

**Nro. NÚMERO:**  
**FECHA DE OTORGAMIENTO:**  
**INMUEBLE:** -----  
Descripción del inmueble, dirección, municipio y departamento -----  
**MATRICULA INMOBILIARIA No.**  
**NUMERO PREDIAL NACIONAL:**  
**ACTOS:** -----  
**1. COMPRAVENTA** ----- \$ XXXXXXXXXX  
**VENDEDORA:** -----  
NOMBRE DE VENDEDOR ----- C.C. 11111111  
**COMPRADOR:** -----  
NOMBRE DE COMPRADOR HIPOTECANTE ----- C.C. 22222222  
**2) HIPOTECA CERRADA** ----- \$ XXXXXXXXXX  
**HIPOTECANTE:** -----  
NOMBRE DE COMPRADOR HIPOTECANTE ----- C.C. 22222222  
**ACREEDORA:** -----  
NOMBRE DE VENDEDOR ----- C.C. 11111111  
**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO** -----  
**PATRIMONIO DE FAMILIA: NO** -----  
\*\*\*\*\*  
-----**NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGÜÍ**-----  
En el municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los **XXXXXXX (XXXXXXX) días del mes de XXXXXXXXXX del año dos mil veintidós (2022)**, ante el despacho de la **NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ITAGÜÍ**, quien es Notaria Titular la Doctora **SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ**, se otorgó escritura pública que rige por los siguientes términos: -----  
-----  
-----**PRIMER ACTO: COMPRAVENTA**-----  
Comparece, **NOMBRE DE VENDEDOR**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Itagüí, identificada con la cédula de ciudadanía número 11111111, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, y manifestó:-----  
**PRIMERO: OBJETO:** Que transfiere a título de compraventa a favor de **NOMBRE DE COMPRADOR HIPOTECANTE**, varón, mayor de edad, domiciliado en Medellín y de tránsito por este Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 22222222, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el 100% del siguiente inmueble:-----  
**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, DIRECCIÓN, MUNICIPIO, AREA, LINDEROS**  
**LE CORRESPONDE EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO:**  
**NUMERO PREDIAL NACIONAL:** -----

-----  
**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención del área y de la medida de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LINDEROS GENERALES:** El inmueble enajenado se encuentra construido sobre el predio cuyos linderos están descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenidos en la escritura pública número **XXXXXXXXXX** del xx de xxxx de 2009 de la Notaría **XXXXX** del Círculo de **XXXXX**, registrada el xx de xxxx de **XXXXX**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble antes citado, se encuentra sometido a **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, por medio de la escritura pública número **XXXX** del **XXXX** de **XXXX** de 200**XX** de la Notaría **XXXXX** de **XXXXX**, registrada el **XXX** de **XXX** de 20**XX**. **Reformado** mediante escritura pública número **XXXX** del **XX** de **XXXXX** de 20**XX** de la Notaría **XXXXXX** de **XXXXX**, registrada el **XXX** de **XXXX** de 20**XX**. ---

**PARÁGRAFO CUARTO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 62 del Decreto 2106 de 2019, que modifica el artículo 80 del Decreto Ley 960 de 1970, no se protocoliza copia auténtica de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

-----  
**SEGUNDO: ADQUISICIÓN:** Que el inmueble antes descrito lo posee **LA VENDEDORA**, quieta, material y pacíficamente, y lo adquirió por **COMPRAVENTA** efectuada a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mediante escritura pública número **XXXXXXXX (XXXX)** de fecha **XXX** de julio de 20**XX** otorgada en la Notaría **XXXXXX** del Círculo de **XXXXX**, registrada el **XXX** de **XXXXX** de 20**XX**. --

-----  
**TERCERO: PRECIO:** Que el precio de esta venta es la suma de **XXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ XXX.000.000)**, los cuáles serán cancelados así: -----

**a).** La suma de **XXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ XXX.000.000)**, con recursos propios y que la parte **VENDEDORA**, declara haber recibido a entera satisfacción de la parte **COMPRADORA**.-----

**b).** La suma de **XXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ XXX.000.000)**, que serán cancelados el producto del préstamo otorgado por **LA VENDEDORA**, **NOMBRE DE VENDEDOR** a **EL COMPRADOR** y que se garantiza con la hipoteca que se constituye en el segundo acto de esta escritura. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, los otorgantes bajo la gravedad de juramento, declaran que el precio a que se refiere la presente estipulación es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor estipulado. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, otorgando este instrumento en forma firme e irresoluble. -----  
-----

**CUARTO: SANEAMIENTO:** -- **LA VENDEDORA** garantiza que el inmueble que vende es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, hipotecas, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio, obligándose **LA VENDEDORA** al saneamiento de esta venta y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena en los casos previstos por la Ley. En cuanto a limitaciones al dominio, soporta las que se desprenden del régimen de propiedad horizontal. -----

**QUINTO: ENTREGA:** -- Que en la fecha **LA VENDEDORA** hace entrega del inmueble vendido con todas sus anexidades, dependencias y con las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas, encontrándose a paz y salvo por concepto de impuestos prediales y valorizaciones, siendo de cargo de **EL COMPRADOR** los que se causen en adelante. -----

**PRESENTE: EL COMPRADOR, NOMBRE DE COMPRADOR HIPOTECANTE,** de las condiciones civiles antes dichas, y dijo: -----

- a) Que acepta la presente escritura con el contrato en ella contenido a su favor. ---
- b) Que tiene recibido el inmueble a su entera satisfacción. -----
- c) Que ha pagado y pagará el precio integro de lo que compra en la forma estipulada en la clausula TERCERA. -----
- d) Que conoce y acepta el Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble que por este instrumento adquiere. -----

**PARAGRAFO:** "Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3° del artículo 6°, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7, de la Ley estatutaria 2097 de 2021, por medio de la cual se crea el registro de **DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM)**, en razón a la ausencia de entidad designada por el Estado con el fin de operar dicho registro y la consiguiente imposibilidad de obtener el certificado del que habla la citada norma, la enajenante, **BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO**, manifiesta, que no tiene obligaciones pendientes o en mora de su cumplimiento por concepto de alimentos, que equivalgan o superen la sumatoria de tres (3) cuotas alimentarias; razón por la cual, insiste en otorgar la presente escritura pública". -----  
-----

**CONSTANCIA NOTARIAL PARA LA VENDEDORA:** La suscrita Notaria Primera indagó a **LA VENDEDORA** sobre lo dispuesto en el artículo 6o. de la ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2003, y bajo la gravedad del juramento manifestó: -----

**PRIMERO:** Que su estado civil es como aparece al principio de esta escritura. ----

**SEGUNDO:** Que el inmueble que enajena **NO** está afectado a vivienda familiar. --

**CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL COMPRADOR:** RESPECTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE NOVIEMBRE 25 DE 2003, SE DEJA CONSTANCIA QUE NO PROCEDE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, por cuanto no se reúnen los requisitos establecidos por dicha ley, toda vez que su estado civil es soltero sin unión marital de hecho. -----

**NOTA DE ADMINISTRACION:** Que de conformidad con lo previsto en el Artículo 29 de la ley 675 de 2.001, LA VENDEDORA presenta para su protocolización el PAZ Y SALVO expedido el día xxx de xxxxxx de 20xx, por el administrador de la copropiedad por concepto de ADMINISTRACION, válido hasta el xx de xxxxxx de 2022. -----

-----**SEGUNDO ACTO: HIPOTECA CERRADA**-----

Compareció nuevamente, **NOMBRE DE COMPRADOR HIPOTECANTE**, varón, mayor de edad, domiciliado en Medellín y de tránsito por este Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 22222222, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y dijo:-----

**PRIMERO:** -- Que de conformidad con lo establecido en el literal b) de la cláusula tercera de la venta, otorgada en el primer acto de este instrumento, se declara DEUDOR de la señora **NOMBRE DE VENDEDOR**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Itagüí, identificada con la cédula de ciudadanía número 11111111, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, por la cantidad de **XXXXXXXXXXXXX DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ XXX.000.000)** que de dicha **ACREEDORA** declara haber recibido en calidad de mutuo o préstamo a su entera satisfacción. -----

**SEGUNDO:** -- Que se obliga a devolver la expresada cantidad a **LA ACREEDORA** o a su orden en esta ciudad dentro del plazo de **XXX (XXX) MESES**, contados a partir de la fecha de la presente escritura pública de hipoteca.

**PARAGRAFO:** Las partes acuerdan que EL DEUDOR podrá realizar abonos anticipados de manera parcial o total, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 2032 de 2020.-----

**TERCERO:** -- Que sobre la suma mencionada se obliga a pagar intereses del **XX POR CIENTO (XX%)** mensual durante el plazo y durante la mora si la hubiere

pagará la máxima permitida por la Superintendencia Financiera, pagaderos por mensualidades **VENCIDAS** y sin perjuicio de la ejecución si a ello hubiere lugar de cuyas costas será responsable. -----

**CUARTO:** -- Que reconoce a **LA ACREEDORA** el derecho de dar por terminado el plazo y exigir el pago total de la obligación si hubiere mora en el pago de una o más cuotas o de los intereses por vía judicial, en cuyo caso serán de su cargo los gastos judiciales y extrajudiciales del cobro, entre los cuales se cuentan los honorarios del abogado que lo efectuó. -----

**QUINTO:** -- Que **ACEPTA** que **LA ACREEDORA** inicie acción del cobro, bien en el domicilio de **EL DEUDOR**, o en el lugar de ubicación del inmueble, igualmente **ACEPTA** con todas las consecuencias de la ley, cualquier cesión o traspaso que **LA ACREEDORA** hiciera del presente crédito y se da por notificado de la cesión. -

**SEXTO:** -- Que también quedará extinguido el plazo y podrá cobrarse la totalidad de la deuda, si el inmueble que se hipoteca fuere perseguido por un tercero por medio de cualquier acción judicial, o si sufre una desmejora o deprecio, tales que así desmejorado o depreciado no preste suficiente garantía para la plena seguridad de la deuda a juicio de un perito nombrado por **LA ACREEDORA**. -----

**SÉPTIMO:** -- Que los gastos de esta escritura, valor de la boleta fiscal, registro y anotación, lo mismo su posterior cancelación es de cuenta del otorgante **DEUDOR**. -----

**OCTAVO:** -- Que, para garantizar el pago de la deuda con sus intereses y costas, además de comprometer su responsabilidad personal **EL DEUDOR CONSTITUYE HIPOTECA** a favor de **LA ACREEDORA, NOMBRE DE VENDEDOR**, sobre el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, DIRECCIÓN, MUNICIPIO, AREA, LINDEROS**

**MATRICULA INMOBILIARIA No.** -----

**NUMERO PREDIAL NACIONAL:** -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** --- No obstante, la mención de la cabida y linderos del inmueble descrito se hipoteca como cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble antes citado, se encuentra sometido a **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, por medio de la escritura pública número **XXXX** del **XXXX** de **XXXX** de **200XX** de la Notaría **XXXXX** de **XXXXX**, registrada el **XXX** de **XXX** de **20XX**. **Reformado** mediante escritura pública número **XXXX** del **XX** de **XXXXX** de **20XX** de la Notaría **XXXXXX** de **XXXXX**, registrada el **XXX** de **XXXX** de **20XX**. ----

**NOVENO:** -- Que el inmueble antes descrito lo adquirió **EL DEUDOR**, por **COMPRAVENTA** efectuada a **NOMBRE DE VENDEDOR**, como consta en el primer acto de este instrumento. -----

**DECIMO:** Que el inmueble antes descrito se encuentra libre de todo gravamen,

pleito pendiente, embargo judicial, condiciones resolutorias y patrimonio de familia inembargable. -----

**DECIMO PRIMERO:** -- En caso de pérdida o destrucción de la primera copia de esta escritura con mérito para exigir el pago de las obligaciones que la presente hipoteca garantiza, sus ampliaciones, modificaciones o aclaraciones, desde ahora y para entonces, deberá entenderse que por medio de este instrumento **LA ACREEDORA, EL HIPOTECANTE** o la persona que demuestre el interés legítimo que le asiste, solicitarán a través de escrito dirigido a la Notaria, que expida una copia de las que se hubieren perdido o destruido para su reposición, sin necesidad de ningún trámite judicial, conforme a lo dispuesto en el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010. -----

**DECIMO SEGUNDO: PODER:** -- **EL DEUDOR** mediante este mismo instrumento confiere PODER ESPECIAL, hasta la cancelación total del crédito a **LA ACREEDORA** o a quien hiciere sus veces, para que firme la escritura pública de aclaración o modificación a esta escritura en cuanto a nomenclatura, descripción del inmueble linderos, cedula catastral, o de la matrícula inmobiliaria, tradición, nombres e identificación de los contratantes o aclaración en errores numéricos, y para cancelar afectación a vivienda familiar de ser el caso y hacer las manifestaciones correspondientes sin necesidad de que comparezca **EL DEUDOR**, a excepción de la cuantía. -----

**DECIMO TERCERO. 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** o **HIPOTECANTE** sea admitido en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este 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 los decretos que la reglamenten, adicionen, modifiquen, o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia. -----

**PRESENTE: LA ACREEDORA, NOMBRE DE VENDEDOR,** de las anotaciones personales ya dichas, expuso: Que **ACEPTA** la presente escritura con el mutuo y la hipoteca que en ella consta a su favor, y que hace la entrega del dinero a la firma de la presente escritura. -----

**CONSTANCIA NOTARIAL PARA EL DEUDOR:** La suscrita Notaria indagó a el señor **NOMBRE DE COMPRADOR HIPOTECANTE** sobre lo dispuesto en el artículo 6o. de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de noviembre 25 de 2.003, y bajo la gravedad del juramento y manifestó: -----

**PRIMERO:** Que su estado civil es como quedo dicho en la comparecencia de la presente escritura. -----

**SEGUNDO:** Que el inmueble que hipoteca **NO** está afectado a vivienda familiar. --

**FUERON PRESENTADOS LOS SIGUIENTES COMPROBANTES LEGALES QUE SE PROTOCOLIZAN:** -----

**PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL y VALORIZACIÓN NÚMEROS XXXXX** y **XXXXXXXXX**: EXPEDIDOS POR EL MUNICIPIO DE MEDELLIN SECRETARIA DE HACIENDA y EL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLIN ----- A NOMBRE DE **NOMBRE DE VENDEDOR**, FECHA DE EXPEDICION: **XX DE XXXXXXX DE 20XX**. FECHA DE VENCIMIENTO: **XX DE XXXXXX DE 20XX** y **XX DE XXXXXXX DE 20XX**, respectivamente. MATRICULA **XXXXXX** NUMERO PREDIAL NACIONAL **XXXXXXXXXXXX** DERECHO **100%** – AVALUO TOTAL \$ **XXXXXXXXXX**. -----

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** -----

1. Las partes declaran bajo la gravedad del juramento que los dineros o recursos que utilizan en el presente contrato son producto de actividades lícitas (instructivo UIAF).--

2. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de su documento de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son **CORRECTAS** y, que en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

3. La presente escritura pública **FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD** por los comparecientes, advertidos de su registro, la encontraron conforme a su conocimiento y voluntad, y por **NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO**, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando los comparecientes estar advertidos de que **CUALQUIER ERROR NO CORREGIDO** en esta escritura pública antes de ser firmada, da lugar **A UNA ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA** que conlleva **NUEVOS GASTOS PARA LOS COMPARECIENTES**, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo anterior se dan por entendido y firman en constancia. -----

4. **A los otorgantes se les ADVIRTIÓ** que deben presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, **dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento**, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. En cuanto a la hipoteca y/o patrimonio de familia, así mismo se advirtió, que solo podrá inscribirse en la Oficina de Registro dentro del término de 90 días hábiles siguientes a su otorgamiento de conformidad con lo previsto en el Artículo 28 Ley 1579 de 2012. -----

5. La Notaria ilustró a los otorgantes sobre el contenido y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario. -----

6. Se habilita la imposición y cotejo de la huella dactilar mediante el sistema biométrico, en virtud a lo dispuesto en el artículo 3 de la Resolución 04243 del 29 de mayo de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro; y se continua con la restricción de la imposición física de la huella dactilar, conforme a lo establecido en el numeral 2 de la Instrucción Administrativa 04 del 16 de marzo de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

-----  
Extendida en las hojas de papel números:

DERECHOS NOTARIALES \$-----

GASTOS GENERALES \$-----

RETENCION EN LA FUENTE \$-----

FONDO ESPECIAL DE LA SNR \$-----

SUPERNOTARIADO Y REGISTRO \$-----

Según Resolución 00755 del 26 de enero de 2022. de la Superintendencia de Notariado y Registro -----

PAGO POR IVA \$-----

Según Ley 633 del 29 de diciembre de 2.000 artículo 468 del Estatuto Tributario --

Los otorgantes leyeron el presente instrumento y lo aprobaron por hallarlo conforme a los datos presentados, firman ante mí, **LA NOTARIA QUE DOY FE.** ---

**NOMBRE DE VENDEDOR**

C.C. #

Dirección:

Municipio:

Estado Civil:

Teléfono fijo o celular:

Actividad económica:

E-mail:

P.E.P: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Nota: Para lo correspondiente al trámite notarial que he solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581 de 2012) de manera voluntaria, previa, explícita e inequívoca. -----

**NOMBRE DE COMPRADOR HIPOTECANTE**



C.C. #

Dirección:

Municipio:

Teléfono fijo o celular:

Actividad económica:

Estado Civil:

E-mail:

P.E.P: SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Nota: Para lo correspondiente al trámite notarial que he solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581 de 2012) de manera voluntaria, previa, explícita e inequívoca. -----

**NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE ITAGUI**

**BORRADOR**