



Aa043955012

A.M.A.

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA

DE: BANCOLOMBIA S. A.

A: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO LA PALMERA con NIT. 805.012.921-0

COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

DE: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISQ LA PALMERA con NIT. 805.012.921-0

A: MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE.--

ESTE HIPOTECA (N) A: BANCOLOMBIA S. A.

PALMERAS ETAPA 3, APTO 914 TORRE 14

NUMERO: SIETE MIL OCHO (7.008)

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
Medellín

Notaría Quince

FABIO ALBERTO ORTEGA MÁRQUEZ
NOTARIO

CRA 43A # 19-144 BARRIO CASTROPOL - MEDELLÍN
PBX: 444 12 79 / E-mail: notaria15.medellin@supernotariado.gov.co



República de Colombia



Aa043955012

A.M.A.

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA

DE: BANCOLOMBIA S. A.

A: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO LA PALMERA con NIT. 805.012.921-0

COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

DE: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO LA PALMERA con NIT. 805.012.921-0

A: MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE.--

ESTE HIPOTECA (N) A: BANCOLOMBIA S. A.

PALMERAS ETAPA 3, APTO 914 TORRE 14

NUMERO: SIETE MIL OCHO (7.008)

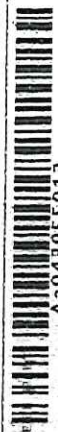
En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a TRECE (13) DE JUNIO Del año Dos Mil Diecisiete (2017) ante mi FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ - Notario Quince (15) del Círculo de Medellín.

ACTO No. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Compareció la doctora MARIA ISABEL ARAMBURO MEJÍA, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.978.757 expedida en Medellín y manifestó: - Que obra en su calidad de apoderada especial de BANCOLOMBIA S.A, establecimiento de crédito bancario con domicilio principal en Medellín, representación que ejerce, según poder especial otorgado por el doctor JORGE JULIAN VILLA MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 70.099.609, en calidad de Gerente Regional Constructores Medellín de BANCOLOMBIA S.A, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre existencia y representación, entrega para que se protocolicen con esta escritura. -----

PRIMERO: Que por medio de la Escritura Pública número 10653 otorgada el veintidós (22) de septiembre de dos mil quince (2015), de la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registradas el 23 de septiembre de



Aa043955012

República de Colombia



13/01/2017



2015, la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA PALMERA, constituyó en favor de BANCOLOMBIA S.A., hipoteca abierta de primer grado sobre un lote de terreno localizado en el paraje La Mina parte alta del municipio de Envigado (Antioquia) denominado LOTE 1C, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-1091756 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Medellín, cuya descripción, área y medidas longitudinales constan en la Escritura Pública 10653 de 22 de septiembre de 2015 de la Notaría 15 de Medellín.

SEGUNDO: Que dicho gravamen hipotecario, se hizo extensivo a las unidades inmobiliarias resultantes de los diferentes procesos urbanísticos que se adelantaron en el inmueble en mayor extensión hipotecado, incluyendo los derivados del englobe y reloteo que se realizó mediante la escritura pública No. 15.637 del 28 de octubre del año 2016 en la Notaría 15 de Medellín.

TERCERO: Que por medio de la escritura pública No. 15.637 del 28 de octubre del año 2016 en la Notaría 15 de Medellín, el Doctor EDISSON DARIO VELASQUEZ TABARES, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.765.647 expedida en Medellín, obrando en su calidad de APODERADO GENERAL de "BANCOLOMBIA S.A.", suscribió acto de desafectación del gravamen hipotecario constituido sobre los siguientes lotes:

1) Lote 1D1 lote cesión zonas verdes al Municipio de Envigado. -----
Un lote de terreno de forma irregular situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 4.333,00 m2. el cual se encuentra en el plano U 02B, perimetralmente marcado por los puntos 3, 4B, 4C, 4, 5, 20D, 20C, 20B, 20A, 20, 21, 124 y 3 punto de partida cuyos linderos y demás especificaciones constan en este mismo instrumento público. Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número 001-1261435 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

2) Lote 1E2 que se cederá al Municipio de Envigado para servicios



República de Colombia



Aa043955011

colectivos. -----

Un lote de terreno de forma irregular situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 2.391,47 m²., el cual se encuentra en el plano U 02B, perimetralmente marcado por los puntos 21, 24A, 25A, 33F, 33E, 33D, 33C, 33B, 33A, 33, 32, 20 y 21 punto de partida, cuyos linderos y demás especificaciones constan en este mismo instrumento público. Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1261436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

3) -Lote 1E1 que se cederá al Municipio de Envigado para servicios colectivos. -----

Un lote de terreno de forma irregular situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 4.046,16 m²., el cual se encuentra en el plano U 02B, perimetralmente marcado por los puntos 25, 26, 27, 28, 31 y 25, punto de partida, cuyos linderos y demás especificaciones constan en este mismo instrumento público. Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1261437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

4) Lote 1K1 que se cederá al Municipio de Envigado para retiro de la quebrada La Palmera. -----

Un lote de terreno de forma irregular, situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 1.856,55 m², el cual se encuentra en el plano U 02B, perimetralmente marcado por los puntos 22, 21, 24A, 24, 45 y 22 punto de partida, cuyos linderos y demás especificaciones constan en este mismo instrumento público. Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1261438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

5) -Lote 1H1 que se cederá al Municipio de Envigado para la Carrera 24B.

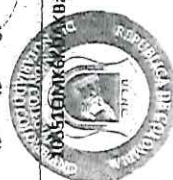
Un lote de terreno de forma irregular, situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 1.251,18 m²., el cual se encuentra en el plano U 02B, perimetralmente marcado por los puntos 36, 35, 27, 28, 28A, 17A, 17 y 36 punto de partida, cuyos linderos y demás



Aa043955011

República de Colombia

13/01/2017



especificaciones constan en este mismo instrumento público. Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1261439 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur -----

CUARTO: Que por medio de la escritura pública No. 15.637 del 28 de octubre del año 2016 en la Notaría 15 de Medellín, el Doctor FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ en calidad de Representante Legal de la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A, sociedad que actuó única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA PALMERA, NIT 805 .012.921-0, ratificó la hipoteca abierta sin límite en la cuantía, constituida a favor de BANCOLOMBIA S.A., por medio de la Escritura Pública número 10653 otorgada el veintidós (22) de septiembre de dos mil quince (2015), de la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registradas el 23 de septiembre de 2015, sobre los siguientes inmuebles: -----

Lote (1C1) Etapa 3: Lote para desarrollo de la Etapa 3 del Proyecto Palmeras. -----

Un lote de terreno, de forma irregular, situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 10.138,06 m2. , el cual se encuentra en el plano U 02B, Comprendido entre los puntos 15, 20D, 20C, 20B, 20A, 20, 32, 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E, 33F, 25A, 25, 31, 28, 28A, 17A, 17, 16 y 15, punto de partida y cuyos linderos son: partiendo del punto 15 al 20D en 40,69 metros, linda por el norte con el Lote de Leonila Castaño; del 20D al 20 en línea quebrada de 129,20 metros, linda por el norte con el lote 1D1 que se cederá al Municipio de Envigado; del 20 al 25A pasando por 32, 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E y 33F en línea quebrada de 230,74 metros, linda por el occidente, sur occidente y noroccidente con el lote 1E2 que se cederá al Municipio de Envigado como zonas verdes de cesión; del 25A al 25 en 3,90 metros linda por el sur con el lote 1F Carrera 24B, vía obligada del Proyecto Palmeras; del 25 al 28 pasando por el 31 en línea quebrada de 136,06 metros linda por el sur y sur oriente con el lote 1E1 que se cederá al Municipio de Envigado como área para servicios colectivos y zonas verdes de cesión; del 28 al 17



República de Colombia



Aa043955010

pasando por 28A y 17A, en línea sinuosa en 53,16 metros linda por el oriente con el lote 1H1 Carrera 24B, vía obligada; del 17 al 15 pasando por 16 en línea sinuosa de 58,49 metros linda por el oriente con el lote 1I lote de cesión de faja para ampliación futura de vía Calle 40A Sur.

Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1261434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

QUINTO: Que por medio de la escritura pública No. 15.637 del 28 de Octubre del año 2016 en la Notaría 15 de Medellín, el Doctor FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ en calidad de Representante Legal de la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, sociedad que actuó única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA PALMERA, NIT 805.012.921-0, suscribió acto de REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL en relación con este último inmueble ubicado en el Municipio de Envigado y distinguido con el No. Calle 40A SUR No. 24B - 105. La Etapa 3 del mencionado proyecto se desarrolla sobre el siguiente bien inmueble: --- Lote (1C1) Etapa 3: Lote para desarrollo de la Etapa 3 del Proyecto Palmeras.

Un lote de terreno, de forma irregular, situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 10.138,06 m2., el cual se encuentra en el plano U 02B, Comprendido entre los puntos 15, 20D, 20C, 20B, 20A, 20, 32, 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E, 33F, 25A, 25, 31, 28, 28A, 17A, 17, 16 y 15, punto de partida y cuyos linderos son: partiendo del punto 15 al 20D en 40,69 metros, linda por el norte con el Lote de Leonila Castaño; del 20D al 20 en línea quebrada de 129,20 metros, linda por el norte con el lote 1D1 que se cederá al Municipio de Envigado; del 20 al 25A pasando por 32, 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E y 33F en línea quebrada de 230,74 metros, linda por el occidente, sur occidente y noroccidente con el lote 1E2 que se cederá al Municipio de Envigado como zonas verdes de cesión; del 25A al 25 en 3,90 metros linda por el sur con el lote 1F Carrera 24B, vía obligada del Proyecto Palmeras; del 25 al 28 pasando por el 31 en línea quebrada de 136,06 metros linda por el



Aa043955010

República de Colombia

13/01/2017



sur y sur oriente con el lote 1E1 que se cederá al Municipio de Envigado como área para servicios colectivos y zonas verdes de cesión; del 28 al 17 pasando por 28A y 17A, en línea sinuosa en 53,16 metros linda por el oriente con el lote 1H1 Carrera 24B, vía obligada; del 17 al 15 pasando por 16 en línea sinuosa de 58,49 metros linda por el oriente con el lote 1I lote de cesión de faja para ampliación futura de vía Calle 40A Sur. -----

Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1261434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

SEXTO: Que sin causar novación alguna al contrato original de hipoteca, desafecta del gravamen hipotecario anteriormente citado, el Apartamento No. 914 que hace parte integrante de la Torre 14 del Conjunto Residencial PALMERAS Etapa 3 -Propiedad Horizontal, identificado la matrícula inmobiliaria No. 001-1261742, cuyos linderos constan más adelante en la presente escritura. -----

SEPTIMO: La presente desafectación se efectúa por una cuantía de UN MILLON QUINIENTOS SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1'506.157,00) -----

OCTAVO: Con el presente acto de desafectación se da cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de ley 675 de 2001 y por la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

NOVENO: SE SOLICITA A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR, REGISTRAR LA PRESENTE DESAFECTACIÓN DE: BANCOLOMBIA S. A. con NIT 890.903.938-8 A: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO LA PALMERA NIT. 805.012.921-0. -----

ACTO No. 2

COMPRAVENTA

Compareció el FIDEICOMISO LA PALMERA con NIT. 805.012.921-0, constituido mediante documento privado suscrito el 16 de noviembre de 2010, modificado mediante otrosí suscrito el 18 de noviembre de 2010, adicionado mediante documento privado del día 19 de noviembre de 2010,



República de Colombia



Aa043955009

y reformado mediante otrosí del 16 de octubre de 2013, a través de su vocera y administradora ACCIÓN FIDUCIARIA S.A, entidad de servicios financieros con domicilio en Bogotá, constituida mediante escritura pública No.1376 de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima (10ª) de Cali, registrada inicialmente en la Cámara de Comercio de Cali y por ende con domicilio en dicha ciudad y posteriormente mediante escritura pública No. 781 del 31 de marzo del 2009, otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, el 7 de julio de 2009 bajo el No. 01310468 del libro IX cambio su domicilio a esta última ciudad, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, representada legalmente por el Doctor FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía N° 70.553.218, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por dicha Superintendencia y la Cámara de Comercio de Bogotá, los cuales se protocolizan con la presente escritura; patrimonio autónomo identificado con NIT 805.012.921-0 quien en adelante se denominará EL FIDEICOMISO; y por la otra, MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE, mayor(es) de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 43.724.979, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), y que en adelante y para todos los efectos se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) y manifestó(aron) que celebran la presente transferencia de dominio a título de compraventa, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES

1.1 La sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S., por medio de documento privado del 16 de noviembre de 2010, modificado y adicionado mediante otrosí suscritos el 18 de noviembre de 2010 y el 19 de noviembre de 2010, respectivamente, y reformado mediante otrosí del 16 de Octubre de 2013, celebró con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA



Aa043955009

República de Colombia

13/01/2017



S.A. un contrato de fiducia mercantil por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO LA PALMERA (en adelante el FIDEICOMISO), en el cual PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE del Proyecto Inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

1.2. La sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. construyó la Torre 14 del conjunto residencial denominado CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL sobre el lote de terreno que se describirá y alinderará en la Cláusula Primera de esta sección, de propiedad del FIDEICOMISO, según lo estipulado en los mencionados instrumentos la Fiduciaria como vocera del citado Fideicomiso efectuará la venta del inmueble a EL(LOS) COMPRADOR(ES).-----

1.3. PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. constituyó el FIDEICOMISO para el recaudo y administración de la totalidad de los dineros provenientes de los contratos de Encargos Fiduciarios de Administración de Recursos con destinación específica que suscribió sobre la totalidad de los apartamentos que integran la Torre 14. Para lo anterior la Fiduciaria administra los dineros recibidos a través de los fondos que ella maneja.-----

1.4 EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) un Encargo Fiduciario de Administración de Recursos con destinación específica, con Acción Sociedad Fiduciaria S.A. por documento privado, encargo que tiene como finalidad que la Fiduciaria recibiera y administrara los recursos de la cuota inicial del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL mientras se suscribía la promesa de compraventa directamente con PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. -----

1.5 EL(LOS) COMPRADOR(ES), suscribió (eron) una promesa de compraventa con la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S.-----



República de Colombia



Aa043955008

1.6 Según lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil y sus respectivas modificaciones, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LA PALMERA, es quien debe suscribir las escrituras de enajenación a título de compraventa del inmueble al EL (LOS) COMPRADOR (ES).

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan que la venta del inmueble se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Por medio de la presente escritura EL FIDEICOMISO LA PALMERA enajena a título de compraventa en favor de EL(LOS) COMPRADOR (ES) el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble que se describe a continuación:

APARTAMENTO 914. Situado en el piso 9 de la TORRE 14 del Conjunto Residencial Palmeras Etapa 3- Propiedad Horizontal, ubicada en la calle 40 Asur No. 24B -105 del Municipio de Envigado. Destinado a vivienda. Con una altura libre de 2,25 metros. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 40 al 78 y 40 como punto de partida. Con un Área privada construida aproximada 49,28 m2. Área construida total aproximada 55,00 m2. Lo anterior tal como se protocoliza en el Plano PH16.

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR, CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1261742.

No obstante la expresión de las áreas, la enajenación a título de compraventa se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: El apartamento hace parte de la Torre 14 del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL que se identifica así: Calle 40A SUR No. 24B - 105 de la nomenclatura oficial del Municipio de Envigado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la Torre 14 del CONJUNTO RESIDENCIAL

Aa043955008

República de Colombia



13/01/2017



PALMERAS ETAPA 3 -PROPIEDAD HORIZONTAL está construida sobre el siguiente lote de terreno: -----

Lote (1C1) Etapa 3: Un lote de terreno, de forma irregular, situado en el paraje La Mina, parte alta del Municipio de Envigado, con un área de 10.138,06 m2. Comprendido entre los puntos 15, 20D, 20C, 20B, 20A, 20, 32, 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E, 33F, 25A, 25, 31, 28, 28A, 17A, 17, 16 y 15, punto de partida y cuyos linderos son: partiendo del punto 15 al 20D en 40,69 metros, linda por el norte con el Lote de Leonila Castaño; del 20D al 20 en línea quebrada de 129,20 metros, linda por el norte con el lote 1D1 que se cederá al Municipio de Envigado; del 20 al 25A pasando por 32, 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E y 33F en línea quebrada de 230.74 metros, linda por el occidente, sur occidente y noroccidente con el lote 1E2 que se cederá al Municipio de Envigado como zonas verdes de cesión; del 25A al 25 en 3,90 metros linda por el sur con el lote 1F Carrera 24B, vía obligada del Proyecto Palmeras; del 25 al 28 pasando por el 31 en línea quebrada de 136,06 metros linda por el sur y sur oriente con el lote 1E1 que se cederá al Municipio de Envigado como área para servicios colectivos y zonas verdes de cesión; del 28 al 17, pasando por 28A y 17A, en línea sinuosa en 53,16 metros linda por el oriente con el lote 1H1 Carrera 24B, vía obligada; Del 17 al 15 pasando por 16 en línea sinuosa de 58,49 metros linda por el oriente con el lote 1 lote de cesión de faja para ampliación futura de vía Calle 40A Sur. -----

Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1261434 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

PARÁGRAFO TERCERO: La Torre 14 del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3- PROPIEDAD HORIZONTAL se sometió al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, por medio de la Escritura Pública No. 15.637 del 28 de octubre del año 2016 otorgada en la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria 001-1261501 al 001-1262408, correspondiente a la mayor extensión. -----

La ENAJENACIÓN A TITULO DE COMPRAVENTA incluye la cuota parte



República de Colombia



Aa043955007

en el derecho de dominio sobre los bienes comunes, en la proporción establecida en el reglamento de propiedad horizontal para cada bien de dominio privado.

PARÁGRAFO CUARTO. SE SOLICITA A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR, REGISTRAR LA PRESENTE ENAJENACIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO LA PALMERA con NIT. 805.012.921-0 A MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE CON C.C. # 43.724.979.

SEGUNDA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble objeto de venta, se regirán por las siguientes normas: - a) EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) los planos aprobados por la Curaduría Urbana Segunda del Municipio de Envigado, los cuales servirán de base para la identificación exacta del apartamento objeto del presente contrato.- EL(LOS) COMPRADOR(ES), deja(n) expresa constancia de haber identificado sobre los planos el apartamento que adquieren, al tiempo que expresamente declaran que no tiene(n) duda ni salvedad alguna que hacer en cuanto a su localización, dimensiones y demás especificaciones.- b) Las especificaciones de construcción del edificio aparecen indicadas en el planteamiento arquitectónico que se protocolizó con el reglamento de propiedad horizontal.- c) En el caso de que a EL(LOS) COMPRADOR(ES) se le(s) haya entregado un catálogo promocional y unos planos ambientados, se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: El edificio está dotado de todos los servicios públicos básicos (agua, energía eléctrica, gas y alcantarillado) y se ejecutaron todas las obras de urbanismo, de acuerdo con las exigencias de las autoridades competentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se advierte expresamente que en el presente



Aa043955007

República de Colombia



13/01/2017



contrato no se incluyen los pares, las acometidas, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Se entrega la red de gas pero no el medidor ni el regulador, tampoco el derecho de conexión.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Para la seguridad y estabilidad del edificio, se hace constar que los muros y pantallas de concreto del edificio son estructurales y que en consecuencia no se pueden suprimir, ni reformar. -

TERCERA: El inmueble materia de la presente venta fue adquirido por EL FIDEICOMISO así: El Lote para la Torre 14 del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL, fue adquirido por Acción Fiduciaria S.A, entidad vocera y administradora del patrimonio autónomo FIDEICOMISO LA PALMERA, en mayor extensión, por transferencia que, a título de constitución de fiducia mercantil, le hizo la sociedad Alianza Fiduciaria S.A.- Fideicomiso Lote La Palmera, por medio de la Escritura Pública No. 6.412 del 18 de noviembre de 2010 de la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el 24 de diciembre de 2010. Dicho inmueble fue objeto de posteriores declaraciones de reloteo y englobe, dando origen a las matrículas resultantes del proyecto Conjunto Residencial Palmeras Etapa 3. -----

La construcción, incluyendo el apartamento objeto de esta promesa, lo adquirió por haberse edificado por cuenta del FIDEICOMITENTE PROMOTOR GERENTE, con los recursos del patrimonio autónomo, aportados de acuerdo con lo establecido en el contrato de Fiducia Mercantil y con un crédito de constructor profesional otorgado por BANCOLOMBIA S.A. -----

CUARTA: Que como la Torre 14 del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL está sometida al régimen de propiedad horizontal, EL(LOS) COMPRADOR (ES) queda (n) en un todo sujeto(s) a dicho régimen.-----

QUINTA: El FIDEICOMISO garantiza que no ha vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona el inmueble que enajena, y que éste se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de



República de Colombia



Aa043955006

demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública registrada, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, a excepción de las limitaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las contribuciones de valorización derramadas después de la fecha de la promesa de compraventa celebrada con EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán por cuenta de estos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En todo caso el Fideicomitente Promotor y Gerente, es decir la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S., de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia asumió de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción de los inmuebles fideicomitidos y, de la misma manera, también de conformidad con lo dispuesto en el contrato de fiducia y con lo estipulado en los contratos de vinculación al FIDEICOMISO, celebrados con los EL(LOS) COMPRADOR(ES), asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios con respecto a los bienes construidos, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. Por tanto, ni Acción Fiduciaria ni el FIDEICOMISO son obligados a salir al saneamiento de lo vendido.

PARÁGRAFO TERCERO. La sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. garantiza por un año contado a partir de la fecha de la entrega material del apartamento su buen funcionamiento, por lo tanto se obliga a atender las reclamaciones que se le presenten dentro de dicho plazo por defectos en los acabados, por hechos que sean de responsabilidad de PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. Los detalles de acabado tales como cerraduras, pinturas, grifería, etc. deberán ser informados por escrito a la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. Las reclamaciones de EL(LOS) COMPRADOR(ES) en razón a las garantías ofrecidas por PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S., con respecto a los bienes de dominio particular deberán tramitarse mediante comunicación escrita de EL(LOS)



Aa043955006

República de Colombia

Este documento es una copia de la escritura pública registrada en el Registro Público de la Propiedad y el Catastro de la Nación.



13/01/2017



COMPRADOR(ES) a la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S., anotando el nombre del proyecto, número de identificación del inmueble y nombre y teléfono de la persona a contactar. -

PARÁGRAFO CUARTO: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR, GERENTE Y CONSTRUCTOR, es decir la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. concurrirá a la defensa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o del FIDEICOMISO si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que LA FIDUCIARIA se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula.-----

SEXTA: De acuerdo con lo estipulado en la promesa de compraventa, a partir de la fecha de entrega del inmueble a EL(LOS) COMPRADOR(ES), serán por su cuenta los pagos que se causen por servicios públicos, tales como energía, acueducto, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES), el pago de las expensas comunes o cuotas de administración en la Torre 14 del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 -PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

SÉPTIMA: A la fecha de firma de la presente escritura, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE, es decir la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S., que tenía la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, ya ha hecho entrega real y material a EL(LOS) COMPRADOR(ES) del inmueble objeto de la presente venta. EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara haberlo recibido a satisfacción y por los linderos expresados. -----

OCTAVA: Los gastos notariales, los del impuesto de registro (boleta de rentas), y los de los gastos de inscripción de la enajenación a título de compraventa (boleta de registro) a que dé lugar la presente escritura pública serán cubiertos íntegramente por EL(LOS) COMPRADOR(ES). Los gastos que se generen con ocasión de la desafectación de hipoteca serán a cargo de PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. -----



República de Colombia



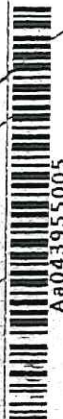
Aa043955005

NOVENA: Que el precio acordado por las partes del apartamento anteriormente descrito es la cantidad de **NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$95'216.749,00)** que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) así:---1. Aportes de EL(LOS) COMPRADOR(ES) correspondientes a la cuota inicial por la suma de **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$28'810.000,00)**, que EL FIDEICOMISO declara tener recibida de contado y a entera satisfacción. 2. El saldo restante o sea la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$66'406.749,00)**, será pagado con el producto de un crédito hipotecario que BANCOLOMBIA 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 en la segunda parte de éste instrumento.

PRIMERO. Que no obstante la forma de pago pactada, LAS PARTES renuncia a la condición resolutoria derivada de la misma. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ENAJENANTE y EL(LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA 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 EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ENAJENANTE tenga a favor de BANCOLOMBIA S.A. y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ENAJENANTE. 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 Bancolombia.-----

DÉCIMA: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sólo comparece en este contrato como administradora y vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA PALMERA, por tanto, con límite de



Aa043955005

República de Colombia



13/01/2017



responsabilidad y garantía en los activos que lo conforman, enajenando en dicha calidad el inmueble objeto de este contrato. En ningún momento podrá entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del inmueble objeto del presente contrato y por esta razón no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, la cual es responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE, es decir la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. en su condición de responsable frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES), quien comparece en este acto en señal de aceptación de lo antedicho. -----

La responsabilidad de LA FIDUCIARIA está delimitada por las estipulaciones contenidas en el contrato de Fiducia Mercantil contenido documento privado del 16 de noviembre de 2010, modificado mediante otrosí suscrito el 18 de noviembre de 2010 y modificado mediante documento privado del 19 de noviembre de 2010, las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE, es decir la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. y las normas legales. -----

El FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE, es decir la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. expresa irrevocablemente que exime a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad técnica, administrativa, financiera y de cualquier otro orden relacionada con el Proyecto, así como por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de los contratos de promesa de compraventa, al igual que por todo lo relacionado con la titulación y tradición de los apartamentos. -----

DÉCIMA PRIMERA: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE, es decir la sociedad PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S. ha presentado para su radicación ante el Municipio de Envigado la documentación exigida por la ley, como consta en el Oficio 802 Radicado No. 009-2015 de fecha febrero 18 de 2015 para las torres 11, 12, 13 y 14.



República de Colombia



Aa043955004

Presente(s) el (la) (los) señor(es) (a) **MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE**, de las condiciones civiles ya anotadas, dijo(eron):-----

a) Que en este acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) e interés.-----

b) Que acepta(n) la presente escritura y en especial la venta en ella contenida.-----

c) Que ya recibió (eron) a satisfacción el apartamento objeto de la presente escritura y que ya tiene(n) la posesión real y material del mismo.-----

d) Que conoció(eron) el proyecto de minuta de la presente escritura con tres días de anticipación y lo encontró(aron) aceptable.-----

e) Que expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal de la **Torre 14 del CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3** PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

f) Que Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no es ni la constructora ni la interventora del proyecto, y que no participa de manera alguna en la determinación de la viabilidad o factibilidad financiera o técnica del Proyecto Inmobiliario, y que por lo tanto no conoce las especificaciones técnicas del mismo, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de ese proyecto ocasione a EL(LOS) COMPRADOR(ES) o a terceros, responsabilidad que EL(LOS) COMPRADOR(ES) entiende(n) es única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, GERENTE y CONSTRUCTOR (PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S).----- g) Declara(n) en paz y a salvo al FIDEICOMISO LA PALMERA al igual que declara(n) a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. a paz y a salvo en relación con la venta aquí contenida, en razón de que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. por ningún concepto.-----

Presente el señor **WILSON DE JESÚS HINCAPIE ARANGO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado **70.566.216** de estado civil **casado con sociedad conyugal vigente**, cónyuge de la compradora



Aa043955004

República de Colombia

13/01/2017



MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE, dijo: Que de común acuerdo con su esposa **DECIDEN NO AFECTAR A VIVIENDA FAMILIAR EL APARTAMENTO QUE ADQUIERE.**-----

En este estado compareció el doctor **DIEGO VALLEJO LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía 71.645.144 y manifestó:--

PRIMERO. Que en el presente acto obra en su calidad de suplente del gerente y por tanto en representación legal de la sociedad **PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S.**, compañía comercial, domiciliada en Medellín, constituida por medio de documento privado del 9 de agosto de 2010, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia en el libro 9 bajo el No. 13403, con NIT 900.378.597-2, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que acompaña para que se protocolice con esta escritura.-----

SEGUNDO. Que la sociedad que representa ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y GERENTE** del **FIDEICOMISO LA PALMERA** debidamente autorizada para obrar en este contrato por las normas consagradas en el Fideicomiso.-----

TERCERO. Que conoce el texto y cada una de las obligaciones que para esta sociedad se derivan de la presente escritura pública, especialmente la obligación del saneamiento establecida en la manifestación **QUINTA.** ---

CUARTO. Que en virtud del contrato de **FIDUCIA MERCANTIL** antes citado, asumió la promoción, gerencia y construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL PALMERAS ETAPA 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL.**---

QUINTO. Que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura.-----

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, modificado Ley 1537 de 2012, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) que sobre el(los) inmueble(s) adquirido(s) por virtud de este instrumento constituye(n)



República de Colombia



Aa043955003

patrimonio de familia inembargable a favor suyo, y de sus hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener como lo establece el artículo 2° de la Ley 91 de 1936. No obstante ser patrimonio de familia inembargable, este sólo podrá ser perseguido judicialmente por la entidad crediticia que financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3 de 1991.

ACTO NO. 3

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A BANCOLOMBIA S.A.
Compareció(eron) **MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE**, de las condiciones civiles ya anotada, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, y manifestó (aron):

PRIMERO: Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano:

APARTAMENTO 914. Situado en el piso 9 de la **TORRE 14** del Conjunto Residencial Palmeras Etapa 3- Propiedad Horizontal, ubicada en la calle 40 Asur No. 24B -105 del Municipio de Envigado. Destinado a vivienda. Con una altura libre de 2,25 metros. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 40 al 78 y 40 como punto de partida. Con un Área privada construida aproximada 49,28 m2. Área construida total aproximada 55,00 m2. Lo anterior tal como se protocoliza en el Plano PH16.

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR, CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1261742.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

República de Colombia



13/01/2017



PARÁGRAFO SEGUNDO: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(rón) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública No. 15.637 del 28 de octubre del año 2016 otorgada en la Notaría 15 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 el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(rón) adquirido(s) por transferencia a título de compraventa hecha a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LA PALMERA con NIT. 805.012.921-0 según consta en esta misma escritura. -----

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 cantidad de **SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$66'406.749,00)**, que será pagada dentro del plazo de **QUINCE (15) años en CIENTO OCHENTA (180) cuotas mensuales**, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.-----

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta 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



República de Colombia



Aa043955002

sustituya, 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 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, tarjetas de crédito, 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 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.

Aa043955002

República de Colombia

prohibido cualquier uso no autorizado de este documento, especialmente para fines de fraude o falsificación.

13/01/2017



PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 53 de la Ley 788 de 2002 y solo 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 mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a 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 ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, deberá solicitar 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 constén; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de



República de Colombia



Aa043955001

2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; f) que, en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre y número de identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), más la información adicional que EL ACREEDOR le solicite. -----

SÉPTIMO: 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 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 a que hubiere lugar. -----

PARÁGRAFO 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 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). -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado mas no obligado a 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 en favor del EL ACREEDOR. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no pagare(n)

República de Colombia



Aa043955001

Instrumento para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el registro

13/01/2017



las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR, ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

OCTAVO: Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) y acepta (n) con la firma de este contrato 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 respaldadas con la presente hipoteca en favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que hemos sido notificados de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca.; b) Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi/nuestro cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que hemos sido notificados de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca.; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual

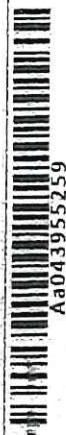


República de Colombia



Aa043955259

fuero(n) concedido(s); h) 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); i) 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 siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) 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; k) 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 autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; l) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los)



Aa043955259

República de Colombia

presente comparecer en la escritura pública, en calidad de representante legal, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que se inscriba la presente escritura pública.



13/01/2017



bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autorizo(amos) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; m) Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), adquirida individual, conjunta, o separadamente; n) Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; o) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.-----

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.-----

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

DECIMOPRIMERO: Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREEDOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor



República de Colombia



Aa043955258

de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) HIPOTECANTE(S). -----

DECIMO SEGUNDO: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a EL ACREEDOR, la prorrata correspondiente y EL(LOS) HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. -----

DECIMO TERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, 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 este 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 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, a petición de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta 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



Aa043955258

República de Colombia

13/01/2017



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 cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará 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. -----

DECIMO SEXTO: APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) sean admitidos en un proceso de Insolvencia, toda vez que para tales eventos las partes acuerdan desde éste mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y sus decretos que reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos insolvencia". -----

Presente la doctora **MARIA ISABEL ARAMBURO MEJÍA**, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **43.978.757** y manifestó: -----

PRIMERO. Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderada especial del Banco **BANCOLOMBIA S.A. con NIT # 890.903.938-8** (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el poder especial conferido por el doctor **JORGE JULIAN VILLA MARTINEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **70.099.609**, obrando en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.** en su calidad de Gerente Regional Constructores Medellín, que junto con copia del certificado expedido por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA**, se entregan para que se protocolicen con la presente escritura. -----

SEGUNDO. Que en la condición antes mencionada acepta para El



República de Colombia



Aa043955257

Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

PARÁGRAFO: Con la presente escritura se protocoliza Certificación del día 11 de Abril 2017 de BANCOLOMBIA S. A., con constancia del valor del préstamo aprobado a los HIPOTECANTES señor(es) MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE por la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$66'406.749,00).

Presente nuevamente el señor WILSON DE JESÚS HINCAPIE ARANGO, de las condiciones civiles ya anotadas, dijo: Que acepta y ratifica en todas sus partes la presente escritura en especial la hipoteca aquí constituida.

Leída por los comparecientes, la encuentran corriente, la firman y la aprueban de todo lo cual doy fe, quedando advertidos del registro, dentro del término legal, la presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del (los) inmueble (s) objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos, para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendido y firman en constancia.

Leída y aprobada la presente escritura por los comparecientes, la firman ante mí el Notario que doy fe. Advertí las formalidades del registro dentro del término legal. 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



Aa043955257

República de Colombia



13/01/2017

su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario 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 que intervinieron en la inicial y sufragados por los adjudicatarios. (Art. 35 decreto Ley 960/70).-----

Advertí que el patrimonio de familia inembargable y la hipoteca solo podrán inscribirse en la oficina de registro correspondiente dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. (Artículo 28 Ley 1579 de 2012). ---

Además advertí las formalidades del registro dentro del término legal de los demás actos que se plasman en el presente documento. -----

Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo aprueban y firman por ante mí el Notario que doy fe. Advertí el registro-----

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números

Aa043955012/Aa043955011/Aa043955010/Aa043955009/Aa043955008/ - - -

Aa043955007/Aa043955006/Aa043955005/Aa043955004/Aa043955003/ - - -

Aa043955002/Aa043955001/Aa043955259/Aa043955258/Aa043955257/ - - -

Aa043955254. -----

MANIFIESTA EL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD QUE VENDE QUE POR SER UN PROYECTO NUEVO AUN NO CUENTA CON PAGO DE ADMINISTRACIÓN, EN CASO DE EXISTIR, AMBOS SE SOLIDARIZAN CON DICHO PAGO.-----

Derechos Notariales \$ 427.796,00 - - - - - Resolución 0451 de 2017.

PAGO IVA \$ 152.720,00 - - Recaudo Superintendencia de Notariado y

Registro \$ 12.550,00 - Fondo Especial del Notariado \$ 12.550,00 - -

A - - - - -

ANEXOS: Paz y salvo, por impuesto predial y valorización Municipal expedido por el Municipio de Envigado Antioquia, número 2017380063 el 04 de Mayo de 2017 válido hasta el 30 de Junio de 2017 el de predial y

Marta Lucia

MARTA LUCIA LONDOÑO URIBE

C. C. # 43.724.979

ACTIVIDAD ECONÓMICA *Empleado*

DIRECCIÓN Tr 34 Sur # 32D32 CIUDAD Envigado

TELÉFONO 3216054460

EMAIL marluccio@hotmail.com

PROFESION U OFICIO *Contadora*

ESTADO CIVIL *Casado*

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI-----NO ☒

CARGO

FECHA VINCULACION

FECHA DE DESVINCULACION

Wilson Hincapié

WILSON DE JESÚS HINCAPIE ARANGO

C. C. # 70.566.216

ACTIVIDAD ECONÓMICA *Independiente*

DIRECCIÓN *Tr 34 Sur 32D32* CIUDAD *Envigado*

TELÉFONO *314 856 8861*

EMAIL *hito payara@hotmail.com*

PROFESION U OFICIO *conductor*

ESTADO CIVIL *Casado*

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI-----NO ----

CARGO

FECHA VINCULACION

FECHA DE DESVINCULACION

Fabio Alberto Ortega Márquez

Dr. FABIO ALBERTO ORTEGA MÁRQUEZ

NOTARIO QUINCE DEL CÍRCULO

DE MEDELLÍN.





República de Colombia



Aa043955254

hasta el 04 de Junio de 2.017 el de Valorización.

CODIGO CATASTRAL MAYOR EXTENSION 10030010019200000000

- AVALUO DEL INMUEBLE MAYOR EXTENSION \$ 159'771.986,00.

Dr. FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ

C. C. # 70.553.218

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO LA PALMERA

NIT # 805.012.921-0

Dr. DIEGO VALLEJO LÓPEZ

C. C. # 71.645.144

PROMOTORA INMOBILIARIA PALMERAS S.A.S.

NIT # 900.378.597-2



Dra. MARIA ISABEL ARAMBURO MEJÍA

C. C. # 43.978.757

BANCOLOMBIA S. A.

NIT # 890.903.938-8



Aa043955254

República de Colombia



13/01/2017



República de Colombia

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

NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Es fiel copia que se expide tomada del original de la escritura pública número 7008 de fecha junio 13 de 2017; consta de diecisiete (17) hojas útiles que se destinan para: -----

EL INTERESADO

Medellín, Julio 17 de 2017

Emmanuel H. Quintana



Ca228271715



10575CSCJUA96QUJ

31/03/2017

Notaría de Medellín

