**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:Numero escritura en letras Numero escritura en numero**

**FECHA: Fecha escritura formato largo mayuscul**[-]

**OTORGADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA (2) DEL CIRCULO DE MANIZALES.[-]**

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO[-]**

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**[-]

**MATRICULA(S)\* INMOBILIARIA(S)\*:** [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:][-]

**CEDULA(S)\* CATASTRAL(ES)\*: [:np:]**Bien inmueble - Cedula catastral**[:np:]**[-]

**UBICACIÓN: URBANO (X) - RURAL (NA) MANIZALES – CALDAS**[-]

**UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS** **SOCIAL: [:np:]**Bien inmueble Proyecto - nombre inmueble formato mayúscula[:np:] **UBICADO EN LA CARRERA DIECIOCHO NÚMERO UNO B SESENTA Y SEIS (KR. 18 NO. 1 B-66), BARRIO LA FRANCIA DE LA CIUDAD DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS. [-]**

**CODIGO ACTO JURIDICO VALOR**

**960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION SIN CUANTÍA**

**0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÈS SOCIAL (VIS) Valor Compraventa con formato**

**CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTÍA**

**0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA Valor Hipoteca con formato**

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI (  ) NO (X) SIN CUANTIA[-]**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO[-]**

**DATOS PERSONALES IDENTIFICACIÓNVENDEDORA: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTÁ, identificado con N.I.T. 830.055.897-7, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. ---Representada por:**El apoderado - Nombre completoEl apoderado - Tipo documento abreviaturaEl apoderado - Numero documento con formato**[-]**

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S., N.I.T. 800.161.633-4.[-]**

**Representada por:**El apoderado - Nombre completoEl apoderado - Tipo documento abreviaturaEl apoderado - Numero documento con formato**[-]**

PARTE COMPRADOR(A/ES/AS)\_  – HIPOTECANT(A/ES/AS): [:nl:]El comprador - Nombre completoEl comprador - Tipo documento abreviaturaEl comprador - Numero documento con formato[:nl:] **[-]**

**ACREEDOR HIPOTECARIO[-]**

El Acreedor - Nombre completo**,**El Acreedor - Tipo documento abreviaturaEl Acreedor - Numero documento con formato**ENTIDAD FINANCIERA Representado por:**

Representante legal Ot1 - Nombre completo**,**Representante legal Ot1 - Tipo documento abreviaturaRepresentante legal Ot1 - Numero documento con formato**[-]**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: En el Municipio de Manizales, Circulo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los Fecha escritura formato largo minuscula, al despacho de la NOTARIA SEGUNDA a cargo del(la) Notario(a) Parrafo notario - Permisos y licencias, se otorgó Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:**[-]**

**PRIMER ACTO  INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO.**

Comparecieron con minuta escrita El/La/Los/Las señor(o/a)\_ El apoderado - Nombre completo, mayor de edad, identificad(o/a)\_ con la El apoderado - Tipo de documento nombre número El apoderado - Numero documento con formato de El apoderado - Lugar expedicion documento, vecin(o/a)\_ y residente de Manizales (Caldas), quien obra en este acto en calidad de APODERADO ESPECIAL del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT 800.142.383-7** sociedad anónima de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Ahora Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991),  todo lo anterior consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera,  y el poder especial debidamente conferido por el señor ANDRES NOGUERA RICAURTE, mayor de edad,  identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá., en su calidad de Representante Legal, documentos que se protocolizan con este instrumento público, sociedad que actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**. identificado con NIT. 830.055.897-7 y nuevamente el/la/los/las\_ doctor(o/a)\_ El apoderado - Nombre completo, mayor de edad, domiciliad(o/a)\_ en Manizales, identificad(o/a)\_ con el El apoderado - Tipo de documento nombre número El apoderado - Numero documento con formato de El apoderado - Lugar expedicion documento quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad Comercial CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S NIT. 800.161.633-4, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en su condición de PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE, sociedad constituida mediante escritura pública No. 2.594 del 12 de Mayo de 1992 de la Notaria Cuarta de Manizales, inscrita en la Cámara de Comercio el 23 de Diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del Libro IX bajo la razón social **CONSTRUCTORA LAS GALIAS LTDA**; posteriormente mediante la escritura pública No. 8.105 del 27 de diciembre de 1.994 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, inscrita el 23 de Diciembre de 2.010 bajo el No. 01439225 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima y cambió su nombre de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS LTDA**, por el de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**; posteriormente por escritura pública No. 5.027 del 10 de Diciembre de 2.010 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, inscrita el 23 de Diciembre de 2.010 bajo el No. 1439296 del Libro IX, la sociedad realizo el traslado de su domicilio de la ciudad de Manizales a la ciudad de Bogotá D.C.;  posteriormente mediante la escritura pública No. 4.995 del 21 de diciembre de 2.022 otorgada en la Notaría 21 Bogotá D.C., inscrita el 22 de Diciembre de 2.022 bajo el No. 02913006 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Anónima a sociedad por acciones simplificada y cambió su nombre de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.,** por el de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza con la presente escritura para que haga parte integrante de este público instrumento, quien en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, manifestó: Que procede a otorgar la escritura pública de **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales y **PROTOCOLIZACIÓN** del mismo, con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 “Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10” y la Instrucción Administrativa No. 12 del 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual se consigna en los siguientes términos:  **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** debidamente firmado por el **INGENIERO DIRECTOR DE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA OBRA DEL CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CIUDAD DE MANIZALES EN LA CARRERA DIECIOCHO NÚMERO UNO B SESENTA Y SEIS (KR. 18 NO. 1 B-66), BARRIO LA FRANCIA**, Ingeniero Civil **JUAN EDUARDO MEJIA TEJADA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.071.528, y Matricula Profesional número 17202-137005 CLD debidamente expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, relacionado con el bien inmueble objeto del presente instrumento público, identificado con matrícula(s)\* inmobiliaria(s)\* [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:] y cedula catastral Bien inmueble - Cedula catastral en Mayor extensión, con cabida, descripción, linderos y demás especificaciones contenidas en el segundo acto, como se dirá más adelante.[-]

Se deja constancia:[-]

1. Que quien asume las responsabilidades y obligaciones derivadas de la calidad de enajenador de vivienda es única y exclusivamente **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**[-]

2. Que ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ni el **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTÁ**, con NIT. 830.055.897-7, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, en ningún momento, obraron como gerentes del proyecto, ni constructores, ni interventores, toda vez que de conformidad con el **CONTRATO DE FIDUCIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, adelantó, por su cuenta y riesgo, con recursos del fideicomiso, el desarrollo y construcción del proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO “ATARDECERES DE LA FRANCIA II” - PROPIEDAD HORIZONTAL.**[-]

3. **RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO**: La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto con recursos propios, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, ni gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** denominado **CONJUNTO CERRADO “ATARDECERES DE LA FRANCIA II” - PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho PROYECTO, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.[-]

4. Con el otorgamiento del presente instrumento público, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** declara que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**., como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTÁ**, solo comparece en su calidad de propietario fiduciario del inmueble en el cual se desarrolló el proyecto denominado **CONJUNTO CERRADO “ATARDECERES DE LA FRANCIA II” - PROPIEDAD HORIZONTAL**.**[-]**

5. Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales el registro de la escritura pública que contiene el presente acto de protocolización de la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN** en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al apartamento citado.[-]

6. Que, en virtud de lo anterior, es responsabilidad de la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la elaboración de este instrumento y el concepto técnico que en éste se desarrollan y asume cualquier imprecisión o inexactitud que se llegare a presentar en este documento.**[-]**

**SEGUNDO ACTO COMPRAVENTA (V.I.S.)**

Compareció: nuevamente el/la/los/las\_ doctor(o/a)\_ El apoderado - Nombre completo, mayor de edad, identificad(o/a)\_ con El apoderado - Tipo de documento nombre número El apoderado - Numero documento con formato de El apoderado - Lugar expedicion documento, vecin(o/a)\_ y residente de El apoderado - Municipio domicilio Titulo, quien obra en este acto en calidad de **APODERADO ESPECIAL** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTÁ**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT 800.142.383-7** sociedad anónima de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Ahora Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991),  todo lo anterior consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera,  y el poder especial debidamente conferido por el señor **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá., en su calidad de Representante Legal, documentos que se protocolizan con este instrumento público, sociedad que comparece única y exclusivamente en su calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTÁ**, identificado con el NIT No. 830.055.897-7, que para los efectos de este contrato se denominará **EL VENDEDOR** quien comparece a efectuar la tradición del inmueble del cual es propietaria la fiduciaria, por una parte; nuevamente el/la/los/las\_ doctor(o/a)\_ El apoderado - Nombre completo, mayor de edad, domiciliad(o/a)\_ en Manizales, identificad(o/a)\_ conEl apoderado - Tipo de documento nombre número El apoderado - Numero documento con formato de El apoderado - Lugar expedicion documento, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad Comercial **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S NIT. 800.161.633-4**, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en su condición de **PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE**, sociedad constituida mediante escritura pública No. 2.594 del 12 de Mayo de 1992 de la Notaria Cuarta de Manizales, inscrita en la Cámara de Comercio el 23 de Diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del Libro IX bajo la razón social **CONSTRUCTORA LAS GALIAS LTDA**; posteriormente mediante la escritura pública No. 8.105 del 27 de diciembre de 1.994 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, inscrita el 23 de Diciembre de 2.010 bajo el No. 01439225 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima y cambió su nombre de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS LTDA**, por el de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A**.; posteriormente por escritura pública No. 5.027 del 10 de Diciembre de 2.010 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, inscrita el 23 de Diciembre de 2.010 bajo el No. 1439296 del Libro IX, la sociedad realizo el traslado de su domicilio de la ciudad de Manizales a la ciudad de Bogotá D.C.; posteriormente mediante la escritura pública No. 4.995 del 21 de diciembre de 2.022 otorgada en la Notaría 21 Bogotá D.C., inscrita el 22 de Diciembre de 2.022 bajo el No. 02913006 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Anónima a sociedad por acciones simplificada y cambió su nombre de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A**., por el de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS** S.A.S. todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza con la presente escritura para que haga parte integrante de este público instrumento, quien en adelante se denominará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTE **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** del mencionado Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTÁ**, identificado con el NIT No. 830.055.897-7  de una parte y de la otra, el/la/los/las\_ señor(a/es/as)\_ [:np:]El comprador - Nombre completo, mayor de edad, vecin(o/a)\_ de Manizales, identificad(o/a)\_ con El comprador - Tipo de documento nombre número El comprador - Numero documento con formato expedida en El comprador - Lugar expedicion documento, de estado civil El comprador - Estado civil[:np:], quien obra en nombre propio, hábil para contratar y obligarse, estando en sus plenas facultades mentales y quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA** y manifest(ó/aron)\_ que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa y la correspondiente autorización por parte del Notario; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte  compradora constató de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria de los inmuebles que le transfiere en venta, pues ella se los enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en los folios de matrículas inmobiliarias (certificados de tradición); que fueron advertidos de que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones:**[-]**

**CONSIDERACIONES.**

**CONSIDERACION PRIMERA**. Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021), la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**., en calidad de **FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**. en calidad de ***FIDUCIARIA,*** suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil No. 2-1-98111, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTÁ**, administrado por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A**, cuyo objeto es el siguiente: (…)**[-]**

4.1 **OBJETO**. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTÁ**, afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión: A. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE**, junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE** **CONSTRUCTOR**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO** de vivienda de interés social (VIS) de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que lo sustituyan o modifiquen, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.B**. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:**[-]**

i. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de dominio privado, así como los subsidios, y cualquier otro recurso que se genere en razón a la negociación de la unidad de dominio privado. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.**[-]**

ii. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.**[-]**

iii. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.iv. De los desembolsos de los subsidios de vivienda que a los **COMPRADORES** les otorguen las cajas de compensación familiar.**[-]**

v. De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.**[-]**

C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.**[-]**

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.**[-]**

E. Por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los tres (3) días siguientes a que reciba la instrucción, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.**[-]**

F. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.” (…)**[-]**

**CONSIDERACION SEGUNDA**. Que actualmente el único Fideicomitente y Beneficiario del **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTÁ**, es la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**.**[-]**

**CONSIDERACION TERCERA**. Que mediante escritura pública número cinco mil ochocientos treinta y cuatro (5.834) del veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2.021) de la Notaría Segunda (2ª.) de Manizales, fue transferido al **FIDEICOMISO** el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 100-223761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, a **TÍTULO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL por el FIDEICOMITENTE.[-]**

**CONSIDERACION CUARTA. EL FIDEICOMITENTE** inicialmente adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliarias No. 100-72657 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, por **COMPRAVENTA** realizada a la Congregación de la Sagrada Familia, mediante escritura pública No. 4938 del 19 de julio de 2017 otorgada en la Notaria segunda de Manizales, Posteriormente adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100- 20881 por **COMPRAVENTA** realizada a la Congregación de la Sagrada Familia, mediante escritura pública No. 1.228 del 05 de abril de 2018 otorgada en la Notaría cuarta de Manizales, misma escritura mediante la cual: 1) la constructora las Galias realizó **ENGLOBE Y ACTUALIZACIÓN ÁREA Y LINDEROS** los inmuebles con matrículas 100-72657 y 100-20881 dando como origen el inmueble objeto del presente contrato, identificado con el el Folio de Matricula Inmobiliaria número 100-223761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y 2) se aclaró y ratificó la escritura pública No. 4938 del 19 de julio de 2017, otorgada en la Notaria segunda de Manizales.**[-]**

**CONSIDERACION QUINTA.** Que el derecho de dominio del lote sobre el cual se desarrolló el proyecto de construcción denominado “**ATARDECERES DE LA FRANCIA II”**,  el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.100-223761 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y del cual hacen parte el inmueble objeto del presente negocio, se encuentra en cabeza del patrimonio autónomo denominado “**FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTA**”, administrado por la sociedad de servicios fiduciarios **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**.**[-]**

**CONSIDERACION SEXTA.** Que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** hoy **GALIAS S.A.S.**  es la encargada de desarrollar sobre el lote, las labores de gerencia, construcción y ventas del proyecto inmobiliario “ATARDECERES DE LA FRANCIA II”, razón por la cual, concurre a suscribir la presente Escritura Pública de Compraventa en conjunto con la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**. como vocera y administradora del patrimonio autónomo **“FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II -  FIDUBOGOTA”** quien concurre a la  firma de la presente escritura pública de compraventa únicamente para transferir el derecho de dominio de los inmuebles prometidos en venta.**[-]**

**CONSIDERACION SÉPTIMA** Que, como consecuencia de lo anterior, **LA PARTE COMPRADORA** está completamente informado que los derechos y obligaciones inherentes al proyecto de construcción, serán única y exclusivamente de la sociedad C**ONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. y no de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo “**FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTA”.[-]**

**CONSIDERACIÓN OCTAVA**: Que **EL FIDEICOMITENTE** suscribió con **LA PARTE COMPRADORA** una promesa de compraventa sobre (los/el)\* inmueble(s)\* objeto del presente instrumento, a la cual se da cumplimiento mediante la presente transferencia a título de compraventa. **[-]**

**CONSIDERACIÓN NOVENA**: En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** instruyó a **LA FIDUCIARIA**, en su calidad de propietaria fiduciaria (de los/del)\* inmueble(s)\* que se transfieren, comparecer en el presente instrumento únicamente para transferir a **LA PARTE COMPRADORA** (los/el)\* inmueble(s)\* prometidos, quedando las demás obligaciones, en cabeza del **FIDEICOMITENTE**. Por lo tanto, manifiestan las partes que han celebrado el contrato de compraventa, contenido en las siguientes:**[-]**

**CLAUSULAS.**

**PRIMERA: EL VENDEDOR** en su calidad de tradente y propietario fiduciario transfiere a título de compraventa a favor de **LA PARTE COMPRADORA** y este adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión real y material que **EL VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL: **[:np:]**Bien inmueble Proyecto - nombre inmueble formato mayúscula**[:np:], QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO CERRADO “ATARDECERES DE LA FRANCIA II” - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA DIECIOCHO NÚMERO UNO B SESENTA Y SEIS (KR. 18 NO. 1 B-66), BARRIO LA FRANCIA DE LA CIUDAD DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS. DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS TOMADOS DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:[-]**

[:nl:]**LINDEROS PARTICULARES DEL  Bien inmueble Proyecto - nombre inmueble formato mayúscula: GENERALIDADES**: **Bien inmueble Proyecto - linderos especiales** Es entendido que las columnas, muros estructurales y ductos comunales, no podrán ser modificados por ese carácter comunal. ### Inmueble se encuentra identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria**y ficha catastral **0104000001810001901030025**, y tiene un Coeficiente de Propiedad de **Bien inmueble - Coeficiente**%.[:nl:][-]

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le corresponde.[-]

**PARÁGRAFO SEGUNDO: El "CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II”** del cual hace parte el inmueble antes descrito, fue construido Lote de terreno, identificado como “**LOTE DE TERRENO** situado en la ciudad de Manizales, en el Barrio la Francia, en la Carrera dieciocho números uno B sesenta y seis (Kr. 18 No.1 B-66), de la Ciudad de Manizales con un área de **DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS** (2.592.38 M2), alinderado así: **NORTE**: Carrera 18 en 78.20 metros; **ORIENTE**: Predio 01-04-00-00-0181-0002-0-00-00-0000 en 35.10 metros y predio  01-04-00-00-0181-0005-0-00-00-0000 en 6.10 metros; SUR: Carrera 19 en 8.75 metros, PH 901 en 13.40 metros  y predio 01-04-00-00-0181-0007-0-00-00-0000 en 29.74 metros; **OCCIDENTE:** Calle 1 B en 31.10 metros. Dicho inmuebles se identifica con el Folio de matrícula inmobiliaria número No. 100-223761   de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.[-]

**PARÁGRAFO TERCERO**: Que el “**CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II” – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual es parte integrante la  citada unidad privada, fue constituido mediante elevación del Reglamento de Propiedad Horizontal, por medio de la Escritura Pública Número 7870 del 24 de octubre de 2022,  otorgada en la Notaría Segunda del círculo de Manizales. A la unidad privada objeto del presente contrato le corresponde (los/el)\* folio(s)\* de matrícula(s)\* inmobiliaria(s)\* número(s)\* [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:] en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.[-]

**PARÁGRAFO CUARTO:** Que en la presente transferencia quedan incluidos los derechos proporcionales sobre (los/el)\* biene(s)\* y áreas de uso común propios del Conjunto, del cual hace parte la unidad materia de este contrato.[-]

**PARÁGRAFO QUINTO**: Manifiesta **LA PARTE COMPRADORA** que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal establecido en los términos de la escritura públicas que se acaba de mencionar, por conocer enteramente, asume todas las obligaciones que de ella se derive y específicamente las establecidas en el Reglamento de Copropiedad.[-]

**PARAGRAFO SEXTO**: No obstante, la mención de las áreas, longitudes y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto.[-]

**PARAGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es una vivienda de interés social (VIS) en los términos de las  leyes 9ª. de 1989, 49 de 1990, 3ª de 1991 y Decreto 975 de 2004 y demás normas que las adicionen, modifiquen y reformen.**[-]**

**SEGUNDA:** Que la venta se hace con todas las mejoras, anexidades y construcciones que tiene el lote descrito y alinderado en la cláusula anterior Los linderos generales del lote donde se construye el “**CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II”**, ubicado en el área urbana del Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, en la Carrera dieciocho números uno B sesenta y seis  (Kr. 18 No. 1 B-66) barrio de la Francia.[-]

**PARAGRAFO PRIMERO:** Que el inmueble de que trata este instrumento público es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS),** que hace parte del “**CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II**”.[-]

**PARAGRAFO SEGUNDO: LICENCIA DE CONSTRUCCION:** Por ser vivienda nueva se otorgaron las Licencia de Construcción mediante Resolución No. 21-1-0044 LC de fecha 12 de febrero de 2.021, de la Curaduría Urbana Primera de Manizales, que concede Licencia de Construcción modalidad demolición total – obra nueva VIS. Resolución No. 21-1-0340-MD de fecha 31 de agosto de 2.021, de la misma Curaduría Primera de Manizales, por medio de la cual se concede modificación de licencia urbanística de construcción vigente y aclaración a la aprobación de planos de propiedad horizontal. Resolución No. 21-1-0182-PH de fecha 26 de mayo de 2.021 de la Curaduría Urbana Primera de Manizales, la cual se concede Aprobación de planos de propiedad horizontal, del mencionado **CONJUNTO CERRADO. PERMISO DE VENTAS**: Radicación de documentos del día ocho (8) de marzo de dos mil veintidós (2.022) expedida por la Secretaría de Planeación Municipal – Alcaldía de Manizales.[-]

**PARÁGRAFO TERCERO: LA PARTE COMPRADORA** declaran conocer el tipo de vivienda, de acuerdo a las especificaciones dadas y a la maqueta y que conoce su ubicación según el plano, en fin de que está totalmente informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** de las características del inmueble objeto del presente contrato.**[-]**

**TERCERA.- TRADICIÓ**N: El anterior inmueble fue adquirido en mayor extensión por **LA PARTE VENDEDORA**, por **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL**,  de la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. HOY S.A.S. realizada a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**., como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A**. mediante la Escritura Pública Número 5834 del 25 de agosto de 2.021 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Manizales (al/a los)\* folio(s)\* de matrícula(s)\* inmobiliaria(s)\* matriz número(s)\* [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:] (matriz)  sobre el cual se constituyó y sometió al régimen de propiedad horizontal el **CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II,** mediante la Escritura Pública Número. **7870 del 24 de octubre de 2022** otorgada en la notaría segunda de Manizales, resultando entre otros(al/a los)\* folio(s)\* de matrícula(s)\* inmobiliaria(s)\* número(s)\* [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:] actos debidamente inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **[-]**

**CUARTA. –** Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de exclusiva propiedad de la FIDUCIARIA, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha 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.  De igual forma **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** garantiza que el inmueble se encuentra a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental o Nacional. Excepción hecha respecto del reglamento de propiedad horizontal que se encuentra constituido sobre el lote en mayor extensión sobre el cual se desarrolló el **PROYECTO. PARAGRAFO:** En todo caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** responderá por el saneamiento y por los vicios redhibitorios y por evicción del lote en mayor extensión y los que se generen en el inmueble objeto de la presente venta en los casos previstos por la ley.[-]

**QUINTA: TASAS E IMPUESTOS:** El bien materia de este contrato, le será entregado a **LA PARTE COMPRADORA** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO,** a paz y salvo por todo concepto, en especial, en impuesto de valorización, tasas, contribución, acueducto, alcantarillado, energía y demás servicios públicos. Serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** los que se causaren a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura.[-]

**SEXTA: - PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Que el precio pactado para la compraventa que se celebra por esta escritura pública es la suma de **Valor Compraventa en letras PESOS (Valor Compraventa con formato) MONEDA CORRIENTE,** que **LA PARTE COMPRADORA** pagará al **FIDEICOMISO** de la siguiente forma: **A)** La suma de **Promesa De Compraventa - RECURSOS PROPIOS - LETRAS PESOS (Promesa De Compraventa - RECURSOS PROPIOS - NUMERICO) MONEDA CORRIENTE,** con recursos propios, dineros que declara **LA PARTE VENDEDORA,** tenerlos recibidos a entera satisfacción, **B)** La suma de **Promesa De Compraventa - VALOR CESANTIAS - LETRAS** PESOS (**Promesa De Compraventa - VALOR CESANTIAS - NUMERICO  MONEDA CORRIENTE** producto de las cesantías que posee la PARTE COMPRADORA en el Fondo de Pensiones y Cesantías **Promesa De Compraventa - FONDO DE CESANTIAS - NOMBRE** y **C)** La suma de **Valor Hipoteca en letras DE PESOS (Valor Hipoteca con formato) MONEDA CORRIENTE,** que **LA PARTE COMPRADORA** pagará con el producto de un préstamo otorgado por el**El Acreedor - Nombre completo**, una vez que la Gerencia Jurídica de dicho Banco revise el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la escritura registrada de hipoteca que constituirá el comprador en favor del **El Acreedor - Nombre completo**, para garantizar el préstamo que ya se hizo mención, crédito  cuyo desembolso está condicionado al cumplimiento de los requerimientos y condiciones que tenga establecidos o llegue a establecer el El Acreedor - Nombre completo y/o la ley.[-]

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes expresamente renuncian a los requerimientos para constituir en mora el cumplimiento de las demás obligaciones del presente contrato.[-]

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la forma de pago, la venta se hace libre de la condición resolutoria, pues las partes renuncian expresamente a la acción resolutoria.[-]

**PARÁGRAFO TERCERO:** “De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 **Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario**.”[-]**PARÁGRAFO CUARTO:** En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. [-]**PARÁGRAFO QUINTO:** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro' y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción.[-]

**PARÁGRAFO SEXTO:** En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o movibles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor.”[-]

**PARAGRAFO SEPTIMO:** No presentamos ante el Notario el comprobante de pago de la retención de que trata el artículo 21 de la mencionada ley por tratarse de vivienda de Interés Social.[-]

**PARÁGRAFO OCTAVO. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:**Que no obstante la forma de pago pactada y demás obligaciones de este contrato, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.[-]

**PARÁGRAFO NOVENO:** Declaro (s) que los recursos entregados en parte de pago por la compra del (s) inmueble (s) descrito (s) en la Cláusula PRIMERA, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio, desarrollamos lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifica, adiciona o complemente. Dicha declaración de fuente de fondos a la entidad financiera El Acreedor - Nombre completo**,**quien actúa como Acreedora en la presente escritura, se realiza con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la Circular Externa 007 de 1.996 expedida por la Superintendencia Financiera, el Decreto 663 de 1.993 (Estatuto Orgánico del Sector Financiero), la Ley 190 de 1.995 (Estatuto Anticorrupción) y las demás normas aplicables al asunto. **PARÁGRAFO DECIMO:** **LA PARTE COMPRADORA** autoriza(n)\_ desde ya a El Acreedor - Nombre completo**,**para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente a **LA VENDEDORA**.[-]

**SÉPTIMA: ENTREGA:** Que a la fecha **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** ha hecho entrega real y material a **LA PARTE COMPRADORA** del inmueble objeto del presente contrato.[-]

**PARÁGRAFO**. No obstante, lo expresado en esta cláusula, las partes contratantes expresamente declaran que renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble.[-]

**OCTAVA: SANEAMIENTO**: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** manifiesta que el inmueble objeto de la venta aquí contenida, se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto y que saldrá al saneamiento de esta venta y de cualquier gravamen o acción real que contra lo vendido resulte conforme a la Ley.[-]

**NOVENA:** **GASTOS:** Los gastos Notariales que ocasione el otorgamiento del contrato de compraventa contenido en la presente escritura serán asumidos por **LA PARTE COMPRADORA** en un 100%. Los gastos de Beneficencia y Registro de la compraventa serán por cuenta **LA PARTE COMPRADORA**, al igual que todos los gastos, impuestos y derechos de la constitución del patrimonio de familia y/o la afectación a vivienda familiar, al igual que la hipoteca. Por su parte los gastos que ocasione la inscripción del certificado técnico de ocupación serán asumidos en su totalidad por **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S**. **PARÁGRAFO:** Todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, pago de servicios, etc., que se causen y se liquiden sobre el inmueble objeto de la venta, a partir de la firma de esta escritura, serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA.**[-]

**DÉCIMA: SANCIONES: LA PARTE COMPRADORA** estarán sometidas a las sanciones señaladas en la Ley 3ª de 1991, modificada por la Ley 1537 de 2012 y normas concordantes.[-]

**DECIMA PRIMERA: LA PARTE COMPRADORA**, de las condiciones civiles antes anotadas manifiesta que de conformidad con el artículo 60 de la ley 9ª de 1989 y el artículo 38 de la ley 3ª de 1991, en su calidad de adquirente del inmueble descrito en la compraventa contenida en este mismo instrumento, constituye sobre dicho bien **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** como se indica más adelante.[-]

**DECIMA SEGUNDA.** Con la suscripción del presente contrato **LA PARTE COMPRADORA** y LA VENDEDORA declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** y **LA PARTE COMPRADORA** al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.[-]

**DECIMA TERCERA.** **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar el alcance de las obligaciones de **LA VENDEDORA** y de **EL** **FIDEICOMITENTE** CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración No 2-1 98111, de fecha nueve (9) de abril de dos mil veinte uno (2.021) en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II** – FIDUBOGOTA -

**DECIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** **“ATARDECERES DE LA FRANCIA II”**. y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.[-]

**DÉCIMA QUINTA-**. **OBLIGACIÓN DE DESENGLOBE CATASTRAL EN CABEZA DE EL FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE** radicará ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la entidad competente los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del inmueble que se enajena**.**[-]

**DÉCIMA SEXTA: TRATAMIENTO DE DATOS:** **LA PARTE COMPRADORA** autoriza el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capitulo 25, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la constructora, autorizando por este medio la cesión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora LAS GALIAS S.A.S., éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el  (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias S.A.S.[-]

**DÉCIMA SÉPTIMA. PODER: LA PARTE COMPRADORA**, por medio de la presente escritura otorga poder especial amplio y suficiente a Constructora **LAS GALIAS S.A.S**., para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir la escritura de reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que adquiere por medio de la presente escritura, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal definitivo del  conjunto que integra todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento faculta a Constructora **LAS GALIAS S.A.S**. y/o a la Sociedad Fiduciaria respectiva, para aclarar o corregir la presente escritura de compraventa, dicha facultad irá hasta antes que se realice la entrega del inmueble.[-]

**DÉCIMA OCTAVA. CLÁUSULACOMPROMISORIA**. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará al reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manizales y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y la sociedad Constructora LAS GALIAS S.A.S., quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora LAS GALIAS S.A.S. y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas y normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo previo, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral. Las partes declaran que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** ni **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTA ,** participan de la presente estipulación.[-]

**DÉCIMA NOVENA:** Presente **LA PARTE COMPRADORA** el/la/los/las\_ señor(a/es/as)\_ [:np:]El comprador - Nombre completo**,** mayor de edad, vecin(o/a)\_ de Manizales, identificad(o/a)\_ con El comprador - Tipo de documento nombre número El comprador - Numero documento con formato expedida en El comprador - Lugar expedicion documento, de estado civil El comprador - Estado civil,[:np:] quien(es)\_  obra(n)\_ en nombre propio, hábil para contratar y obligarse, estando en sus plenas facultades mentales**,** y manifestó:[-]

**a)** Que acepta esta escritura con todas las estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo a lo convenido.[-]

**b)** Que recibirá real y materialmente y a su entera satisfacción la solución de vivienda de interés social con sus conexiones domiciliarias de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, debidamente instaladas funcionando correctamente a la firma de la presente escritura pública.[-]

**c)** Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios que se causen o liquiden con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, contribuciones, o gravámenes de carácter Nacional o Distrital que sobre el inmueble decreten o liquiden.[-]

**d)** Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su propio nombre o como vocera y administradora del **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA** II **– FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** no participó en el desarrollo de la **CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del precio, del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo, en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a LA FIDUCIARIA, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.[-]

**e)** Las partes dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y LA PARTE COMPRADORA.**[-]**f)** Que por tratarse de un inmueble de vivienda de interés social (VIS) constituye **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE,** en las condiciones antes expuestas. Presente el/la/los/las\_ señor(o/a)\_  El apoderado - Nombre completo, mayor de edad, identificad(o/a)\_ con El apoderado - Tipo de documento nombre número El apoderado - Numero documento con formato de El apoderado - Lugar expedicion documento, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad Comercial **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S NIT. 800.161.633-4,** con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en su condición de PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE, sociedad constituida mediante escritura pública No. 2.594 del 12 de Mayo de 1992 de la Notaria Cuarta de Manizales, inscrita en la Cámara de Comercio el 23 de Diciembre de 2010 bajo el número 01439212 del Libro IX bajo la razón social **CONSTRUCTORA LAS GALIAS LTDA**; posteriormente mediante la escritura pública No. 8.105 del 27 de diciembre de 1.994 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, inscrita el 23 de Diciembre de 2.010 bajo el No. 01439225 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima y cambió su nombre de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS LTDA**, por el de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.;** posteriormente por escritura pública No. 5.027 del 10 de Diciembre de 2.010 otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales, inscrita el 23 de Diciembre de 2.010 bajo el No. 1439296 del Libro IX, la sociedad realizo el traslado de su domicilio de la ciudad de Manizales a la ciudad de Bogotá D.C.;  posteriormente mediante la escritura pública No. 4.995 del 21 de diciembre de 2.022 otorgada en la Notaría 21 Bogotá D.C., inscrita el 22 de Diciembre de 2.022 bajo el No. 02913006 del Libro IX, la sociedad se transformó de Sociedad Anónima a sociedad por acciones simplificada y cambió su nombre de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., por el de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** todo lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza con la presente escritura para que haga parte integrante de este público instrumento, en calidad de **FIDEICOMITENTE- CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** y manifestó:  1. Que acepta que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTA**, comparece sólo en calidad de **VENDEDORA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa en ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil, celebrado el nueve (9) de abril de dos mil veinte uno (2.021)  Contrato No. 2-1 98111, 2. Que Acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de Compraventa suscrita por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTA,** identificado con NIT. 830.055.897-7**.**  3.- Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley respecto del lote de mayor extensión y respecto de los inmuebles resultantes del proyecto.  4.- Que la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble materia de la presente compraventa.  5.- Que con la suscripción de esta escritura pública se da cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.** y **LA PARTE COMPRADORA**. 6) Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura.  7) Que en los términos del artículo octavo (8º) de la ley 1480 de 2011, responderá por la garantía legal que comprende la estabilidad de la obra por 10 años, y para los acabados un (1) año. 8) Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.[-]

**TERCER ACTO PATRIMONIO DE FAMILIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL[-]**

Presente la **PARTE COMPRADORA**, señor(a/es/as)\_ [:np:]El comprador - Nombre completo, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la El comprador - Tipo de documento nombre númeroEl comprador - Numero documento con formato expedida en El comprador - Lugar expedicion documento, de estado civil El comprador - Estado civil[:np:], quien obra en nombre propio, hábil para contratar y obligarse, estando en sus plenas facultades mentales y manifiesta que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituyen **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula **PRIMERA** de la compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente y de los  hijos  menores  de  edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo  desde  ya, que las únicas personas que pueden perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el  PATRIMONIO DE FAMILIA  es la entidad que financie la adquisición de éste y otros inmueble, esto es el **BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT 860.002.964-4**, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien ésta le transfiera o ceda a cualquier título el crédito y las garantías que lo amparan. **PARÁGRAFO: SE SOLICITA AL SEÑOR REGISTRADOR, INSCRIBIR LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA POSTERIOR A LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN ESTE MISMO INSTRUMENTO.** **[-]**

**CUARTO ACTO CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA**. **[-]**

Compareci(ó/ieron) nuevamente el/la/los/las señor(a/es/as) [:np:]El Deudor - Nombre completo, mayor de edad, vecino(o/a)\_1 de Manizales, identificad(o/a)\_1 con laEl Deudor - Tipo de documento nombre número El Deudor- Numero documento con formato expedida en El Deudor - Lugar expedicion documento, de estado civil El Deudor - Estado civil[:np:], y quien(es) en adelante se denominará(n) como EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y declar(ó/aron):[-]

**PRIMERO. - CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES GRAVADOS**.- Que EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S), además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del  El Acreedor - Nombre completo persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C., con El Acreedor - Tipo documento abreviatura. El Acreedor - Numero documento con formato sobre (los/el)\* siguiente(s)\* inmueble(s)\*: conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano: **VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL:** [:nl:]Bien inmueble Proyecto - nombre inmueble formato mayúscula, **QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO CERRADO “ATARDECERES DE LA FRANCIA II” - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA DIECIOCHO NÚMERO UNO B SESENTA Y SEIS (KR. 18 NO. 1 B-66), BARRIO LA FRANCIA DE LA CIUDAD DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS. DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS TOMADOS DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**  **[-]**

Bien inmueble Proyecto - linderos especiales[:nl:][-]

(Los/El)\* inmueble(s)\* se encuentra(n)\* identificado(s)\* con (los/el)\* **FOLIO**(S)\* **DE MATRÍCULA**(S)\* **INMOBILIARIA**(S)\* [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:] de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales y con la FICHA CATASTRAL 0104000001810001901030025. y tiene un Coeficiente de Propiedad de [:np:]Bien inmueble Proyecto - coeficiente[:np:].  **LINDEROS GENERALES: El "CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II**” del cual hace parte el inmueble antes descrito, fue construido Lote de terreno, identificado como “**LOTE DE TERRENO** situado en la ciudad de Manizales, en el Barrio la Francia, en la Carrera dieciocho números uno B sesenta y seis (Kr. 18 No.1 B-66), de la Ciudad de Manizales con un área de **DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS** (2.592.38 M2), alinderado así: **NORTE:** Carrera 18 en 78.20 metros; ORIENTE: Predio 01-04-00-00-0181-0002-0-00-00-0000 en 35.10 metros y predio  01-04-00-00-0181-0005-0-00-00-0000 en 6.10 metros; SUR: Carrera 19 en 8.75 metros, PH 901 en 13.40 metros  y predio 01-04-00-00-0181-0007-0-00-00-0000 en 29.74 metros; OCCIDENTE: Calle 1 B en 31.10 metros. Dicho(s)\* inmueble(s)\* se identifica(n)\* con (los/el)\* Folio(s)\* de matrícula(s)\* inmobiliaria(s)\* número(s)\* No. [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales **[-]**

PARÁGRAFO PRIMERO: La hipoteca comprende los inmuebles 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.[-]

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la mención de la cabida y linderos, el inmueble se Hipoteca como cuerpo cierto.[-]

**PARAGRAFO TERCERO:** Que el **“CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II” – PROPIEDAD HORIZONTAL,** del cual es parte integrante la  citada unidad privada, fue constituido mediante elevación del Reglamento de Propiedad Horizontal, por medio de la Escritura Pública Número 7870 del 24 de octubre de 2022, otorgada en la Notaría Segunda del círculo de Manizales. A la unidad privada objeto del presente contrato le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 100-249621 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.[-]

SEGUNDO. Que el inmueble que se hipoteca por este instrumento fue adquirido por el/la/los/las señor(a/es/as) [:np:]El Deudor - Nombre completo[:np:], por **COMPRAVENTA** realizada a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ATARCEDERES DE LA FRANCIA II – FIDUBOGOTA** como consta en la Segunda parte de esta escritura, y que será registrada al folio 100-249621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.[-]

**TERCERO.- OBJETO DE LA GARANTÍA**.-Que la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** que se constituye, tiene por objeto garantizar al **BANCO DE BOGOTÁ S.A**., además del crédito de vivienda, cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere(n) o llegare(n) a contraer [:np:]El Deudor - Nombre completo[:np:], quien(es) en adelante se llamará(n) indistintamente EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S) OEL/LA/LOS/LAS DEUDOR(A/ES/AS), conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor delEl Acreedor - Nombre completo 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/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) OEL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) figure como emisor, suscriptor, endosante, aceptante, ordenante y/o garante de manera conjunta o individual. Es voluntad de las partes que la garantía igualmente respalde las obligaciones que lleguen a adquirirse, suscribirse, subrogarse, renovarse o reestructurase a cargo de EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) O EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS), 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) O EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS), 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) OEL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) O EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **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/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) garantizados sea deudor de la obligación sustituida o de la nueva.[-]

**PARÁGRAFO SEGUNDO**.- Al tenor de los artículos 1518, 2438 y 2455 del C.C. se pacta expresamente que si EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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.[-]

**QUINTO.- REVOCACIÓN DE CUPOS Y ACELERACIÓN DE PLAZOS.- LA PARTE HIPOTECANTE** conviene(n) en que si EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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 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 el formulario de calificación – constancia de inscripción así como los respectivos certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria en donde aparezca la inscripción del presente gravamen, y los inmuebles 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) **O LOS DEUDOR**(A/ES/AS), 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 (los/el)\* bien(es)\* hipotecado(s)\* sin consentimiento previo y expreso de **EL BANCO**.[-]

e) SiEL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) o sus garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros.[-]

f) Si los bienes de EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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 (los/el)\*  inmueble(s)\* hipotecado(s)\*.[-]

g) Si EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) no realizan, cambian o no cumplen total o parcialmente con la inversión o destinación para el cual se le otorgó el crédito.[-]

h) Si EL/LA/LOS/LAS   **HIPOTECANTE**(S)  abandona(n) el inmueble o no realiza(n) las reparaciones necesarias.[-]

i) Si EL/LA/LOS/LAS **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**  por EL/LA/LOS/LAS  **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) desaparece, se destruye, deteriora, desmejora o abandona por cualquier causa.[-]

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

l) Si EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) o de sus fiadores o garantes fallece.[-]

o) Si a **LA PARTE HIPOTECANTE**, cualesquiera de EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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.[-]

**SEXTO.- 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 (los/el)\* 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(de los/del)\* 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 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 (los/el)\* 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/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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.**[-]

**SÉPTIMO. DECLARACIONES**.-EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma.[-]

b) Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara que (los/el)\* 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, además, que contra (los/el)\* mismo(s)\* no se adelanta ningún proceso de expropiación, división, petición de herencia, 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/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S), por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietarios (de los/del)\* 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/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) 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 contrajeren con posterioridad a él y tampoco implica transacción o de desistimiento.[-]

g) EL/LA/LOS/LAS **HIPOTECANTE**(S) y/o EL/LA/LOS/LAS **DEUDOR**(A/ES/AS) declaran conocer y aceptar que **EL BANCO** podrá abstenerse de efectuar el desembolso de cualquier crédito además de las causales legales, en los siguientes casos:[-]

1.- Si cambian radicalmente las condiciones económicas de EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S) y/o EL/LA/LOS/LAS DEUDOR(A/ES/AS).[-]

2.- SiEL/LA/LOS/LAS  HIPOTECANTE(S) y/oEL/LA/LOS/LAS DEUDOR(A/ES/AS) fallece(n) antes del desembolso.[-]

3.- Si el inmueble descrito en el ordinal primero es embargado.[-]

4.- Si la escritura pública no es registrada por cualquier causa.[-]

5.- Si cualquiera de las partes aparece involucrada en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública, ó en la tradición del inmueble se encuentra que este haya pertenecido o pertenece a personas en estas circunstancias.[-]

6.- Si cualquier información suministrada es incompleta, inconsistente o falsa.[-]

h) 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.[-]

i) Que se conviene(n)\* en presentar a su costa, con una periodicidad anual, un certificado de Tradición(de los/del)\* inmueble(s)\* hipotecado(s)\*. De no presentarlo(s)\* autorizan al BANCO a solicitarlo(s)\* directamente con cargo a LA PARTE HIPOTECANTE.[-]

j)EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S) declara(n)  que conoce(n) de la facultad que tiene(n) de constituir patrimonio de familia inembargable sobre(los/el)\*  inmueble(s)\* objeto de la garantía en los términos de la Ley 70 de 1931 modificada parcialmente por la Ley 495 de 1999, así mismo, y de conformidad con la citada Ley dicho gravamen sólo podrá levantarse con autorización expresa de EL BANCO. De igual forma conocen de la facultad que tiene(n)\* de constituir afectación a vivienda familiar sobre (los/el)\* inmueble(s)\* objeto de la garantía en los términos de la Ley 258 de 1996. En todo caso declaran que ninguno de los gravámenes mencionados en el presente literal serán oponibles al BANCO.[-]

k) 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.[-]

l) Que autoriza(n) desde ahora al BANCO DE BOGOTÁ 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 ejecutivo que le solicite EL BANCO. En todo caso **EL/LA/LOS/LAS  HIPOTECANTE(S)**, por este instrumento confiere poder especial, amplio y suficiente al BANCO DE BOGOTÁ 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.[-]

m) 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.[-]

n)**EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S)** conviene(n)  en presentar dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, copia del pago del impuesto predial y valorización (de los/del)\*  inmueble(s)\*  hipotecado(s)\*.[-]

**OCTAVO.- AUTORIZACIONES.-EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** otorga al **BANCO** las siguientes autorizaciones en forma expresa e irrevocable:[-]

a) Para almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O** **HIPOTECANTE**, que éste suministre, o a los que tuviere acceso **EL BANCO** por cualquier causa o medio;[-]

b) Para consultar, obtener, comprar, compartir, suministrar, intercambiar y en general enviar y recibir, por cualquier medio, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del **BANCO** con su matriz, las subordinadas de la matriz (vinculadas), cualquier operador de información o cualquier sociedad en la que **EL BANCO** tenga o  no participación en el capital y viceversa;[-]

c) Para distribuir, comercializar, intercambiar o divulgar con propósitos comerciales, la información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del **BANCO** a su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (vinculadas) y en general con cualquier tercero, sin lugar a pagos ni retribuciones;[-]

d) Para consultar, intercambiar, compartir, reportar o suministrar a cualquier operador de información o cualquier entidad del sector financiero o real, y/o la matriz, las vinculadas y subordinadas del BANCO, información acerca del nacimiento, modificación, extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, información acerca del incumplimiento de tales obligaciones, cualquier novedad en relación con las obligaciones contraídas por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** para con **EL BANCO**, o cualquiera de sus subordinadas nacionales o extranjeras, entidades del sector financiero o del sector real, y en general de su endeudamiento y comportamiento crediticio con **EL BANCO**, sus filiales o subordinadas y/o terceros, con el fin entre otros, de que sea incluido el nombre del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y su documento de identificación, en los registros de deudores morosos o con referencias negativas, su endeudamiento, las operaciones y/o obligaciones vigentes del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y las que adquiera o en el futuro llegare a celebrar 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 del **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,  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** está(n) de acuerdo en autorizar expresa e irrevocablemente al **BANCO** para debitar de cualquier cuenta corriente, de ahorro o cualquier otra cuenta, tarjeta, 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, certificados de tradición(de los/del)\*  inmueble(s)\* hipotecados cuando no se entreguen renovados por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** anualmente, o al momento de presentarse cambios en la propiedad o cualquier acto o situación de los previstos en la clausula undécima, y cualquier otro gasto generado en relación con o con ocasión de cualquier operación, contrato, relación o cualquier servicio prestado por **EL BANCO**, dando aviso al **DEUDOR** por cualquier medio idóneo según la normatividad aplicable;[-]

k) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga a informar y a actualizar al **BANCO**, por escrito y en 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. Dentro de la mencionada obligación se encuentra la de entregar actualizado anualmente el Certificado de Tradición y Libertad (de los/del)\* inmueble(s)\* hipotecado(s)\* a favor del **BANCO** y/o inmediatamente cuando se presente cualquier cambio sobre la propiedad gravada;[-]

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/LA/LOS/LAS\_ **HIPOTECANTE**(S)\_ **O LOS DEUDOR**(A/ES/AS)\_ conviene(n)\_ en autorizar de forma expresa al **BANCO** a girar de manera irrevocable el producto del crédito directamente al tradente del inmueble adquirido con el producto de la financiación. De igual forma autorizan irrevocablemente al **BANCO**, sin perjuicio de la obligación de EL/LA/LOS/LAS\_ **HIPOTECANTE**(S)\_ **O LOS DEUDOR**(A/ES/AS)\_ de entregar al **BANCO** la primera copia de la escritura pública de hipoteca debidamente registrada, para efectuar el desembolso del crédito con la firma de la escritura de compraventa e hipoteca o con la boleta de ingreso a registro de la escritura pública de hipoteca si a bien lo tiene el BANCO.;[-]

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.**[-]

**NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.-LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ declara(n)\_ y garantiza(n)\_ al **BANCO** que:[-]

a) Obligaciones vinculantes: las obligaciones que asume **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_, 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_  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 refleja 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_; así mismo, que no se encuentra(n)\_ envuelto(s)\_ en ningún litigio, acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía, 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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) Impuestos.-**LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_, 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/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_.[-]

f) Políticas de conocimiento del cliente. **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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/LA/LOS/LAS\_  **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre cualquier litigio, arbitramiento, demanda, requerimiento administrativo o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o cumplirle al **BANCO**.[-]

4) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre cualquier eventualidad (incluyendo pero 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 en materia ambiental.[-]

i) EL/LA/LOS/LAS\_ **HIPOTECANTE**(S)\_ y/o EL/LA/LOS/LAS\_  **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ declara(n)\_ en nombre personal y de las compañías que administra o controla que, en cuanto sea aplicable, ha cumplido y se obliga a seguir cumpliendo o hará que sus subsidiarias, controladas, o administradas cumplan con todas las obligaciones tributarias, directas o indirectas, de orden Nacional, Departamental o Municipal, obligaciones tributarias internacionales y cualquier otra impuesta por normas o por autoridad competente; que ha hecho y se obliga a hacer todas las declaraciones, informes, retenciones pagos, etc., que le corresponda, a efectuar los cobros y/o retenciones y a consignarlos oportunamente, a entregar información por los medios previstos en las normas legales y que su contabilidad e información comercial y financiera aportada al Banco es coherente con la realidad de sus activos, pasivos, declaraciones e informes fiscales.[-]

**PARÁGRAFO.**-Repetición: Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en el presente ordinal se tienen por incorporadas a cualquier otro acto o negocio celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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 **BANCODE BOGOTÁ S.A.** **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ **DEUDOR**(A/ES/AS)\_ 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 BANCODE BOGOTÁ.[-]DÉCIMO**.- **SEGUROS.-LA PARTE HIPOTECANTE** se compromete(n)\_ a mantener asegurado(s)\_ contra riesgo de incendio y terremoto la(s)\_ construcción(es)\_  **HIPOTECADA**(S)\_  (Art. 1 Decreto 145 de 2000) 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 **BANCODE BOGOTÁ S.A.** 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 3º del Decreto 663 de 1993. En todo caso, si **EL BANCO** requiere contratar o renovar estos seguros, informará previamente al cliente las condiciones de los mismos según las disposiciones legales aplicables.[-]

**UNDÉCIMO.- AVALÚOS**.- Para establecer el valor (de los/del)\* bien(es)\* hipotecado(s)\* en el tiempo, las partes están de acuerdo en llevar a cabo el siguiente procedimiento de valoración: Tratándose de inmuebles nuevos o con una antigüedad menor a un año, el valor del avalúo será el de adquisición; para aquellos inmuebles con una antigüedad mayor a un año, el valor comercial será obtenido mediante avalúo técnico. El valor comercial del inmueble así obtenidos, tendrán una vigencia máxima de un (1) año, a menos que **EL BANCO** decida realizar un nuevo avalúo técnico al inmueble según lo pactado más adelante. Al finalizar dicho periodo de tiempo, **EL BANCO** actualizará anualmente el valor del mismo, aplicando los siguientes mecanismos de actualización, según corresponda: i. Para inmuebles ubicados en Bogotá D.C., se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá para la vigencia fiscal y el estrato residencial correspondiente; ii. Para inmuebles ubicados en Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio: Se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Predial (IVP) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la ciudad respectiva; iii. Inmuebles ubicados en lugares distintos a los señalados en los ordinales i) y ii), se aplicarán los valores de reajuste anual del IVP para el total nacional.[-]

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante lo anterior, EL BANCO previa solicitud escrita, podrá solicitar al HIPOTECANTE un nuevo avalúo técnico, cuando medien circunstancias especiales que razonablemente justifiquen producirlo, tales como: Afectaciones sobre los inmuebles hipotecados por efectos del POT, normas urbanísticas, administrativas, agrarias, rurales, urbanas o ambientales, afectaciones viales, expropiaciones, divisiones, segregaciones, planes parciales, procesos de adquisición total o parcial por parte  entes nacionales, territoriales, descentralizados y/o cualquier otro acto de autoridad o por cualquier acto de transferencia, gravamen total o parcial, servidumbres sobre cualquiera del(los) bien(es) gravados, cuando así se requiera por efecto de los seguros correspondientes que deben constituirse sobre los inmuebles hipotecados. En este caso, si LA PARTE HIPOTECANTE no presenta el avalúo requerido o no efectúa el pago de los honorarios del perito, dicho avaluador podrá ser contratado por EL BANCO y sus honorarios pagados por éste y, de no ser reembolsados dichos honorarios por **EL/LA/LOS/LAS\_ HIPOTECANTE(S)\_** a EL BANCO, este tendrá autorización para cargar a cualquier cuenta o depósito individual, conjunto o alternativo que **EL/LA/LOS/LAS\_ HIPOTECANTE(S)\_** posea(n)\_ en el Banco o de incluirlo dentro del pago de las cuotas del crédito; así mismo se conviene que dichos gastos causarán intereses de mora desde el día en que EL BANCO los asuma y hasta cuando el EL/LA/LOS/LAS\_ HIPOTECANTE(S)\_ los reintegre.[-]

**PARAGRAFO SEGUNDO**.- Lo anteriormente determinado se pacta sin perjuicio del derecho del BANCO de inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual, se conviene en que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por EL/LA/LOS/LAS\_ HIPOTECANTE(S)\_  de acuerdo a los términos antes señalados.[-]

**PARAGRAFO TERCERO**.- Mientras esté vigente la garantía,**EL/LA/LOS/LAS\_ HIPOTECANTE(S)\_** se compromete a entregar a el BANCO dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.[-]

**DUODÉCIMO.- COSTOS Y GASTOS**.- Serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ DEUDOR(A/ES/AS)\_ el estudio de títulos,  el estudio crediticio, el valor de los avalúos, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos notariales, 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 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/LA/LOS/LAS\_**  **HIPOTECANTE(S)\_ y/o EL/LA/LOS/LAS\_ DEUDOR(A/ES/AS)\_**, las costas y gastos de cobro si diere lugar a ello en los términos de la ley.[-]

DÉCIMO TERCERO.-  AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA.-EL/LA/LOS/LAS\_ HIPOTECANTE(S)\_ declaran que sin perjuicio de las indagaciones legales y de la facultad que tienen para constituir patrimonio de familia inembargable o afectación  a vivienda familiar,  ninguno de estos le será oponible al BANCO.[-]

**DÉCIMO CUARTO. LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ DEUDOR(A/ES/AS)\_ conviene(n)\_ en que cualquier desembolso amparado con la presente garantía hipotecar ia 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; (v) A que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica del  HIPOTECANTE y/o EL/LA/LOS/LAS\_  DEUDOR(A/ES/AS)\_ y/o de sus garantes; (vi) Al no fallecimiento del cliente y/o de sus garantes antes del desembolso del crédito; (vii) Que el inmueble ofrecido en garantía se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación al dominio con excepción de la hipoteca aquí constituida; (viii) Que ni el HIPOTECANTE y/o EL/LA/LOS/LAS\_ DEUDOR(A/ES/AS)\_ y/o sus garantes se encuentren o aparezcan involucrados en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública. Esta condición será también aplicable a todas las personas naturales y/o jurídicas que formen parte de la tradición del inmueble ofrecido en garantía; (ix) Que toda la información entregada al BANCO se encuentre completa, sea consistente y verdadera; y (x) Que no se presente cualquier otra causa legal que impida el desembolso. [-]

**DÉCIMO QUINTO.-LA PARTE HIPOTECANTE** y/o EL/LA/LOS/LAS\_ DEUDOR(A/ES/AS)\_ ha(n)\_ sido advertido(s)\_ que puede(n)\_ prepagar total o parcialmente el crédito otorgado bajo la modalidad de la Ley 546 de 1999, bajo el entendido que cualquier prepago que sea inferior a la cuota subsiguiente, se abonará como pago parcial de la misma. Cuando el prepago sea mayor o igual al valor de una cuota, éste se aplicará a capital  y deberá(n) indicar  de forma clara si el mismo se destina a disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación.[-]

DÉCIMO SEXTO.- EL/LA/LOS/LAS\_ HIPOTECANTE(S)\_ y/o EL/LA/LOS/LAS\_  DEUDOR(A/ES/AS)\_ declaran que (los/el)\* bien(es)\* gravado(s)\* (es/son)\* utilizado(s)\* actualmente por EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S)  y/o EL/LA/LOS/LAS  DEUDOR(A/ES/AS)  según el uso natural del/de la/de los/de las  mismo(s), conservando éstos la tenencia de los mismos. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S) y/o EL/LA/LOS/LAS  DEUDOR(A/ES/AS) podrá(n) continuar con el uso y/o explotación de los bienes dados en garantía de conformidad con el uso natural de los mismos, con las obligaciones y responsabilidades del depositario remunerado, debiendo atender con la diligencia y cuidado ordinarios la custodia, reparación, conservación y mantenimiento de dichos bienes, debiendo responder hasta de la culpa leve. Las partes acuerdan que los bienes o elementos adicionales derivados de mantenimientos, reparaciones, mejoras o modificaciones forman parte integrante de la garantía.**EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S) y/o EL/LA/LOS/LAS DEUDOR(A/ES/AS)** declara(n) que el(los) bien(es) no hace(n) parte del giro ordinario de sus negocios y por ello se conviene que no podrá transformar, arrendar, vender, permutar, gravar, ceder y/o transferir a cualquier título el(los) bien(es) gravado(s) y/o los créditos o cuentas por cobrar derivados de la venta, permuta o arrendamiento de los mismos bienes, así como deshacerse del(los) bien(es) por cualquier medio o entregarlo(s) a un tercero para su tenencia o explotación, sin la autorización escrita, expresa y previa de EL BANCO. Teniendo en cuenta que los bienes gravados no son indispensables para la continuidad de los negocios del**EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S)** y además, que es su voluntad que la garantía goce de los privilegios concernientes en lo que corresponda, según el contenido, privilegios y facultades previstas en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013 y demás normas concordantes, así como el capital y los intereses garantizados. Es voluntad expresa de las partes que en caso de proceso concursal y/o universal, sean aplicables por el acreedor cualquiera de los mecanismos de ejecución señalados en la Ley 1676 de 2013 conforme a lo pactado expresamente en el presente contrato de hipoteca o según lo indiquen las normas que los regulen de manera particular.[-]

**DÉCIMO SÉPTIMO.- EL/LA/LOS/LAS HIPOTECANTE(S) y/o EL/LA/LOS/LAS DEUDOR(A/ES/AS)** manifiesta(n) que ha(n) leído y revisado todos y cada uno de los ordinales 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 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. **[-]**

Presente, la Doctora  **Representante legal Ot1 - Nombre completo** mayor de edad, domiciliad(o/a)1\_  en Manizales, identificad(o/a)1\_  con  **Representante legal Ot1 - Tipo de documento nombre**  No.**Representante legal Ot1 - Numero documento con formato** expedida en  **Representante legal Ot1 - Lugar expedicion documento**, quien obra en nombre y representación del BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT 860.002.964-4, 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. 3185 del ONCE (11) de Agosto de 2020 otorgada en la Notaría 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 DE BOGOTÁ S.A., 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  **Carta Cupo Credito Constitucion De Hipoteca - CUPO VALOR LETRAS ($ Carta Cupo Credito Constitucion De Hipoteca - CUPO VALOR NUMERO) MONEDA CORRIENTE. SE ANEXA PARA SU PROTOCOLIZACION CON LA PRESENTE ESCRITURA, ESTUDIO DE TITULOS DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2022 REALIZADO POR NATALIA AGUILAR PRIETO.- ESCRITURA OTORGADA CONFORME A MINUTA PRESENTADA A LA NOTARIA POR** LA DOCTORA  **Representante legal Ot1 - Nombre completo**.

 Parrafo alternativo - LEY 258 AFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR

\*\*\*\* **PARAGRAFO PRIMERO: SE PROTOCOLIZA CARTA CUPO CRÉDITO POR VALOR DE CIENTO  Carta Cupo Credito Constitucion De Hipoteca - CUPO VALOR LETRAS PESOS ($ Carta Cupo Credito Constitucion De Hipoteca - CUPO VALOR NUMERO) MONEDA CORRIENTE, PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO DE CONFORMIDAD CON LA  Resolucion de tarifas en mayuscula DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, CRÉDITO QUE SERÁ CANCELADO EN UN PLAZO DE   Carta Cupo Credito Constitucion De Hipoteca - NUMERO DE CUOTAS NUMERICO CUOTAS MENSUALES, Y ESTUDIO DE TITULO DE FECHA 27 DE MARZO DE 2.023.[-]**

**PARÁGRAFO SEGUNDO**:  La obligación garantizada por la hipoteca que por este documento se constituye, corresponde a un crédito destinado a adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda individual, lo anterior para los efectos de lo previsto en el artículo 23 y 31 de la ley 546 de 1999, artículo 8 del decreto 3760 de 2008 y demás normas que sean aplicables a la liquidación de este tipo de actos.  “M**ANIFIESTA(N) EL(LOS) CONTRATANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL(A LA) NOTARIO(A) O A LA PERSONA A QUIEN ESTE(A) DESIGNE PARA NOTIFICARSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESUELVA LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y POR LO TANTO PARA RETIRARLA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN CASO DE QUE SALGA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO. EL(LA) NOTARIO(A) EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1.983, AUTORIZA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SEA FIRMADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL, POR LOS DOCTORES. JULIÁN SÁNCHEZ PRIETO Y  LA DRA. SANDRA MILENA VILLA VARON, EN LAS OFICINAS DE LAS ENTIDADES QUE REPRESENTAN. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) SEGUNDO(A) ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SÓLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TÉRMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS.  EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) SEGUNDO(A) ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2.012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPOTECA Y EL PATRIMONIO DE FAMILIA, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES.**[-]

NOTA IMPORTANTE: la presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el(la) suscrito(a) notario(a) que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto el nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del decreto – ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por  entendidos y firman en constancia.  **[-]**

**ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:  EL (LOS) INTERESADO(S) MANIFIESTA(N) SU CONSENTIMIENTO EL CUAL SE ENTIENDE OTORGADO CON LA FIRMA DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA QUE NO ( ) SI (X) ACEPTAN SER NOTIFICADO(S) POR MEDIO ELECTRÓNICO SOBRE EL ESTADO DEL TRÁMITE DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO UNA VEZ HAYA INGRESADO A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA SU RESPECTIVA CALIFICACIÓN Y ANOTACIÓN EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CORRESPONDIENTE, TODO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 15 DEL DECRETO 1579 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2012 Y ARTÍCULO 56 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**. [-]

-Se anexa para su protocolización con la presente escritura:[-]

1) Resolución No. 21-1-0044 LC de fecha 12 de febrero de 2.021, de la Curaduría Urbana Primera de Manizales, que concede Licencia de Construcción modalidad demolición total – obra nueva VIS,  Resolución No. 21-1-0340-MD de fecha 31 de agosto de 2.021, de la misma Curaduría Primera de Manizales, por medio de la cual se concede modificación de licencia urbanística de construcción vigente.[-]

2) Certificado expedido por la Secretaría de Planeación Municipal – Alcaldía de Manizales, donde consta la Radicación de documentos exigidos por la Ley 962 del 2.005 con el fin de adelantar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.[-]

3) Se anexa(n) para su protocolización con la presente escritura certificado(s) expedido(s) por la Profesional Universitario del Grupo de Determinación y Liquidación de Impuestos – Secretaría de Hacienda – Alcaldía de Manizales, donde consta que el inmueble identificado con la ficha catastral número  0104000001810001901030025, Avalúo(s)  $ 120,094,000 se encuentra a paz y salvo por la vigencia 2.023, por concepto de impuesto predial unificado, valido hasta el 31 de diciembre de 2.023.[-]

4) certificado del Instituto de valorización de Manizales, donde se hace constar que del inmueble se encuentra a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, válido hasta el  31 de mayo de 2023.[-]

5) Paz y Salvo de Administración expedido por el constructor en su condición de administrador provisional de la copropiedad, donde consta que el inmueble objeto de venta se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de administración para el mes de marzo de 2023, Ley 675 del 03 de agosto de 2.001. No causa impuesto de retención en la fuente por ser vivienda de interés social de que trata el artículo 440 del estatuto tributario y art 45 ley 9/89. **EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE ESTA ESCRITURA ES DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2023 Y FUE APORTADO POR LOS INTERESADOS AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. EXPÍDASE LA COPIA DE RIGOR CON DESTINO A LA PARTE ACREEDORA, COMO TÍTULO HIPOTECARIO CON MÉRITO EJECUTIVO Y COPIA PARA EL ARCHIVO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES PARA LOS EFECTOS LEGALES [-]**

Así se firma en los sellos de seguridad notarial números:  Hojas papel sellado utilizadas.[-]

DERECHOS:  Valor derechos notariales con formato.[-]

RECAUDOS  Valor Super con formato.[-]

RESOLUCIÓN  Resolucion de tarifas en mayuscula.[-]

IVA: Valor IVA con formato. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016.[-]

RECEPCIONÓ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ELABORÓ:

CIERRE: \_\_\_\_\_\_\_. "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE".

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

El apoderado - Nombre completo El apoderado - Tipo documento abreviatura   El apoderado - Numero documento con formato DE  El apoderado - Lugar expedicion documento PRIMER SUPLENTE DEL de la sociedad CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. NIT. 800.161.633-4. y APODERADO ESPECIAL de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT. 800.142.383-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT. 830.055.897-7

[:nl:]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 El comprador - Nombre completo . El comprador - Tipo documento abreviatura   El comprador - Numero documento con formato EXPEDIDA EN  El comprador - Lugar expedicion documento

 OCUPACIÓN:

 DIRECCIÓN:

 TELÉFONOS:

 CORREO ELECTRÓNICO:

 [:nl:]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Representante legal Ot1 - Nombre completo Representante legal Ot1 - Tipo documento abreviatura Representante legal Ot1 - Numero documento con formato  expedida en  Representante legal Ot1 - Lugar expedicion documento APODERADA DEL  El Acreedor - Nombre completo El Acreedor - Tipo documento abreviatura   El Acreedor - Numero documento con formato

 Firma notario - Permisos y licencias