

**MINUTA DE HIPOTECA
UVR**

Presente (s) el (los) señor (es) __(NOMBRE DE LOS COMPRADORES), mayor(es), de esta vecindad identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ de _____ de estado civil _____, quien(es) en adelante, dentro de este instrumento se denominará(n) simplemente EL(LOS) HIPOTECANTE(S), manifestó (aron):

PRIMERA.- Que constituye(n) hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor del **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, que en adelante se denominará simplemente EL BANCO, sobre el(los) siguiente inmueble(s):
_____ ubicado en _____ cuya descripción, cabida y linderos se determinan en la primera parte de la presente escritura

PARAGRAFO: A este(os) inmueble(s) le corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No.(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ y Cédula Catastral _____.

SEGUNDA.- Que dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento constituye queda(n) comprendido(s) no solo el (los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera de la presente escritura, sino también todos los aumentos y mejoras, construcciones, plantaciones, cultivos, instalaciones, edificaciones, dotaciones en general bienes muebles que por accesión se reputan inmuebles y demás que accedan al (los) inmueble (s) hipotecado (s), presentes o futuros, incluidos los frutos, cánones generados por el arrendamiento del (los) hipotecado (s) de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del código civil, lo mismo que cualquier indemnización recibida por concepto de seguros o cualquiera otra a que se tenga derecho.

TERCERA.- Que el (los) inmueble(s) que hipoteca(n) a favor de EL BANCO se encuentra(n) actualmente libre(s) de cualesquiera clase de gravámenes, tales como, anticresis, censos, así como de patrimonios inembargables de familia, embargos, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, prohibiciones y condiciones resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar, salvo las limitaciones derivadas del reglamento de propiedad horizontal según consta en la escritura pública número _____ así como en sus adiciones, reformas, y ratificaciones los cuales se encuentran debidamente inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, al (a los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. _____.

PARAGRAFO.- En cuanto a hipotecas soporta una a favor de _____ según consta en la escritura pública número _____ y que se encuentra debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de respectivo, la cual se cancelará en la forma prevista en la primera parte de este instrumento, y la que por este instrumento se constituye.

CUARTA.- Que el gravamen que EL (LOS) HIPOTECANTE (S) otorga(n) por el presente instrumento público garantiza el cumplimiento del crédito para adquisición de vivienda nueva o usada y/o construcción de vivienda y/o cualquier destinación permitida por la Ley, otorgado a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), o lo haya(n) adquirido o adquiera(n) en el futuro en donde el acreedor sea EL BANCO, sean estas obligaciones pactadas en Unidades de Valor Real (U. V. R.) y hasta por la suma en moneda legal a que equivalgan según la cotización de la Unidad de Valor Real (U. V. R.), vigente en la fecha o fechas del pago o pagos de cada una de las respectivas obligaciones, o sean pactadas en moneda legal colombiana y se encuentren garantizadas por esta hipoteca, tanto por concepto de capital como de los intereses durante el plazo, los moratorios en caso de que hubiere lugar a ellos, liquidables dichos intereses en el plazo ó en la mora, según la equivalencia de la Unidades de Valor Real (U. V. R.) y / o moneda legal colombiana, las costas judiciales, seguros y cualesquiera otros gastos en que EL BANCO incurriere por la cobranza una vez interpuesta la demanda judicial respectiva. Las obligaciones derivadas de la adquisición de vivienda nueva o usada y/o construcción de vivienda y/o cualquier destinación permitida por la Ley de vivienda, que trata esta cláusula pueden haber sido adquiridas en el pasado o pueden serlo en el futuro a favor de EL BANCO, por razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa en que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) quede(n) obligado(s) para con EL BANCO, ya sea obrando exclusivamente en su propio nombre, con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, y se trate de préstamos para la adquisición de vivienda nueva o usada y/o construcción de vivienda y/o cualquier destinación permitida por la Ley, ya consten o estén incorporados ellos en títulos valores o en otros documentos comerciales o civiles, otorgados, girados, avalados, endosados, aceptados, en fin, firmado(s) por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) en forma tal que quede (den) 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 de EL BANCO, directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL BANCO o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, ya se hayan pactado las obligaciones a que se refiere esta estipulación, en forma tal que se deban liquidar según la equivalencia de la Unidades de Valor Real (U. V. R.), el día del pago, o se haya pactado éste en moneda legal sin hacer referencia a Unidades de Valor Real (U. V. R.) ó de cualquier suma que llegare a deberle por razón de los préstamos que le otorgue por cualquiera de las líneas de crédito que maneja o llegue a manejar en efectivo vale decir moneda legal colombiana, o en cualesquiera otras especies de obligaciones, para respaldar las deudas contraídas por adquisición de vivienda nueva o usada y/o construcción de vivienda y/o cualquier destinación permitida por la Ley con anterioridad, personalmente o con solidaridad de terceros, así como para garantizar el cumplimiento de las demás obligaciones que a su cargo resulten por el otorgamiento de los respectivos préstamos para adquisición y/o construcción de vivienda y/o cualquier destinación permitida por la Ley de vivienda.

PARAGRAFO PRIMERO: Las obligaciones que se garantizan pueden ser en todo o en parte Unidades de Valor Real (U. V. R.) o en pesos colombianos.

documento. 4) En el evento del incumplimiento por parte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a lo previsto en el párrafo tercero de la cláusula cuarta del presente instrumento, es decir cuando se de al producto del crédito que le(s) ha sido otorgado por EL BANCO un destino diferente al presentado y al aprobado por ella. 5) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no contrata(n) el(los) seguro(s) de incendio, terremoto y vida a que se refieren las cláusula Décima Tercera y Décima Cuarta de las presentes declaraciones, no lo renueva(n) oportunamente o se produce la terminación del mismo por falta de pago de las primas o por cualquier otra causa. 6) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no presentan anualmente, a EL BANCO y durante el lapso de cada año fotocopias de los comprobantes que acrediten el pago de los impuestos prediales y complementarios de cada año correspondientes al inmueble hipotecado mediante este instrumento.

PARAGRAFO.- Para los efectos de que trata la presente cláusula séptima bastará, declaración escrita de EL BANCO en carta dirigida a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), o solicitud a la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración ésta que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) acepta como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento.

OCTAVA.- Que en todos los casos en que EL BANCO requiera hacer efectivos los pagarés o cualesquier otros créditos a su cargo garantizados por la hipoteca abierta y de cuantía indeterminada que se constituye por este instrumento, bastará para el efecto la presentación de los pagarés, títulos valores o contratos en que consten las deudas, junto con esta garantía hipotecaria y los demás documentos que exija la ley.

NOVENA.- Que la hipoteca abierta que se constituye por este documento estará vigente mientras EL BANCO no la cancele expresamente, por escrito y en forma legal, y EL BANCO no estará obligado a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación garantizada con la presente hipoteca, a su favor y a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S).

PARAGRAFO : El gravamen que por esta escritura se constituye no obliga a EL BANCO a la aprobación y otorgamiento o desembolsos de préstamos a favor de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), pues estos responderán únicamente a la política de crédito de EL BANCO, a la formulación de solicitudes de crédito por parte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) con los requisitos exigidos para el efecto por EL BANCO, al cumplimiento de las obligaciones contraídas con anterioridad por EL(LOS) HIPOTECANTE(S), a la disponibilidad de cartera de EL BANCO, y al lleno de las demás formalidades legales y reglamentarias.

DECIMA.- Que declara expresamente conocer y aceptar el sistema de Unidades de Valor Real (U. V. R.), su instrumento operativo denominado Unidad de Valor Real (U. V. R.), creada por la Ley 546 de 1999, el sistema de amortización utilizado en el (los) crédito (s) garantizados, los requisitos para su otorgamiento, la proyección del crédito, todo de conformidad con lo reglamentado por el Gobierno Nacional en los términos indicados en la misma ley, así como las demás normas legales complementarias y concordantes. En consecuencia, se compromete a pagar el monto de todos los créditos que EL BANCO le llegue a otorgar por el sistema de amortización en pesos o de amortización en Unidades de Valor Real (U. V. R.), en moneda legal de acuerdo a la equivalencia de la Unidades de

Valor Real (U. V. R.) el día de cada uno de los pagos, o cualquier otro que autorice la Ley de Vivienda; así mismo, se compromete a suscribir todos los documentos necesarios que establezca Gobierno Nacional con la reglamentación de la Ley 546 de 1999.

DECIMA PRIMERA.- Que la garantía hipotecaria que aquí se constituye no implica que EL BANCO contraiga obligación alguna de hacerle préstamos a EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o de concederle prórrogas o renovaciones.

DECIMA SEGUNDA.- Que autoriza(n) expresamente a EL BANCO para imputar cualquier suma de dinero que le llegare a pagar, a cualquiera de las obligaciones a su cargo y a favor de EL BANCO; consecuentemente, EL BANCO podrá a su exclusiva elección imputar cualquier pago que reciba de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a una cualquiera de las obligaciones a cargo de éste(os), o a varias o a todas. Podrá EL BANCO si así lo eligiere, preferir para la imputación de un pago cualquiera, la deuda que al tiempo del pago no estaba devengada a la que si lo estaba, o por el contrario, preferir ésta a aquella. Igualmente, podrá imputar cualquier pago al capital de una o varias de las obligaciones, aunque en ellas mismas o en otras, también a su cargo, hubiere intereses devengados y no pagados, sin que ello implique que dichos intereses se presuman pagados o condonados. Como consecuencia de lo aquí previsto, no hará reclamo alguno a EL BANCO por la forma en que ésta haya imputado los pagos que le haya efectuado, ya que EL BANCO quedará expresamente facultada para imputarlos en la forma que libremente elija.

DECIMA TERCERA.- Que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 101 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero así como por lo establecido por la Ley 546 de 1999, se obliga(n) solidariamente a mantener asegurado(s) contra los riesgos de incendio y terremoto así como por los riesgos que ordene la Ley, por el valor comercial de su(s) parte(s) destructible(s), el (los) inmueble(s) que se hipoteca(n) mediante esta escritura, durante todo el tiempo que exista algún saldo insoluto de la(s) obligación(es) garantizada(s) con dicha hipoteca, para lo cual ha(n) tomado una póliza de seguros contra tales riesgos, en la que EL BANCO ha sido designado Como beneficiario del seguro hasta la concurrencia del(los) saldo(s) insoluto(s) de tal (es) obligación(es) Las primas de este seguro serán solidariamente de cargo exclusivo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), quien(es) se obliga(n) a pagarlas en cuotas mensuales equivalentes a la doceava parte(1 / 12) de cada prima anual incluidos los recargos si hubiere lugar a ellos, en las mismas fechas de pago de las cuotas de amortización de la(s) deuda(s) garantizada(s) con esta hipoteca y en forma simultánea con el importe de tales cuotas, fin para el cual autoriza(n) a EL BANCO para incluir el correspondiente valor en la nota o aviso de vencimiento de dichas cuotas de amortización, así como para entregarlas por cuenta de él (ellos) a la mencionada compañía aseguradora.

DECIMA CUARTA.- Que el (los) compareciente (s) (ver carta de aprobación) ha(n) tomado en Seguros de Vida Colpatria S.A. un seguro de vida con valor asegurado igual al saldo mensual de su(s) obligación(es) para con EL BANCO, el cual estará vigente durante todo el tiempo que existan deudas pendientes a su cargo y a favor de EL BANCO, quien ha sido designado como primer beneficiario de dicho seguro hasta la concurrencia del saldo insoluto de las deudas a su favor con el fin de que abone a ese saldo el valor del seguro que reciba. En el caso de que por cualquier razón la compañía

aseguradora rehusa pagar el seguro o lo hiciera por valor inferior al saldo de la deuda, el(los) deudor(es) solidario(s) o los herederos del deudor y asegurado fallecido, según fuere el caso, continuarán obligados a seguir atendiendo el pago de la(s) obligación(es) hasta su extinción total. Las primas de este seguro serán solidariamente de cargo exclusivo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), quien(es) se obliga(n) a pagarlas en cuotas mensuales equivalentes a la doceava parte (1/12) de cada prima anual, incluido(s) lo(s) recargos si hubiere lugar a ellos, en las mismas fechas de pago de las cuotas de amortización de la(s) deuda(s) garantizada(s) con esta hipoteca y en forma simultanea con el importe de tales cuotas, fin para el cual autoriza(n) al BANCO para incluir el correspondiente valor en la nota o aviso de vencimiento de dichas cuotas de amortización y para entregarlas por cuenta del tomador del seguro a la mencionada compañía aseguradora.

PARAGRAFO. Que autorizo(amos) expresamente a EL BANCO para contratar con cualesquier(a) compañía de seguros debidamente acreditada en Colombia, las pólizas de seguro que se mencionan en las cláusulas anteriores.

DECIMA QUINTA.- Que si no fueren oportunamente pagadas las primas de los seguros mencionados en las declaraciones Décima Tercera y Décima Cuarta precedentes, EL BANCO quedará expresamente facultada para que por cuenta del (los) deudor(es) efectúe su pago a las respectivas compañías aseguradoras, cargando el valor pagado al monto de la(s) deuda(s). El valor o valores pagados por este concepto, quedará(n) garantizado(s) con la hipoteca que se constituye mediante esta escritura y EL(LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n) a reembolsar su valor a EL BANCO a más tardar en la fecha de pago de la cuota de amortización de la(s) deuda(s) que subsiga a la fecha en que EL BANCO hubiere efectuado el pago de las primas o cuotas de ellas, junto con los mismos intereses estipulados para la obligación principal. Lo expresado en la presente declaración constituye una simple facultad otorgada a EL BANCO, quien a su arbitrio podrá o no ejercerla y sin que su ejercicio o no con lleve ninguna responsabilidad para ella.

PARAGRAFO: Que para amparar los riesgos por incendio o terremoto del bien hipotecado en su parte destructible y por el valor comercial, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) ha escogido y celebrado libremente un contrato de seguros que tendrá una vigencia durante toda la duración del mutuo. Que para amparar el riesgo de muerte del deudor por el valor del crédito otorgado, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) ha escogido y celebrado libremente un contrato de seguro que tendrá una vigencia por toda la duración del contrato de mutuo.

DECIMA SEXTA.- Que él(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por el presente instrumento público lo(s) adquirí(amos) por compra a _____ según consta en la primera parte de la presente escritura pública.

Presente **JUAN CARLOS CAMELO URREGO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.505.662 de Bogotá, quien obra el nombre y representación del **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** como apoderado según consta en la escritura pública número **648** del día **04** de **abril** de **2002** otorgada en la Notaria **9** del circulo de Bogotá, sociedad legalmente constituida y

con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D. C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Bancaria que adjunta para su protocolización junto con este instrumento manifestó: Que en nombre del BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. acepta la presente escritura y la garantía hipotecaria en él constituida en las condiciones, términos y encargos expresados en ella.