

Señor:

JUEZ 10 DE FAMILIA DE MEDELLÍN

Asunto: **CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

Referencia: DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL

Demandante: EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO

Demandado: JOSÉ DAVID VILLANUEVA DUQUE

Radicado: **2020-00225**

SANTIAGO MESA CORREA, identificado con CC. 1.152.214.943 y domiciliado en Medellín, abogado inscrito con TP. 325.036 del C.S.J, obrando como apoderado especial del señor JOSÉ DAVID VILLANUEVA DUQUE, identificado con CC. 1.001.018.155 y domiciliado en Medellín, demandado en el presente proceso en su calidad de heredero determinado de la señora FANNY STELLA DUQUE PINEDA, me dirijo a usted cordialmente para formular CONTESTACIÓN DE DEMANDA, con fundamento en el artículo 96 CGP.

#### A LAS PRETENSIONES

1. Me opongo. No existió unión marital entre EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA, por no haberse dado entre ellos una comunidad de vida permanente con vocación afectiva en las fechas mencionadas en la demanda. Existió solamente una relación afectiva entre ellos (no unión marital) que terminó en el mes de mayo de 2012.
2. Me opongo. Como consecuencia de la inexistencia de unión marital, debe declararse que tampoco existió sociedad patrimonial entre EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA. Adicional a ello, frente a los efectos patrimoniales de la unión marital se configura en este caso la prescripción extintiva, ya que la relación de la pareja terminó en mayo de 2012, es decir, hace nueve (9) años.
3. Me opongo. Pido que se condene en costas y agencias en derecho al demandante.

#### A LOS HECHOS

1. No es cierto. Entre EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA no existió una comunidad de vida permanente con vocación afectiva en las fechas mencionadas en la demanda. Existió solamente una relación afectiva (no unión marital) que terminó en el mes de mayo de 2012.
2. No es cierto. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO no tuvo con la señora FANNY STELLA DUQUE PINEDA el trato afectivo y social de una esposa.

3. No es cierto. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA no se trataban públicamente como marido y mujer, ni tampoco en privado frente a sus amigos y vecinos.

4. No es cierto. Ninguna persona cercana a EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA los consideraba como compañeros permanentes ni como marido y mujer.

5. No es cierto. No existió unión marital entre EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA desde el 20 de diciembre de 2008 al 24 de junio de 2020, por cuanto entre ellos no se dio una comunidad de vida permanente con vocación afectiva. Adicional a ello, sólo existió una relación afectiva entre ellos (no unión marital) hasta el mes de mayo de 2012.

6. No es cierto. La procreación de JUAN MANUEL ZAPATA DUQUE y MARÍA JOSÉ ZAPATA DUQUE no se dio como resultado de una convivencia permanente con vocación afectiva entre EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA. La procreación de los menores mencionados se dio por relaciones sexuales esporádicas sin vocación afectiva ni convivencia permanente entre los progenitores.

7. No es cierto. Los bienes enunciados por el demandante no fueron adquiridos durante una convivencia permanente y con vocación afectiva entre EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA. La señora FANNY adquirió el apartamento a título de compraventa con recursos propios, mediante Escritura Pública No. 6.042 del 10 de diciembre de 2013 en la Notaría 29 de Medellín, en la cual declaró públicamente que su estado civil era soltera y sin unión marital de hecho con nadie.

8. No es cierto. El fallecimiento de FANNY STELLA DUQUE PINEDA no le puso fin a una unión marital con EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO, por cuanto entre ellos no existió comunidad de vida permanente con vocación afectiva en las fechas mencionadas en la demanda. La única relación afectiva que existió entre ellos (no unión marital) terminó en el mes de mayo de 2012.

9. Es cierto.

10. No es cierto. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO no es compañero permanente de FANNY STELLA DUQUE PINEDA, por cuanto entre ellos no existió comunidad de vida permanente con vocación afectiva en las fechas que se menciona en la demanda. La única relación afectiva que existió entre ellos (no unión marital) finalizó en el mes de mayo de 2012.

## EXCEPCIONES DE MÉRITO

### **Falta de comunidad de vida:**

1. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO no conformó una comunidad de vida con FANNY STELLA DUQUE PINEDA entre el 20 de diciembre de 2008 y el 24 de junio de 2020. La mera cohabitación no configura una comunidad de vida. Se necesita probar la concurrencia de actos positivos que demuestren la voluntad de la pareja de unirse permanentemente, darse afecto, sostener relaciones sexuales y auxiliarse mutuamente en todas las circunstancias de la vida, lo cual no sucedió en el presente caso. Adicional a ello, sólo vivieron juntos hasta el mes de mayo de 2012.

2. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO no compartió lecho de manera permanente con FANNY STELLA DUQUE PINEDA entre el 20 de diciembre de 2008 y el 24 de junio de 2020. Si bien pudo existir cohabitación entre ellos, esta no estuvo acompañada de un trato afectivo y sexual permanente entre las partes, por lo cual no se configuró comunidad de vida. Adicional a ello, la única relación afectiva que existió entre ellos terminó en el mes de mayo de 2012.

### **Falta de permanencia:**

3. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA no hicieron comunidad de vida permanente entre el 20 de diciembre de 2008 y el 24 de junio de 2020, por cuanto se separaron física y definitivamente desde el mes de mayo de 2012, fecha a partir de la cual ya no hicieron vida común de pareja bajo el mismo techo ni sostuvieron relaciones sexuales permanentes.

4. En el mes de mayo de 2012 la señora FANNY STELLA DUQUE PINEDA se encontraba enferma y EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO no le brindó ninguna ayuda física, emocional ni económica para afrontar esta situación. Por este motivo, la señora FANNY STELLA se separó física y definitivamente de EDGAR ALEXIS, yendo a vivir con sus hermanas, las señoras LUZ AMPARO DUQUE PINEDA y GLORIA ASTRID DUQUE PINEDA.

### **Falta de singularidad:**

5. A su vez, en el mes de mayo de 2012 el señor EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO se fue a vivir al municipio de Jardín – Antioquia, donde sostuvo una relación sentimental con otra persona, según relato que hizo FANNY STELLA DUQUE PINEDA a su amiga de confianza, la señora GLORIA ELENA PALACIO MORALES.

### **Falta de vocación afectiva:**

6. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA no tuvieron la vocación afectiva propia de unos compañeros permanentes. La mera cohabitación no es lo que configura la unión marital de hecho, sino la voluntad de conformar una familia a través de vínculos naturales, como lo son el afecto y las relaciones sexuales sostenidas con ánimo de permanencia.

7. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA procrearon a JUAN MANUEL ZAPATA DUQUE y MARÍA JOSÉ ZAPATA DUQUE como resultado de relaciones sexuales esporádicas, no ligadas a una vocación afectiva permanente ni a un proyecto de vida común o de conformar una familia.

**Falta de notoriedad:**

8. EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA no desplegaron una conducta notoria frente a amigos, vecinos, conocidos y familiares que demostrara inequívocamente su voluntad de conformar una familia con ánimo de permanencia. No se mostraron públicamente como marido y mujer, esposos, ni compañeros permanentes, sino como personas solteras.

9. La señora FANNY STELLA DUQUE PINEDA, al momento de celebrar el contrato de compraventa de bien inmueble que figura en Escritura Pública No. 6.042 del 10 de diciembre de 2013 en la Notaría 29 de Medellín, declaró públicamente que era soltera y no tenía unión marital de hecho con nadie.

10. Los testigos enunciados en la demanda son personas que no tuvieron ningún conocimiento cercano de las condiciones de vida de EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA, por lo cual no son idóneos para acreditar la existencia de una unión marital.

**Falta de legitimación:**

11. Debido a que en este caso están ausentes los elementos que estructuran la unión marital de hecho, el señor EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO carece de legitimación para pedir su declaración, así como para pedir que se reconozcan sus efectos patrimoniales.

**Prescripción extintiva:**

12. De conformidad con el artículo 8 de la Ley 54 de 1990, las acciones para obtener la declaración y disolución de la sociedad patrimonial prescriben en un (1) año desde la separación física y definitiva de la pareja. En este caso, EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO y FANNY STELLA DUQUE PINEDA se separaron física y definitivamente en el mes de mayo de 2012, lo que indica que operó la prescripción extintiva por cuanto han pasado nueve (9) años.

## MEDIOS DE PRUEBA

Interrogatorio de parte: Solicito que se cite a EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO para que absuelva interrogatorio de parte sobre los hechos materia del litigio. Las preguntas las formularé verbalmente en la audiencia respectiva.

### Testimoniales

1. LUZ AMPARO DUQUE PINEDA, para que rinda testimonio sobre los hechos 1 a 10 de la demanda, así como los hechos 1 a 12 de la contestación.

CC. 32.523.456

Calle 42 # 108 A – 215, Bloque 24, Apto. 350, Medellín

300 786 53 73 – [luzamparo.duquepineda@gmail.com](mailto:luzamparo.duquepineda@gmail.com)

2. GLORIA ASTRID DUQUE PINEDA, para que rinda testimonio sobre los hechos 1 a 10 de la demanda, así como los hechos 1 a 12 de la contestación.

CC. 43.521.554

Calle 42 # 108 A – 215, Bloque 27, Apto. 358, Medellín

300 785 57 13 – [glolulo2012@hotmail.com](mailto:glolulo2012@hotmail.com)

3. IVÁN DARÍO DUQUE PINEDA, para que rinda testimonio sobre los hechos 1 a 10 de la demanda, así como los hechos 1 a 12 de la contestación.

CC. 71.641.306

Carrera 81 B # 54 – 82, Apto. 502, Medellín

300 609 94 94 – [idupi63@yahoo.com](mailto:idupi63@yahoo.com)

4. DUBERLINA HERNÁNDEZ MADERA, para que rinda testimonio sobre los hechos 1 a 10 de la demanda, así como los hechos 1 a 12 de la contestación.

CC. 43.777.300

Carrera 81 B # 54 – 82, Apto. 502, Medellín

311 683 84 87 – No tiene correo

5. GLORIA ELENA PALACIO MORALES, para que rinda testimonio sobre los hechos 1 a 10 de la demanda, así como los hechos 1 a 12 de la contestación.

CC. 42.991.334

Carrera 49 A # 95 – 75, Medellín

323 374 70 10 – [glopamo19@hotmail.com](mailto:glopamo19@hotmail.com)

Todos los testigos comparecerán a audiencia por conducto de la parte demandada.

### Documentales

1. Registro Civil de Defunción – Fanny Stella Duque

2. Registro Civil de Nacimiento – José David Villanueva

3. Escritura Pública No. 6.042 del 10-12-2013, Notaría 29 Medellín

## ANEXOS

- Documentos listados como pruebas
- Poder especial para actuar
- Tarjeta Profesional
- Constancia correo SIRNA

## NOTIFICACIONES

Demandado: Calle 42 # 108 A – 215, Bloque 28, Apto. 358, Medellín  
300 682 46 59 – [dvillanueva2406@gmail.com](mailto:dvillanueva2406@gmail.com)

Apoderado: Carrera 51 # 51 – 47, Oficina 3191, Medellín  
321 883 95 25 – [litigio@abogadosms.onmicrosoft.com](mailto:litigio@abogadosms.onmicrosoft.com)

Atentamente:



---

SANTIAGO MESA CORREA

CC. 1.152.214.943

TP. 325.036



Santiago Mesa - Abogado &lt;santiagomesa1996@gmail.com&gt;

---

**PODER ESPECIAL**

---

**Jose david Villanueva** <dvillanueva2406@gmail.com>  
Para: Santiago Mesa - Abogado <santiagomesa1996@gmail.com>

12 de febrero de 2021 a las 09:44

Señor:  
JUEZ 10 DE FAMILIA DE MEDELLÍN

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL  
Referencia: DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL Y SOC. PATR.

Demandante: EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO  
Demandado: HEREDEROS DE FANNY STELLA DUQUE PINEDA  
Radicado: 2020-00225

JOSÉ DAVID VILLANUEVA DUQUE, identificado con CC. 1.001.018.155 y domiciliado en Medellín, confiero PODER ESPECIAL a SANTIAGO MESA CORREA, identificado con CC. 1.152.214.943 y domiciliado en Medellín, abogado en ejercicio con TP. 325.036 del C.S.J, inscrito en el Registro Nacional de Abogados con el correo electrónico [santiagomesa1996@gmail.com](mailto:santiagomesa1996@gmail.com), para que en mi nombre y representación actúe en el proceso de la referencia promovido por el señor EDGAR ALEXIS ZAPATA FRANCO en mi contra, por mi calidad de heredero determinado de la señora FANNY STELLA DUQUE PINEDA.

Mi apoderado queda habilitado para todas las facultades que le son propias de conformidad con el artículo 74 y siguientes del Código General del Proceso.

Atentamente:

JOSÉ DAVID VILLANUEVA DUQUE  
CC. 1.001.018.155



Consejo Superior de la Judicatura

# REPUBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL

## CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:  
**SANTIAGO**

APELLIDOS:  
**MESA CORREA**

*Santiago Mesa C.*

PRESIDENTE CONSEJO  
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

**MAX ALEJANDRO FLÓREZ RODRÍGUEZ**

*Max A. Flórez Rodríguez*

UNIVERSIDAD

FECHA DE GRADO

CONSEJO SECCIONAL

F. U. AUTONOMA DE LAS  
AMERICAS  
CEDULA

28/02/2019

ANTIOQUIA

FECHA DE EXPEDICION

TARJETA N°

1152214943

27/03/2019

325036



**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
 AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

**CERTIFICA**

**Certificado de Vigencia N.: 96455**

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **SANTIAGO MESA CORREA**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 1152214943.**, registra la siguiente información.

**VIGENCIA**

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
<b>Abogado</b>	325036	27/03/2019	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
<b>Oficina</b> CARRERA 51 # 51 - 47, OF. 3191	ANTIOQUIA	MEDELLIN	5031865 - 3218839525
<b>Residencia</b> CARRERA 87 A # 34 - 88, APTO 202	ANTIOQUIA	MEDELLIN	5031865 - 3218839525
<b>Correo</b>	LITIGIO@ABOGADOSMS.ONMICROSOFT.COM		

Se expide la presente certificación, a los **23** días del mes de **febrero** de **2021**.

*Consejo Superior  
de la Judicatura*

**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
 Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
 2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
 3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



REPÚBLICA DE COLOMBIA



ORGANIZACIÓN ELECTORAL  
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN

Indicativo  
Serial

04185882



**Datos de la oficina de registro**

Clase de oficina:	Registraduría	Notaría	Consulado	Corregimiento	Insp. de Policía	Código	A	Y	L
País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía									

COLOMBIA - ANTIOQUIA - MEDELLIN NOTARIA 19 MEDELLIN \* \* \* \* \*

**Datos del inscrito**

Apellidos y nombres completos

DUQUE PINEDA FANNY STELLA \* \* \* \* \*

Documento de identificación (Clase y número)

Sexo (en letras)

FEMENINO \* \* \* \* \*

CC No. 43532745 \* \* \* \* \*

**Datos de la defunción**

Lugar de la defunción: País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía

COLOMBIA - ANTIOQUIA - MEDELLIN \* \* \* \* \*

Fecha de la defunción

Hora

Número de certificado de defunción

Año

Mes

Día

Presunción de muerte

Juzgado que profiere la sentencia

Fecha de la sentencia

Año

Mes

Día

Documento presentado

Nombre y cargo del funcionario

Autorización Judicial

Certificado Médico

RICARDO ALONSO GAVIRIA GOMEZ - MEDICO \* \* \* \* \*

**Datos del denunciante**

Apellidos y nombres completos

MUÑOZ HIGUINA HAMILTON ARLEY \* \* \* \* \*

Documento de identificación (Clase y número)

Firma

HAMILTON MUÑOZ

**Primer testigo**

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número)

Firma

HAMIL FRANSO JARAMILLO

**Segundo testigo**

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número)

Firma

**Fecha de inscripción**

Año

Mes

Día

Nombre y firma del funcionario que autoriza

2020 JUN 26

HAMIL FRANSO JARAMILLO JARAMILLO

ESPACIO PARA NOTAS

OTRO: FECHA DE FALLECIMIENTO: JUNIO 24/2020 - CEDULA 43532745; 26/06/2020

IMPRESO POR: CANTONERÍA DE NOTARÍA Y REGISTRO DE MEDELLIN - ANTIOQUIA

**El Notario 19 del Círculo de Medellín,**

**El Notario CERTIFICA:**

Que este registro civil es fiel copia\* tomada de su original que reposa en los archivos de esta Notaría. Se expide a petición del interesado (art.110 y s.s. del Decreto 1260 de 1.970)

Válido para: EFECTOS CIVILES

Fecha: 19 FEB 2021



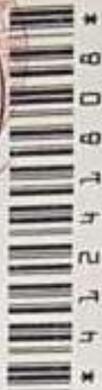
*[Handwritten signature]*





ORGANIZACIÓN ELECTORAL  
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL  
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL

07 FEB 2021



NUIP ADM0252859

**REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO**

Indicativo Serial 41241808

**Ciudad de la oficina de registro - Clase de oficina**

Notaría   
  Notaría   
  Consulado   
  Corregimiento   
  Inspección de Policía   
 Código 9894

Departamento   
  Municipio   
  Corregimiento o Inspección de Policía  
 COLOMBIA-ANTIOQUIA-MEDELLIN-

**Datos del inscrito**

Primer Apellido: VILLANUEVA   
 Segundo Apellido: DUQUE  
 Nombre(s): JOSE DAVID

Fecha de nacimiento: Año 2002, Mes 03, Día 27   
 Sexo (en letras): MASCULINO   
 Grupo Sanguíneo:   
 Factor RH:

Lugar de nacimiento (País - Departamento - Municipio - Corregimiento o Inspección):  
COLOMBIA-ANTIOQUIA-MEDELLIN-

Tipo de documento antecedentes o Declaración de testigos: SOLICITUD ESCRITA DE CORRECCION

Número certificado de nacido vivo: -----

**Datos de la madre**

Apellidos y nombres completos: DUQUE PINEDA FANNY STELLA  
 Documento de identificación (Clase y número): CC 43532745   
 Nacionalidad: COLOMBIANA

**Datos del padre**

Apellidos y nombres completos: VILLANUEVA TABARES ANCIZAR  
 Documento de identificación (Clase y número): CC 7506564   
 Nacionalidad: COLOMBIANA

**Datos del declarante**

Apellidos y nombres completos: DUQUE PINEDA FANNY STELLA  
 Documento de identificación (Clase y número): CC 43532745   
 Firma: Fanny Stella Duque

**Datos primer testigo**

Apellidos y nombres completos: -----  
 Documento de identificación (Clase y número): -----   
 Firma: -----

**Datos segundo testigo**

Apellidos y nombres completos: -----  
 Documento de identificación (Clase y número): -----   
 Firma: -----

Fecha de inscripción: Año 2008, Mes 09, Día 19   
 Nombre y firma del funcionario que hizo el registro: JUAN ALVARO VALLEJO

Reconocimiento paterno:   
 Nombre y firma del funcionario ante quien se hace el reconocimiento:

Firma:   
 Nombre y Firma:

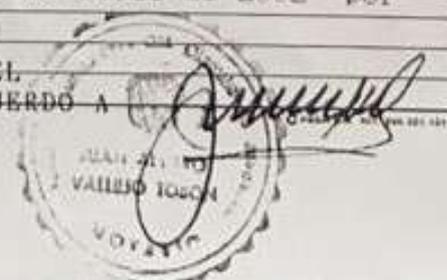
**ESPACIO PARA NOTAS**

RECONOCIDO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA No 566 del 08 de abril de 2002 de la notaria 5a de Medellin l v. 10 folio 282. ESTE SERIAL REEMPLAZO AL SERIAL No 33092715 del del 11 de abril de 2002 por CORRECCION MEDIANTE SOLICITUD AL NOTARIO.

NOTA: EL ALFANUMERICO FUE REEMPLAZADO POR EL NUMERICO EQUIVALENTE NUMERICO 1001018155 DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN DE LA REGISTRADURIA NACIONAL.

NOTES

17 SEP 2003



— ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO —

NOTARIA VEINTINUEVE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

**29**

**REGISTRO CIVIL**

El presente registro es fotocopia autentica tomada del original que reposa en nuestros archivos de Registro Civil.

Medellin:

07 FEB 2021

*[Handwritten signature]*



+25



# República de Colombia

O.A. (S)



Aa910415912



SDC434104062

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL CUARENTA Y DOS

(6.042)

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA, HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.

OTORGANTES: JUAN DAVID VÉLEZ HENAO.

A: FANNY STELLA DUQUE PINEDA.

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO DE BOGOTÁ S.A.

CUANTÍA: \$ 127.500.000, \$ 89.000.000.

En la ciudad de **Medellín**, Departamento de **Antioquia**, República de **Colombia**, a los **diez (10)** días del mes de **Diciembre** de **dos mil trece (2.013)**, al despacho de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de **Medellín**, de la cual es notario en propiedad **JUAN ÁLVARO VALLEJO TOBÓN**, compareció el señor **JUAN DAVID VÉLEZ HENAO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín (Antioquia), identificado con la cédula de ciudadanía número **71.781.929**, de estado civil casado, con la sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio, y quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, y manifestó:

**PRIMERA.- OBJETO:** Que transfiera a título de venta real y efectiva, a favor de la señora **FANNY STELLA DUQUE PINEDA**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín (Antioquia), identificada con la cédula de ciudadanía número **43.532.745**, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, quien en adelante para los fines y efectos del presente contrato se denominará **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, cuyos linderos, área y demás especificaciones, tomados del reglamento de propiedad horizontal, escritura pública número 712 del 28 de marzo de 1974 otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Medellín, son:

**APARTAMENTO NÚMERO 401**, el cual forma parte integrante del **EDIFICIO NÚMERO 19** de la **UNIDAD RESIDENCIAL BELENCITO**, ubicada en la **CALLE 37 D NÚMERO 96 - 34** de la ciudad de **Medellín (Antioquia)**. "Consta de cuatro (4) alcobas, hall de acceso, salón - comedor, balcón, cocina, pasillo de circulación, servicios sanitarios, zona para lavar, secar y planchar ropas. Con área de 91.52 M2. Por el frente linda con la calle 37 D y con zona verde pública de por medio; por el fondo linda con la calle 37 EE y zona verde pública de por medio; por un costado linda con el edificio número 20; por el otro costado linda con el apartamento 402 y



DE USO EXCLUSIVO  
NOTARIA 29 MEDELLIN

NOTARIA 29 MEDELLIN

SDC434104062

WQ14AA7KEA2RRND

181520CE0DA0309D

17-09-2013

18150901-534

17-09-2013

18150901-534

C cademg s.a.

C cademg s.a.

República de Colombia  
ESC 6042  
DICIEMBRE 10 DE 2013

14-12-13 4c

con las escalas de por medio que le sirven de acceso al edificio; por el cenit linda con el techo que le sirve de cubierta al apartamento; por el nadir linda con el apartamento 301". (Sic) -----

Este inmueble se identifica con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-65911** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur.

**CÓDIGO DEL PROPIETARIO:** 9530220649. -----

**NÚMERO PREDIAL NACIONAL:** 050010104131100360002901040001. -----

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** \$ 45.918.000 -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención sobre cabida, linderos, y demás especificaciones, el inmueble se vende como cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble anteriormente determinado forma parte integrante del **EDIFICIO NÚMERO 19** de la **UNIDAD RESIDENCIAL BELENCITO**, ubicado en la **CALLE 37 D NÚMERO 96 - 34** de la ciudad de **Medellín (Antioquia)**.

Los linderos, área y demás especificaciones del Edificio Número 19, tomas del reglamento de propiedad horizontal, escritura pública número 712 del 28 de marzo de 1974 otorgada en la Notaría 2ª del Círculo de Medellín, son: "Linda por el Norte con calle 37 EE y con zona verde pública de por medio en una longitud aproximada de 21.80 Mts; por el Este linda con el edificio # 20 en una longitud aproximada de 8.10 Mts; por el Sur linda con la calle 37 D y con zona verde pública de por medio en una longitud aproximada de 21.80 Mts; por el Oeste linda con la carrera 98 y con zona verde pública de por medio en una longitud aproximada de 8.10 Mts, con área de ubicación del Edificio de 192.55 Mts<sup>2</sup>. (Sic) -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** La **UNIDAD RESIDENCIAL BELENCITO**, de la cual forma parte integrante el inmueble objeto de la presente escritura, se encuentra sometida al **Régimen de Propiedad Horizontal**, según escritura pública número 712 del 28 de marzo de 1974, **reformada** por medio de la escritura pública número 1.869 del 12 de junio de 2003, ambas otorgadas en la Notaría 2ª del Círculo de Medellín, debidamente registradas. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras de el (los) inmueble (s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el (los) inmueble (s) genere. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Que dentro de la venta se comprende e incluye la parte proporcional en los bienes de uso común y por lo tanto del dominio inalienable e



indivisible de todos los copropietarios, es decir, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permiten a cada uno de los propietarios el uso y goce de su inmueble, en los términos de la ley y del reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO SEXTO:** De conformidad con el artículo 40 del **DECRETO 2148** de 1983, con la presente escritura, se protocoliza copia auténtica de la parte pertinente del reglamento que contiene la determinación de áreas y linderos de las unidades sobre las cuales versa el traspaso y de las que tiene el carácter de bienes afectados al uso común.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN: EL VENDEDOR** adquirió el bien objeto de negocio mediante compraventa hecha a la señora **YOLANDA IRENE HERNÁNDEZ DE MONTOYA**, como consta en la escritura pública número 1.768 del 17 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría 6ª del Círculo de Medellín, registrada el día 6 de junio de 2013 bajo el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-65911** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

**TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL VENDEDOR** garantiza que ejerce la plena propiedad y la posesión real y material que no lo ha enajenado a ninguna persona antes de ahora el inmueble mencionado en este contrato y declara que hará la entrega y tradición libre de demandas, embargos, registro de demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

**PARAGRAFO:** Advertido del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003 e indagado expresamente, **EL VENDEDOR** manifestó bajo juramento que su estado civil es casado, con la sociedad conyugal vigente, y que el inmueble que vende por medio de la presente escritura **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar.

**CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de la presente venta es la suma de **CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$127.500.000)**, que **LA COMPRADORA** pagará a **EL VENDEDOR** así:

**4.1** La suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS**



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

SDC634104061  
XEO2HNN3DXHQBSZ

1. 7/12/2020

**MONEDA LEGAL (\$38.500.000)** que **EL VENDEDOR**, declara recibida a entera satisfacción.

4.2 El saldo, o sea la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$89.000.000)** que serán cancelados con el producto del crédito otorgado por el **BANCO DE BOGOTA S.A.**, que se garantizará con hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el inmueble objeto de éste contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Respecto de la suma expresada en el literal 4.2 de esta cláusula, **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA**, autorizan de manera expresa e irrevocable al **BANCO DE BOGOTA S.A.**, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **LA COMPRADORA** sea abonado directamente a las obligaciones que **EL VENDEDOR** tenga y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada a **EL VENDEDOR**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra gravado con hipoteca(s) a favor de una tercera entidad o corporación financiera **EL VENDEDOR** y **LA COMPRADORA** autorizan de manera expresa e irrevocable al **BANCO DE BOGOTA S.A.**, a girar el valor del préstamo que se le otorgue a **LA COMPRADORA** directamente a dicha entidad o corporación.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los comparecientes manifiestan que los dineros utilizados y el bien relacionado en la presente escritura pública no provienen del lavado de activos o de actividades ilícitas.

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante la forma de pago pactada, las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la misma, haciendo por tanto la presente compraventa firme e irresoluble.

**QUINTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE:** Que **EL VENDEDOR** hace desde hoy la entrega del inmueble objeto de esta venta con todas sus anexidades, usos y costumbres a entera satisfacción de **LA COMPRADORA**.

**SEXTA.- SERVICIOS:** Que la(s) unidad(es) privada(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) dotada(s) de los servicios públicos, de agua, alcantarillado y luz, encontrándose a paz y salvo por estos servicios.

**PARAGRAFO:** Cualquier valor por tales conceptos que se liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura serán asumidos en su totalidad por **LA COMPRADORA**. Igualmente el inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de contribuciones, tasas, o derechos de cualquier entidad, impuesto predial o complementarios, los



cuales a partir de la fecha y que se generen con posterioridad correrán por cuenta de la propietaria.

**SEPTIMA.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN:** Los gastos notariales y de rentas departamentales en cuanto a la escritura de compraventa serán cancelados por mitades entre las partes contratantes; la retención en la fuente será pagada por **EL VENDEDOR**; y los gastos del registro de la compraventa así como todos los costos que se generen (notaría, rentas y registro) por la constitución de hipoteca a favor del **BANCO DE BOGOTÁ**, serán cancelados por cuenta exclusiva de **LA COMPRADORA**.

**OCTAVA.- SANEAMIENTO:** **EL VENDEDOR** en todos los casos de Ley responderá por el saneamiento del inmueble.

**NOVENA.- PROMESA:** Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el **17 de octubre de 2013**.

Presente la señora **FANNY STELLA DUQUE PINEDA**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín (Antioquia), identificada con la cédula de ciudadanía número **43.532.745**, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho, quien en el texto de este contrato se le ha denominado **LA COMPRADORA** y manifestó:

- a) Que acepta la venta que por medio de ésta escritura se le hace por estar de acuerdo con las estipulaciones y declaraciones que contiene.
- b) Declara tener recibido el inmueble objeto de la presente escritura a entera satisfacción.
- c) Que conoce y acepta el **Reglamento de Propiedad Horizontal** a que se encuentra sometido el inmueble que adquiere mediante el presente instrumento.
- d) Advertida del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003 e indagada expresamente, **LA COMPRADORA** manifestó bajo juramento que su estado civil es soltera y que no tiene unión marital de hecho, razón por la cual **NO es** procedente la afectación a vivienda familiar sobre el inmueble que adquiere.

**ACTO SEGUIDO: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA  
A FAVOR DEL BANCO DE BOGOTÁ**

Comparece nuevamente la señora **FANNY STELLA DUQUE PINEDA**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín (Antioquia), identificada con la cédula de ciudadanía número **43.532.745**, de estado civil soltera, sin unión marital de hecho,



República de Colombia

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



DE USO EXCLUSIVO  
NOTARIA 28 MEDELLIN

SDC834104060

C31DDQGP5WSXWUY

1015403APROCBOB03

17-09-2013

11/2/2020

Cardena S.A.

quien(enes) actúa(n) en nombre y representación propia, y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y dijo(eron):

**PRIMERO.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES**

**GRAVADOS.-** Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA DE PRIMER GRADO** a favor del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C., sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):

**APARTAMENTO NÚMERO 401**, el cual forma parte integrante del **EDIFICIO NÚMERO 19** de la **UNIDAD RESIDENCIAL BELENCITO**, ubicada en la **CALLE 37 D NÚMERO 96 - 34** de la ciudad de **Medellín (Antioquia)**. "Consta de cuatro (4) alcobas, hall de acceso, salón - comedor, balcón, cocina, pasillo de circulación, servicios sanitarios, zona para lavar, secar y planchar ropas. Con área de 91.52 M2. Por el frente linda con la calle 37 D y con zona verde publica de por medio; por el fondo linda con la calle 37 EE y zona verde publica de por medio; por un costado linda con el edificio número 20; por el otro costado linda con el apartamento 402 y con las escalas de por medio que le sirven de acceso al edificio; por el cenit linda con el techo que le sirve de cubierta al apartamento; por el nadir linda con el apartamento 301". (Sic)

Este inmueble se identifica con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-65911** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur.

**CÓDIGO DEL PROPIETARIO:** 9530220649.

**NÚMERO PREDIAL NACIONAL:** 050010104131100360002901040001.

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** \$ 45.918.000

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos la hipoteca del inmueble se realiza sobre cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble anteriormente determinado forma parte integrante del **EDIFICIO NÚMERO 19** de la **UNIDAD RESIDENCIAL BELENCITO**, ubicada en la **CALLE 37 D NÚMERO 96 - 34** de la ciudad de **Medellín (Antioquia)**, la cual se encuentra sometida al **Régimen de Propiedad Horizontal**, según escritura pública número 712 del 28 de marzo de 1974, reformada por medio de la escritura pública número 1.869 del 12 de junio de 2003, ambas otorgadas en la Notaría 2ª del Círculo de Medellín, debidamente registradas.



# República de Colombia



Aa010415915



SDC034104059

La hipoteca comprende el inmueble con todas sus mejoras, construcciones, instalaciones, servicios, dotaciones, y en general, todos los bienes muebles que por accesión, adherencia o incorporación a él se reputan inmuebles, y demás anexidades presentes o futuras, lo mismo que sus seguros o cualquier indemnización a que se tenga derecho, incluidos los frutos, así como los cánones generados por el arrendamiento de los bienes hipotecados, de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del Código Civil.

**SEGUNDO.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.-** El (los) inmueble(s) anteriormente determinado(s) fue(ron) adquirido(s) por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** por compra realizada al señor **JUAN DAVID VÉLEZ HENAO**, como consta en la primera parte de este mismo instrumento.

**TERCERO.- OBJETO DE LA GARANTÍA.-** Que la **HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA DE PRIMER GRADO** que se constituye, tiene por objeto garantizar al **BANCO DE BOGOTÁ**, además del crédito de vivienda, cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere(n) o llegare(n) a contraer **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, señora **FANNY STELLA DUQUE PINEDA**, quien(es) en adelante se llamará(n) indistintamente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)**, conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del **BANCO DE BOGOTÁ** o de cualesquiera de sus filiales y subsidiarias, y de cualquier naturaleza o moneda, o las que llegare a tener por cualquier concepto, ya sea por pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor, aperturas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cartas de crédito o créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, operaciones de cambio o de divisas, negociación de tasas, garantías bancarias, avales o garantías, descuentos de bonos de prenda, diferencias o tasas de cambio, comisiones, negociación de tasas o divisas, seguros, honorarios, costas, uso de tarjetas, operaciones de leasing en cualquiera de sus modalidades, o por cualquier otra causa, y en general, todas las obligaciones expresadas en moneda legal o en Unidades de Valor Real (UVR), que **EL(LOS) DEUDOR(ES)** tenga(n) o llegue(n) a contraer y que consten o no en documentos de crédito, o en cualesquiera otra clase de título, con o sin garantía específica, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, o en que cualquiera de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)** figure como emisor, suscriptor, endosante, aceptante, ordenante y/o garante de manera conjunta o individual. Es voluntad de las partes que la garantía

República de Colombia

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

SDC034104059

LO3SKCVYF4SBYR79

1e155fa03f0c8001

1e155fa03f0c8001-199-2e13

Coferri S.A.

igualmente respalde las obligaciones que lleguen a adquirirse, suscribirse, subrogarse, renovarse o reestructurarse a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)**; conjunta o separadamente, así como las costas judiciales y de cobranza si fuera el caso, y en especial el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo otorgado por **EL BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)**, cuya cuantía, plazo, tasa, forma de amortización etc., de cada desembolso, se hace constar en pagarés o títulos de deuda. La garantía estará vigente mientras exista alguna obligación, así sea natural pendiente de pago. -----

**PARÁGRAFO.-** En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)** acepta(n) expresamente que **EL BANCO** puede ejercer también acción personal contra ellos en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se compromete(n) solidariamente con el tercero garantizado. No obstante lo aquí pactado, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)** expresamente pacta(n) que la totalidad del valor comercial del inmueble gravado atrás determinado, garantice las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, por encima de la cuantía señalada en la carta de cupo protocolizada. -----

**CUARTO.- CUANTÍA.-** Se pacta que la presente hipoteca garantice al **BANCO** y a sus subordinadas, obligaciones en los términos indicados en la cláusula anterior, pero es intención y pacto expreso de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** que para determinar la preferencia, prelación y privilegio del **BANCO**, se tome como cuantía para el día en que se realice, expropie, ejecute o remate la garantía, la suma en pesos que tenga el inmueble gravado; es entendido que la garantía hipotecaria respalda los intereses, gastos de cobranza y demás accesorios. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Desde ahora se pacta con **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** que la hipoteca se mantenga vigente aunque se concedan prórrogas, reestructuraciones, renovaciones o reducciones del plazo de las obligaciones garantizadas, así se convenga con uno solo o con algunos de los garantizados. Las partes convienen desde ahora que la hipoteca respaldará igualmente las obligaciones de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados en caso de novación, de manera que con esta garantía se respalden igualmente los créditos que sustituyan dichas obligaciones, para lo cual bastará tan sólo que cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados sea deudor de la obligación sustituida o de la nueva.



Aa010415916



SDC234104058

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Al tenor de los artículos 1518, 2438 y 2455 del C.C. se pacta expresamente que si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** hubieren contraído o llegaren a contraer con **EL BANCO** o cualquiera de sus filiales o subsidiarias nacionales o extranjeras, obligaciones directas o indirectas, de cualquier naturaleza o moneda conjuntas o separadas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos excesos, cualquiera que sea su valor o naturaleza, lo mismo que todos sus accesorios, quedan garantizados con la hipoteca, ya que la presente garantía se conviene que, además de abierta y sin límite de cuantía, cubra cualquier obligación que llegare a contraer, a fin de que su cuantía se determine por el monto de los créditos que directa o indirectamente, conjunta o separadamente estén pendientes de pago, el día en que se tenga que hacer efectiva la hipoteca por cualquier medio legal.

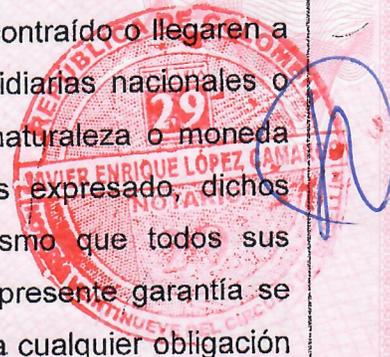
**PARÁGRAFO TERCERO.-** Las partes expresamente manifiestan que han convenido que para todos los efectos legales, la preferencia, prelación y privilegio de la hipoteca en favor del Banco se extienda: en el caso de una dación en pago del inmueble gravado sea hasta por el valor total por el cual se convenga la dación en pago; en el evento de una enajenación del inmueble hasta el precio total de la enajenación; en caso de juicio o de que el inmueble gravado sea rematado, hasta por el valor total del bien o hasta el valor total por el cual sea rematado el bien gravado, según el caso; en caso de expropiación, hasta por el valor total de la misma; en cualquier otra circunstancia, el valor comercial del inmueble gravado.

**QUINTA.- REVOCACIÓN DE CUPOS Y ACELERACIÓN DE PLAZOS.-** LA PARTE **HIPOTECANTE** conviene(n) en que si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** o sus garantes, se ve vinculado(s) en procesos o investigaciones por delitos contra la fe pública, el patrimonio o por lavado de activos o por terrorismo, o el Banco conoce hechos de tal naturaleza sucedidos antes o después de la solicitud, aprobación, desembolso y/o perfeccionamiento del crédito o la garantía, los cuales, de haber sido conocidos, habrían impedido, revocado o modificado su decisión, **EL BANCO** podrá revocar, suspender o reducir y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones, y podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados, y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones pendientes con sus accesorios, haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de aviso, fuera de las causas legales y de los eventos de



República de Colombia

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



DE USO EXCLUSIVO NOTARIA 29 MEDELLIN

SDC234104058

WP05TCQY30NTU4

10151808K30R8CO

7/11/2020 17:09:28.3

cadena s.a.

aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos documentos o títulos de deuda, o si ocurre además cualquiera de estos hechos: ----

a) Por no presentar dentro del término máximo de 60 días calendario desde el otorgamiento de esta escritura, la primera copia de la misma, acompañada con los respectivos folios de matrícula inmobiliaria en donde aparezca la inscripción del presente gravamen, y el inmueble libres de cualquier otro gravamen o afectación distinta de la hipoteca constituida a favor del Banco. -----

b) En caso de mora en el pago de cualquier cuota de capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o ante el incumplimiento de estipulaciones contenidas en cualquier documento suscrito por el deudor a favor del Banco. -----

c) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)**, no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que se debe realizar en cumplimiento de normas impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. -----

d) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** enajenare o gravare en todo o en parte el(los) bien(es) hipotecado(s) sin consentimiento previo y expreso de **EL BANCO**. -----

e) Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros. -----

f) Si los bienes de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** y/o los de sus garantes, son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s). -----

g) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** no realiza, cambia o no cumple total o parcialmente con la inversión o destinación para el cual se le otorgó el crédito. -----

h) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** abandona el inmueble o no realiza las reparaciones necesarias. -----

i) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** obstaculiza(n) o impide(n) en cualquier forma las visitas al inmueble que ordene **EL BANCO**. -----

j) Si la presente o cualesquiera de las garantías otorgadas a favor del **BANCO EL(LOS)** por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** desaparece, se destruye, deteriora, desmejora o abandona por cualquier causa. -----



SDC434104057

AaQ10415917

k) Si cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o cualesquiera de sus fiadores o garantes cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados al **BANCO**. -----

l) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** se niega(n) a actualizar su información o a suministrar balances, declaraciones de renta o informes totales o parciales solicitados por **EL BANCO**, sobre su endeudamiento, situación económica, negocios, operaciones o sobre hechos que puedan incidir sobre su cumplimiento o alterar su situación patrimonial, etc. -----

m) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** pierde la titularidad o posesión inscrita de cualquiera de los bienes hipotecados o la posesión material de los mismos, por cualquier causa. -----

n) Si **LA PARTE HIPOTECANTE**, o cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes fallece. -----

o) Si a **LA PARTE HIPOTECANTE**, cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes se le adelanta proceso de liquidación o separación de bienes. -----

p) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica. -----

**SEXTA.- LA PARTE HIPOTECANTE** declarará que si por aplicación de las leyes sobre la Reforma Agraria, Reforma o Remodelación Urbana o por cualquier otra causa, el Estado o cualquiera de sus entidades descentralizadas o territoriales, Áreas Metropolitanas o Asociaciones Municipales o cualquier otra, llegare a adquirir o expropiar el (los) bien(s) hipotecado(s), **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos existentes y exigir el pago inmediato de la totalidad de las deudas pendientes. Así mismo, por el presente instrumento **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza en forma irrevocable al organismo adquirente, para que al precio que se acuerde por la adquisición del (los) inmueble(s) hipotecado(s), se le entregue directamente al **BANCO** acreedor y se aplique a las deudas pendientes de pago de manera anticipada. Si por cualquier causa el adquirente directamente o por intermedio de cualesquiera otro organismo tuviere que pagar el precio de los bienes o las deudas hipotecarias en bonos u otros documentos, **LA PARTE HIPOTECANTE** además de que autoriza plena e irrevocablemente al **BANCO** para recibir dichos pagos, le



Handwritten signature

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

DE USO EXCLUSIVO  
NOTARIA 29 MEDELLÍN

SDC434104057

A2YU3CIUQY94MIUKT

1a1520C80b4c30FD

1a1520202017-09-28/3

Notario S.C. Calderero S.C.

reconocerá al **BANCO** sobre los saldos insolutos y durante todo el tiempo, hasta el pago total de las obligaciones, la diferencia entre lo recibido y lo adeudado más la diferencia entre los intereses pactados, y los que la correspondiente entidad estatal adquirente del (los) inmuebles(s) pague o deba reconocer según la ley. **LA PARTE HIPOTECANTE** da su autorización desde ahora irrevocable y expresa a la correspondiente entidad adquirente, para que le pague o entregue directamente al **BANCO** el precio, el dinero, los documentos títulos o cualquier otro valor que deba entregar, reconocer o pagar por el bien adquirido, con imputación al precio del bien negociado. Lo anterior no releva a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** de pagar directa y personalmente sus obligaciones en forma pactada o los saldos y por ello **EL BANCO** podrá además hacer efectivo judicial o extrajudicialmente los créditos o los saldos, sobre otros bienes de **LA PARTE HIPOTECANTE**. -----

**SÉPTIMA. DECLARACIONES.- EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** declara(n) además: -----

a) Que desde ahora acepta(n) y se da(n) por notificado(s) de cualquier transferencia o cesión que **EL BANCO** acreedor hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, 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 BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** sea cedido a otra entidad financiera a petición de los mismos, **EL BANCO** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o LOS DEUDORES** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma. -----

b) Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara que el(los) bien(es) que hipotecan(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente, no lo(s) han enajenado a ninguna otra persona, y lo(s) garantiza(n) libres de servidumbres, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión ilíquida, demanda, juicio, afectación a vivienda familiar, arrendamiento constituido por Escritura Pública, contribución de valorización y libre de ocupantes a cualquier título, y en general, libre de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo(s) y que impidan el pleno goce y propiedad del mismo, salvo las que se derivan del régimen de propiedad horizontal ya mencionado; además, que contra el(los) mismo(s) no se adelanta ningún proceso de expropiación, división, petición de herencia,



Aa010415918

reivindicatorio, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado, y que se encuentra(n) libre(s) de toda afectación negativa por todo tipo de normas ambientales y no es(son) objeto de reservas ambientales, rurales, urbanas o paisajísticas, a nivel local, municipal y/o regional por disposición de normas del Código del Medio Ambiente y/o P.O.T., que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización; además, que se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto y en especial por impuestos, sanciones, tasas, contribuciones a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal. -----

c) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietarios del (los) inmueble(s) hipotecado(s) en los cuales subroga al acreedor hipotecario. -----

d) Que renuncia(n) en favor del **BANCO** acreedor a todo requerimiento y a todo derecho renunciable que en su favor se consagre por la Ley, Decreto o Resolución u otras disposiciones presentes o futuras que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda y garantiza por este instrumento o a eludir el cumplimiento de ellas. -----

e) Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novaciones de cualesquiera otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor del **BANCO**, con el mismo u otro objeto. -----

f) Que por el simple hecho del otorgamiento de esta escritura, **EL BANCO** no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de hacer a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** préstamos ni de concederle prórrogas, ni reestructuraciones, ni renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas, antes del otorgamiento de esta escritura o que se contrajeran con posterioridad a él y tampoco implica transacción o de desistimiento.

g) Que el gravamen hipotecario que se constituye, cubre y respalda igualmente el pago de todos los accesorios de obligaciones garantizadas y se extiende a todas las estipulaciones que contengan los documentos en los cuales consten tales deudas, en lo concerniente a plazos, exigibilidad, pago acelerado, intereses, diferencias de cambio, comisiones y demás términos de pago. -----

h) Que se conviene(n) en presentar a su costa, con una periodicidad anual, un

República de Colombia

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

SDC6834104056

REPÚBLICA DE COLOMBIA

AEC3RH087U355A1K

7/12/2020

certificado de Libertad y Tradición de el(los) inmueble(s) hipotecado(s). De no presentarlo(s) autorizan al **BANCO** a solicitarlo(s) directamente con cargo a **LA PARTE HIPOTECANTE**. -----

i) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declara(n) que conoce(n) de la facultad que tiene(n) de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía en los términos de la Ley 546 de 1999, así mismo, y de conformidad con la citada Ley dicho gravamen sólo podrá levantarse con autorización expresa de **EL BANCO**. -----

j) Que el producto del crédito se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999, a la adquisición de vivienda nueva o usada o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma tratándose de vivienda de interés social. -----

k) Que autoriza(n) desde ahora al **BANCO DE BOGOTA** para que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y el artículo 43 de la ley 1395 de 2010, obtenga de la Notaría la copia o copias que solicite de la presente escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con la nota de que presta mérito ejecutivo y para obtener la reproducción de las notas de registro correspondientes. Desde ahora **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza al Notario respectivo para que expida las copias de esta escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con nota de mérito que le solicite **EL BANCO**. En todo caso **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por este instrumento confiere *poder especial, amplio y suficiente* al **BANCO DE BOGOTA** para que en su nombre, a través de sus representantes o mandatarios, solicite la expedición de copias sustitutivas de este instrumento y de las escrituras que lo lleguen a modificar en el futuro, con notas de que prestan mérito ejecutivo, y para que obtenga la reproducción de las correspondientes notas de registro. -----

l) Los comparecientes en desarrollo de lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012, solicitan expresamente y desde ahora al señor Registrador, el registro parcial de la presente Escritura, en los folios de los demás inmuebles que no tienen observaciones, de presentarse que la misma no pueda ser inscrita con relación a alguno o algunos de los folios por mediar **causales legales de devolución**, todo esto con el objeto de correr menos riesgos y costos. -----

m) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** conviene(n) en presentar dentro de los cuatro primeros meses de cada año, copia auténtica del pago del impuesto predial o



con **EL BANCO** y cualquiera de sus subordinadas. La autorización faculta al **BANCO** no sólo para reportar, procesar y divulgar la información a los operadores de información, sino también para que **EL BANCO** pueda solicitar y consultar información sobre las relaciones comerciales de **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con terceros, con el sector real o financiero, el cumplimiento de sus obligaciones, contratos, hábitos de pago, productos, etc., y para que la información reportada pueda ser circularizada por el operador de información. Esta autorización comprende la información presente, pasada y futura referente al manejo, estado y cumplimiento de las obligaciones, contratos y servicios con los sectores real, financiero y cualquier otro tercero; -----

e) Para que los reportes anteriormente mencionados permanezcan por el término fijado en la ley, los fallos de la Corte Constitucional y/o los reglamentos de cada uno de los operadores de información; -----

f) Para que en caso de que quede algún saldo insoluto de alguna obligación o contingencia, saldos de intereses, comisiones, costas, honorarios, gastos, avalúos, seguros o cualquier suma adeudada al **BANCO**, éste se lleve a una cuenta por cobrar a cargo del cliente, y dicha obligación sea reportada a cualquier operador de información, así como su incumplimiento, tiempo de mora, etc.; -----

g) Las partes convienen que cualquier notificación, información y/o comunicación que **EL BANCO** deba hacer en cumplimiento de las normas sobre habeas data, podrá ser efectuada a través de cualquier medio escrito o electrónico y en general por cualquier medio técnico que resulte aceptable; -----

h) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se compromete(n) a revisar los datos e información contenida en las centrales de información y en caso de encontrar algún tipo de error o inexactitud, se obliga a realizar la petición de corrección ante el operador de información y/o **EL BANCO** oportunamente, con el fin de efectuar el ajuste a que haya lugar; -----

i) En caso de transferencia de las obligaciones a mi cargo por parte del Banco de Bogotá a cualquier título que desde ahora acepto que los efectos de la presente autorización se extiendan o trasladen al nuevo acreedor, en los mismos términos y condiciones y con los mismos fines, siendo obligación exclusiva en adelante de quien adquiere la cartera la actualización de los reportes ante las centrales de información. Así mismo, autorizo a las Centrales de Información a que en su calidad



de operadores, pongan mi información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido; -----

j) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** conviene(n) en que autoriza(n) expresamente al **BANCO** para debitar de cualquier cuenta corriente, de ahorro o cualquier otra cuenta, depósito o suma que individual, conjunta o alternativamente posea en **EL BANCO** o en cualquier otra entidad financiera, así como para cargar contra cualquier cupo de crédito que tenga en **EL BANCO** o en cualquier otra entidad financiera, cualquier suma que llegare a adeudar **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** al **BANCO** directa o indirectamente, conjunta o individualmente, por cualquier concepto y de cualquier naturaleza, incluyendo pero sin limitarse a capital, intereses corrientes y/o de mora, comisiones, diferencias de cambio, diferencias de precio, riesgo cambiario, derivados, honorarios, seguros, avalúos, impuestos, y cualquier otro gasto generado en relación con o con ocasión de cualquier operación, contrato, relación o cualquier servicio prestado por **EL BANCO**; -----

k) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga(n) a informar y a actualizar al **BANCO**, por escrito y oportunamente, cualquier cambio en los datos, cifras y demás información suministrada al **BANCO**, así como a entregar al **BANCO** la totalidad de los soportes documentales exigidos y a actualizar la información suministrada con una periodicidad como mínimo anual, de conformidad con las normas legales y las circulares de la Superintendencia Financiera; -----

l) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga(n) a suministrar, al primer requerimiento del **BANCO**, las explicaciones y los documentos que soporten sus operaciones, alguna(s) transacción(es) puntal(es) y/o el origen de sus fondos; -----

m) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** conviene(n) en autorizar al **BANCO**, a diligenciar los espacios en blanco dejados en este o cualquier contrato, reglamento, título o documento en un todo y de acuerdo al negocio causal; -----

n) Las partes convienen que los pagos que efectúe **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** serán imputados en primer lugar a primas y gastos, luego a intereses de mora y corrientes y por último al capital de la obligación respectiva; -----

o) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O DEUDOR(ES)** conviene(n) en autorizar al **BANCO** a girar el producto del crédito directamente al vendedor del inmueble adquirido con el producto de la financiación; -----



República de Colombia

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

SDC134104054



3UM1VS4QQYMBNZE

181559403007600

17/09/2013

11/11/2020

148053546

148053546

p) Se acuerda que el incumplimiento de las obligaciones aquí previstas constituirán causal de suspensión, reducción o terminación de los servicios o productos y de aceleración del plazo de los créditos y operaciones que tuviere **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con **EL BANCO** y será causal para la terminación anticipada por parte del **BANCO** de cualquier contrato, relación o negocio vigente con **EL BANCO**, sin necesidad de previo aviso y sin lugar al pago de indemnizaciones ni penas a cargo del **BANCO**.

**NOVENA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.- LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** declara(n) y garantiza(n) al **BANCO** que: -----

(a) **Obligaciones Vinculantes:** Las obligaciones que asume **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda son obligaciones legales y valederas de acuerdo a los términos del mismo. -----

(b) **Consentimiento Oficial:** Todos los consentimientos, registros, licencias, aprobaciones y autorizaciones y permisos requeridos con respecto a la celebración, ejecución, desempeño, validez, vigencia y cumplimiento de este contrato, de los títulos de deuda y de las demás obligaciones para con **EL BANCO** se han obtenido.

(c) **Personas autorizadas:** Las personas que celebran y ejecutan este contrato en nombre de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)**, están plenamente autorizados para celebrar y ejecutar el mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con este, y entregar archivos, bases de datos, etc., en desarrollo del presente contrato. -----

(d) **Información completa, verdadera y exacta:** Toda la información suministrada por **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** al **BANCO** en conexión con este contrato o la que llegue a suministrar, es verdadera, completa y exacta en todos sus aspectos materiales a partir de la fecha de la entrega de la misma, y esto releja de manera real y fiel de acuerdo con los libros de contabilidad su condición económica y de negocios, y **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** no tiene(n) conocimiento de ningún hecho material o datos que no se hayan divulgado **AL BANCO**, que si fueren divulgados pudieren tener un efecto adverso en la decisión del **BANCO** de celebrar operaciones con **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)**; así mismo, que no se encuentra(n) envuelto(s) en ningún litigio, acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía,



Aa010091472

SDC334104053

arbitramiento o proceso, reclamación por responsabilidad o requerimiento de ninguna autoridad que pudiera tener un efecto material adverso sobre **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** o su capacidad para conducir sus negocios o para cumplir sus obligaciones o cumplir cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con **EL BANCO**; -----

(e) Impuesto. **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** esta(n) cumpliendo y cumplirá(n) durante todo el término de duración la presente garantía y mientras tenga obligaciones para con el **BANCO**, con sus obligaciones contables, fiscales, parafiscales y cambiarias, y pagará(n) debida y oportunamente todos los impuestos y cargas parafiscales a su cargo, así mismo presentará(n) oportunamente cualquier declaración tributaria, cambiaria, o para el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, que de acuerdo con la ley deba(n) presentar. No existen contra **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** requerimientos o procesos judiciales, fiscales, administrativos o de cualquier otra índole por el cumplimiento de obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias, ni procesos ante la administración para la liquidación de tributos, obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)**, y en caso de existir, declara(n) que los efectos o resultados de los mismos, no tendrán un efecto material adverso en el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**, ni implicarán la cesación de pagos, o incumplimiento de las obligaciones por parte de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)**. -----

(f) Políticas de conocimiento del cliente. **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** mantendrá(n), mientras tenga relaciones con el **BANCO**, una política de conocimiento de sus clientes y personas con las cuales mantenga relaciones, a fin de evitar que sean utilizados para canalizar o dar apariencia de legalidad a bienes producto de lavado de activos. -----

(g) Estados Financieros. **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** se compromete(n) en que a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura deberá: 1) Entregar al **BANCO** copias de sus Balances y reportes anuales auditados por contadores registrados. 2) Entregar y actualizar oportunamente al **BANCO** la información, documentos y registros del negocio, condición financiera, operaciones según lo requiera de vez en cuando el **BANCO**. 3) Inmediatamente notificar al **BANCO** sobre cualquier litigio, arbitramiento, demanda, requerimiento administrativo

República de Colombia

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



DE USO EXCLUSIVO  
NOTARIA 29 MERPELLIN

SDC334104053  
161520VC7b-0195H  
17/09/2013  
1-7/12/2020  
161520VC7b-0195H

o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o cumplirle al **BANCO**. 4) Inmediatamente notificar al **BANCO** sobre cualquier eventualidad (incluyendo sin limitarse a, cualquier responsabilidad u obligación con un tercero), sobre la cual se entere y que pudiere resultar en un cambio adverso o afectar el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**.

h) Cumplir con las normas y reglamentos vigentes en materia ambiental.

**PARÁGRAFO.- Repetición:** Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en la presente cláusula se tiene por incorporadas a cualquier otro acto o negocio celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** realice(n) cualquier operación con **EL BANCO**, o adquiera(n) obligaciones para con el mismo, suscriba(n) títulos de deuda, contratos, otorgue(n) otras garantías o suscriba(n) cualquier otro documento a favor del **BANCO DE BOGOTÁ**. **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDORE(S)** se obliga(n) a mantener indemne al **BANCO** por condenas o por los perjuicios que le pueda causar la inexactitud o incumplimiento con las declaraciones y obligaciones adquiridas con **EL BANCO DE BOGOTÁ**.

**DÉCIMA.- SEGUROS.- LA PARTE HIPOTECANTE** se compromete(n) a mantener asegurado(s) contra riesgo de incendio y terremoto la(s) construcción(es) **HIPOTECADA(S)** (Art. 2 Decreto 1979 de 1983) por todo el tiempo de la duración de esta garantía, por una suma no inferior al 100% del valor comercial de la parte destructible del bien, en caso de ser mayor este último, y a entregar debidamente expedida o cedida a favor del **BANCO DE BOGOTÁ** la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización subrogue a la construcción **HIPOTECADA**, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1101 del Código de Comercio. **LA PARTE HIPOTECANTE** se compromete a actualizar anualmente los avalúos de acuerdo con lo indicado más adelante y, el seguro del bien hipotecado de forma anual de manera que el seguro pactado no sea inferior en ningún momento al valor comercial de la parte destructible del mismo. Si no se cumpliere con esta obligación, se conviene que desde ahora queda autorizado **EL BANCO** para contratar dicho seguro por la suma que lo estime conveniente, por cuenta de los **HIPOTECANTES** y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica obligación ni



responsabilidad para **EL BANCO** en caso de que no haga uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual **EL BANCO** bien puede no hacer uso de conformidad con el Artículo 101 numeral 3° del decreto 663 de 1993.

**DÉCIMA PRIMERA.- AVALÚOS.- LA PARTE HIPOTECANTE** de acuerdo con lo dispuesto en la Circular 043 de 2011 expedida por la Superintendencia Financiera, se compromete a entregar a su costa al **BANCO** como mínimo anualmente, un avalúo técnico, producido por peritos idóneos, independientes inscritos en una lonja o asociación de prestigio reconocida y aceptada por **EL BANCO** de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre el valor, estado, conservación, explotación, mejoras, daños y, en general, sobre las condiciones en que se encuentran los bienes dados en hipoteca. No obstante lo anterior, **EL BANCO** previa solicitud escrita, podrá solicitar dicho avalúo antes del término del año, cuando medien circunstancias especiales que razonablemente justifiquen producirlo con una periodicidad menor tales como: Afectaciones que recaigan sobre el inmueble hipotecados por el POT, normas urbanísticas, administrativas, agrarias, rurales, urbanas o ambientales, afectaciones viales, expropiaciones, divisiones, segregaciones, planes parciales, procesos de adquisición total o parcial por parte de organismos o entes nacionales, territoriales, descentralizados y/o cualquier otro acto de autoridad, o cuando así se requiera por efecto de los seguros correspondientes que deben constituirse sobre el inmueble hipotecados según la cláusula décima o ante siniestros. Si **LA PARTE HIPOTECANTE** no presenta los avalúos o no efectúa el pago de los honorarios del perito, dicho evaluador podrá ser contratado por **EL BANCO** y sus honorarios pagados por éste y, de no ser restituidos dichos honorarios por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** a el **BANCO**, este los podrá cargar a cualquier cuenta o depósito individual, conjunto o alternativo que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** posea(n) en el Banco en concordancia con la cláusula octava del presente documento; así mismo se conviene que dichos gastos causarán intereses de mora desde el día en que el **BANCO** los asuma y hasta cuando **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** los reintegre.

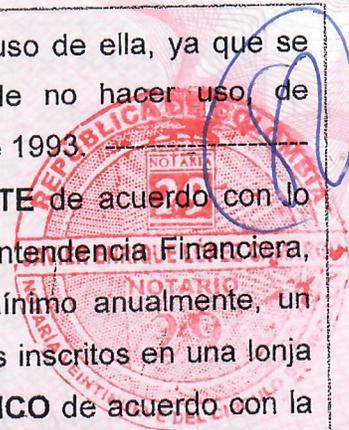
**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Esta obligación de presentar los avalúos se entiende sin perjuicio del derecho del **BANCO** de inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual, se conviene que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** de acuerdo a los términos antes señalados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Mientras esté vigente la garantía, **EL(LOS)**



República de Colombia

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



DE USO EXCLUSIVO

NOTARIA MEFELLY VAL7LFVQ37D2BD0 18153RFOVCYBYUS 17-09-2013 11/712/2020 No. 896 30390 Cadeneta S.A.

**HIPOTECANTE(S)** se compromete(n) a entregar a el **BANCO** dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial o del autoavalúo del año inmediatamente anterior, en donde aparezca el valor del inmueble gravado. -----

**DÉCIMA SEGUNDA.- COSTOS Y GASTOS.-** Serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** el estudio de títulos, el estudio crediticio, el valor de los avalúos, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplíen, así como los de cancelación cuando sea oportuno y de la actualización periódica de los certificados de libertad y tradición. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que **EL BANCO** decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes gravados, sin que éste asuma la obligación de hacerlo. Igualmente, asume **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, las costas y gastos de cobro si diere lugar a ello en los términos de la ley. -----

**DÉCIMA TERCERA. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.-** Que indagado(s) el(los) compareciente(s), de conformidad con lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, declaró(aron) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n) a favor del **BANCO DE BOGOTÁ**, no se encuentra(n) con anterioridad afectado(s) a vivienda familiar y que no es su deseo afectarlo(s) por éste instrumento, así mismo que el bien no es de interés social y que sobre el mismo no se encuentra constituido patrimonio de familia inembargable y que cualquiera de estos no será oponible al Banco. -----

**DÉCIMA CUARTA.- LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** conviene(n) en que cualquier desembolso amparado con la presente garantía hipotecaría estará sujeto a: (i) La firma de los títulos de deuda, documentos y/o pagarés correspondientes; (ii) A que la hipoteca se encuentre debidamente perfeccionada mediante su registro y a que la misma reciba la revisión final del Banco, y se hayan aportado los documentos igualmente exigidos por el Banco, según el caso; (iii) A que se verifique que el monto aprobado por **EL BANCO** no exceda los límites máximos exigidos por las normas legales; (iv) La contratación del seguro contra incendio y terremoto; y (v) A que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica de **EL(LOS)**



A3010091474



SDC734104051

DEUDOR(ES) y/o de sus garantes. -----

**DÉCIMA QUINTA.- LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) leído y revisado todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y de los documentos de deuda correspondientes, en los cuales consta la cuantía, plazo, tasa, forma de pago, etc., del respectivo crédito, y que conoce(n) y comprende(n) su contenido, cuáles son sus deberes, obligaciones, riesgos, derechos, las condiciones, los costos y gastos inherentes a la operación de crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo de largo plazo y la presente garantía, y sus consecuencias legales en virtud de la Ley 546 de 1999 y las demás normas que la complementen o adicionen, y, así mismo, declara(n) conocer que las demás condiciones se encuentran contenidas en el respectivo pagaré o documento de deuda, y mediante la suscripción del mismo junto con sus garantías, acepta(n) su contenido en su integridad. -----

**DÉCIMA SEXTA.- LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** ha(n) sido advertido(s) que puede(n) prepagar total o parcialmente el crédito otorgado bajo la modalidad de la Ley 546 de 1999, comprometiéndose a que cuando vaya a realizar dicho prepagó y sea parcial, deberá(n) efectuarlo en una fecha de corte que corresponda al pago de capital y de intereses, y deberá(n) indicar el monto del pago, e indicar de forma clara si el mismo se aplica a capital, a intereses, a las próximas cuotas, o a las últimas, obligándose de esta forma, a suscribir el correspondiente otrosí al título de deuda con las modificaciones generadas por el prepagó parcial. ---  
Presente el doctor **DIEGO ALEJANDRO MONTOYA OSSA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.538.204 expedida en Itagüí, quien obra en nombre y representación del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** persona jurídica constituida como establecimiento bancario de acuerdo con la Ley 45 de 1923 y concordantes, con domicilio principal en Bogotá, en su carácter de apoderado especial del mismo, tal como consta en Escritura Pública No. 6.959 del diecisiete (17) de junio de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá, que se protocoliza con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan y dijo: -----

a) Que en el carácter ya indicado, acepta para dicha entidad la hipoteca que por esta escritura se constituye y las declaraciones que en ella constan a favor del **BANCO**

República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificados y documentos del archivo notarial

DE USO EXCLUSIVO  
NOTARIA 29 MEDULLA

SDC734104051

YU6W25J52RJUNAACN

IG15492MRFYCYTDe3

17/89-2813

11/12/2020

18.890.983

Cadenia S.A.

**DE BOGOTÁ**, advirtiendo que **EL BANCO** se reserva el derecho de disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si cuando se presente cierre de cartera, o se dicten disposiciones que impiden tramitar o suspendan el otorgamiento de crédito o si ha cambiado la condición económica del deudor(es) o de sus gerentes, o cuando la situación de tesorería del Banco lo haga necesario. -----

b) Así mismo, que en nombre y representación de la entidad acreedora, y para dar cumplimiento al artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y demás normas legales concordantes, y para los efectos legales pertinentes, nos permitimos informales que el primer desembolso con cargo al cupo o crédito para vivienda, será hasta por la cantidad de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$89.000.000)**. -----

**Se extendió conforme a minuta presentada** por la firma SJE, enviada el día 25 de noviembre de 2013, mediante correo electrónico. -----

El representante legal del **BANCO DE BOGOTÁ**, fue autorizado para suscribir el presente instrumento por fuera del despacho notarial, de conformidad con el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. -----

Se advierte a los comparecientes que la presente escritura de hipoteca sólo podrá inscribirse en la Oficina de Registro, dentro de los **noventa (90) días** siguientes a su otorgamiento ya que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura, además se les hace la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de **dos (2) meses**, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la **obligación que tienen de leer la totalidad de su texto**, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, 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 sufragada por los mismos. (Artículo 35 decreto Ley



# República de Colombia

25



Aa010091475



SDC934104050

960 de 1970).

**EL VENDEDOR** canceló la suma de \$ 1.275.000, por concepto de retención en la fuente.

**ANEXOS:** Certificado de paz y salvo de impuesto predial unificado y valorización número 0758843 expedido en la ciudad de **Medellin** (Antioquia) el día 2 de diciembre de 2013, válido hasta el día 31 de diciembre de 2013. Certificado de paz y salvo de administración expedido en la ciudad de **Medellin** (Antioquia) el día 2 de diciembre de 2013, válido hasta el día 31 de diciembre de 2013. **CÓDIGO**

**DEL PROPIETARIO:** 9530220649. **NÚMERO PREDIAL NACIONAL:** 050010104131100360002901040001. **AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** \$45.918.000 Presentados por **EL VENDEDOR**.

**Derechos Notariales:** \$ 688.382 -- Aporte a la Superintendencia de Notariado y Registro y al Fondo Nacional del Notariado: \$ 20.000, Iva: \$ 151.163 Decreto 0188 de 2013. **Ley 546 de 1999**

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: Aa010415912, Aa010415913, Aa010415914, Aa010415915, Aa010415916, Aa010415917, Aa010415918, Aa010415919, Aa010415920, Aa010091472, Aa010091473, Aa010091474 y Aa010091475. Así se firma:

**JUAN DAVID VÉLEZ HENAO**

Dirección: *Cena 30 #10 B22*

Teléfono: *3118886*

Actividad económica: *administrador de negocios*

Nombre: *Juan David vélez H*

*fanny stella duque p*  
**FANNY STELLA DUQUE PINEDA**

Dirección: *calle 34 N. 81A54*

Teléfono: *4133583*

República de Colombia

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

SDC934104050



3W7GNR8H2BSJL66J

19155R9DBR0V7U

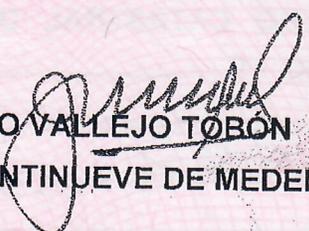
17-09-2013

12/2020  
Cadena S.A.

Actividad económica: visita Médica  
Nombre: Fanny Stella Duque Pineda



DR. DIEGO ALEJANDRO MONTOYA OSSA  
APODERADO ESPECIAL DEL "BANCO DE BOGOTÁ"  
NIT. No. 860.002.964-4

  
JUAN ÁLVARO VALLEJO TOBÓN  
NOTARIO VEINTINUEVE DE MEDELLÍN





SDC234103110

# NOTARÍA 29

JAVIER ENRIQUE LÓPEZ CAMARGO – NOTARIO  
NIT. 79.320.747-3

COMO NOTARIO TITULAR  
DE LA NOTARIA VEINTINUEVE (29)  
DEL CIRCULO DE MEDELLIN

CERTIFICO QUE:

Es QUINTA y Fiel Copia de la Escritura Pública Numero **6042** del **10 DE DICIEMBRE DE 2013** que fue tomada de su Original y se expide en **14** Hojas Útiles.

(Art. 79 y 85 del Decreto 960 de 1970 en Conc. Con el Art. 41 Decreto 2148/1983).

SE DESTINA A:

INTERESADO.

Dada en **MEDELLIN**, hoy **19 de febrero de 2021**.

Solicitado por



**JAVIER ENRIQUE LÓPEZ CAMARGO**  
**NOTARIO VEINTINUEVE (29) DEL CIRCULO DE MEDELLIN**



República de Colombia

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

SDC234103110



SXY02Q3P9TYOYTS6

18 7/12/2020

Impreso por legal IT 04/02/01/08-9