

NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

ESCRITURA NÚMERO:

FECHA:

Superintendencia de Notariado y Registro. -----

HOJA DE CALIFICACIÓN. -----

CLASE DE ACTO: -----

CÓDIGO 0125. COMPRAVENTA. -----

PERSONAS QUE INTERVIENE EN EL ACTO DE COMPRAVENTA: -----

LA PARTE VENDEDORA. -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número
xxxxxxx expedida en Armenia. -----

LA PARTE COMPRADORA. -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número
xxxxxxx expedida en Armenia. -----

MATRICULA INMOBILIARIA: -----

A. 280-XXXXX -----

B. 280-XXXXX -----

FICHA Y AVALÚO CATASTRAL: -----

A. 01-07-0000-0172-xxxxx-9000-00xx2; y \$58.638.000.oo. -----

B. 01-07-0000-xxxx-0901-9000-00xx6; y \$3.036.000.oo. -----

INMUEBLE Y DIRECCION: -----

**A. APARTAMENTO NUMERO XXXX, BLOQUE 5XXX, EL CUAL HACE PARTE DEL
EDIFICIO EL RETIRO VII ETAPA UBICADO EN LA CALLE 19 xxxxxxxx49, DEL AREA
URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO. ---B.**

**PARQUEADERO NUMERO XXXXBLOQUE XXXXX EL CUAL HACE PARTE DEL
EDIFICIO xxxxxxxx V ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE
19 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE
ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO.** -----

-----AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: -----

-----NO. -----

-----VALOR DE LA VENTA: -----

-----\$61.700.000.oo. -----

-----CON LA ANTERIOR INFORMACIÓN SE DA CABAL CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NUMERO 1156 DEL 29 DE MARZO DE 1996, ARTS. 1 Y 2 EN DESARROLLO DEL DECRETO 2150 DE 1995 EXPEDIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL. -----

En la ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, República de Colombia, a los _____ () días del mes de _____ del año DOS MIL DIECISIETE (2.017), en el despacho de la **NOTARIA TERCERA (3a.)** del Círculo Notarial de Armenia (Quindío), a cargo, del Notario **JUAN CARLOS RAMIREZ GOMEZ**, comparecieron: -----

De una parte, el señor **XXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado y residente en Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXXXXXX** expedida en Armenia, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente; obrante en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**. -----

De otra parte, el señor **XXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado y residente en Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXXXXXX** expedida en Armenia, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrante en su propio nombre y representación, quienes en adelante se denominarán, **LA PARTE COMPRADORA**. -----

Manifiestan las partes, que han celebrado el negocio jurídico que se describe a continuación: -----

-----**PRIMERO.-** Que LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva, a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: ----- **A. APARTAMENTO**

NUMERO XXXX BLOQUE XXXX5, EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO EL RETIRO VII ETAPA UBICADO EN LA XXXXXXXX DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO. --Con un área privada de 73.44 metros cuadrados, niveles +2.70 y +5.05 metros altura libre de 2.35 metros; consta de tres alcobas, salacomedor, cocina, ropas, alcoba de servicio con balo, dos (2) baños. Coeficiente de copropiedad de 0.405%. -----Comprendido dentro de los siguientes linderos: ----- Entrando a mano izquierda

del punto uno (1) al punto dos (2) en longitud de 1.55 metros y línea recta, muro común que lo separa de zona de acceso a los apartamentos. Del punto dos (2) al punto tres (3) en longitud de 6.80 metros, y línea quebrada, muro común que da con vacío sobre la zona común de circulación vehículos. ----- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en longitud de 3.15 metros y línea recta, muro divisorio que lo separa del apartamento número 101 del bloque 5. ----- Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en longitud de 10.10 metros, y línea recta, muro divisorio que lo separa del apartamento número 103 del bloque número cuatro (4). ----- Del punto 5 al punto 6 en una longitud de 10.30 metros y línea quebrada, muro fachada que da con vacío sobre zona verde que lo separa de la calle 19 Norte. ----- Del punto seis (6) al punto siete (7) en longitud de 6.75 metros, y línea recta, muro divisorio que lo separa con el apartamento número 103 del bloque número 5. ----- Del punto siete (7) al punto uno (1) en longitud de 1.10 metros, y línea recta con puerta de acceso al apartamento y que lo separa con el hall de entrada a los apartamentos. POR EL ZENIT: Con placa de concreto que lo separa del apartamento número 202 del bloque 5. -----
----- POR EL NADIR: Con placa de concreto que lo separa de los parqueaderos números 7, 8 y 9 y zona de circulación vehículos. ----
----- Los muros internos y externos del apartamento, en razón de su carácter de muros estructurales son comunes y no pueden ser demolidos, ni debilitados o modificados sin detrimento de la estabilidad de la torre ---
----- Este inmueble está identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-XXXXX con la ficha catastral número 01-07XXXXXX0172-XXXXXX-00192. -----

B. PARQUEADERO NUMERO XXXX BLOQUE 1XXX, EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO EL RETIRO V ETAPA – PROPIEDAD HORIZONTAL, XXXXXXXXXXXXXX 12-49, DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO. -----
----- Con un área privada de 14.33 metros cuadrados, niveles +0.00 y +2.35 metros, altura libre de 2.35 metros. Coeficiente de copropiedad de 0.032%. ----- Comprendido dentro de los siguientes linderos: ----- Entrando a mano izquierda del punto noventa y tres (93) al punto noventa y dos (92) en longitud de 4.70 metros, con parqueadero número 47. ----- Del punto noventa y dos (92)

al punto 91, en longitud de 3.05 metros, con los parqueaderos números 33 y 34 y zona común escaleras. ----- Del punto noventa y uno (91) al punto

noventa (90) en longitud de 4.70 metros, con el parqueadero numero 45. -----

-----Del punto noventa (90) al punto noventa y tres (93) en longitud de 3.05 metros, con zona uso común circulación vehículos. -----

----- POR EL ZENIT: Con placa de concreto que lo separa de plazoleta común del primer piso. -----

----- POR EL NADIR: Con mortero sobre suelo común.

----- Este inmueble está identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-XXXXX54 y con la ficha catastral número 01-07-0000-0172-XXXXXXXXXXXXXXXX. ----- **PARAGRAFO PRIMERO:** Declaran los

otorgantes que el negocio jurídico de venta incorporado en este instrumento público, incluye todos los derechos sobre las áreas y bienes comunes que le corresponden al bien inmueble objeto de la enajenación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante la escritura pública número 2XXXX55 de fecha 23-01-1992 otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Armenia; Reformado mediante la escritura pública número 4XXX6XX58 de fecha 31-12-200XXX otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Armenia, para la matricula inmobiliaria número 280-81335; y para la matricula inmobiliaria número 280-77354 constituido mediante la escritura pública número 1917 de fecha 30 - 04- 1991 otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Armenia; Aclarado mediante oficio número 01 de fecha 22-09-1992 de la Notaría Tercera del Circulo de Armenia; Reformado mediante la escritura pública número 4658 de fecha 31 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría Cuarta del Circulo de Armenia, instrumentos debidamente inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia. -----

-----**PARAGRAFO SEGUNDO:** En este estado del presente instrumento notarial, el suscrito notario deja expresa constancia que atendiendo el tenor del Artículo 40 del Decreto 2148 de 1.983, con esta escritura pública se protocoliza copia de la parte pertinente del Reglamento de Propiedad Horizontal, al cual se encuentran sometidos los bienes inmueble objeto del acto jurídico incorporado en el mismo. -----**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante, la

descripción de los inmuebles por su cabida y linderos, éstos se enajenan como cuerpo cierto. -----**SEGUNDO-TRADICIÓN:** Declara la parte vendedora que el referido bien inmueble, fue adquirido por COMPRAVENTA efectuada con MEJIA XXXXXXX, mediante Escritura Pública N° 5XXXX del 28-10-1992, otorgada en la Notaría

Tercera del Circulo de Armenia; debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, bajo el folio de matricula inmobiliarias Nos 280-XXXXX y 280-XXXXX. ----- **TERCERO.-** Que el precio de esta venta es la suma

de **SESENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$61.700.000.00)**, suma de dinero que LA PARTE VENDEDORA declara recibida a entera satisfacción. -----

-----**CUARTO.-** Declara la Parte vendedora que los bienes inmuebles que se enajenan, están libres de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio tales como: hipotecas, embargos, pleitos pendientes, arrendamientos por Escritura Pública, patrimonio de familia inembargable, uso, usufructo, habitación, anticresis, etc. -----

PARAGRAFO: No obstante la declaración expuesta en esta clausula, LA PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. -----

QUINTO.- Declara La Parte Vendedora que los bienes inmuebles objeto de enajenación, se encuentran a paz y salvo por todo concepto de Impuestos, tasas y contribuciones hasta la fecha de otorgamiento de este instrumento publico advirtiendo que los que se causen, de esta fecha en adelante, serán de cargo exclusivo de LA PARTE COMPRADORA, señor **XXXXXXXXXXXXXX**. -----**PRESENTE.-** LA

PARTE COMPRADORA, esto es, señor **XXXXXXXXXXXXXX**, ya identificados declaran: -

-----**a)** Que acepta esta escritura, la venta que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----**b)** Que serán de a cargo de la PARTE

COMPRADORA, los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre los inmuebles decreten o liquiden la nación y/o este municipio a partir de la fecha. -----**c)** Los suscritos comparecientes

vendedora y compradores, declaran expresamente que el inmueble que por esta escritura se transfiere, se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios. -----

d) Que ha recibido materialmente y a entera satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de la presente Compraventa. -----

----- **e) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** El notario deja expresa constancia que para dar cumplimiento a lo previsto por el artículo 6° de la ley 258 del 17 de enero de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre

afectación a vivienda familiar, indagó a LA PARTE VENDEDORA acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho y si el inmueble que transfiere se encuentra afectado a vivienda familiar, y éste bajo la gravedad de juramento manifestó que tal y como había quedado escrito en este mismo instrumento es casado con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que transfiere **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** ----f) Igualmente indagó a LA PARTE COMPRADORA, acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, y éste dijo, que es soltero sin unión marital de hecho, por lo tanto, **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** El notario advirtió a los contratantes que la ley establece que quedará viciados de nulidad absoluta los actos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----**PARAGRAFO:** En este estado del

presente instrumento notarial, el otorgante del mismo declara que otorga poder especial, amplio y suficiente al señor XXXXXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.XXXXXXX, funcionario de la Notaría Tercera de Armenia, para que en la eventualidad de que el acto jurídico inserto en esta escritura no sea objeto de inscripción por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pueda reclamar la escritura pública, notificarse de la nota devolutiva y presente renuncia a términos ante dicha dependencia.

----- **DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN CON EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO:** -----

----- **A)** CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVOS PREDIAL NÚMEROS 20187933 y 20187935, expedidos a favor de XXXXXXX, con C.C N° 7.516.998, por EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA DE ARMENIA, respecto de las fichas y avalúo catastral 01-07-XXXXXXXXXXXX-00192 y \$58.638.000.oo; 01-07-0000-0172-0901-9000-00056; y \$3.036.000.oo; en fecha 25-10-2017, con vencimiento en fecha 31-12-2.017. -----**B)**

CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO POR PAGO TOTAL DE VALORIZACION NÚMEROS 9406 y 9407, expedidos a favor de NICOLAS RIOS GONZALEZ, con C.C N° 7.516.998, por EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA DE ARMENIA, respecto de la ficha y avalúo catastral 01-07-0000-0172-0903-9000-00192 y \$58.638.000.oo; 01-07-XXXXXXXXXXXXXXXX-9000-00056; y \$3.036.000.oo; en fecha 25-10-2017, con vencimiento en fecha 31-12-2.017. -----

-----**C)** Certificado de tradición de fecha 25-10-2017. -----

----- **D)** Copia de cedula de los comparecientes. -----

----- **E)** Paz y salvo de administración con vigencia al 31-10-2017. -----

-----**LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:** -----

----**1.-** Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula Inmobiliaria, ficha catastral y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedo redactado, so pena de que cualquier error respecto de la información relacionada precedentemente que no sea corregido antes de ser firmada esta escritura, conllevará a la elaboración de una escritura aclaratoria la cual implica nuevos gastos para los contratantes tal como lo estipula el artículo, 102 del decreto ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendido y firman en constancia. -----**2.-** Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales, advirtiendo además que el negocio jurídico aquí incorporado tiene causa y objeto lícitos. -----

3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde solo de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

-----**4.-** Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. -----

5.- La parte compradora, verificó que la parte Vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte Vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificados de Tradición y Libertad, etc., y demás indagaciones conducentes para ello. -----

-----**6.-** Los suscritos comparecientes vendedor y comprador, declaran expresamente que el inmueble que por esta escritura se transfiere, se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios. -----

7.- Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la ley y en todo caso a los otorgantes

se les hizo la advertencia que deben presentar ésta escritura para su inscripción registral, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, pues su no registro oportuno causará intereses moratorios por fracción o mes de retardo. El Notario lo autoriza y da fe de ello. -----**PAPEL**

NÚMERO:

DERECHOS: Resolución 0451 del 20 de Enero de 2.017. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$

ORIGINAL: \$

COPIAS I.V.A.: \$

COPIAS: \$

RETENCIÓN: \$

FONDO Y NOTARIADO: \$

ENMENDADOS:

COMPARECIENTES:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

Tel.

Dirección:

Actividad Económica:

Correo Electrónico:

LA PARTE VENDEDORA

Decreto 1674 de 2.016 – Persona Expuesta Políticamente: SI ___ NO ___

Cargo:

Fecha de Vinculación:

Fecha de Desvinculación:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

Tel.

Dirección:

Actividad Económica:

Correo Electrónico:

LA PARTE COMPRADORA

Decreto 1674 de 2.016 – Persona Expuesta Políticamente: SI ___ NO ___

Cargo:

Fecha de Vinculación:

Fecha de Desvinculación:

JUAN CARLOS RAMIREZ GOMEZ

NOTARIO TERCERO DEL CÍRCULO

VTA. 191 / MXXXX