**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**FECHA:**

**CLASES DE ACTOS**: COMPRAVENTA - RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA DERIVADA DE LA FORMA DE PAGO - RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA DERIVADA DE LA FORMA DE ENTREGA - HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. --------------------------------------------------------------------------------------------------

**OTORGANTE VENDEDORA**:

**A FAVOR DE**:

**ESTE HIPOTECA A FAVOR DE**: BANCOLOMBIA S.A. NIT.890.903.938-8. -------**VALORES**: $ 418.000.000.oo. (COMPRAVENTA); $ 302.064.980.oo. (HIPOTECA).—

**UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES**:

**FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMEROS**:

En la ciudad de **Medellín**, Departamento de Antioquia, **República de Colombia**, a los **veinticinco** ( **25** ) días del mes de **septiembre** de dos mil **veintidós** (**2022**), al despacho de la Notaría **Once (11)** del Círculo de **Medellín**, de la cual es notaria en propiedad **BEATRIZ ELENA CASTAÑO ALZATE,** se otorga la presente escritura en los siguientes términos.----------------------------------------------------------------------------------

Compareció **STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA,** mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de **Medellín** , identificada con la cédula de ciudadanía número **1.020’413.057**, de estado civil **soltera, sin unión marital de hecho,** quien en el otorgamiento de la presente escritura **obra en su propio nombre** y en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**. -----------------------------

**PRIMERO.** Que obrando en la calidad antes indicada por medio del presente instrumento público, transfiere a título de compraventa a favor del señor **ANDRÉS FELIPE ROZONZEU OCHOA,** el derecho de dominio y posesión que la sociedad vendedora tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: ---------------------------

**A). LINDEROS**.--------------------------------------------------------------------------------------------

Este inmueble se encuentra identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO** 001-1329696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. -..----------------------------------------------------------------------------

**CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO:**

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** $

**B). LINDEROS.-------------------------------------------------------------------------------------------**

Este inmueble se encuentra identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1329817** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. --------------------------------------------------------------------

**CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO:**

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** $

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de la cabida y linderos los inmuebles se venden como cuerpo cierto. ---------------------------------------------------------------------------

**PARÁGRAFO SEGUNDO: AFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR:** La suscrita Notaria en cumplimiento del **Artículo 6º de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003,** indaga a **STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA** en calidad de **vendedora** sobre si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si el inmueble **( (SUITE NÚMERO 0501 )** que transfiere se encuentra afectado a vivienda familiar, a lo cual responde bajo la gravedad de juramento que: su estado civil es **soltera, sin unión marital de hecho,** y que el inmueble **(SUITE NÚMERO 0501),** que vende **NO** **SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. ----------------------

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los inmuebles anteriormente descritos hacen parte integrante del **HOTEL URBAN SUITES - PROPIEDAD HORIZONTAL,** sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL,** mediante la escritura pública número 2162 del 05 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín, aclarado por medio la escritura pública número 9576 del 11 de julio de 2018, otorgada en la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín, todas las escrituras públicas debidamente registradas.--------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO: TÍTULO DE ADQUISICIÓN**: **LA PARTE VENDEDORA** adquirió los bienes inmuebles que vende, por transferencia a título de beneficifiducia**,** mediante escritura pública número once mil quinientos (**11524**) del veintisiete (**27**) de noviembre de dos mil ve (**2020**), otorgada en la **Notaría** **Quince(15)** del círculo de **Medellín**, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, en los **FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMEROS .-**

**TERCERO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** Garantiza la parte vendedora, que los inmuebles que transfiere, son de su exclusiva propiedad; que no los ha prometido enajenar a ninguna otra persona y que se hallan libres de todo gravamen, no han sido constituidos en patrimonio de familia, ni dados en arrendamiento por escritura pública, ni en anticresis, y que se hallan libres de embargos, censos, condiciones resolutorias, registro por demanda civil, uso o usufructo, y cualquier otra clase de gravámenes o desmembraciones, a excepción de las limitaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido los inmuebles.-------------------------------------------

**CUARTO:** El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de **CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M.L. ($418.000.000.oo.),)** el cual será cancelado por el comprador de la siguiente manera: ----------------------------------a) La suma de **CIENTO QUINCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL VEINTE PESOS M.L. ($115.935.020.oo.),** de contado a la firma de la presente escritura pública los cuales declara la sociedad vendedora tiene recibidos a entera satisfacción. Y b) El saldo o sea la suma de **TRESCIENTOS DOS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M.L. ($302.064.980.oo.),** los pagará con el producto de un crédito de vivienda, otorgado por **BANCOLOMBIA S.A.,** y del cual se hablará más adelante**.----------------------------------------------------------------------------------------**

**PARÁGRAFO PRIMERO**: **No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la misma, haciendo por tanto la presente compraventa firme e irresoluble**. -------------------------------------------------**PARÁGRAFO SEGUNDO**: Los comparecientes manifiestan que los dineros utilizados y los bienes relacionados en la presente escritura pública no provienen del lavado de activos o de actividades ilícitas. ----------------------------------------------------------------------

**PARÁGRAFO TERCERO:** A los otorgantes se les advirtió el contenido del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, modificatorio del Artículo 90 del estatuto tributario; en consecuencia expresamente y bajo la gravedad del juramento, manifiestan “que el precio incluido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y además manifiestan que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la cifra citada como precio de venta en el presente instrumento”.----------------------------------------------------------------------------**PARÁGRAFO CUARTO:** Para constancia, la notaria advierte a las partes, de conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, modificatorio del artículo 90 del estatuto tributario que sin las referidas declaraciones, 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 de la notaria 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.---------------------------

**QUINTO: ENTREGA:** Que desde esta misma fecha se hace entrega real y material de lo vendido, con todas las acciones y derechos consiguientes, con sus usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, que tenga legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores y el comprador recibe los inmuebles en el estado material en que se encuentran. -----------------------------------------------------------------------------------------------

**PARÁGRAFO: La parte compradora renuncia a la condición resolutoria derivada de la forma de entrega pactada.** ---------------------------------------------------------------------

**SEXTO:** Que la vendedora, responde por el saneamiento de lo vendido en todos los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. -------------------------------

Presente en este acto el comprador **ANDRÉS FELIPE ROZONZEU OCHOA,** hombre, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **8.104.556,** de estado civil **soltero, sin unión marital de hecho**, obrando en nombre propio, y manifestó: ---------------------------1) Que actúa en la condición antes indicada. -------------------------------------------------------

2) Que en tal calidad **acepta** esta escritura en todas sus partes, en especial el contrato de compraventa que contiene a su favor, y da por recibido los inmuebles según cabida y linderos anotados. --------------------------------------------------------------------------------------3) Que conoce y **acepta** el régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido los inmuebles que por este instrumento adquiere. ------------------------------------

**Advertido el comprador** del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1996, **modificada** por la Ley 854 de 2003 e **indagado** expresamente, **dijo** bajo la gravedad de juramento que su estado civil es **soltero, sin unión marital de hecho**, que no tiene inmuebles afectados a vivienda familiar y que el inmueble que adquiere **(APARTAMENTO),** por medio del presente instrumento, **NO** **QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR,** por no darse los presupuestos legales para ello.------------------

La suscrita notaria deja constancia de la **NO AFECTACIÓN** **A VIVIENDA FAMILIAR,** por las declaraciones hechas por el comprador**.** -------------------------------------------------

**ACTO SEGUIDO**: **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A**. -------------------------------------------------

Compareció nuevamente **ANDRÉS FELIPE ROZONZEU OCHOA,** hombre, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **8.104.556,** de estado civil **soltero, sin unión marital de hecho**, quien obra en nombre propio yquien en el texto de esta escritura se denominará individual o conjuntamente **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, y manifestó:

**PRIMERO: OBJETO.-** Que constituye **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A. Nit. 890.903.938-8**; establecimiento de crédito con domicilio en **Medellín**, quien, para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará **EL ACREEDOR,** sobre los siguientes bienes inmuebles, conforme con el artículo 2432 y siguientes del Código Civil Colombiano: ----------------

**A). LINDEROS**.--------------------------------------------------------------------------------------------

Este inmueble se encuentra identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO** 001-1329696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. -..----------------------------------------------------------------------------

**CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO:**

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** $

**B). LINDEROS.-------------------------------------------------------------------------------------------**

Este inmueble se encuentra identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1329817** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. --------------------------------------------------------------------

**CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO:**

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** $

**PARÁGRAFO PRIMERO**: No obstante, la descripción del área, cabida y linderos de los inmuebles descritos, estos se hipotecan como cuerpo cierto. ------------------------ **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Los inmuebles anteriormente descritos hacen parte integrante del **HOTEL URBAN SUITES - PROPIEDAD HORIZONTAL,** sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL,** mediante la escritura pública número 2162 del 05 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín, aclarado por medio la escritura pública número 9576 del 11 de julio de 2018, otorgada en la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín, todas las escrituras públicas debidamente registradas.--------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO: SOLIDARIDAD.-** **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, en su condición de constituyente del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene la obligan en tal carácter de solidaridad. -----------------------------------------------**TERCERO: TÍTULO DE ADQUISICIÓN. -** Que los inmuebles que se hipotecan por este instrumento, fueron adquiridos por compraventa que le hizo a ,

tal y como consta en la **primera parte** de este mismo instrumento. ------------------------**CUARTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS. -** Con la presente hipoteca, se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, por la cantidad de **TRESCIENTOS DOS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M.L. ($302.064.980.oo.),** que será pagada dentro del **plazo de veinte (20) años** en **doscientos cuarenta (240) cuotas mensuales**, mes vencido, la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** conjunta o separadamente, haya contraído o contraiga en el futuro a favor de **EL ACREEDOR**. Así como y 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 y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en **UVR**, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE, ANDRÉS FELIPE ROZONZEU OCHOA,** identificado con la cédula de ciudadanía número **8.104.556 expedida en Medellín**, conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos 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 y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya 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 DEUDOR E HIPOTECANTE**, **ANDRÉS FELIPE ROZONZEU OCHOA,** identificado con la cédula de ciudadanía número **8.104.556 expedida en Medellín**, individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **EL ACREEDOR** directamente, o 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 DEUDOR E HIPOTECANTE**. 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: VALOR DEL ACTO.-** 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 aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**. Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la 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 solo para los efectos tributarios a que haya lugar, **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** certifica que a la fecha no ha 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:** **DECLARACIONES: EL DEUDOR E HIPOTECANTE** declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, 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 circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; ----------------------------------------------------------------------------**PARÁGRAFO:** En relación con las limitaciones al dominio los inmuebles soportan las inherentes al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, antes mencionado.--------------

c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** saldrá(n) siempre en defensa de **BANCOLOMBIA S.A.** frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través el presente instrumento, será abonada o entregada a **BANCOLOMBIA S.A.** para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir.  En todo caso, **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a **EL ACREEDOR** la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de **EL ACREEDOR**, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, **EL ACREEDOR** a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a **EL ACREEDOR**, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que **EL ACREEDOR** requiera; h) que tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitarle a Bancolombia la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.----------------------------------------------------------------------------------

**PARÁGRAFO: EL DEUDOR E HIPOTECANTE** autoriza a **BANCOLOMBIA S.A.** para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier

inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la

presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.----------------

**SÉPTIMO. SEGUROS:**Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **EL ACREEDOR**, así como el riesgo de muerte de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -------------------------------------------- **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a **EL ACREEDOR** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por **EL ACREEDOR**, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de  pago  de  alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). ---------------------------------------------------------------------------**PARÁGRAFO SEGUNDO:**Sin perjuicio de lo anterior, **EL ACREEDOR** está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a cargo de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **EL ACREEDOR**.--------- **PARÁGRAFO TERCERO:**Si **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** no pagare(n)las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para **EL ACREEDOR** ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.--------------------------------------------------------------------------------- **OCTAVO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL DEUDOR E HIPOTECANTE** acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) **EL ACREEDOR**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de **EL ACREEDOR**, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por **EL ACREEDOR** a **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de **EL ACREEDOR**, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a **EL ACREEDOR** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; 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, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por **EL ACREEDOR** e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por **EL ACREEDOR**, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de **EL ACREEDOR** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por **EL ACREEDOR** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **EL ACREEDOR** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) 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 folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) 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 treinta (30) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando cualquiera de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en  listas  administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para  el  control  de  lavado de activos y/o financiación  del  terrorismo  y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos  relacionados  con actividades terroristas; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir 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 DEUDOR E HIPOTECANTE**, amparadas con la presente hipoteca; n) 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, 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**; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.----------------------------------------------------

**NOVENO: VIGENCIA DE LA HIPOTECA.** La hipoteca aquí constituida estará

vigente mientras **EL ACREEDOR** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, cualquier obligación pendiente de pago. **DÉCIMO: AUSENCIA DE NOVACIÓN. -** 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: CESIÓN.- EL DEUDOR E HIPOTECANTE** acepta 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 de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, amparados por la 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, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **EL ACREEDOR**, para amparar los riesgos sobre el bien hipotecado y la vida de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**. -------------------**PARÁGRAFO**: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 ACREEDOR** a **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, sea cedido a otra entidad, a petición de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE, EL ACREEDOR** autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** cumpla con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -------------**DECIMOSEGUNDO: CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.-** **EL ACREEDOR** desafectará los inmuebles gravados con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **EL ACREEDOR**, la prorrata correspondiente y **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** haya cumplido todas las obligaciones para con **EL ACREEDOR**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. -----------------------------------**DECIMOTERCERO: CONVENIO. -** En ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, **EL ACREEDOR** estará obligadocon **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con este ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**. En desarrollo de lo anterior, **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** reconoce expresamente el derecho de **EL ACREEDOR** para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con **EL DEUDOR E HIPOTECANTE**, 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. -----------------------------------------------------**DECIMOCUARTO: PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- EL DEUDOR E HIPOTECANTE** declara que tiene pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre los inmuebles financiados, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **EL ACREEDOR** le esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial de los inmuebles; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial de los inmuebles. ---------------------------------------------------------------------------**DECIMOQUINTO: APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES**: En ningún caso el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando **EL DEUDOR E HIPOTECANTE** o **DEUDOR** sean admitidos en un proceso de Insolvencia, toda vez que para tales eventos las partes acuerdan desde éste mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y sus decretos que reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos insolvencia. --------------------------------

Presente **MARÍA PAULINA MOLINA MEJÍA**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **43’639.688**, manifestó que:-----------------------------------------------------------------------------------------------------------**PRIMERO:** Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de **Apoderada Especial** de **BANCOLOMBIA S.A.** (para todos los efectos **EL ACREEDOR)**, según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública N° 710 del 24 de marzo de 2021 de la notaría 29 de Medellín, junto con su respectiva nota de vigencia; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.------------------------------------------------------------------------------------**SEGUNDO:** En la condición antes mencionada, **ACEPTA** para **BANCOLOMBIA S.A.** la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquel, por encontrarse en todo a su entera satisfacción.--------------------------------------- Los lineamientos establecidos por **BANCOLOMBIA S.A.** para la administración y tratamiento de los datos personales de nuestros clientes y usuarios, pueden ser consultados en cualquier momento a través del link “Servicio al Cliente”/ “Protección de Datos”, publicado en [www.grupobancolombia.com](http://www.grupobancolombia.com) -----------------------------------------

Los comparecientes leyeron personalmente esta escritura y la aprobaron, en constancia de lo cual la firman. -------------------------------------------------------------------------------------------Hacen constar los otorgantes que las estipulaciones del presente instrumento en

ningún caso constituyen novación de las obligaciones existentes.--------------------------

Se extendió de acuerdo a minuta presentada por **LAS PARTES**. --------------------------

**----------------------------DECLARACIONES DE LAS PARTES:---------------------------------**

Los comparecientes manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de presentarse en la Notaría para solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron estar realmente interesados en el negocio, que la parte compradora verificó de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria de (los) inmueble(s) que por este instrumento se transfiere(n), pues ella se lo señaló material y satisfactoriamente, que además tuvieron la precaución de establecer esa situación jurídica con vista de los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de libertad), que fueron advertidos 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 Decreto Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura.------------------------------

Adicionalmente declaran que: ------------------------------------------------------------------------- **a).** Que las declaraciones emitidas por ellos obedecen a la verdad. ----------------------- **b).** Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. ---------------------------------------------------- **c).** Que la **NOTARÍA ONCE** **DE MEDELLÍN** se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes, que no expreso en este documento. ----------------------

Dando cumplimento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, “por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales”, **AUTORIZAMOS** de manera libre y voluntaria a la Notaria Once del Círculo de Medellín para hacer uso del tratamiento de los datos personales que sobre nosotros reposan en sus bases de datos, registrar, administrar, procesar, confirmar y/o suprimir la información de carácter personal que hemos suministrado. Esto incluye la consulta en el programa **StraDataSearch**, y demás consultas que requieran hacerse para la verificación de nuestra situación personal y financiera. Así mismo, damos fe de que hemos sido informados de los derechos que de conformidad con la ley nos asisten como titulares de los datos personales. ----------------------------------------Las partes intervinientes en el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el Artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, solicitamos y aceptamos que, dentro del trámite de otorgamiento y registro de la presente escritura pública, que se está surtiendo ante esta Notaría y se nos notifique o comunique cualquier decisión o requerimiento por medio del correo electrónico que se relacionan abajo de nuestras firmas con copia al correo [**notaria11med.rel@gmail.com**](mailto:notaria11med.rel@gmail.com) y al correo **andresnotaria11medellin@gmail.com** ------------------------------------------------------------**------------------------------CONSTANCIAS NOTARIALES:---------------------------------------**

La suscrita notaria deja expresa constancia de que le advirtió a los otorgantes, la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura, pues cualquier corrección posterior implicará el otorgamiento de una nueva escritura aclaratoria, cuyos gastos corresponderá efectuar a los mismos otorgantes (artículo 102 del decreto ley 960 de 1970). -------------------------------------------------------------------A los otorgantes se les hizo la advertencia que debe presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de **dos (02) meses**, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes retardo. Se advirtió el registro. ----------------------------------------------------------------------------------------

Leído el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de la formalidad del Registro oportuno, le imparten su aprobación y lo firman conmigo, la suscrita Notaria, quien en esta forma lo autoriza. -----------------------------------------------------------

La notaria advierte a los comparecientes que conocen el contenido del Art. 90 del Estatuto Tributario, modificada por la Ley 2010 de 2019 y que conocen y aceptan sus implicaciones. ---------------------------------------------------------------------------------------------

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, "cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los juniores valores determinados recae en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal.", relacionamos el documento de paz y salvo. ----------------------------------------------------------------------------

Se advierte a los comparecientes que la presente escritura de hipoteca sólo podrá inscribirse en la Oficina de Registro, dentro de los **noventa (90) días** siguientes a su otorgamiento ya que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. ----------------------------------------------------------------------------------------------------

La representante legal de **BANCOLOMBIA S.A.**, fue autorizada para suscribir la presente escritura por fuera del despacho notarial, de conformidad con el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 compilado por el Decreto 1069 de 2015. -----------------------

Con la presente escritura se protocoliza carta expedida por **BANCOLOMBIA S.A.**, donde aprueba un crédito a **EL DEUDOR HIPOTECARIO** por la suma de **TRESCIENTOS DOS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M.L. ($302.064.980.oo.),** con destinación para adquisición de vivienda, carta que toma la Notaria para la liquidación de los derechos notariales. --------

De conformidad con el **Artículo 40** del **Decreto 2148 de 1983 compilado por el Decreto 1069 de 2015**, con la presente escritura se protocoliza copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. ---------------------------------------------

**COMPROBANTES FISCALES**: -------------------------------------------------------------------------

**ANEXOS**: **ANEXOS**: Certificado de paz y salvo de impuesto predial unificado números

Certificados de paz y salvo de Valorización Municipal números

Certificado de paz y salvo de Administración expedido en

Presentados por **STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA,** identificada con la cédula de ciudadanía número **1.020’413.057.** -----------------------------------------------------------------

Certificados de Tradición y Libertad expedidos el día 22 de marzo de 2021 desde la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.--------------------

**Derechos notariales** $ **Aporte a superintendencia y fondo nacional del notariado** $ **Iva** $ **Resolución número 00755 del 26 de enero de 2022.Se dio cumplimiento a Ley 546 de 1999.**-----------------------------------

**Retención en la fuente $**

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: PO003668685, PO003668686, PO003668687, PO003668688, PO003668689 y PO003668690. Hojas que pertenecen a la escritura pública número del año 2022, otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Medellín. Así se firma:

**NOMBRES Y APELLIDOS**:

**C.C. NO**.

**DIRECCIÓN**:

**CIUDAD**:

**CELULAR**:

**E-MAIL**:

**LA PARTE VENDEDORA.**

**NOMBRES Y APELLIDOS**:

**C.C. NO**.

**DIRECCIÓN**:

**CIUDAD**:

**CELULAR**:

**E-MAIL**:

**PROFESIÓN U OFICIO**:

**ACTIVIDAD ECONÓMICA**:

**ESTADO CIVIL**:

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE**, DECRETO 1674 DE 2.016. SI\_\_\_\_\_ NO \_\_X\_\_

**FECHA VINCULACIÓN**: N.A.

**FECHA DESVINCULACIÓN**: N.A.

**LA PARTE COMPRADORA.**

**DRA.**

**APODERADA ESPECIAL** de **BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT. 890.903.938-8.**

**BEATRIZ ELENA CASTAÑO ALZATE.**

**NOTARIA ONCE (11) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN. – EN PROPIEDAD.**