

.....N U M E R O XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX).....

.....FECHA: XXXXXXXXXXXXXXXX.....

..... CONSTITUCION HIPOTECA.....

.....CERTIFICADO DE CALIFICACION

MATRICULA (S) INMOBILIARIA: XXXXXXXX.....

CODIGO CATASTRAL NÚMERO XXXXXXXXXXXXXXXX.....

.....UBICACION DEL PREDIO.....

MUNICIPIO: SAN VICENTE DE CHUCURI –SANTANDER.....

NOMBRE O DIRECCION: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.....

.....DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA.....

ESCRITURA N° XXX.- DIA: XX.- MES: XXXXX- AÑO: XXXX.....

.....NATURALEZA DEL (LOS) ACTO (S).....

ESPECIFICACION: CONSTITUCION HIPOTECA..... CODIGO: XXX.....

VALOR DEL ACTO EN PESOS: \$XXXXXXXX.....

PERSONAS QUE INTERVIENEN.....IDENTIFICACION

HIPOTECANTE (S).....

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX..... C.C: XXXXXXXX

ACREEDOR HIPOTECARIO.....

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX..... Nit. XXXXXXXX

=====

En la Cabecera del Municipio de San Vicente de Chucuri, Departamento de Santander, República de Colombia, a los XXXXXX (XXX) Días del mes de XXXXX de XXXXXX (XXXX); ante mí, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Notario Único de éste Círculo, ante mí, comparecieron: **XXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino y residente en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de estado civil casado con la sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXX** expedida en XXXXXXXXXXXXXXXX y hábil para contratar y obligarse, quien para los efectos del presente documento se llamarán LOS HIPOTECANTES quienes manifestaron: -----

== **PRIMERO:** == Que constituyen a favor del **BANCO XXXXXXXXX.**, con Nit **XXXXXXXXXX**, establecimiento bancario con domicilio principal en XXXXXX., en adelante “**EL BANCO**”, **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTÍA INDETERMINADA** sobre el siguiente inmueble: Un predio rural denominado

XXXXXXX, ubicado en la Vereda XXXXXXXXXXXX, de la jurisdicción de San Vicente de Chucuri (S), cuenta con extensión aproximada de **XXXX HECTAREAS XXXXX METROS CUADRADOS (XXXXX HAS)**, con todas sus mejoras e instalaciones y alinderado así: == **ORIENTE:** XXXXXXXXXXXXX. == **OCCIDENTE:** == XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. == **NORTE:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. == **SUR:** == XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos, el (los) inmueble(s) se hipoteca(n) como cuerpo cierto, quedando comprendidas todas las mejoras presentes y futuras, construcciones, usos, servicios, anexidades, dependencias y frutos, y se extiende a todos los aumentos así como a las pensiones, rentas e indemnizaciones que reciba de acuerdo con las leyes. -----

SEGUNDO: Que los inmuebles que se gravan con la presente hipoteca son de su exclusiva propiedad, no han sido enajenados por acto anterior al presente ni prometidos en venta y los posee en forma quieta, regular, pacífica y pública, sin clandestinidad ni violencia, estando libres de gravámenes y limitaciones de dominio y embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censo, no han sido movilizados ni dados en arrendamiento por escritura pública o anticresis, que no se encuentran gravados con patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, y que en todos los casos se obliga a salir al saneamiento de acuerdo con la ley. -----

TERCERO: Que el inmueble que se grava con la presente hipoteca fue adquirido por LOS HIPOTECANTES, así: -----

1º). En mayor porción, Por transferencia de DOMINIO POR SOLUCION O PAGO EFECTIVO, hecha por parte de XXXXXX, Según consta la escritura pública número XXXXX del XXXXXXXX de XXXXX de la notaria Única del Circulo de San Vicente De Chucuri (S), registrada XX de XXXXX de XXXXXX.-----

2º). Efectuando división material, tal y como consta la escritura pública número XXX del XXXXXXXX de la Notaría Única del Círculo de San Vicente de Chucuri (S), registrada XX de XXXXXXXX de XXXX. -----

Matrícula Inmobiliaria No. **XXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente de Chucuri (S). CEDULA CATASTRAL No. XXXXXXXXXXXXXXXX. -----

CUARTO: que la hipoteca abierta y de cuantía indeterminada que se constituye con este instrumento garantiza a EL BANCO todas las obligaciones a cargo de EL

HIPOTECANTE, cualquiera que sea su origen o naturaleza, sin limitación de cuantía por capital, más sus intereses y accesorios, gastos por honorarios de abogado y costas judiciales si fuere el caso, y en general cualquier suma que por cualquier concepto cubra EL BANCO por EL HIPOTECANTE, así como las obligaciones que éste haya contraído o llegare a contraer en el futuro por cualquier concepto, conjunta o separadamente, en su (s) propios (s) nombre (s) o de terceros a favor de EL BANCO, ya impliquen para EL HIPOTECANTE responsabilidad directa o subsidiaria, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, incluidas sus prórrogas, refinanciaciones, reestructuraciones o renovaciones, ya se trate de préstamos o créditos de todo orden, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, o cualesquiera otros documentos girados, autorizados, ordenados, aceptados, endosados, cedidos o firmados por EL HIPOTECANTE individual o conjuntamente con otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado a favor de EL BANCO directamente, o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL BANCO con anterioridad a la fecha de constitución de la presente garantía como hacia el futuro. -----

QUINTO: EL HIPOTECANTE autoriza a EL BANCO para exigir el pago total de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca en cualquier tiempo, sin consideración al vencimiento ni a los plazos pactados, haciendo efectivos sus derechos extrajudicial o judicialmente, si ocurre, además de los eventos de aceleración en los pagos previstos en los respectivos títulos o documentos de deuda, cualquiera de los siguientes hechos: A) Si incumpliere(n) cualquier obligación directa o indirecta que tuviere(n) para con EL BANCO, y especialmente si se dejare(n) de pagar en el tiempo debido cualquier obligación a favor de EL BANCO garantizada con esta hipoteca; B) Si EL HIPOTECANTE perdiere la titularidad o posesión del bien hipotecado por cualquiera de los medios de que trata el Artículo 789 del Código Civil; C) Si EL HIPOTECANTE o cualquiera de sus fiadores, codeudores o avalistas promueven o les es promovido un proceso concursal, de reorganización o cualquier otro semejante; D) Si sus bienes son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción y, en general si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiere afectar el inmueble hipotecado; E) El giro de cheques sin provisión de fondos; F) Por la mala o difícil situación económica de EL HIPOTECANTE a juicio de EL BANCO; G) Si EL HIPOTECANTE no realiza, cambia o no cumple total o parcialmente con el plan de

inversión para el cual se le haya dado el crédito; H) Si obstaculiza o de cualquier modo impide las visitas que ordene EL BANCO; I) Si la presente o cualquiera de las garantías otorgadas a favor de EL BANCO desaparece, se destruye o desmejora por cualquier causa o es abandonada por EL HIPOTECANTE, caso en el cual EL BANCO podrá optar por la subsistencia del plazo si EL HIPOTECANTE da(n) una nueva garantía a favor del mismo; J) Si EL HIPOTECANTE o cualquiera de sus fiadores o avalistas cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados a EL BANCO K) Si EL HIPOTECANTE o cualquiera de sus fiadores, codeudores o avalistas violare alguna de las disposiciones estipuladas en el presente instrumento y/o en otros documentos otorgados a favor de EL BANCO; L) Si EL HIPOTECANTE o cualesquiera de sus fiadores, codeudores o avalistas, fallece o es objeto de liquidación.

SEXTO: A) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de EL HIPOTECANTE por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietario del bien hipotecado; B) Que en caso de que EL HIPOTECANTE o sus sucesores a título universal o singular, perdieren en todo o en parte la posesión material del inmueble hipotecado, quedarán obligados especialmente a dar inmediato aviso de tal hecho a EL BANCO, lo mismo que a ejercitar inmediatamente las acciones de policía o civiles que correspondan para obtener la recuperación de dicha posesión. EL HIPOTECANTE confiere por este instrumento poder a EL BANCO para que ejercite en nombre del mismo y en interés de EL BANCO tales acciones si EL HIPOTECANTE no lo hace, evento en el cual EL BANCO no adquiere la obligación de hacer uso del mismo, quedando en libertad de ejercerlo por tratarse de una facultad que no conlleva responsabilidad para EL BANCO en caso de hacer uso de ella; C) Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novación de cualquiera de otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta Escritura a favor de EL BANCO, con el mismo objeto de lo que por este instrumento se otorga, o con objeto similar. -----

SÉPTIMO: Es entendido que por el simple hecho del otorgamiento de este contrato, EL BANCO no contrae obligación alguna de carácter legal ni de ninguna otra clase, de conceder a EL HIPOTECANTE créditos o de concederle prórrogas, ni renovaciones de

las obligaciones vencidas o por vencerse y que hubiere(n) sido contraídas antes del otorgamiento de la presente garantía, o que se contrajeran con posterioridad a esta.

OCTAVO: Para que EL BANCO pueda hacer efectivos los derechos y garantías que la presente Escritura le otorga, le bastará con presentar una copia registrada de ella acompañada del correspondiente certificado de tradición del inmueble hipotecado, junto con los documentos en que consten las obligaciones que se vayan a cobrar. ----

NOVENO: En desarrollo de lo dispuesto en la Ley 1395 de 2010 artículo 43, aunado al artículo 617 numeral 8, del Código General del Proceso, y el Decreto 1664 del 20 de agosto de 2015, Subsección 8, artículo 2.2.6.15.2.8.1 y subsiguientes. EL HIPOTECANTE, confiere poder especial e irrevocable al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, NIT 800.037.800-8 para que, en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de este instrumento, en nombre y representación del BANCO, la Notaria expida y entregue al BANCO, un ejemplar de dicha copia, con la constancia de que esta presta mérito suficiente para hacer exigible el pago de las obligaciones en ella contenidas, y la reproducción de la nota de registro correspondiente. -----

DÉCIMO: EL HIPOTECANTE dará aviso a EL BANCO, cada vez que constituya, amplíe o modifique gravámenes de cualquier clase sobre el inmueble. -----

DÉCIMO PRIMERO: EL HIPOTECANTE se obliga a contratar con una Compañía de Seguros legalmente establecida en el país, una póliza que ampare contra todo riesgo el inmueble hipotecado, por una suma no inferior al valor comercial del mismo y por el tiempo de duración de las obligaciones amparadas, incluyendo sus plazos y renovaciones, y a entregar debidamente expedida o cedida a favor de EL BANCO, la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización se subrogue a la edificación hipotecada de acuerdo con lo establecido por el Artículo 1101 del Código de Comercio. Si no se cumpliera con esta obligación de mantener asegurado el inmueble hipotecado, desde ahora queda autorizado EL BANCO para contratar dicho seguro por la suma declarada como valor comercial del inmueble por cuenta de EL HIPOTECANTE y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica responsabilidad de EL BANCO en caso de no hacer uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual EL BANCO puede no hacer uso. -----

DÉCIMO SEGUNDO: Que en caso de que cualquier persona, de naturaleza pública o

privada, adquiera los bienes que por esta Escritura se hipotecan a favor de EL BANCO, EL HIPOTECANTE autoriza de una vez al comprador para pagar a EL BANCO las sumas que aquel le adeude por cualquier concepto, con cargo a los dineros que correspondan al precio de adquisición de tales bienes. -----

DECIMO TERCERO: EL HIPOTECANTE acepta expresamente, con todas las consecuencias que la ley señala, y desde ahora se da por notificado de cualquier cesión total o parcial que EL BANCO haga de las obligaciones a su cargo y de las garantías que las amparen, incluyendo la presente hipoteca. -----

DECIMO CUARTO: Se señala la ciudad de San Vicente de Chucuri (S), como lugar para el cumplimiento de las obligaciones, sin perjuicio de que EL BANCO pueda demandar ante el Juez competente del domicilio del deudor o del lugar de ubicación de los bienes hipotecados. -----

DECIMO QUINTO: Esta hipoteca se constituye por término indefinido, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante el otorgamiento de Escritura Pública firmada por el representante legal de EL BANCO, la garantía respaldará todas las obligaciones adquiridas con anterioridad a su otorgamiento y las que se causen o se adquieran durante su vigencia, ya sea que EL HIPOTECANTE continúe o no como propietario por enajenaciones totales o parciales del bien hipotecado. **DECIMO SEXTO:** Son a cargo de EL HIPOTECANTE los gastos que ocasione el otorgamiento y registro de la presente Escritura, los de cancelación, así como los de expedición de los certificados de libertad de los inmuebles hipotecados que debidamente complementados a favor de EL BANCO, quedarán en poder de éste, junto con la primera copia registrada de la presente Escritura, hasta su cancelación. --

DECIMO SÉPTIMO: En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada, pero exclusivamente para efectos de fijar el valor de los derechos notariales y de inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos, se protocoliza con el presente instrumento público la certificación expedida por EL BANCO sobre el cupo o monto de crédito aprobado a EL HIPOTECANTE. -----

Presente el señor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino de San Vicente de Chucuri, Santander, identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX**, quien obra en nombre y representación del BANCO **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**., en su carácter de Director de la Oficina de San Vicente de Chucuri (S)

y con la debida autorización conforme lo acredita con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por la doctora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de **XXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXX**, quien ejerce el cargo de Gerente Regional de Santander, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación de la Cámara de Comercio y el Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con el(los) documento(s) que presenta(n) para su protocolización con la presente Escritura, expresó que **ACEPTA** para el BANCO **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**., como en efecto lo hace, esta Escritura y la hipoteca que por medio de ella se constituye a favor de EL BANCO, y en general, todas y cada una de las declaraciones que hace en la misma EL HIPOTECANTE. -----
------(Hasta aquí la minuta). -----

DECIMO OCTAVO: A D V E R T I D O (S) El (la)hipotecante se obliga (n) presentar esta escritura para su registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará la no inscripción del instrumento. -----

PARÁGRAFO: EFECTOS DE LA LEY 258/1996 y MODIFICADA POR LA LEY 854/2003. = En este acto no es procedente la constitución de afectación a vivienda familiar por cuanto dicho predio se encuentra libre de afectación a vivienda familiar. -----

CONSTANCIA NOTARIAL: (Art.9 Dicto Ley 960 de 1970) El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. Me fueron presentados los siguientes documentos legales Paz y Salvo Municipal - El suscrito Tesorero Municipal de San Vicente de Chucurí (s), CERTIFICA, que: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, está a paz y salvo hasta **XXXXXX** de **XXXX**, por concepto de impuesto predial y complementarios, por el predio N. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**- Dirección o nombre: **XXXXXXXXXX** ---Superficie: **XX HECT XXXXXX MC**--- Avalúo: **\$XXXXXXXXXX**.---Expedido a **XX** de **XXXXXX** de **XXXX**, cuyo documento se protocoliza con el presente instrumento público. -----

NOTA: EL PAZ Y SALVO PRESENTADO CORRESPONDE AL PREDIO DE MAYOR PORCION YA QUE EN CATASTRO NO SE HAN HECHO LAS CORRESPONDIENTES MODIFICACIONES, SEGÚN DECLARACION JURAMENTADA NUMERO XX DE XXXX, RENDIDA POR LOS HIPOTECANTES LA CUAL ES SOPORTADA CON LA COMUNICACIÓN ENVIADA POR EL IGAC RADICADO XXXXXXXXXXXXXXXXXX, DOCUMENTOS QUE SE INSERTA Y SE PROTOCOLIZA CON EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO.-----

PARAGRAFO PRIMERO: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la

obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla.---La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto.-- En Consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario.- En tal caso, este (os) debe (n) ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Artículo 35, Decreto Ley 960 de 1970)- Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -Leído el presente instrumento al compareciente lo aprobó y firma ante mí el notario quien da fe. -----Se protocoliza certificación del BANCO XXXXXXXXXXXXXXXX., donde se estipula que el cupo o monto de crédito es por valor de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA CTE (\$XXXXXXXXXX). -Derechos Notariales - según Resolución Número 00536 de fecha 22 de enero de 2021 y modificada mediante resolución número 00545 de fecha 25 de enero de 2021, por valor de. \$XXXX+\$XXXX (Por constitución hipoteca y constancia de no afectación a vivienda familiar).-----

IVA.....\$
Recaudo fondo especial notariado.....\$XXXXX=
Recaudo Superintendencia de Notariado y Registro.....\$XXXXX=

RADICACION	EXTENSIÓN Y DIGITACION	LIQUIDACION	REVISÓ	COPIAS Y CIERRE

Esta escritura fue extendida en las hojas de papel de seguridad notarial de seriales números XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXX.-

El (los) Hipotecante (s),

(INFORMACION OBLIGATORIA (Is. As.SNR017/2016 y 8/2017)

NOMBRE:

D. I:

TEL ò CEL:

DIR:

CIUDAD:

E-MAIL:

PROFESION U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO ___

CARGO:

FECHA DE VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACION:

Reverso de la hoja de papel seguridad notarial de serial numero PO005425079.---

Nota: Para lo correspondiente al tramite notarial que es solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (ley 1581 de 2012 de manera voluntaria, previa, explicita e inequívoca.

XXXXXXXXXXXXX

El Acreedor Hipotecario,

(INFORMACION OBLIGATORIA (Is. As.SNR017/2016 y 8/2017)

NOMBRE:

Viene de la hoja de papel seguridad notarial de serial numero PO005425079.---

D. I:

TEL ò CEL:

DIR:

CIUDAD:

E-MAIL:

PROFESION U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ___ NO ___

CARGO:

FECHA DE VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACION:

Nota: Para lo correspondiente al tramite notarial que es solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (ley 1581 de 2012 de manera voluntaria, previa, explicita e inequívoca.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Representante Banco XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

El Notario,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX