**ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.----------------**

**FECHA: XXXXXXXXXXXXXXXXX-----------------------------------------------------------------**

**NATURALEZA DEL ACTO:** CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO, SIN LÍMITE DE CUANTIA.------------------------------------------------------------------

CUANTÍA HIPOTECA: $ XXXXXXXXXX. --------------------------------------------------------------MATRICULA NÚMERO XXXXXXX-----------------------------------------------------------------OTORGANTE E HIPOTECANTE: **XXXXXXXXXXXXXX.** -----------------------------

**ACREEDOR**: **BANCO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

en el municipio XXXXXXXXXXXXXXX, república de Colombia, a los XXXX ( XX ) días del mes de XXXXX dos mil XXXXXX (XXXXXX), ante el suscrito, **XXXXXXXXX**, notario único de este círculo; compareció **XXXXXXXXXXX**, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número XXXXXXX expedida en el XXXXX, (COLOCAR LOS GENERALES DE LEY) Hábil para contratar y obligarse, quien para los efectos del presente documento se llamará **EL HIPOTECANTE** quien manifestó:----**PRIMERO**: que constituye a favor del **BANCO XXXXXXXXXX**, establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá D.C., en adelante “**EL BANCO”, HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTÍA INDETERMINADA** sobre el siguiente inmueble: Describir el inmueble con área y linderos INSCRITO EN EL CATASTRO CON EL NÚMERO DE ORDEN **xxxxxxxxxxxxx**, **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 el inmueble que se grava con la presente hipoteca es de su exclusiva propiedad, no ha sido enajenado 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**: colocar la tradicion. -----------**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 contrajeren 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 xxxxxxxxxxxxx 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 cumpliere 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.--------------**DÉCIMOSEGUNDO**: 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.-----**DECIMOTERCERO**: **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.-------**DECIMOCUARTO**: Se señala la ciudad de Puerto Wilches, 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.-----------**DECIMOQUINTO**: 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.------**DECIMOSEXTO**: 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.--------- **DECIMOSÉPTIMO**: 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**

EL HIPOTECANTE,

**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

POR EL BANCO,

xxxxxxxxxxxxxx