

ESCRITURA PÚBLICA N° 2.133. _____
 DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES. _____
 FECHA: AGOSTO 25 DEL 2011. _____

REPUBLICA DE COLOMBIA _____

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO _____

DEPARTAMENTO DEL CAUCA _____

NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE POPAYÁN _____

FORMATO DE CALIFICACIÓN _____

MATRICULA INMOBILIARIA N° 120-169014 _____

NUMERO PREDIAL: 010102690220801 _____

DIRECCIÓN: CASA #11 BLOQUE 1, CONJUNTO CERRADO LA RESERVA
 DEL BOSQUE, ubicado en la ciudad de Popayán, en la TRANSVERSAL 9
 #56N-97 _____

UBICACIÓN: Municipio de POPAYAN - Departamento del Cauca _____

TIPO DE INMUEBLE: URBANO _____

ESCRITURA N° 2.133 DEL 25 DE AGOSTO DEL 2011. _____

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO _____

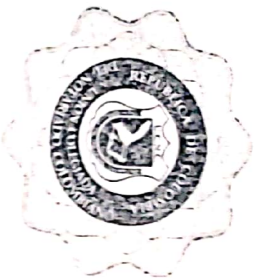
CÓDIGO _____	ESPECIFICACIÓN _____	CUANTÍA _____
125.....	COMPRVENTA	\$121.000.000,00
304.....	AFECCACION A VIVIENDA FAMILIAR.....	
205	HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA.	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO _____

NOMBRE _____	IDENTIFICACIÓN _____
MARIA SENOVIA ANTE ORDOÑEZ	25.417.106
EVANGELISTA HURTADO MESA	4.679.526
MATILDE ROMERO HINESTROZA	25.434.918
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"	

NIT: 860003020-1

En Popayán, Capital del Departamento del Cauca, República de Colombia VEINTICINCO (25) día del mes de AGOSTO del año dos mil once (2.011), ante mí, GONZALO DE LA TORRE VARGAS, Notario Tercero Encargado del Circulo Notarial de Popayán, compareció la señora MARIA SENOVIA ANTE ORDOÑEZ, mayor de edad y vecina de Popayán, identificada con la C. C. No. 25.417.106 expedida en El Tambo, de estado civil soltera, sin unión marital ni sociedad patrimonial vigente parte que en adelante se llamará EL VENDEDOR; quien indagado por el Notario sobre su estado civil en los términos de la Ley 258 de 1.996, manifestó bajo la gravedad de juramento que es soltera, sin unión marital ni sociedad patrimonial vigente, y que el mismo NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. Igualmente dijo: SECCION PRIMERA: CONTRATO DE COMPRAVENTA. parte que en PRIMERA.- OBJETO: EL VENDEDOR transfiere(n), por medio de este instrumento, a título de venta y enajenación perpetua a favor de EVANGELISTA HURTADO MESA, quien(es) en adelante se llamará(n) EL(LOS) COMPRADOR(S), el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: El(los) inmueble(s) objeto del presente estudio es(son): CASA #11 BLOQUE 1, CONJUNTO CERRADO LA RESERVA DEL BOSQUE, ubicado en la ciudad de Popayán, en la TRANSVERSAL 9 #56N- 97 CASA #11 BLOQUE 1, con cédulacatastral: # 010102690220801, el lote con un área de 84.00 M2, AREA CONSTRUIDA: 116.38 M2 aproximadamente; comprendido dentro de los siguientes LINDEROS: Conforme al plano de propiedad horizontal, por el NORTE con la Casa vía Interna del conjunto; por el SUR, con la casa 8; por el ORIENTE, con la casa 12; por el OCCIDENTE, con casa 10. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0.54930%.- PARAGRAFO PRIMERO: Los linderos del predio sobre el cual se halla edificado el CONJUNTO CERRADO LA RESERVA DEL BOSQUE, se encuentran contenidos en la escritura Pública de constitución del reglamento de propiedad de propiedad horizontal. PARAGRAFO SEGUNDO: NO obstante la mención de las áreas, longitudes y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. SEGUNDO.- Que la venta se hace con todas las mejoras, anexidades y construcciones que tiene el lote descrito y alinderado en la cláusula anterior. TERCERO.- Que el(los) referido(s) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) por EL(LOS) VENDEDOR(ES) señora MARIA SENOVIA

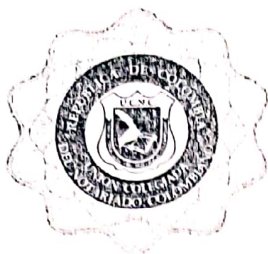


ANTE ORDÓÑEZ, adquirió el inmueble por compraventa hecha a la señora SONIA CATALINA GONZALEZ HERNANDEZ, mediante la escritura pública #3686 del 02-12-2010, otorgada en la Notaría 2 del Circulo de Popayán, inscrita bajo el F.M.I. # 129-169014 de la oficina de Registro de Instrumentos -

Públicos de Popayán. **PARAGRAFO.-** El(los) inmueble(s) objeto del presente estudio se encuentra(n) sometido(s) a régimen de Propiedad horizontal, mediante la escritura pública # 2983 del 03-08-2007, otorgada en la Notaría 2 de Popayán, REFORMADO mediante la escritura pública # 2910 del 06-11-2009, otorgada en la Notaría 3 de Popayán correspondiéndole al inmueble materia del presente contrato el F.M.I. # 120-169014. Posteriormente la sociedad GARZON HOLGUIN Y CIA S.A., ACLARO el reglamento de propiedad horizontal antes citado, mediante la escritura pública # 1335 del 18-05-2010, otorgada en la Notaría 2 de Popayán debidamente registrada.

CUARTO.- Que garantiza(n) que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee(n) regular y pacíficamente, no lo ha(n) enajenado a ninguna otra persona y se halla libre de hipotecas, uso, usufructo, censo, embargo, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, lo mismo que de limitaciones en el dominio, uso y goce, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental o Nacional. **QUINTO.-** Que el precio de esta venta es la suma de **CIENTO VEINTITUN MILLONES DE PESOS (\$121.000.000.00)** moneda legal colombiana, que en la fecha **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará a **EL(LOS) VENDEDOR(ES)**, así: a) La suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000.00)** Moneda legal colombiana, que **EL(LOS) VENDEDOR(ES)** declara haber recibido a su entera satisfacción, a título de cuota inicial, en la forma y plazos contenidos en la promesa de compraventa pactada entre las mismas partes; y b) El saldo, o sea la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000.00)**, con el producto de un crédito cuya aprobación será estudiada por parte del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA". PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes

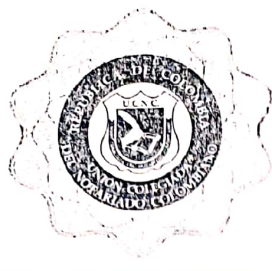
expresamente renuncian a los requerimientos para constituir en mora el cumplimiento de las demás obligaciones del presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la forma de pago pactada, **EL(LOS) VENDEDOR(ES)** renuncia(n) expresamente a la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y, en consecuencia, otorgan el presente título firme e irrevocable. **SEXTO.-** Que **EL(LOS) VENDEDOR(ES)** hará(n) entrega real y material del (de los) inmueble(s) objeto de la venta a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a más tardar el día del desembolso a el VENDEDOR, del crédito antes citado. **SEPTIMO.-** Que **EL(LOS) VENDEDOR(ES)** saldrá(n) al saneamiento de la venta en todos los casos previstos en la ley. **OCTAVO.-** Que los gastos Notariales serán de cargo de los contratantes por iguales partes, de beneficencia y Registro que cause esta escritura, serán por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. **NOVENO.-** Que todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, pago de servicios, etc. que se liquiden sobre el(los) inmueble(s) a partir de la firma de esta escritura, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. **DECIMO.-** Que las partes dejan constancia que han dado cumplimiento a la promesa de venta celebrada en la ciudad de Popayán, el día 15 del mes de Junio del año 2011. Presente (s), **EVANGELISTA HURTADO MESA**, varón mayor(es) de edad, con domicilio en la ciudad de Popayán, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 4.679.526 expedida(s) en Guapi (Cauca); de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y dijo(eron): a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **EL(LOS) VENDEDOR(ES)** en esta escritura y que acepta(n) la venta que se les hace; b) Que ha(n) recibido real y materialmente y a su entera satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, y, c) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal y se obliga(n) a observarlo estrictamente quedando en todo sujetos al cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada. **INDAGACION:** En los términos de las Ley 258 de 1996, el Notario indagó a **EL COMPRADOR** sobre su estado civil, quien manifestó bajo la gravedad de juramento que el inmueble que compra lo adquiere siendo casado con sociedad conyugal vigente con la **Sra. MA TILDE ROMERO HINESTROZA**, identificada con la C.C. No. - - -



25.434.918 de Guapi (Cauca), y que el inmueble lo destinarán para la vivienda suya y la de su familia y que es su deseo afectarlo a vivienda familiar. **NOTA:** En virtud de las manifestaciones hechas por EL COMPRADOR el Notario deja expresa constancia que el inmueble objeto de este contrato **QUEDA - -**

AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR por Ministerio de la Ley (Arts. 1, 2 y siguientes de la Ley 258 de 1996). **SECCION SEGUNDA HIPOTECA CREDITO INDIVIDUAL A LARGO PLAZO.** En este estado compareció: **NANCY RODRIGUEZ ROCHA**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Popayán, identificado(a) con la cédula de Ciudadanía número 24.330.955 expedida en Manizales, obrando en nombre y representación legal del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, Establecimiento de Crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C, en calidad de Gerente de la Sucursal-Popayán, como lo acredita con el Certificado de la Cámara de Comercio del Cauca, documento que se protocoliza con el presente instrumento y que en adelante se denominará **BBVA COLOMBIA**, por una parte y por la otra parte, **EVANGELISTA HURTADO MESA**, de las condiciones civiles anotadas; quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y manifestó(aron): **PRIMERA: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA:** Para seguridad de todas las sumas adeudadas o que llegare a deber al **BBVA COLOMBIA** en razón de los préstamos que esta entidad le han otorgado o le otorguen y de las demás obligaciones contraídas en los pagares otorgados o que se otorguen en su desarrollo y en los demás documentos de deber y en esta escritura, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) hipoteca abierta de primer grado en cuantía indeterminada a favor del **BBVA COLOMBIA**, la cual estará vigente mientras exista alguna obligación a cargo suyo y a favor del **BBVA COLOMBIA** sobre el (los) inmueble(s) que se determina(n) en esta escritura. **PARAGRAFO PRIMERO:** Dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento se constituye queda(n) comprendido(s) no solo el (los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) en el presente contrato, sino también todas las edificaciones que actualmente

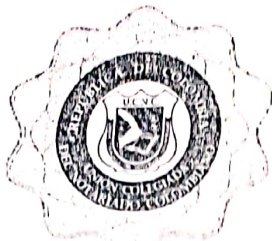
existen en el (los) mencionado(s) inmueble(s) y las que se constituyan en el futuro junto con cualesquiera bienes que de acuerdo con el artículo 658 del Código Civil Colombiano se consideran inmuebles por destinación extendiéndose a los cánones devengados por arrendamiento y a la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes de acuerdo con el artículo 2.446 del Código Civil Colombiano. **SEGUNDA: ALCANCE DE LA GARANTIA HIPOTECARIA QUE SE CONSTITUYE:** La cuantía de las obligaciones garantizadas por esta hipoteca se estipulará en Unidades de Valor Real (UVR's), de las creadas y reglamentadas mediante la Ley 546 del 23 de diciembre de 1999 y demás disposiciones que lo complementen, adicionen, aclaren, modifiquen o sustituyan o **EN PESOS**. Las obligaciones de que trata este punto pueden haber sido contraídas o creadas en el pasado o pueden serlo en el futuro a favor del **BBVA COLOMBIA**, por razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa en que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** quede(n) obligado(s) para con el **BBVA COLOMBIA** por cualquier concepto, ya sea obrando exclusivamente en su propio nombre, con una u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos o de créditos de otro orden o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten o estén incorporadas en títulos valores o en cualesquiera otros documentos comerciales o civiles otorgados, girados, avalados, garantizados en cualquier otra forma, endosados, cedidos, aceptados, o firmados por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** en forma tal que este(estos) quede(n) obligado(s) ya sea individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan otorgado, girado, avalado, garantizado en cualquier otra forma, endosado, aceptado o cedido a favor del **BBVA COLOMBIA** directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido al **BBVA COLOMBIA** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto y ya se hayan pactado las obligaciones a que se refiere este punto en forma tal que se deba liquidar según la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR's), el día del pago o se haya pactado el pago en moneda legal, sin hacer referencia a la Unidad de Valor Real (UVR). El valor de los préstamos que asuma(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, en Unidades de Valor Real (UVR's), se ajustará diariamente en moneda legal colombiana, de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), señalada



por el Banco de la República o por la autoridad correspondiente. **PARAGRAFO:** En todos los casos en que sea necesario establecer el valor o equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) en moneda legal, serán prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro

medio que permitiere la autoridad competente. **TERCERA: REAJUSTE DE OBLIGACIONES:** Es entendido que los préstamos y los documentos de deuda otorgados en su desarrollo quedan sujetos y se otorgaran en un todo de acuerdo con lo establecido en la Ley citada en la cláusula segunda (2ª) de esta escritura y demás disposiciones que lo complementan, aclaran, modifican o sustituyen, de conformidad con la reglamentación interna del **BBVA COLOMBIA**, en consecuencia **EL(LOS) HIPOTECANTES(S)**, acepta(n) desde ahora, como deuda a cargo los reajustes periódicos que el Gobierno Nacional o cualquier otra autoridad competente autorice cobrar a los Bancos Comerciales en sus operaciones de crédito. **CUARTA: IMPUTACION DE PAGOS:** De cualquier pago que haga(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** deudor(es) al **BBVA COLOMBIA**, éste aplicara su valor primero a los gastos generales que haya tenido que hacer en razón del presente contrato y primas de los seguros o reembolsos de la misma, Luego a los intereses moratorios, intereses corrientes, cuota o cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad, es decir, cubriendo todos los componentes de las cuotas más atrasadas, honorarios o gastos procesales que se llegaren a causar y amortización a capital. No obstante lo expresado anteriormente, el **BBVA COLOMBIA** podrá imputar los pagos en la forma que libremente elija, de acuerdo con la ley. **QUINTA: ACELERACION DEL PLAZO:** El **BBVA COLOMBIA**, podrá dar por extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago total de cualquiera de las obligaciones contraídas por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y exigir judicialmente el pago completo e inmediato de lo adeudado junto con los intereses corrientes, de mora y conceptos especiales fijados en los respectivos documentos de deber, primas de los seguros, honorarios de abogado y demás costos y gastos causados directa o indirectamente por el cobro, en los siguientes eventos: a) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** incurriere(n) en mora en el pago de los intereses o del

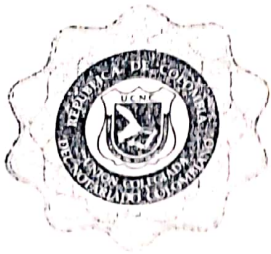
capital estipulado en los respectivos pagarés o en cualquier otro documento de deber o incumpliere(n) el pago de las primas de los seguros de que trata la cláusula Décima Cuarta (14ª) del presente instrumento. b) En caso de que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) transfiera(n) total o parcialmente el derecho de dominio o constituya(n) gravamen(es) adicional(es) sin consentimiento expreso y escrito del BBVA COLOMBIA. c) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) dejare(n) de cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas en esta escritura, en los pagares o en cualquier otro documento de deber que suscriba(n) en favor del BBVA COLOMBIA. d) Si alguno de los documentos o información presentados por EL(LOS) HIPOTECANTE(S), para la obtención de los préstamos resultare falso o inexacto, o fuere(n) incumplido(s) por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) en cualquiera de sus términos o condiciones. El BBVA COLOMBIA podrá abstenerse de liquidar los préstamos si tal(es) hecho(s) ocurriere(n) antes de sus desembolsos. e) Si las condiciones patrimoniales de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se alteraren a juicio del BBVA COLOMBIA en forma tal que se haga difícil el cumplimiento de las obligaciones. f) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) es(son) declarado(s) en quiebra, concordato, liquidación forzosa administrativa o es(son) intervenido(s) de cualquier forma por las autoridades gubernamentales o judiciales. g) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) perdiere(n) la titularidad o posesión inscrita de el (los) bien(es) hipotecado(s), por cualquiera de los tres (3) medios previstos en el artículo 789 del Código Civil, o si perdiere(n) la posesión de el (los) mismo(s) y no ejerciere(n) las acciones civiles o de policía, requeridas para conservarla en el tiempo que para el efecto señalan las disposiciones legales pertinentes. h) Por giro de cheques a favor del BBVA COLOMBIA, sin provisión de fondos, o devueltos por cualquier causa. i) Si dicho(s) inmuebles fuere(n) perseguido(s) por un tercero o sufiere(n) desmejoras tales, que así desmejorados o depreciados no prestare(n) suficiente garantía a juicio de un perito designado por el BBVA COLOMBIA. Tanto en el caso de persecución de un tercero como en el desmejoramiento o deprecio, el BBVA COLOMBIA podrá optar por la subsistencia del préstamo y del plazo estipulado en el pagaré o en los respectivos documentos de deber, si se le da una nueva garantía a su satisfacción. j) Por la desviación que haga el prestatario de los recursos obtenidos por el crédito, de acuerdo con el - - -



objeto señalado para el mismo en la correspondiente solicitud. **PARAGRAFO:** Basta para los efectos de que trata la presente cláusula quinta (5ª), la declaración escrita del **BBVA COLOMBIA** en carta dirigida a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, o la solicitud a la autoridad competente para hacer efectivos sus

derechos, declaración esta que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** acepta(n) como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento. **SEXTA:** Para el cobro judicial de cualquiera de las sumas adeudadas en moneda legal o en Unidades de Valor Real (UVR's), reducidas a moneda legal, bastara al **BBVA COLOMBIA** la presentación de la copia de la escritura debidamente registrada, acompañada de los pagarés y/o de los documentos de deber correspondientes y la afirmación por parte del **BBVA COLOMBIA**, de haberse presentado una cualquiera de las causales anotadas. **SEPTIMA: GARANTIA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD:** El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) lo(s) posee(n) real y materialmente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y garantiza(n) que es de su exclusiva propiedad, libre(s) de cualquier tipo de gravámenes o condiciones resolutorias de dominio, de embargos, censo, patrimonio familiar, uso, usufructo, habitación y litigios pendientes, obligándose **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** a entregar al **BBVA COLOMBIA**, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria o certificado(s) de tradición y libertad del(de los) inmueble(s), donde conste lo anterior y además la inscripción del gravamen constituido mediante esta escritura, expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin errores que afecten su validez y el ejemplar de la primera copia de este instrumento debidamente registrado con la manifestación del Notario sobre su mérito ejecutivo a favor del **BBVA COLOMBIA**. **OCTAVA: INICIO DE VIGENCIA DE LA HIPOTECA:** Esta hipoteca empezará a regir a partir del registro de la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y permanecerá vigente mientras no fuere cancelada en forma expresa y por escritura publica por el representante legal del **BBVA COLOMBIA**, siendo entendido que como tal respaldara las obligaciones que se contraigan o resulten durante su vigencia, aun cuando **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y actual(es) propietario(s) hiciere(n) enajenaciones totales o parciales del (los)

inmueble(s) hipotecado(s). NOVENA: OFERTA DE ADMINISTRACION ANTICRETICA: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) solicita(n) al BBVA COLOMBIA en los términos del numeral 1 del artículo 22 del decreto 663 de 1993 y demás normas que los sustituyan, aclaren, modifiquen o adicionen hasta la cancelación total de la deuda y sin perjuicio de la exigibilidad de ella la administración anticrética del(de los) bien(es) hipotecado(s), por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas para con el BBVA COLOMBIA, administración que en el caso de ser aceptada por el BBVA COLOMBIA, será perfeccionada mediante contrato separado que se solemnizara por escritura publica en un plazo máximo de quince (15) días, contados a partir de la comunicación en la cual el BBVA COLOMBIA se la exija. DECIMA: ADMINISTRACION ANTICRETICA: En desarrollo de la cláusula anterior EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n) a no entregar en administración anticrética el(los) bien(es) hipotecado(s) a terceras personas y acepta que será de su cargo todos los gastos que se causen por el otorgamiento y registro de dicha escritura, así como también los costos de administración, los cuales se regirán por la tarifa vigente en el mercado inmobiliario que se estipulara en el mismo documento de constitución, al igual que el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria o certificado(s) de tradición y libertad del (de los) inmueble(s) actualizado(s) y los de posterior cesión o cancelación del contrato de anticresis. PARAGRAFO: Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no cumpliré(n) los términos aquí estipulados, el BBVA COLOMBIA tendrá derecho a estimar vencido el plazo de las deudas con los mismos efectos de que trata la cláusula quinta (5ª) de esta escritura. DECIMA PRIMERA: CESION DEL CREDITO Y GARANTIAS: EL(LOS) HIPOTECANTE(S), acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación o aceptación alguna, cualquier traspaso o cesión que el BBVA COLOMBIA, haga de la presente garantía y de todos los créditos amparados por la misma. DECIMA SEGUNDA: COSTAS Y GASTOS JUDICIALES: Serán de cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) todos los gastos de cobro judicial y extrajudicial de las deudas si a ello hubiere lugar, los del otorgamiento de esta escritura incluyendo el correspondiente impuesto de beneficencia, tesorería, registro y los de expedición de la primera copia de esta escritura anotada y registrada -

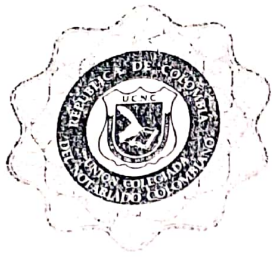


con la certificación del Notario sobre su mérito ejecutivo para el BBVA COLOMBIA, los del(de los) folio(s) de matrícula inmobiliaria o certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) en este contrato, debidamente complementado(s) por un período de veinte (20) años y los relacionados con

los honorarios por estudio de títulos, avalúo(s), administración anticrética, etc. y los de la posterior cesión o cancelación del presente instrumento.

DECIMA TERCERA: AUTORIZACION EXPEDICION DE COPIAS: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y el BBVA COLOMBIA, actuando según lo establecido por el artículo 81 del decreto 960 de 1970, solicitan al Notario por esta escritura, que si en algún momento o por cualquier circunstancia la copia de este instrumento que presta mérito ejecutivo se extraviara o destruyere, se sirva expedir una copia sustitutiva que preste el mismo mérito ejecutivo a favor del BBVA COLOMBIA, con la reproducción de la nota de registro correspondiente. EL(LOS) HIPOTECANTE(S) confiere(n) poder especial al representante legal del BBVA COLOMBIA para solicitar al señor Notario se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito.

DECIMA CUARTA: SEGUROS: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n): 1) De manera inmediata a obtener y presentar a satisfacción del BBVA COLOMBIA una póliza de seguros de vida deudores y de incendio y terremoto del inmueble hipotecado, o bien en su caso una póliza todo riesgo contratista, en la cual figuren como asegurados y beneficiarios el BBVA COLOMBIA y EL(LOS) HIPOTECANTE(S). Los seguros deberán contratarse con una compañía de primera línea, legalmente autorizada para operar en Colombia, escogida dentro de la libertad que tiene(n) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) de asegurar el bien hipotecado con la Compañía de Seguros que escoja, con la cobertura y demás condiciones exigidas por el BBVA COLOMBIA. Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no cumple(n) con esta obligación el BBVA COLOMBIA queda autorizado desde ahora para hacerlo por su cuenta y para cargarle(s) al valor de la obligación el valor de las primas de seguro. La póliza de vida se tomará y mantendrá por una cantidad no inferior al saldo insoluto de las obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S). El seguro de incendio y terremoto, se tomará y mantendrá por una cantidad no inferior al valor



con la certificación del Notario sobre su mérito ejecutivo para el BBVA COLOMBIA, los del(de los) folio(s) de matrícula inmobiliaria o certificado(s) de tradición y libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) en este contrato, debidamente complementado(s) por un período de veinte (20) años y los relacionados con

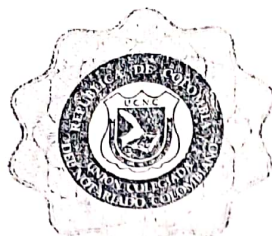
los honorarios por estudio de títulos, avalúo(s), administración anticrética, etc. y los de la posterior cesión o cancelación del presente instrumento.

DECIMA TERCERA: AUTORIZACION EXPEDICION DE COPIAS: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y el BBVA COLOMBIA, actuando según lo establecido por el artículo 81 del decreto 960 de 1970, solicitan al Notario por esta escritura, que si en algún momento o por cualquier circunstancia la copia de este instrumento que presta mérito ejecutivo se extraviara o destruyere, se sirva expedir una copia sustitutiva que preste el mismo mérito ejecutivo a favor del BBVA COLOMBIA, con la reproducción de la nota de registro correspondiente. EL(LOS) HIPOTECANTE(S) confiere(n) poder especial al representante legal del BBVA COLOMBIA para solicitar al señor Notario se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito.

DECIMA CUARTA: SEGUROS: EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n): 1) De manera inmediata a obtener y presentar a satisfacción del BBVA COLOMBIA una póliza de seguros de vida deudores y de incendio y terremoto del inmueble hipotecado, o bien en su caso una póliza todo riesgo contratista, en la cual figuren como asegurados y beneficiarios el BBVA COLOMBIA y EL(LOS) HIPOTECANTE(S). Los seguros deberán contratarse con una compañía de primera línea, legalmente autorizada para operar en Colombia, escogida dentro de la libertad que tiene(n) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) de asegurar el bien hipotecado con la Compañía de Seguros que escoja, con la cobertura y demás condiciones exigidas por el BBVA COLOMBIA. Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no cumple(n) con esta obligación el BBVA COLOMBIA queda autorizado desde ahora para hacerlo por su cuenta y para cargarle(s) al valor de la obligación el valor de las primas de seguro. La póliza de vida se tomará y mantendrá por una cantidad no inferior al saldo insoluto de las obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S). El seguro de incendio y terremoto, se tomará y mantendrá por una cantidad no inferior al valor

comercial del(de los) inmueble(s) que aquí se hipoteca(n), en su parte destructible. En su caso, el seguro todo riesgo contratista, se tomará y mantendrá por un valor no inferior al mayor valor entre los costos directos del presupuesto aprobado por el BBVA COLOMBIA y el valor del crédito concedido, el cual estará vigente desde la iniciación de la obra hasta su terminación. Finalizada ésta, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) tomará(n) a favor del BBVA COLOMBIA una póliza de incendio y terremoto que ampare la totalidad de las unidades del proyecto que conforman la garantía hipotecaria.

2) A obtener y constituir a favor del BBVA COLOMBIA en el momento en que esta lo exija una garantía de estabilidad y calidad de las obras, que garantice tanto la estabilidad de la edificación como el buen uso y calidad de los materiales y elementos utilizados en la construcción y que la obra se ha ejecutado de acuerdo con los parámetros y previsiones de la misma. Los demás términos y condiciones de estos seguros constarán en documentos separados. **PARAGRAFO PRIMERO:** Igualmente se obliga(n) EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a que bajo el control del BBVA COLOMBIA, en el evento de pérdida parcial del(de los) inmueble(s) asegurado(s), se destine la indemnización pagada por la aseguradora exclusivamente a la reparación del daño producido al(a los) inmueble(s) materia de la presente garantía. **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL(LOS) HIPOTECANTE(S) en todo caso cede(n) a favor del BBVA COLOMBIA el importe o valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes, si el valor reconocido por la Compañía de Seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. **PARAGRAFO TERCERO:** Los seguros deberán contratarse con una Compañía de primera línea, escogida a mi(nuestro) juicio, legalmente autorizada para operar en Colombia y sus primas deberán pagarse de acuerdo con las tarifas y condiciones establecidas por la aseguradora. **PARAGRAFO CUARTO:** Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no pagare(n) oportunamente las primas de seguros mencionados, dentro de los términos y condiciones estipuladas en las respectivas pólizas, y demás documentos, podrá hacer el pago de ellas el BBVA COLOMBIA por cuenta de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y este queda obligado a reembolsar al BBVA COLOMBIA las cantidades que por dicha - -



causa haya erogado junto con los intereses moratorios de acuerdo a las tasas máximas legalmente permitidas, pudiendo el BBVA COLOMBIA aplicar preferencialmente cualquier abono que de él(ellos) reciba, al pago de dichos seguros. Es entendido y así lo aceptan las partes que estas facultades y - - - -

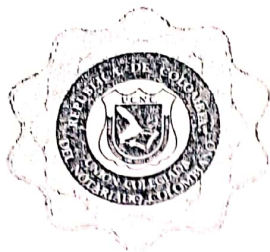
autorizaciones concedidas al BBVA COLOMBIA no lo comprometen ni responsabilizan en ningún caso, ya que por ser potestativas la citada entidad bien puede hacer o no uso de las mismas. **PARAGRAFO QUINTO:** Las certificaciones del pago de las primas de los seguros expedidas por la entidad aseguradora y la manifestación por parte del BBVA COLOMBIA de haber efectuado esos pagos por cuenta de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) sin que éste(os) los hubiere(n) reembolsado, constituirán título ejecutivo suficiente para su cobro. **DECIMA QUINTA:** Advierten las partes que como este contrato se refiere a la constitución de una hipoteca abierta de cuantía indeterminada, ni la constitución de esta hipoteca, ni la firma de este instrumento obligan al BBVA COLOMBIA a dar o entregar suma alguna o al perfeccionamiento de los contratos de mutuo, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes que constaran en documentos o títulos valores separados y que responderán únicamente a las posibilidades financieras y legales del BBVA COLOMBIA. **DECIMA SEXTA:** Únicamente para efectos fiscales a este contrato se le asigna un valor de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000.00), según carta de aprobación del día 22 del mes de agosto del año 2011, documento que se protocoliza conjuntamente con esta escritura. **DECIMA SEPTIMA: SEQUESTRE:** Que en caso de acción judicial EL(LOS) HIPOTECANTE(ES), se adhiere(n) al nombramiento de secuestre que haga el BBVA COLOMBIA de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 9° del Código de Procedimiento Civil y renuncia(n) al derecho establecido en el artículo 520 del mismo código. **DECIMA OCTAVA:** El(los) inmueble(s) objeto de este gravamen fue(ron) adquiridos por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) por compra hecha a la señora MARIA SENOVIA ANTE ORDOÑEZ, por este mismo instrumento. Así mismo, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) manifiesta(n) para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o

reformen, que adquirió (eron) el(los) bien(es) que hipoteca(n) con recursos
provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. DECIMA
NOVENA: El(los) inmueble(s) sobre el (los) cual(es) EL(LOS)
HIPOTECANTE(S) constituye(n) hipoteca a favor del BBVA COLOMBIA de
acuerdo con la cláusula primera (1ª) de la presente escritura es(son) el(los)
siguiente(s) CASA #11 BLOQUE 1, CONJUNTO CERRADO LA RESERVA
DEL BOSQUE, ubicado en la ciudad de Popayán, en la TRANSVERSAL 9
#56N-97 CASA #11 BLOQUE 1, con cédula catastra # 010102690220801, el
lote con un área de 84.00 M2, AREA CONSTRUIDA: 116.38 M2
aproximadamente; comprendido dentro de los siguientes LINDEROS:
Conforme al plano de propiedad horizontal, por el NORTE con la Casa vía
Interna del conjunto; por el SUR, con la casa 8; por el ORIENTE, con la
casa 12; por el OCCIDENTE, con casa 10. COEFICIENTE DE
COPROPIEDAD: 0.54930%.- - Continuando presente la Doctora NANCY
RODRIGUEZ ROCHA, de las condiciones civiles ya anotadas, obrando en el
mismo carácter de representante legal del BBVA COLOMBIA dijo: Que
acepta la hipoteca que en favor del BANCO BILBAO VIZCAYA
ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" se hace por medio del
presente instrumento público, la promesa de anticresis y las demás
estipulaciones contenidas en la presente escritura. Continuando presente la
Sra. Sra. MATILDE ROMERO HINESTROZA, Identificada con la C.C. No.
25.434.918 de Guapl (Cauca), en su calidad de conyugue del Sr. EVANGELISTA HURTADO MESA manifiesta que consiente en la hipoteca
constituida sobre el inmueble afectado a vivienda familiar-----

HASTA AQUI CONFORME A LA MINUTA PRESENTADA-----

SE ALLEGA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION-----

Se adjunta Certificado de Paz y Salvo.- EL SUSCRITO TESORERO
MUNICIPAL DE POPAYÁN (CAUCA) CERTIFICA: Que el predio
010102690220801.- con 001 propietario a nombre de ANTE ORDONEZ MARIA
SENOVIA, se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Popayán, por
concepto de impuesto predial y Valorización hasta el 31/12/2011- Detalle y
Observaciones: Dirección T 9 56N 97 Bq 1 Cs 11.- Area 84.—CONSTRUIDA -



116- AVALUO IGAC \$36.600.000- Se expide para
ESCRITURA PUBLICA.- FECHA de pago. 11/05/2011.-
se expide para Escritura publica.- Fecha 12/05/2011
Firmado.- _____

Los otorgantes declaran que todas las declaraciones consignadas en éste instrumento son correctas y, que en consecuencia, asumen las responsabilidades que se deriven de cualquier inexactitud en las mismas - ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO y AUTORIZACION.- A las otorgantes se les pone de presente el contenido del artículo 9 del Decreto 960 de 1970, que dispone: "Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo".- Igualmente se les hace la advertencia que deben presentar las copias de la escritura en la Oficina de Registro Correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de éste instrumento, ya que su retardo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes.- Leído que fue este instrumento y advertidos los otorgantes del registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y firman ante mí el Notario de lo cual doy fe.- Derechos: \$ 610.357,00.- Recaudos, Superintendencia de Notariado y de Registro: \$7.400,00.- Resolución 11903 del 30 de diciembre del 2010- Retención en la Fuente \$ 1.210.000.- Hojas de papel utilizadas las Nos 7700129 402107, 7700129 402114, 7700129 402121, 7700129 402138, 7700129 402145, 7700129 402152, 7700129 402169, 7700129 402176 ----

Enmendado de conyugue del vale doy fe. _____

LOS COMPARECIENTES,

Maria Senovia Ante O
MARIA SENOVIA ANTE ORDOÑEZ

Evangelista Hurtado Mesa
EVANGELISTA HURTADO MESA

Matilde Romero Hinojosa
MATILDE ROMERO HINOSTROZA

Nancy Rodriguez Rocha
NANCY RODRIGUEZ ROCHA

gonzalo
GONZALO DE LA TORRE VARGAS
Notario Tercero Encargado de Popayan

