolso del crédito hasta la cancelación total de la deuda.

UNIÓN NACIONAL DE NOTARIOS
NOTARIO MUY HONORABLE

PARÁGRAFO PRIMERO: Que en caso de mora en el pago de una o varias cuotas mensuales, por todo el tiempo que ésta se produzca y sin perjuicio de las demás acciones legales, el FONDO queda facultado para pagarse dichas cuotas en forma automática con cargo al valor de las cesantías que el(los) exponente deudor(es) tenga(n) acumuladas a su favor, para lo cual manifiesta(n), en forma expresa, permanente e irrevocable, que renuncia(n) a cualquier requerimiento privado o judicial para su constitución en mora por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato y sus accesorios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que en caso de mora y por todo el tiempo que ésta se produzca y sin perjuicio de las demás acciones legales, el(los) exponente(s) deudor(es) se compromete(n) a pagar a favor del FONDO una tasa de interés equivalente a la tasa máxima legalmente autorizada, la cual cobrará sobre las cuotas vencidas, a partir del día siguiente a aquel en que la cuota respectiva, incluida la prima de seguros, debía ser pagada y proporcional al tiempo de mora, y se liquidará sobre el valor de las cuotas vencidas.

PARÁGRAFO TERCERO: Incuso el(los) deudor(es) en mora en la cancelación de la(s) cuota(s), el FONDO podrá exigir anticipadamente la cancelación del saldo insoluto de la deuda, sus intereses y accesorios, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo del(los)

deudor(es) los honorarios judiciales, al igual que gastos extrajudiciales y en general todos los gastos a que el cobro diere lugar, siempre y cuando la normatividad vigente lo permita. El FONDO se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado.

SEXTA.--ACTUALIZACIÓN DEL CAPITAL: El capital adeudado se ajustará periódicamente en moneda legal colombiana de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR, señalada por el Banco de la República o por la autoridad competente.

PARÁGRAFO: En todos los casos en que sea necesario establecer el valor o equivalencia dè la Unidad de Valor Real, UVR, en moneda legal será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente. Por lo tanto el(los) exponente(s) deudor(es) acepta(n) como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca el FONDO en materia dè capital sobre el valor de la obligación en razón de la variación de la U.V.R., y acepta(n) que la conversión de dichas obligaciones a Moneda Legal Colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la UVR de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

SÉPTIMA.--CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Que el (los) exponente(s) deudor(es) podrá(n) en cualquier momento efectuar abonos voluntarios extraordinarios, sin embargo, en el evento que exista mora en sus pagos este abono se aplicará a las cuotas en mora y el excedente, si lo hubiere, se aplicará a capital. Si el(los) deudor(es) se encuentra(n) al día en sus pagos esta cuota extraordinaria será aplicada a capital con disminución de plazo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Que en caso de desvinculación del(los) exponente(s) deudor (es) como afiliado (s) al FONDO por cualquier causa, el saldo neto a su favor por concepto de cesantías e intereses se imputará al pago anticipado del crédito, así: en primer lugar a intereses de mora, luego a intereses remuneratorios y finalmente a capital.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el(los) exponente(s) deudor(es) compromete(n) en el pago del crédito los saldos de cesantías, intereses y protección que queden consignados en el FONDO una vez perfeccionado el crédito y los que se causen a su favor a partir de la fecha de perfeccionamiento del mismo, igualmente compromete os saldos de cesantías que se adicionen en su(s)

cuenta(s) individual(es) de cesantías posteriores al perfeccionamiento del crédito, por cualquier concepto, así correspondan a vigencias anteriores, valores que el exponente deudor autoriza sean transferidos automáticamente para ser aplicados a la obligación hipotecaria, en la siguiente forma: a) El valor de las cesantías acumuladas, intereses y protección causadas hasta la fecha ~~de~~ ^{de} ~~BOGOTÁ~~ ^{BOGOTÁ} del perfeccionamiento del crédito y no utilizadas en la negociación, se mantendrán en la cuenta individual de cesantías del deudor, siempre y cuando el crédito se encuentre al día, si se encuentra en mora, el FONDO queda facultado para que con dichos saldos pueda cubrir la mora, y el excedente, si lo hubiere, permanezca en su cuenta individual; de igual manera el afiliado podrá solicitar al FONDO la aplicación de estos últimos saldos a cuotas anticipadas o a capital; b) El valor de las cesantías, intereses y protección que se causen con posterioridad al perfeccionamiento del crédito o al retiro de las cesantías utilizadas en la negociación, así como los saldos de cesantías que se adicionen posteriormente a su(s) cuenta(s) individual(es) de cesantías, así correspondan a vigencias anteriores, sean transferidos en forma permanente y automática a la obligación hipotecaria vigente, como abono a capital, una vez sean reportadas por la entidad empleadora. Aplicadas las cesantías al crédito del deudor, el valor correspondiente entra a formar parte de los activos del FONDO y en consecuencia la operación será irreversible.

OCTAVA.- GARANTÍAS: Que para garantizar las obligaciones originadas en el presente contrato, el (los) exponente (s) deudor(es) además de comprometer su responsabilidad personal, se obliga(n) a pignorar sus cesantías en los términos de la cláusula novena de la presente escritura, y a constituir hipoteca en primer

OPINIÓN
ALFONSO MOLINA ARENAL
NOTARIO PÚBLICO DE BOGOTÁ D.C.

grado a favor del FONDO sobre el(los) inmueble(s) objeto de la financiación. -----

NOVENA.- PIGNORACIÓN DE CESANTIAS: El (los) exponente(s) deudor(s), pignora a favor del FONDO los saldos de las cesantías, intereses y protección que queden consignados en el FONDO una vez perfeccionado el crédito; y los saldos de cesantías, intereses y protección que se causeñen a su favor a partir de la fecha del perfeccionamiento del crédito a que se refiere el presente instrumento. Igualmente pignora los saldos que se adicionen en la cuenta individual de cesantías posteriores al perfeccionamiento del crédito, por cualquier concepto, así correspondan a vigencias anteriores a la fecha de aprobación del crédito, pignoración ésta que permanecerá vigente por todo el tiempo que exista obligación a favor del FONDO. Este gravamen abarca todas las cesantías que se causen a favor del deudor, sea que estén depositadas en ésta u otra entidad. En consecuencia, el(los) exponente(s) deudor(s), por toda la vigencia del presente contrato, no podrá(n) pignorar o dar en garantía a favor de terceros las cesantías aquí pignoradas, así como tampoco podrá(n) obtener de la entidad acreedora y/o depositaría de dichas cesantías pago alguno con destino diferente a la cancelación de la obligación que contiene el presente instrumento público, obligándose el(los) exponente(s) deudor(es) a que en caso de que por cualquier circunstancia sus cesantías sean depositadas en una entidad diferente al FONDO, informará en forma inmediata el nombre de la sociedad administradora en la cual se encuentran depositadas las cesantías que se causeñen a su favor con el fin de que se registre la pignoración correspondiente. -----

PARÁGRAFO: El deudor afiliado podrá utilizar en la negociación objeto de financiación el saldo de cesantías comunicadas en la carta de aprobación, así como el saldo de cesantías disponible informado por el **FONDO NACIONAL DE AHORRO**, que el afiliado tenga en su cuenta individual de cesantías hasta la fecha de la firma de la promesa de compraventa; en este caso el valor de las cesantías que el afiliado determine utilizar se girará mediante el procedimiento establecido en el reglamento de cesantías para el retiro de las mismas. Si el afiliado decide no utilizar el saldo de cesantías en la negociación objeto de



financiación, el monto total de cesantías acumuladas, con sus intereses y protección, se mantendrán en la cuenta individual de cesantías correspondientes al (los) afiliado(s), para ser cruzadas por el **FONDO NACIONAL DE AHORRO** en caso de mora o en su defecto ser abonadas a la obligación anualmente de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Cesantías, con base en la autorización consignada en el **PARÁGRAFO SEGUNDO** de la cláusula séptima del presente contrato.

DÉCIMA.--AUTORIZACIÓN DE CESIÓN: El FONDO queda facultado expresa e irrevocablemente por él(los) exponente(s) deudor(es) para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el crédito de que trata el presente instrumento público o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones a favor del FONDO así como la garantía contenida en esta Escritura. La cesión solo requerirá la comunicación escrita, mediante correo certificado, al(los) exponente(s) deudor(es) a la dirección del inmueble hipotecado para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito.

DÉCIMA PRIMERA.--AUTORIZACION DE GIRO DEL CRÉDITO Y LAS CESANTÍAS: Que el exponente deudor autoriza expresa e irrevocablemente al FONDO, para que gire y pague a favor de EL VENDEDOR del inmueble que se transfiere mediante contrato de compraventa contenido en esta misma Escritura Pública, señor **PEDRO IGNACIO PAEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **4.710** expedida en Bogotá D.C., el valor del crédito **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.000.000.oo)**, radicado bajo el número **79.690.643**, en la Cuenta de Ahorros número **4672041088** de la entidad Bancaria **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Esta cuenta permanecerá vigente y activa hasta cuando el FONDO, consigne el valor del crédito, toda vez que no puede ser cambiada después de la firma de la presente escritura pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El FONDO se abstendrá de autorizar el desembolso del crédito en el evento de que los requisitos acreditados por el(es) exponente(s) deudor(es) para efectos de aprobación del crédito no permanezcan hasta la fecha de su desembolso, condición que el(es) exponente(s) deudor(es) se obliga(n) a informar a EL VENDEDOR del inmueble objeto de inversión del crédito otorgado por el FONDO.

DÉCIMA SEGUNDA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA: Que el(es) exponente(s) deudor(es) compromete(n) su responsabilidad personal y constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA EN PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, a favor del FONDO, la cual tiene por objeto garantizar a este, además del pago del capital adeudado por concepto del crédito expresado en unidades de valor real UVR, señalado en la cláusula primera del contrato de mutuo contenido en este instrumento, todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que el(es) exponente(s) deudor(es) tuviera(n) o llegare(n) a tener conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del FONDO, en unidades de valor real UVR, o en Moneda Legal Colombiana, cualquiera que sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado; y en general del cumplimiento de todas las obligaciones que resultaren a su cargo con ocasión del contrato de mutuo contenido en este instrumento o derivadas de este, o de cualquier otro monto de capital principal, tales como intereses, seguros, pagos efectuados por el FONDO a un tercero a su nombre, gastos de cobranza y costas del proceso que se adelante en procura de la satisfacción de la(s) obligación(es).

PARÁGRAFO: Queda entendido que esta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará vigente con todos sus efectos mientras exista alguna obligación del(es) exponente(s) deudor(es) a favor del FONDO, sin que se extinga por el hecho de ampliarse, cambiarse, renovarse, novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. La hipoteca se constituye sobre el(es) inmueble(s) cuya descripción, cabida,



nomenclatura y linderos se determinan en el contrato de compraventa contenido en éste mismo instrumento público, inmueble(s) este(estos) adquirido(s) por el(los) exponente(s) deudor(es) según consta en este mismo instrumento. No obstante la mención de la cabida y linderos, la presente hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto, comprende las construcciones, mejoras, anexidades, usos y costumbres presentes y futuras del(los) inmueble(s) hipotecado(s).

OFICINA
NOTARIAL
DE
ESTE DOCUMENTO

DÉCIMA TERCERA. - DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Para efectos de la liquidación y pago de los derechos de notariado y registro, se protocoliza con esta escritura la carta No. CS07115365 de fecha 27 de Junio de

2.007, sobre aprobación de un crédito, dirigida por el FONDO al(los) exponente(s) deudor(es). Sin embargo se cancelarán únicamente derechos notariales sobre el valor utilizado realmente por el afiliado. No obstante, la cuantía señalada en la precitada carta, que, tal como se indicó en está cláusula, es únicamente para fijar la cuantía de pago de los derechos e impuestos de ley, se pacta expresamente que si el (los) exponente(s) deudor(es) hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer obligaciones directas o indirectas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos montos, cualquiera que sea su valor, lo mismo que sus accesorios quedarán también garantizados con la hipoteca.

DÉCIMA CUARTA.- SANEAMIENTO: Que el(los) exponente(s) deudor(es) declara(n) igualmente que el(los) inmueble(s) que hipoteca(n) es(son) de su propiedad, que no lo(s) ha(n) vendido o enajenado a persona alguna, y se halla(n) libre(s) de gravámenes tales como censos, embargos, hipotecas, arrendamiento por escritura pública, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable, y además no está(n) sometido(s) a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general, se encuentra(n) libre(s) de cualquier gravamen que pueda(n)

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

afectarlo(s). No obstante lo anterior, si llegare a evidenciarse la existencia de un(os) gravamen(es) hipotecario(s) anterior(es) a la hipoteca que por este instrumento se constituye, el (los) exponente(s) deudor (es) se obliga (n) a adelantar todas las gestiones necesarias para su cancelación, hecho que deberá demostrar al FONDO dentro de los sesenta días calendario siguientes al desembolso que por concepto de crédito este último autorice. El no cumplimiento de esta obligación dará lugar a que el FONDO dé por extinguido el plazo haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación, una vez se presente la correspondiente demanda judicial.

DÉCIMA QUINTA.--JURISDICCION Y COMPETENCIA: Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá D.C., sin perjuicio de poder ejercerlas, también, en la ciudad de ubicación del inmueble hipotecado.

DÉCIMA SEXTA.- EXIGIBILIDAD ANTICIPADA: Que el(los) exponente(s) deudor(es) autoriza(n) desde ahora expresamente al FONDO para que, de acuerdo con la ley, declarare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, una vez se presente la correspondiente demanda judicial en los siguientes casos: a) Incumplimiento del(los) exponente(s) deudor(es) de una cualquiera de las obligaciones contraídas a favor del FONDO; b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía; d) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o depreciación tales que así desmejorado(s) o depreciado(s) no prestare(n) suficiente garantía al FONDO; e) Si el FONDO comprobare que alguno de los documentos aportados por el (los) deudor(es) hubiere sido obtenido en forma irregular o que contenga información no veraz que induzca al FONDO a engaño.



PARÁGRAFO: El FONDO podrá aceptar la sustitución del(os) deudor(es) hipotecario(s) así como la sustitución del(os) bien(es) dado(s) en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito. -----

DÉCIMA SEPTIMA.- GASTOS Y EXPEDICIÓN DE

SEGUNDO EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA: Que los impuestos y gastos que ocasione el otorgamiento y registro de esta hipoteca incluidos los de expedición de la primera copia con destino al FONDO, los que ocasione la expedición del certificado de libertad actualizado y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por el(os) exponente(s) deudor(es). Igualmente, serán a cargo del(os) deudor(es) o en su defecto del acreedor los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del FONDO, para lo cual el(os) exponente(s) deudor(es), por medio de ésta escritura, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al FONDO para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud ésta que se entiende realizada por ambas partes ante Notario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970. -----

DÉCIMA OCTAVA: El(os) exponente(s) deudor(es) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta (n) las disposiciones contenidas en el Reglamento de Crédito vigente al momento de la aprobación de su crédito y que se obliga(n) a su cumplimiento, así como a informar a EL VENDEDOR del(os) inmueble(s) objeto del contrato de compraventa contenido en esta misma escritura sobre las condiciones que el(os) exponente(s) deudor(es) debe(n) cumplir para que el FONDO pueda efectuar el desembolso de crédito, especialmente las relacionadas con su capacidad de pago y obligación de pignoración de cesantías. Se entiende que el presente contrato se celebra de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo de Junta Directiva No. 1092, 1077, 1079 y 1087, del 07 de Febrero de 2.007 y publicado

en el Diario Oficial número 46.537 del 09 de Febrero de 2.007, por el cual se adoptó el Reglamento de Crédito para Vivienda del FONDO y las demás normas que lo adicionen o modifiquen.

DECIMA NOVENA: REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: Que el (los) exponente(s) deudor(es) autoriza(n) al FONDO, o a quien en el futuro ostente la calidad de acreedor de la obligación contraída con el FONDO, para que con fines estadísticos, de control, de supervisión y de información comercial a otras entidades, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción y cumplimiento de la obligación contraída con el FONDO o con quien en el futuro ostente la calidad de acreedor, o cualquier otro dato personal económico que estime pertinente, la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de los servicios financieros. La presente autorización comprende no sólo la facultad de reportar, procesar y divulgar sino también la de solicitar información sobre la(s) relación(es) comerciales del(los) exponente(s) deudor(es) con cualquier otra entidad. Por lo tanto manifiesta(n) el(los) exponente(s) deudor(es) que la consecuencia de dicha autorización, será la inclusión de mis(nuestros) datos financieros a las centrales de riesgo que manejan bases de datos con estos fines, pudiendo las entidades autorizadas conocer mi(nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis(nuestras) obligaciones, con el eventual efecto para mi(nosotros) de verme(nos) imposibilitado(s) para acceder a los servicios que prestan dichas entidades según lo establezca la ley. La permanencia de la información que refleje el incumplimiento dependerá de lo previsto en las normas que regulen la materia. La anterior autorización no impedirá al(los) deudor afiliado (s) ejercer su derecho a corroborar en cualquier tiempo que la información suministrada es veraz, completa y actualizada y, en caso de que no lo sea, a que se deje constancia del desacuerdo, a exigir su rectificación y a que se informe sobre las correcciones efectuadas. Tampoco liberará a las Centrales de información de la obligación de indicarme (nos), cuando así se solicite, quién consultó mi (nuestra)



H. R.
C.C. 79690643 RH.



