**ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES CON HIPOTECA A FAVOR DE TERCERA PERSONAS**

Ante la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín, comparecieron \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, de estado civil casados, con sociedad conyugal vigente, identificados como aparece al pie de sus respectivas firmas en su condición de vendedor y comprador respectivamente quienes manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa que consignan dentro de las siguientes cláusulas.

**PRIMERA**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, transfiere a título de venta real y efectiva en favor de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con superficie aproximada de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) metros cuadrados, Registro Catastral número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, localizada en el Perímetro Urbano de la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, distinguida con el número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, actual nomenclatura, cuyos linderos y especificaciones se encuentran citados en la escritura pública Nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín.

**SEGUNDA**: El precio del inmueble objeto de este contrato es la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PESOS M/cte. ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), suma que el (la) vendedor(a) declara haber recibido de la compradora, en su totalidad y a su entera satisfacción.

**APLICACIÓN ARTÍCULO 61 – LEY DE CRECIMIENTO ECONÓMICO 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019.--------------------------------------------------------------------------**

**CONSTANCIA 1.-** Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del Notario. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. 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 (4) 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 detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. --------------

**NOTA 2.-**LAS PARTES CONOCEN QUE ACORDE A LA LEY 2010 DE DICIEMBRE 27 DE 2.019 ARTÍCULO 61, NO SERÁN CONSTITUTIVOS DE COSTO DE LOS BIENES RAÍCES AQUELLAS SUMAS QUE NO SE HAYAN DESEMBOLSADO A TRAVÉS DE ENTIDADES FINANCIERAS. ---------------------------

**TERCERA**: Declara el (la) exponente vendedor(a) que el inmueble que enajena por medio de este instrumento, lo adquirió en su estado civil actual por compra al señor (a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, como consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín ,y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad al folio de Matrícula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**CUARTA:** Garantiza el (la) vendedora que el inmueble que por esta escritura enajena se encuentra libre de censo, hipoteca, embargo, pleito pendiente, demanda civil registrada, arrendamiento, anticresis, patrimonio de familia inembargable consignado por escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y en general, libre de todo gravamen, pero que en todo caso, se compromete a salir al saneamiento de lo vendido, en los casos previstos por la ley.

**QUINTA:** Que desde esta misma fecha el (la) vendedor(a) le hace entrega real y material del inmueble al comprador(a), junto todos sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra, siendo entendido que en esta venta queda incluido el derecho a la línea telefónica número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ junto con su respectivo aparato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- DE AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003.----------------**

La Suscrita Notaria, indagó a la  **PARTE VENDEDORA**sobre su estado civil a lo cual  manifestó bajo la gravedad de juramento que es de las condiciones civiles antes mencionadas y que el inmueble que por éste instrumento enajena NO se encuentra sometido al régimen de vivienda familiar. ------------------------------------------

Así mismo es indagada la **PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil y manifestó bajo la gravedad de juramento que es de estado civil soltera por viudez, sin unión marital de hecho; en tal virtud el referido inmueble, objeto del presente contrato, No será sometido **al régimen de vivienda familiar**. No obstante la Notaria advierte que el desconocimiento a las normas legales sobre la afectación a Vivienda familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato. ----------------

**ACEPTACIÓN:** En este estado el (la) comprador(a), Señor(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de condiciones civiles ya anotadas, manifiesta:

a) Que acepta esta escritura y consecuencialmente la venta en ella contenida a su favor por encontrarla a su satisfacción.

b) Que ya se encuentra en posesión quieta y pacífica del inmueble que adquiere.

c) Que por medio de esta escritura pública se constituye deudor(a) del Señor(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, por la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, PESOS ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), la cual se compromete a cancelar dentro del imprescindible

término de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) (días/meses), contados a partir de esta misma fecha.

d) Que para garantizar el pago de la suma mutuada, así como los intereses de que se hablará en el siguiente literal, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye Especial Hipoteca de Primer Grado sobre el inmueble que por medio de este mismo instrumento adquiere, para lo cual reconoce y paga a su acreedor un interés mensual del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por ciento (\_\_%), por anticipado, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

e) Si por alguna circunstancia el deudor incurriere en mora de dos meses en el pago de los intereses aquí pactados, el acreedor podrá exigir el pago inmediato de la deuda mutuada y queda facultado expresamente para las acciones legales pertinentes ante la autoridad competente, sin que haya lugar a requerimiento ni a constituirlo en mora; Si hubiere lugar a iniciar proceso de ejecución para el pago de la suma mutuada y sus intereses, las costas procésales y los honorarios del abogado a quien se le encargue la cobranza, corren a cargo del deudor.

f) Los gastos de cancelación de esta hipoteca serán por cuenta del (la) exponente deudor(a).

Presente el (la) Señor(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino(a) de esta ciudad, portador(a) de la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dijo:

a) Que acepta la hipoteca que a su favor se constituye por medio de esta escritura por hallarla conforme.

b) Que se reserva el derecho de ceder este título a la persona que a bien tenga, sin lugar a notificación alguna.

**NOTA 1.-**  De conformidad con el Artículo 6 Numeral 3 de la Ley 2097 del 02 de Julio de 2021, el(os) otorgante(s) VENDEDOR(ES) de la presente escritura, declara(n) bajo la gravedad del juramento, que actualmente no presenta((n) obligaciones morosas a partir de tres (3) meses de cuotas alimentarias, sucesivas o no, establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligación de carácter alimentario congruos o necesarios, definitivos o provisionales, de que tratan el artículo 411 del código Civil Colombiano. - Esta manifestación se realiza ante la falta de reglamentación y entrada de operación del REDAM (Registro de Deudores Alimentarios Morosos) de que trata el artículo 7 de la Ley 2097 del 02 de Julio de 2021.------------------------------

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** La parte vendedora o transferente deja expresa constancia bajo la gravedad de juramento que sobre el inmueble que transfiere no pesa protección que impida el acto de transferencia o enajenación. -----------------------

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades licitas.- ---------------------------------------------

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Los comparecientes hacen constar, que han revisado y verificado cuidadosamente sus nombres completos, los números de documentos de identidad, declaran además que todas las informaciones suministradas y consignadas en esta escritura son  **correctas**  y en consecuencia asumen la responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en las mismas. conocen la ley, y entienden que la notaria responde por la parte formal de los instrumentos que autoriza, pero no responde de la veracidad de las declaraciones de las partes.- ----------------------------------------------Además la notaria les advierte a los comparecientes que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por los comparecientes.---------------Presentaron el siguiente comprobante fiscal: **PAZ Y SALVO MUNICIPAL.** --------------

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MEDELLÍN. NIT. XX. FECHA DE EXPEDICIÓN: XX/2022. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL. LA SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MEDELLÍN. HACE CONSTAR: Que la ficha catastral No. XX**.** Con dirección XX.-- Avalúo de $XX.- Identificación: XXX.- Nombre: XXXX.- Área Terreno: X Ha. X Mts2.- Área Construida: XX Mts2. - Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO hasta el XX/2022. Válido para: TODOS LOS TRÁMITES.- OBSERVACIÓN: LA CIUDAD DE MEDELLÍN, NO COBRA IMPUESTO DE VALORIZACIÓN. Firmas y Sello respectivo. -

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: ----------------------------------------------------------------** Leído el presente Instrumento Público, por la Suscrita Notaria personal y conjuntamente con su Asesor, han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de ley para su existencia y validez, y les han advertido sobre la necesidad de obrar de buena Fé, conforme a los principios normativos y del Derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los Derechos que contraen y el texto de la Escritura, así mismo, los Linderos, el Área, la Tradición de su bien inmueble, su Matrícula Inmobiliaria, Cédula Catastral y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios, dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman.- ----------------------------------------------------------

**NOTA2.-**  Se exhortó y previno a la compradora sobre la necesidad y conveniencia u obligación del vendedor para satisfacer el pago de servicios públicos del inmueble objeto del presente contrato o escritura. La compradora exigirá el paz y salvo respectivo, Instrucción administrativa No. 010 de Abril de 2004. ----------------------------------------------------------------------El presente Instrumento Público, fue extendido en las hojas de papel Notarial Nos.

Derechos Notariales: $       **Resolución 00755 del 26-01-2022**.--------------

Iva: $ --------------------------------------------------------------------------------------

Recaudos Superintendencia de Notariado: $ ---------------------------------

Recaudos Fondo nacional del Notariado: $ --------------------------------

De acuerdo a la Instrucción administrativa No. 01-26 de fecha Junio 8 de 2001 y artículo 10 del Decreto reglamentario No. 2509 de 1.985, se protocoliza copia del recibo de pago de la retención en la fuente.-------------------------------------------------------

Retención en la fuente (Ley 55/85) $ ----------------------------------------

**NOTA 3.-** En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 sus decretos reglamentarios y normas complementarias, con la firma del presente instrumento autorizamos al Notaria Doce de Medellín, OCTAVIO DE LA MERCED PALACIO HINCAPIÉ para que realice el tratamiento y control de los datos solicitados con el fin de identificar a las personas que realizan las escrituras públicas protocolizadas en su Notaría.----------------------------------

**NOTA 4 .- ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS.-** El (los) interesado (s) manifiesta (n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma en la presente Escritura pública, que **SI** acepta(n) ser notificado (s) por medio electrónico que he plasmado en la misma y 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 01 de octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y lo Contencioso Administrativo."--

**A TODO LO ANTERIOR LOS COMPARECIENTES DIERON SU ASENTIMIENTO Y EN PRUEBA DE ELLO LO FIRMAN EN ESTA OFICINA, JUNTO CON LA SUSCRITA NOTARIA, QUIEN DE ESTA FORMA LO AUTORIZA. -----------------------**

Lo escrito en tipo de letra diferente SI VALE.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LOS VENDEDORES,**

**XXX**

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO:

**XXX**

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO:

**XXX**

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO:

Persona expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016   SI \_\_\_    NO \_\_\_

Cargo:

Fecha de vinculación: Fecha desvinculación:

Fecha de vinculación: Fecha desvinculación:

**LA COMPRADORA:**

**XX**

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO: [División Material y Adjudicaciones](https://www.notaria1sangil.com.co/wp-content/uploads/2022/06/Division_material_y_adjudicaciones.doc)

**LA NOTARIA DOCE**