|  |  |
| --- | --- |
| **PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN EL ACTO** | **IDENTIFICACIÓN** |
|  |  |
| **HIPOTECANTE:** |  |
| **ACREEDOR HIPOTECARIO:** | COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO. COONFIE - NIT 891100656-3 |

-------------------------------------------------**ACTOS**----------------------------------------------

|  |  |
| --- | --- |
| **TIPO DE PREDIO:** | URBANO ( ) RURAL ( ) |
| **DIRECCIÓN O NOMBRE:** |  |
| **MUNICIPIO:** |  |
| **DEPARTAMENTO:** |  |
| **MATRICULA INMOBILIARIA No.** |  |
| **CEDULA CATASTRAL No.** |  |

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO/CONTRATO**

|  |  |
| --- | --- |
| **VALORES EN PESOS:** |  |

**CONSTITUCIÓN HIPOTECA**

**AVALUO CATASTRAL** $

En la ciudad de <<Nombre Ciudad>>, Cabecera del Círculo Notarial del mismo nombre Departamento del <<Nombre Departamento>>, República de Colombia, a los <<fecha en letras>>, xx días del mes de xxxxxxx del año xxxx, ante el Despacho de la Notaria <<Nombre notaría>> del Circulo de <<Municipio y Departamento de la notaría>>.

Compareció: <<NOMBRES COMPLETOS DEL HIPOTECANTE>>, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de <<Nombre Municipio>>, identificado con la cédula de ciudadanía No. xxxxxx de <<Lugar expedición documento>> con estado civil <<Estado Civil Hipotecante>>, quien obra en nombre propio y manifiesta:

**PRIMERO**: Que además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA**, a favor de la **COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO –COONFIE-** con domicilio principal en Neiva, para garantizarobligaciones suyas quien en adelante y para los efectos de este instrumento se denominará EL **ACREEDOR,** sobre el (los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): -

Bien inmueble ubicado en <<Dirección Del Inmueble>>, ubicado en <<Nombre Ciudad y Departamento de ubicación>>, que tiene un área de <<ÁREA EN LETRAS>> M2 (00.00 M2) <<Descripción del inmueble>> y cuenta con los servicios públicos de: xxxxxxxxxxx; determinado por los siguientes linderos especiales:

<<Redactar linderos del inmueble>>

Al anterior inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y la cédula catastral número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO 1**: No obstante, la mención de áreas y linderos del inmueble objeto del presente contrato la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**PARAGRAFO 2**: Que el inmueble se hipoteca con todas su mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

**PARAGRAFO 3:** Que el crédito será destinado para <<Compra de vivienda nueva, usada o remodelación de vivienda>>

**PARÁGRAFO 4:** Que, si la cabida real del inmueble objeto de la hipoteca fuere mayor a la expresada, ésta se entenderá extendida a dicha cabida.

**SEGUNDO**: Que el inmueble que se acaba de determinar en la cláusula precedente es de exclusiva propiedad de <<NOMBRES COMPLETOS DEL HIPOTECANTE>>, con cédula de ciudadanía número xxxxx de <<Lugar expedición documento>>, quien (es) lo adquirió en su mayor extensión, a título de compra-venta que le hiciere <<NOMBRES COMPLETOS DEL VENDEDOR>>, con cédula de ciudadanía número xxxxxx expedida en <<Lugar expedición documento>>, mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_\_suscrita ante la Notaría <<Nombre notaría>> del Círculo de <<Ciudad y Municipio de la notaría>>, registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo <<Nombre Ciudad>>.

**TERCERO:** Que el inmueble que se relaciona en la cláusula primera de esta escritura lo posee EL **HIPOTECANTE,** quieta, pacífica, pública y se encuentra libre de censo, hipoteca embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de gravámenes, limitaciones y condiciones resolutorias y que se obliga a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda.

**CUARTO:** Que la presente HIPOTECA ES ABIERTA EN PRIMER GRADO y SIN LIMITE DE CUANTÍA, y tiene por objeto garantizar a la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO- COONFIE --, el pago de todas las obligaciones que por cualquier concepto y conjuntamente con sus accesorios, hubiere (n) contraído o llegare(n) a contraer EL **HIPOTECANTE.** Los créditos correspondientes pueden constar en pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor en los que figure(n) EL HIPOTECANTE, bien se individualmente cualquiera de ellos, o conjuntamente todos o algunos de los mismos, como girador(es), aceptante, endosante, suscriptor, ordenante, directa o indirectamente, individual, conjunta, solidaria o separadamente con otra u otras firmas o en cualquier instrumento público o documento de deber proveniente de EL HIPOTECANTE, o que respalden operaciones de crédito u operaciones bancarias tales como: sobregiros en cuentas corrientes, prestamos, créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, descuentos de bonos de prenda, cartas de crédito sobre el interior y el exterior, garantías personales, avales, aceptaciones bancarias, etc. En general esta garantía hipotecaria ampara las obligaciones por razón de capital y también por los intereses durante el plazo y la mora, si la hubiere, y el cumplimiento de todas las obligaciones comerciales contraídas con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que llegaren a suscribirse, cederse o subrogarse a favor de la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO- COONFIE -, así como las comisiones, las costas judiciales y cualesquiera gastos que COONFIE hiciere en la cobranza, si fuere el caso. Por ser esta HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA, la totalidad del valor comercial del (los) inmueble(es) gravado(s), determinado al efectuarse el pago judicial, garantiza las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula aún por encima de la cuantía certificada para efectos fiscales, para lo cual se anexa constancia expedida por la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO COONFIE -, por valor del crédito aprobado, a fin de que protocolice con este instrumento.

**QUINTO: EL HIPOTECANTE,** se obliga(n) a pagar a COONFIE -, o a quien legalmente la represente, las sumas de dinero que quede a deberle, en los términos que conste en los respectivos pagarés o en documentos de crédito, como letras o cualquier otro documento negociable, con los correspondientes intereses y las demás prestaciones estipuladas. Que también se obliga a destinar los dineros que reciba a los fines que se pacten en los documentos, reglamentarios o contratos de préstamos respectivos.

**SEXTO:** Que la presente hipoteca comprende las construcciones, mejoras y anexidades presentes y futuras y las pensiones e indemnizaciones que conformen a la ley civil quedan incluidas en ella.

**SÉPTIMO:** Que EL HIPOTECANTE, se compromete(n) a entregar la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos junto con el certificado de libertad correspondientes al inmueble hipotecado en el que conste la inscripción de este gravamen, a satisfacción de la **COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO-COONFIE** --.

**OCTAVO:** El otorgamiento de la presente escritura y la constitución de la hipoteca no implican obligación ni promesa alguna de COONFIE de hacer préstamos al HIPOTECANTE, ni alguna otra persona ni de concederles prorrogas o renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse.

**PARÁGRAFO: EL HIPOTECANTE** garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que constan en los documentos correspondientes y no se extinguirá por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse las obligaciones garantizadas por ella. No obstante, EL HIPOTECANTE, autoriza expresamente toda ampliación que la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO COONFIE -, hiciere de cualquier obligación a su cargo, de modo que siempre ésta garantía se extienda a las obligaciones cuyo plazo haya sido ampliado o prorrogado por la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO- COONFIE.

**NOVENO:** Que si COONFIE necesitare hacer efectivas judicialmente obligaciones de las garantías con esta hipoteca a cargo de LA HIPOTECA, le bastará al efecto presentar los respectivos títulos o instrumentos en que consten las deudas y copia registrada de esta escritura, siendo entendido que para los descubiertos en cuenta corriente y demás saldos que no estén representados en instrumentos determinados, bastará la presentación de un extracto de la cuenta corriente y/o de un certificado expedido por COONFIE en que conste la obligación desde la fecha en que se haya producido el descubierto o hayan comenzado los cargos respectivos, cuyo saldo insoluto desde ahora acepta EL HIPOTECANTE, para todos los efectos legales.

**DECIMO:** Que EL HIPOTECANTE, acepta cualquier traspaso, endoso o cesión que COONFIE, hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la ley señala sin que sea necesaria la notificación de dicho traspaso, endoso o cesión.

**DECIMO PRIMERO:** Que COONFIE podrá dar por vencidos los plazos de cualesquiera deudas u obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca, o de todas ellas, a cargo de EL HIPOTECANTE, haciendo efectiva esta hipoteca y demandar su pago judicialmente en los siguientes casos, todo sin perjuicio de las causales de aceleración previstas en los respectivos documentos de deber:

1. En caso de incumplimiento o mora en el pago de capital y/o de los intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o ante el incumplimiento por parte de EL HIPOTECANTE de alguna de las estipulaciones contenidas en cualquiera de los documentos suscritos a favor de la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO-COONFIE.
2. Si no entrega la primera copia de esta escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el certificado de libertad debidamente ampliado a satisfacción de LA COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO- COONFIE, el desembolso del crédito no se efectuará hasta tanto el HIPOTECANTE entregue a satisfacción de COONFIE el certificado de registro de instrumentos públicos donde conste la inscripción de la hipoteca.
3. Si EL HIPOTECANTE, y/o el deudor no remiten oportunamente las informaciones que requiera LA COOPERATIVA COONFIE, para efectos de la evaluación de los créditos que debe realizar en virtud de las instrucciones impartidas por la Superintendencia de economía solidaria.
4. Si EL **HIPOTECANTE**, o cualquiera de sus fiadores o avalistas se les promueve o les es admitido proceso de concordato o insolvencia, quiebra, reorganización empresarial o liquidación patrimonial, si sus bienes son embargados o perseguidos judicial civil o administrativamente en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiere afectar el inmueble hipotecado. -

**DECIMO SEGUNDO:** Que son de cargo de **EL HIPOTECANTE** los gastos que ocasione el otorgamiento de la presente escritura, los impuestos de su registro, los derechos de anotación beneficencia y los de su posterior cancelación, así como los del certificado de libertad y tradición del inmueble hipotecado que debe ser presentado antes del desembolso del crédito con la inscripción del gravamen y las copias que de esta escritura solicitare la COOPERATIVA COONFIE, en cualquier momento, para lo cual quede expresamente autorizado.-

**DECIMO TERCERO:** Endesarrollo de lo consagrado en el artículo 81 del decreto 960 de 1970, las partes acuerdan desde ya autorizar al señor notario para que en caso de pérdida, extravío, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura pública el HIPOTECANTE y/o deudor confiere poder especial amplio y suficiente desde ahora al ACREEDOR para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, para que se expida una nueva copia que sustituya a la primera con la expresa constancia de que presta mérito ejecutivo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten. Para lo anterior, EL HIPOTECANTE, confiere por medio del presente documento poder especial, amplio y suficiente a la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO-COONFIE para que se otorgue y suscriba la escritura para lo cual bastará con la manifestación que este haga a nombre propio y en representación de EL HIPOTECANTE, facultades otorgadas de conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Código General del Proceso. Así mismo, durante el tiempo de vigencia de la hipoteca, EL HIPOTECANTE y/o del deudor autoriza expresa e irrevocablemente a COONFIE, para que cada dos (2) años contados a partir de la firma de este documento, disponga la realización de un avalúo comercial del bien dado en garantía por un perito escogido por COONFIE, quedando EL HIPOTECANTE, obligado a reembolsar los valores del costo del avalúo, más los intereses moratorios máximos permitidos, si no paga dentro de los diez (10) días corrientes en que tenga conocimiento de la práctica de esta diligencia.

**DECIMO CUARTO:** Que,si para cobrar cualquiera de las obligaciones de las garantizadas con esta hipoteca COONFIE entablare acción judicial, EL HIPOTECANTE, se adhiere al nombramiento de secuestre que haga COONFIE, de acuerdo con lo establecido en los artículos 47 a 52 del Código General del Proceso.

**DECIMO QUINTO: EL HIPOTECANTE**, y/o el deudor se obliga a mantener y pagar durante el tiempo de vigencia de esta hipoteca un seguro de incendio, rayo y terremoto sobre el 100% de la parte destruible de las construcciones del inmueble que se hipoteca y un seguro de vida por una cantidad no inferior al valor de la deuda pendiente de EL HIPOTECANTE, y/o el deudor (es), en una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia la cual tendrá como beneficiaros a la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO-COONFIE --,para que en caso de siniestro la indemnización de la aseguradora subrogue el inmueble objeto de la hipoteca, para el efecto de radicar sobre esta indemnización el derecho real de la hipoteca, de conformidad con el artículo 1101 del Código de Comercio. El seguro ha de tener vigencia durante todo el tiempo que el inmueble garantice cualquier tipo de obligación o deuda a favor de COONFIE. Igualmente se obliga a reajustar anualmente el monto asegurado según el valor comercial de la edificación. Además, autoriza a COONFIE, para pagar el valor de la prima del seguro cuando EL HIPOTECANTE, no lo haga, quedando EL HIPOTECANTE, obligado (a) a reembolsar a COONFIE las cantidades que por dicho concepto haya pagado, con intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida, sin que por esto COONFIE contraiga la obligación de efectuar dicho pago, quien bien puede no hacer uso de dicha facultad.

**PARÁGRAFO: EL HIPOTECANTE**, se obliga a designar a la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO COONFIE -, como primer beneficiario de las respectivas pólizas en la cantidad que fuere necesaria para cancelarle en caso de siniestro el saldo de la obligación, sin perjuicio de asumir personalmente la obligación excedente, en caso de que el valor reconocido por la compañía de seguros resultare insuficiente para cubrir el valor total de las obligaciones pendientes.

**DECIMO SEXTO: EL HIPOTECANTE:** queda obligado(a) a presentar anualmente a COONFIE, durante los cuatro primeros meses, fotocopias autenticadas de los comprobantes que acrediten el pago de los impuestos predial y complementarios de cada año, correspondientes al inmueble hipotecado mediante este instrumento. *El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que COONFIE, o el cesionario de esta garantía declare de pleno derecho vencido el plazo de los créditos amparados con la presente hipoteca, pudiéndose exigir el pago de la totalidad de ellos junto con sus intereses sin ninguna clase de avisos o requerimientos previos. --*

**DECIMO SÉPTIMO**: Las partes declaran que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue o produce novación a las cauciones reales o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de COONFIE, como garantía de obligaciones principales.

**DECIMO OCTAVO:** La hipoteca que se constituye se entiende vigente desde su inscripción en la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa, la garantía respaldará todas las obligaciones que se causen o se adquieran antes o durante la vigencia.

**DECIMO NOVENO:** Que, indagado el compareciente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, declaró que el inmueble que por este instrumento hipoteca a favor de la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO –COONFIE -, no se encuentra afectado a vivienda familiar y que tampoco es su deseo afectarlo por este instrumento. -

Presente el Doctor NESTOR BONILLA RAMÍREZ, mayor de edad vecino de la ciudad de Neiva Huila, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 12.193.128 de Garzón Huila, quien obra en su calidad de Representante Legal de la COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO-COONFIE -, en Neiva entidad reconocida el 27 de diciembre de 1996 del Departamento administrativo Nacional de Cooperativas DANCOOP, tal como lo demuestra con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Neiva, cuya copia y vigencia se anexa a este instrumento, para que forme parte del protocolo de este instrumento público y manifestó: Que acepta para su representada la hipoteca que en su favor se constituye por estar ajustadas sus cláusulas y su contenido a lo acordado por las partes, las facultades que se le otorgue y demás autorizaciones contenidas en este documento, dejando constancia que los costos notariales, de registro y de riesgo, incluyendo boleta fiscal, correrán a cargo de EL HIPOTECANTE.

**C O M P R O B A N T E S Y ANEXOS:**

1.- CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO EXPEDIDO POR TESORERIA MUNICIPAL DE\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **EXPEDICIÓN:**  **VENCIMIENTO:**  **DIRECCIÓN:**  **CEDULA CATASTRAL:**  **AVALÚO:** |  |

2.- FOTOCOPIA SIMPLE DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA DE LOS COMPARECIENTES.

3.- CERITIFICADO EXPEDIDO POR LA CAMARA DE COMERCIO DE NEIVA, SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA COOPERATIVA NACIONAL EDUCATIVA DE AHORRO Y CREDITO-COONFIE --

4.- CARTA APROBACIÓN CREDITO A LA PARTE HIPOTECANTE EXPEDIDA POR COONFIE.

NOTA: Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tiene 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, corregir lo que les pareciere: la firma de la misma demuestra la aprobación total del texto. -

Leído este instrumento a los otorgantes y advertidos de la formalidad del registro en la Oficina del Circulo respectivo. Antes de dos (02) meses siguientes a la fecha de su otorgamiento (firma escritura), si contiene hipoteca o patrimonio de familia y no se inscribe dentro de los 90 días hábiles a partir de su otorgamiento, deberá constituirse nuevamente por escritura pública (artículos 32 y 95 del Decreto 1250/70), lo aprobaron y la suscrita Notaria lo autoriza con su firma en las hojas de papel notarial número: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

DERECHOS: RESOLUCIÓN: 7880 DE 2006

FONDO: SUPERNOTARIADO: IVA:

Los otorgantes,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **HIPOTECANTE** |  | **NESTOR BONILLA RAMIREZ (ACREEDOR)** |