

ESCRITURA NÚMERO:

ACTO: COMPRAVENTA.-----

VENDEDORA: xxxxxxxxxxxxxxxx.-----

COMPRADOR: xxxxxxxxxxxxxxxx.-----

VALOR DEL ACTO: \$ xxxxxxxxxxxxxxxx.-----

En el municipio de Medellín, Departamento de Antioquía, República de Colombia, a xxxxxxxx (xxx) del mes de xxxxxxxx del año xxxxx (xxxx), al despacho de la Notaría Cuarta (4ª.) del circulo notarial de Medellín, cuyo notario en propiedad es el doctor **MANUEL ENRIQUE CORREA TELLO**, compareció xxxxxxxxxxxxxxxx mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxx, quien obra en este acto como **Representante Legal** de la sociedad xxxxxxxx., identificada con el NIT. xxxxxxxxxxxx, con domicilio principal en el municipio de Medellín, constituida mediante escritura pública número xxxx del xx de xxxxx de xxxx, en la Notaria xxxxx (xx) de xxxxx, registrada en la Cámara de Comercio xxxxx , el xx de xxxx de xxxx, en el libro x, Folio xx, bajo el número xxx, hechos que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de xxxx, el cual presenta para ser protocolizado con la presente escritura.---

PRIMERO - OBJETO: Que transfiere a título de venta, por el modo de la tradición y a favor xxxxxxxxxxxx, el derecho de dominio, y la posesión real y material, que tiene y ejerce sobre el CIEN POR CIENTO (100%), de los bienes inmuebles alinderados así:

a) APARTAMENTO 0901: Situado en el Municipio de xxxxx, Departamento de xxxxx, en el noveno piso del **EDIFICIO xxxxx -PROPIEDAD HORIZONTAL**; marcado en su puerta principal de entrada con el NRO. xxxx DE LA CARRERA xxxx; con un área privada de 152.55 metros cuadrados; discriminados de la siguiente forma: Área construida: 120.10 metros cuadrados y Área Libre 32.45 metros cuadrados; con una altura variable y comprendido por los siguientes linderos: Por el **Occidente:** En parte con columnas muro común y ventanería que forman la fachada principal del edificio con frente a la Carrera xxx; y en parte, con muro común que lo separa de zona de servicios

comunes del edificio (Hall de escalas, circulación peatonal y Terraza común); Por el **Norte**: En parte con acceso y muro que lo separa de zona de servicios comunes del Edificio (Circulación peatonal, cuarto de aseo y buitrones, hall de ascensor); y en parte, con muro común y columnas que forman el cerramiento común del Edificio, que a su vez lo separa de la propiedad distinguida con el número **xxxx** de la Carrera **xxx** y muro que da a vacío sobre la terraza del Apartamento **xxx**; Por el **Oriente**: Con muro común, que da a vacío sobre las terrazas de los Apartamentos 0201 y 0202 Por el **Sur**: En parte, con muro común que da a vacío sobre la terraza del Apartamento 0202; y en parte, con columnas que forman el cerramiento común del Edificio, que a su vez lo separa de la propiedad distinguida con el número **xxxx** de la Carrera **xxx**; Por el **Cenit**: Con techo que forma la cubierta general del edificio: Por el **Nadir**: Con losa común que lo separa de los Apartamentos 801 y 802. Linderos correspondientes al plano Nro. 4-9. -

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **xxxxxx**, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA **xxxxx**. -----

-
DIRECCIÓN CATASTRAL: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**. -----

CÓDIGO CATASTRAL: **xxxxxxx**, conforme aparece en el respectivo certificado de tradición y libertad y Número Predial Nacional: **xxxxxxxxxxxxxxxx**, conforme aparece en el paz y salvo de impuesto predial municipal. -----

b) GARAJE NRO 01006 PRIMER PISO CARRERA **xxxxxxxx**. Situado en el Municipio de **xxxxxxx**, Departamento de **xxxxxxx**, en el primer piso del **EDIFICIO **xxxxxxx**** - **PROPIEDAD HORIZONTAL**, con un área privada de 24.48 metros cuadrados; con una altura de 2.40 metros; comprendido por los siguientes linderos: Por el **Sur**: Con franja común que lo separa de zona común de circulación vehicular; Por el **Occidente**: Con muro medianero y franja común que lo separan del Garaje 01007; Por el **Norte**. Con muro común que forma el cerramiento común del edificio que a su vez lo separa de la Propiedad distinguida con el número **xxxxx** de la Carrera **xxxxx**; Por el **Oriente**: Con muro y franja común que lo separan del Garaje 01005; Por el **Cenit**: Con losa común que lo separa de los Apartamentos 0202 y 0201; Por el **Nadir**: Con losa común que los

separa del semisótano de Garajes. Linderos correspondientes al plano del edificio distinguido como 2-9. -----

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO xxxxxxxx, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA xxx. -----

DIRECCIÓN CATASTRAL: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

CÓDIGO CATASTRAL: xxxxxxxxxxxx, conforme aparece en el respectivo certificado de tradición y libertad y Número Predial Nacional: xxxxxxxxxxxx, conforme aparece en el paz y salvo de impuesto predial municipal. -----

PARÁGRAFO 1o: Que no obstante la cabida y los linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO 2º: Reglamento de propiedad horizontal: Los anteriores inmuebles hacen parte integrante del **EDIFICIO** xxxxx - **PROPIEDAD HORIZONTAL**, DEL MUNICIPIO DE xxxxxxxx, sometido al régimen de propiedad mediante la escritura pública número xxx del xx de xxxxx de xxxx de la Notaria xx de xxxxx, debidamente registrada. -----

SEGUNDO - TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La parte vendedora adquirió el derecho sobre los inmuebles que enajena así: Por dación en pago realizada con la sociedad xxxxxx **S.A.S.**, de conformidad con la escritura pública número xxx de lxx de xxxxx de xxxx, de la Notaria xxxx (xx) de xxxxx, debidamente inscrita el xx de xxxx de xxxx; en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de xxxxxx – Zona xxxxx, en los folios de matrículas inmobiliarias números xxxxxxxx y xxxxxxxx. -----

TERCERO - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Garantiza la parte vendedora que no tiene vendido, ni de otro modo enajenado los bienes inmuebles descritos y alinderados, y que los mismos se encuentran libres de toda clase de limitación, tales como: censo, hipotecas, embargo judicial, patrimonio de familia, registro por demanda civil, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, fideicomiso civil, derechos de usufructo, uso y habitación, condiciones resolutorias, afectación a vivienda familiar, y las demás que puedan limitar la propiedad. En cuanto a limitaciones al dominio tienen las inherentes al régimen de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO: La parte vendedora se obliga a salir al saneamiento de la venta de los bienes inmuebles, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones le llegaren a causar. -----

CUARTO - DEL PRECIO Y LA FORMA DE PAGO: Que el precio de la venta de los bienes inmuebles que se transfieren por medio de la presente Escritura Pública se constituye por la suma de **xxxxxxxxxx (\$xxxxxxxxxx)**, los cuales declara la parte vendedora tener recibidos a su entera satisfacción de manos de la parte compradora, al momento de la firma de esta escritura pública.-----

PARAGRAFO: De conformidad con lo establecido por el inciso sexto del artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, los otorgantes declaran bajo la gravedad del juramento que el precio de la venta contenido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. -----

QUINTO - ENTREGA MATERIAL: La parte vendedora hará entrega real y material de los referidos bienes inmuebles vendidos a la parte compradora a la firma de esta Escritura Pública, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres, legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentran, obligándose a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

SEXTO - GASTOS: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) de la escritura pública de compraventa serán cubiertos por mitades entre las partes. Los derechos de registro de la Oficina de Registro respectiva serán por cuenta y cargo del comprador. La retención en la fuente será de cuenta y a cargo de quien le corresponda, de acuerdo con la legislación vigente y aplicable. -----

Presente en este acto el señor **xxxxxxxxxx**, mayor de edad, domiciliado en **xxxxxxxxxx** de paso por Medellín, identificado con el Pasaporte No. **xxxxxxx** expedido por **xxxxxxxxxx**; de estado civil **xxxxxxxxxxxxx**, y manifestó -----

- a) Que actúa(n) en el presente instrumento en su propio nombre y representación. ---
- b) Que lee, habla, escribe y entiende perfectamente el idioma español.-----
- c) Que obrando en la calidad indicada acepta(n) la presente escritura y las declaraciones en ella contenidas. - - - - -
- d) La entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato, por los linderos indicados, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, será entregada con la firma de esta escritura. -----

CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996 Y 854 DE NOVIEMBRE 25 DE 2003 (AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR).

Acto seguido y de conformidad con el artículo 6o. de la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003, el suscrito Notario indaga **al representante legal de la sociedad vendedora**, si este tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato está(n) afectado(s) al régimen de vivienda familiar, a lo que respondió bajo la gravedad del juramento que: ***“Obra en este acto en calidad de Representante Legal de la sociedad xxxxxxxxx S.A.S., y el inmueble enajenado NO está(n) afectado(s) a vivienda familiar por estar en cabeza de persona jurídica”.*** -----

Seguidamente y de conformidad con el mismo precepto legal, el suscrito notario indaga **al comprador**, quién(es) expresamente y bajo la gravedad de juramento manifestó(aron) que: ***“Soy de estado civil, xxxxxxxxxx, y el inmueble que adquiero por el presente instrumento público no queda afectado a vivienda familiar, por lo tanto, el inmueble adquirido NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR DE QUE HABLA LA LEY 258 DE 1996.*** -----

NOTA: Se pone en conocimiento de las partes aquí contratantes sobre la modificación que efectuó la ley 2010 de 2019 al artículo 90 del estatuto tributario, y por tanto conocen el alcance y consecuencias frente al presente acto notarial que suscriben. -----

ADVERTENCIA: Se advirtió al(la)(los)(las) otorgante(s) de esta escritura la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de

todos los datos en ella consignados, con el fin de modificar, aclarar o corregir lo que le(s) pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total al texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(la)(los) (las) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, este debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial sufragada por los mismos, artículo 102 Decreto 960 de 1970. -----

Leída que fue la presente escritura por los otorgantes, la aprobaron y firmaron en señal de aceptación. Se advirtió el registro de esta escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los dos meses siguientes a su otorgamiento. Si no se hace pasados dos meses tendrán que pagar los intereses moratorios de acuerdo con el Estatuto Tributario. -----

Derechos Notariales causados la suma de \$ **xxxxxxxx**-----
Decreto 0188 del 12 de febrero de 2013, Resolución 0755 del 26/01/2022 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

Pagaron por concepto de IVA la suma de \$ **xxxxxxxx** SUPER Y FONDO la suma de \$ **xxxxxxxxxxxx**-----

El(la) vendedor(a) pagó(aron) por retención en la fuente la suma de \$ **xxxxxx** , (artículo 40 Ley 55 de 1985). -----

Se extendió en las hojas de papel notarial números **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.-----

ANEXOS: La parte vendedora presentó los siguientes comprobantes fiscales:
Paz y salvo por impuesto Predial Unificado No. **xxxxxx** y por Valorización No. **xxxxxxxxxx**, expedidos el día **xx** de **xxxxxx** de **xxxx** y válidos, el de predial hasta el **xx** de **xx** de **xxxx** y el de Valorización hasta el **xx** de **xxxxxx** de **xxxx**. Paz y salvos expedidos en Medellín. -----

Matricula inmobiliaria: **xxxxxxxxxxxx**

Avalúo Total: \$ **xxxxxxxxxxxxxx**

Matricula inmobiliaria: **xxxxxxxxxxxx**

Avalúo Total: \$ **xxxxxxxxxxxxxx**

Presentan paz y salvos de administración expedidos el día xx de xxxxxx de xxxx y válidos hasta el xx de xxxxxxxx de xxxx (Art. 29 Ley 675 de 2001). -----

Conforme al artículo 18 del decreto ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificadas a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, certificación que se anexa”. -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

TELÉFONO:

DIRECCION:

E-MAIL:

Representante Legal de la sociedad xxxxxxxx S.A.S.

NIT. xxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PASAPORTE No: xxxxxxxx

TELÉFONO: xxxxxxxx

DIRECCION: xxxxxxxx

E-MAIL: xxxxxxxxxxxxxxxx

PROFESION U OFICIO: xxxxxxxxxxxx

MANUEL ENRIQUE CORREA TELLO
NOTARIO CUARTO CIRCULO DE MEDELLIN