**ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: 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 INMOBILIARIA:  [:np:] Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria** **[:np:] [-]**

**CEDULA CATASTRAL:** **Bien inmueble - Cedula catastral** **(MATRIZ). [-]**

**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 ACTO [-]**

**0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION       SIN CUANTÍA [-]**

**0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÈS SOCIAL (VIS) $**Valor Avaluo Compraventa con formato**[-]**

**315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTÍA [-]**

**0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA $**Valor Hipoteca con formato **[-]**

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

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

**DATOS PERSONALES IDENTIFICACIÓN VENDEDOR(A):**

**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. NIT. 800.142.383-7 Representada por:   El apoderado - Nombre completo       El apoderado - Tipo documento abreviatura    No.  El 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 completo       El apoderado - Tipo documento abreviatura    No.  El apoderado - Numero documento con formato [-]**

**COMPRADOR  (A/ES/AS)\_   - HIPOTECANTE  (A/ES/AS)  : [:nl:]  El comprador - Nombre completo       El comprador - Tipo documento abreviatura     El comprador - Numero documento con formato  [:nl:] [-]**

**ACREEDOR HIPOTECARIO: El Acreedor - Nombre completo  .  El Acreedor - Tipo documento abreviatura  .    El Acreedor - Numero documento con formato. [-]**

**Representado por: MAURICIO TRUJILLO CARDONA CC 10.280.793 [-]**

**ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: Numero escritura en letras**  **(Numero escritura en numero** **).**

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 apoderado - Nombre completo  , mayor de edad, identificado con la    El apoderado - Tipo de documento nombre  númeroEl apoderado - Numero documento con formato    de    El apoderado - Lugar expedicion documento , vecino 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 N.I.T. 830.055.897-7**, 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 F**IDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTÁ, con NIT. 830.055.897-7** y nuevamente el doctor El apoderado - Nombre completo, mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.255.810 de Manizales, 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 LTD**A; 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 inmobiliaria [:np:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:np:] y cedula catastral **0104000001810001901110101**, 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 doctor El apoderado - Nombre completo , mayor de edad, identificado con laEl apoderado - Tipo de documento nombre número El apoderado - Numero documento con formato  de   El apoderado - Lugar expedicion documento , vecino 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** identificado con **N.I.T. 830.055.897-7**, 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 V**OCERA 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 doctor JULIÁN SÁNCHEZ PRIETO, mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.255.810 de Manizales, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad Comercial C**ONSTRUCTORA 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, vecino(o/a)\_1 de Manizales, identificad(o/a)\_1  con  El comprador - Nombre completo  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(n)\_ **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron 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(los/el)\* INMUEBLE(S)\* , 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 **CONSTRUCTORA 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 inmuebles 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 inmuebles que se transfieren, comparecer en el presente instrumento únicamente para transferir a LA PARTE COMPRADORA los inmuebles 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**[: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:] **Bien inmueble Proyecto - nombre inmueble**. GENERALIDADES: Tiene su acceso por la entrada principal del **CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II – PROPIEDAD HORIZONTAL**, destinado a Vivienda de Interés Social, 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, su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y se identifica con las siguientes medidas y linderos:  Bien inmueble Proyecto - linderos especiales. #### Inmueble se encuentra identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria  Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria  y ficha catastral  Bien inmueble - Cedula catastral con formato, y tiene un Coeficiente de Propiedad de  Bien inmueble Proyecto - 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” – PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 el folio de matrícula inmobiliaria número 100-249697 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

**PARÁGRAFO CUARTO**: Que en la presente transferencia quedan incluidos los derechos proporcionales sobre los bienes 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.- TRADICIÓN**: 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 folio de matrícula inmobiliaria matriz número 100-223761 (matriz)  sobre el cual se constituyó y sometió al régimen de propiedad horizontal el **CONJUNTO CERRADO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - PH**, mediante la Escritura Pública Número. **7870 del 24 de octubre de 2022 otorgada en la notaría segunda de Manizales,** resultando entre otros el folio de matrícula inmobiliaria número [: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. Y B) La suma de  Valor Hipoteca en letras **PESOS ($**Valor Hipoteca con formato**) MONEDA CORRIENTE,** que **LA PARTE COMPRADORA** pagará (n) a LA VENDEDORA, con el producto líquido del préstamo que por igual valor le tiene aprobado **BANCO DAVIVIENDA S.A.** el cual dicha entidad hará efectivo solo si se cumplen a cabalidad todos los requisitos que para su liquidación exige aprobado **BANCO DAVIVIENDA S.A**. a los usuarios de crédito, el cual se garantizará con hipoteca abierta sin límite de cuantía, como se dirá más adelante. [-]

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LA PARTE COMPRADORA** expresa e irrevocablemente autoriza al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** para que el crédito que le ha sido otorgado, sea girado en la fecha de su liquidación, directamente a favor del **FIDEICOMISO. PARÁGRAFO SEGUNDO:** “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 TERCERO:** 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 CUARTO:** 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 QUINTO:** 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.”

**PARÁGRAFO SEXTO:** 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.

**PARAGRAFO SEPTIMO:** Que las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, por lo tanto, la presente venta se hace firme e irresoluble.

**PARAGRAFO OCTAVO:** Declaro que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito 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 **BANCO DAVIVIENDA S.A.,** 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.  [-]

**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** señor(a) **NAYIBY TEJADA ZABALA,** mayor de edad, vecino(a) de Manizales, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **66.960.475 expedida en Cali**, de estado civil **Soltera Sin Unión Marital de Hecho**, quien obra 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 EL COMPRADOR. **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 señor  **El apoderado - Nombre completo,** mayor de edad, domiciliad(o/a)\_1 en Manizales, identificad(o/a)\_1 con  El apoderado - Nombre completo 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**, el/la/los/las\_ señor(a/es/as)\_[:nl:]El comprador - Nombre completo, mayor de edad, vecin(o/a)\_1 de Manizales, identificad(o/a)\_1 con  El comprador - Nombre completo  número  El comprador - Numero documento con formato  expedida en  El comprador - Lugar expedicion documento, de estado civil  El comprador - Estado civil,[:nl:] 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(los/el)\* inmueble(s)\* descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula PRIMERA de la compraventa, **A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE (SI FUERE EL CASO) 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 DAVIVIENDA S.A**., 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(o/eron) nuevamenteel/la/los/las señor(a/es/as) [:np:] El Deudor - Nombre completo, mayor de edad, vecin(o/a)1  de Manizales, identificad(o/a)1   con  El Deudor - Tipo de documento nombre número  El Deudor - Numero documento sin formato  expedida en  El Deudor - Lugar expedicion documento , de estado civil  El Deudor - Estado civil,[:np:] quien(es)  en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es)  en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamenteEl/La/Los/Las  Hipotecante(s) , y manifest(ó/aron) : PRIMERO: Que constituye(n)  **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A. con NIT. 860.034.313-7** establecimiento de crédito con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien para efectos del presente instrumento se denominará El Acreedor, sobre(los/el)\* siguiente(s)\* inmueble(s)\*: **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**[:nl:], cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula Primera del contrato de compraventa contenido en este mismo instrumento público y que antecede al presente contrato de hipoteca, al(los) cual(es) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) [:nl:]Bien inmueble Proyecto - matricula inmobiliaria[:nl:] y la cédula catastral  Bien inmueble - Cedula catastral . Parágrafo primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. Parágrafo Segundo: 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 100-249697 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **SEGUNDO**: Que El/La/Los/Las Hipotecante(s)  en su condición de constituyente(s)  del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n)  para el efecto solidariamente, razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene los obligan en tal carácter de solidaridad.[-]

**TERCERO**: Que(los/el)\*  inmueble(s)\* que se hipoteca por este instrumento fue(ron)\* adquirido(s)\*  porel/la/los/las  señor(a/es/as) [:np:]  El Deudor - Nombre completo[:np:], por **COMPRAVENTA** realizada a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. – N.I.T. 800.142.383-7, QUIEN ACTÚA EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ATARDECERES DE LA FRANCIA II - FIDUBOGOTÁ, identificado con N.I.T. 830.055.897-7** como consta en la Segunda parte de esta escritura, y que será registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 100-249697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.[-]

**CUARTO**: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor aEl/La/Los/Las  Hipotecante (s)  por la suma de **Valor Hipoteca en letras  ($ Valor Hipoteca con formato)** **MONEDA CORRIENTE**. Pagaderos en un plazo de**Carta Cupo Credito Constitucion De Hipoteca - NUMERO DE CUOTAS NUMERICO** **CUOTAS MENSUALES**, Fija en Pesos Cuota constante (Sistema de amortización gradual en pesos).  Adicionalmente, bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula, sus intereses remuneratorios y moratorios así como los ajustes por variación de la UVR cuando el crédito esté denominado en esta unidad, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya (debidamente aprobada por la autoridad competente), ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de  El/La/Los/Las   Hipotecante  (s)  conjunta, separada o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos (incluyendo los gastos de cobranza judicial y extrajudicial) y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos, endosos, cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, garantías bancarias, avales, cartas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cargos por tarjeta de crédito o cualquier otro género de obligaciones, que consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por  El/La/Los/Las   Hipotecante  (s) , o en cualquier otro medio probatorio, individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades, y que se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor, directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.[-]

**QUINTO**: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Con tal fin, se protocoliza con este instrumento la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**SEXTO**: Que El (Los Hipotecante(s) declara(n) además:**[-]**

(a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes;**[-]**

(b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o cualquier circunstancia que lo(s) ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley;**[-]**

(c) que si la hipoteca constituida a favor de El Acreedor quedare inicialmente en segundo grado,  El/La/Los/Las   Hipotecante  (s)  se comprometen a obtener la cancelación de la hipoteca que estuviere en primer grado, a asumir los costos de dicha cancelación y a entregar a El Acreedor un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el que conste la cancelación del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir del desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s).**[-]**

(d) que serán de su cargo todos los gastos e impuestos que cause este gravamen, entre otros, los gastos de escrituración y registro, los de su cancelación así como los gastos de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello, salvo en los casos en que la ley determine lo contrario;**[-]**

(e) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en el que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura;**[-]**

(f) que conoce(n) y acepta(n) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura El Acreedor, a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, en concordancia con el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 y el numeral 8 del Artículo 617 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan.**[-]**

**SÉPTIMO.- SEGUROS**.- Que para amparar los riesgos de incendio, terremoto, así como los riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente de El(Los) Hipotecante(s), éste(éstos) se obliga(n) a contratar a favor de El Acreedor los seguros correspondientes, y los demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), con la compañía de seguros escogida libremente por El(Los) Hipotecante(s). Dichos seguros estarán vigentes por el término de la obligación respectiva, y el pago de las primas le corresponderá a El(Los) Hipotecante(s). En caso de mora en su obligación de pago de las primas de seguros, El(Los) Hipotecante(s) faculta(n) a El Acreedor para que realice el pago de las mismas y se obliga(n) a realizar el reembolso correspondiente. Parágrafo primero: Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado, mas no obligado, a contratar por cuenta de El(Los) Hipotecante(s) los mencionados seguros y a pagar las primas correspondientes, en caso de que El(Los) Hipotecante(s) no lo haga(n) directamente en los términos de la presente cláusula. En este evento El(Los) Hipotecante(s) se obliga(n) al reembolso de las primas de seguros a favor de El Acreedor. Parágrafo segundo: El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) expresamente que el valor de las primas que deban reembolsar en cualquier evento, le(s) sea cargado por El Acreedor junto con las cuotas del crédito. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, El(Los) Hipotecante(s) ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguro, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). Parágrafo tercero: El Acreedor no asumirá ninguna responsabilidad si decide no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula de contratar los seguros y/o pagar las primas correspondientes cuando no lo hiciere(n)  El/La/Los/Las   Hipotecante  (s) .**[-]**

**OCTAVO.- CLAUSULA ACELERATORIA:** Que autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a cargo de El(Los) Hipotecante(s), sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno salvo en los casos previstos en la ley, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:**[-]**

a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo y a favor de El Acreedor, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s).**[-]**

b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo y a favor de El Acreedor. **[-]**

c) Cuando solicite(n) o sea(n) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes, situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. **[-]**

d) Cuando haya inexactitud o falsedad en los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.**[-]**

e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. **[-]**

f) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. **[-]**

g) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que se pueda concluir, con base en un avalúo realizado por un perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores o la entidad que haga sus veces, designado por El Acreedor, que la garantía no es suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.**[-]**

h) Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por El Acreedor la destinación para la cual fue(ron) concedido(s).**[-]**

i) Cuando: (i) El(Los) Hipotecante(s) no contrate(n) los seguros para amparar los riesgos de incendio y terremoto, así como los riesgos de muerte y de incapacidad total y permanente de El(Los) Hipotecante(s), y los demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s); (ii) se produzca la terminación de los seguros por falta de pago de las primas o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa; (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por El Acreedor cuando haya ejercido la facultad de contratar por cuenta de El(Los) Hipotecante(s) los seguros a los que está(n) obligado(s) y/o pagar las primas correspondientes o, (iv) no destine(n) el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales.**[-]**

j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de libertad en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura.**[-]**

k) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) certificado(s) de libertad en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.**[-]**

l) Cuando llegare(n) a ser: (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro o lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control del lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.**[-]**

m) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor.**[-]**

n) Cuando incumpla(n) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente. **[-]**

o) Cuando incurra(n) en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El/La/Los/Las   Hipotecante  (s)  amparadas con la presente hipoteca.**[-]**

**NOVENO**: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de  El/La/Los/Las   Hipotecante  (s)  cualquier obligación pendiente pago.[-]

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

**DECIMOPRIMERO**: Que en caso de solicitar a El Acreedor la cesión del crédito hipotecario para vivienda individual y sus garantías, incluida la presente hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, dicha cesión será autorizada una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en la normatividad vigente para su perfeccionamiento.[-]

**DECIMOSEGUNDO**: Que  El/La/Los/Las   Hipotecante(s)  acepta(n) desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice a un tercero, incluidas sociedades titularizadoras o fiduciarias en procesos de titularización hipotecaria, de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la citada garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro que se expidan a favor de El Acreedor, de acuerdo con lo previsto en la presente hipoteca.[-]

**DECIMOTERCERO**: Si el(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n) se encuentra(n) gravado(s) con hipoteca en mayor extensión a favor de El Acreedor, de acuerdo con la normatividad vigente ésta será levantada cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito con El Acreedor, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.[-]

**DECIMOCUARTO**: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior, El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. [-]

**DECIMOQUINTO**: Que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado, cuando el crédito hipotecario otorgado por El Acreedor y amparado con la presente garantía hipotecaria, haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a cargo de  El/La/Los/Las   Hipotecante  (s)  represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.**[-]**

Presente el Doctor  **Representante legal Ot1 - Nombre completo**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificad(o/a)1\_  con  **Representante legal Ot1 - Tipo de documento nombre**número  **Representante legal Ot1 - Numero documento con formato** expedida en  **Representante legal Ot1 - Lugar expedicion documento**, hábil para contratar y obligarse, manifestó:[-]

**PRIMERO**: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del **BANCO DAVIVIENDA S.A**. con **NIT. 860.034.313-7**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en **Bogotá D.C**., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura número tres mil ochocientos noventa (3.890) del veinticinco (25) de Julio de mil novecientos noventa y siete (1997), de la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, y poder especial amplio y suficiente a él conferido mediante la escritura pública 1502 del 09 de marzo de 2.020, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**SEGUNDO**: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. Para dar cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1.681 del 16 de Septiembre de 1996, proferido por el Ministerio de Justicia, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por el **BANCO DAVIVIENDA S.A**., que es de**Valor Hipoteca en letras**PESOS ($**Valor Hipoteca con formato**) **MONEDA CORRIENTE**.[-]

**ESCRITURA OTORGADA CONFORME A MINUTA PRESENTADA A LA NOTARIA.[-]**

**PARÁGRAFO PRIMERO**: 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.[-]

**PARÁGRAFO SEGUNDO: SE PROTOCOLIZA CARTA CUPO CRÉDITO POR VALOR DE**  **Valor Hipoteca en letras** **PESOS** ($**Valor Hipoteca con formato**) **MONEDA CORRIENTE**, **PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 00387 DE 23 DE ENERO DE 2023 Y RESOLUCIÓN 00009 DE 06 DE ENERO DE 2023 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**. [-]

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: DECLARACIÓN JURAMENTADA PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996**: El Notario indagó al representante/apoderado de la **PARTE VENDEDORA** si el inmueble que enajena se encuentra afectado a vivienda familiar quien manifiesta: NO se encuentra **AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. Seguidamente el Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA - DEUDORA**: I) Sobre su actual estado civil a lo cual respondieron que es  [:np:]El comprador - Estado civil[:np:] II) Sobre si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar a lo cual respondió: \_\_,**[-]**

**Parrafo alternativo - LEY 258 AFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR [-]**

**“MANIFIESTA(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 MAURICIO TRUJILLO CARDONA, 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: Carta de aprobación de crédito por valor de  **Valor Hipoteca en letras** PESOS ($ **Valor Hipoteca con formato** ) **MONEDA CORRIENTE**, pagaderos en un plazo de  Carta Cupo Credito Constitucion De Hipoteca - NUMERO DE CUOTAS NUMERICO  cuotas mensuales, de fecha 12 de Diciembre de 2.022.  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 **0104000001810001901110101**, Avalúo(s) $ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 mayo 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 12 DE MAYO 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 MANIZALESAPODERADO ESPECIAL BANCO DAVIVIENDA S.A.

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

 El apoderado - Nombre completo     El apoderado - Tipo documento abreviatura       El apoderado - Numero documento con formato   DE    El apoderado - Lugar expedicion documento CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

    Firma notario - Permisos y licencias