### 

### 

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**FECHA: Veintidós** ( **22**) días del mes de **marzo** de dos mil **veintidós** (**2022**).---------

**CLASE DE ACTO**: COMPRAVENTA. --------------------------------------------------------------

**OTORGANTE VENDEDORA**: STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA. C.

**A FAVOR DE:** FLOREMIA S.A.S. NIT. 901.423.630-4. ---------------------------------------**VALOR DEL ACTO**: $

**UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES**:

**FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS NÚMEROS**:

En la ciudad de **Medellín**, Departamento de Antioquia, **República de Colombia**, a los **veintidós** ( **22** ) días del mes de **marzo** de dos mil **veintidós** (**2022**), al despacho de la Notaría **Once (11)** del Círculo de **Medellín**, de la cual es notaria en propiedad, **BEATRIZ ELENA CASTAÑO ALZATE,** se otorga la presente escritura en los siguientes términos. Comparecieron: --------------------------------------------------------------- **1**. **STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA,** mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de **Medellín** , identificada con la cédula de ciudadanía número **1.020’413.057**, de estado civil **soltera, sin unión marital de hecho,** quien en el otorgamiento de la presente escritura **obra en su propio nombre** y en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**. -------------------------**2**. La señora **NOHELLY DEL SOCORRO CARDONA DE VALDERRAMA,** mujer, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de **Medellín,** identificada con la cédula de ciudadanía número **42’964.051,** quien en el otorgamiento de la presente escritura **obra en su propio nombre** y en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**; y declararon que han celebrado el presente Contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas: ----

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Que obrando como quedó antes dicho, **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de compraventa como cuerpo cierto el derecho real y la posesión material que tiene y ejerce sobre el **100%** a **LA PARTE COMPRADORA,** sobrelos siguientes bienes inmuebles que se describen a continuación:----------------------------------------------------------------------------------------------- **A). LINDEROS**.--------------------------------------------------------------------------------------------

Este inmueble se encuentra identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO** 001-1329696 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. -..----------------------------------------------------------------------------

**CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO:**

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** $

**B). LINDEROS.-------------------------------------------------------------------------------------------**

Este inmueble se encuentra identificado con el **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1329817** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. --------------------------------------------------------------------

**CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO:**

**AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE:** $

**PARÁGRAFO PRIMERO**: No obstante, la mención de la cabida y linderos correspondiente, los objetos de esta venta son de cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente les correspondan. ------------------------------------------------------------**PARÁGRAFO SEGUNDO**: Los inmuebles anteriormente descritos hacen parte integrante del **HOTEL URBAN SUITES - PROPIEDAD HORIZONTAL,** sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL,** mediante la escritura pública número 2162 del 05 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín, aclarado por medio la escritura pública número 9576 del 11 de julio de 2018, otorgada en la Notaría Quince (15) del círculo de Medellín, todas las escrituras públicas debidamente registradas.-------------------------------------------------------------------

**PARÁGRAFO TERCERO: EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 29., DE LA LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DEL 2001:** En aplicación de los incisos 4º y 5º del artículo 29 de la Ley 675 del 2.001, la Notaria solicitó a **LA PARTE VENDEDORA** aportar el respectivo paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedidos por el Representante Legal de la copropiedad. **LA PARTE VENDEDORA** presenta dicho paz y salvo, el cual se anexa a la presente escritura. ----------------------------------------------------------------------------------------------------

**PARÁGRAFO CUARTO**: La enajenación de los objetos de esta venta, descritos y alinderados, comprenden no solo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal al que están sometidos, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para los inmuebles objetos de esta venta, en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -------------------------------------------------------

**PARÁGRAFO QUINTO:** De conformidad con el art. 40 del Decreto 2148 de 1983, compilado por el Decreto 1069 de 2015, se protocoliza la parte pertinente al Reglamento de Propiedad Horizontal. --------------------------------------------------------------

**SEGUNDO**.- **TÍTULO DE ADQUISICIÓN**: **LA PARTE VENDEDORA** adquirió los bienes inmuebles que vende, por transferencia a título de beneficio en fiducia**,** mediante escritura pública número once mil quinientos (**11524**) del veintisiete (**27**) de noviembre de dos mil ve (**2020**), otorgada en la **Notaría** **Quince(15)** del círculo de **Medellín**, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, en los **FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMEROS .-------------------------------------**

**TERCERO**.- **PRECIO**: El valor de la venta de los inmuebles objeto de la presente escritura, es la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($293.277.000.oo.),** cantidad que **LA PARTE COMPRADORA** declara que ya canceló a **LA PARTE VENDEDORA** de contado y con recursos propios, provenientes y originados en el ejercicio de actividades licitas; suma que **LA PARTE VENDEDORA** declara recibida a su entera satisfacción. -------------------------------------

Para efectos propios de las leyes 1121 de 2006, 1708 de 2014 y 599 de 2000 o de aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, **LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que adquiere los inmuebles con recursos provenientes y originados en el ejercicio de actividades licitas. --------------------------------------------------

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A los otorgantes se les advirtió el contenido del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, modificatorio del Artículo 90 del estatuto tributario; en consecuencia expresamente y bajo la gravedad del juramento, manifiestan “que el precio incluido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y además manifiestan que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la cifra citada como precio de venta en el presente instrumento”.---------------------------

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para constancia, la notaria advierte a las partes, de conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, modificatorio del artículo 90 del estatuto tributario que 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 veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación de la notaria de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la dirección de impuestos y aduanas nacionales – Dian para determinar el valor real de la transacción.------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTA: GRAVÁMENES, LIBERTAD Y SANEAMIENTO**: **LA PARTE VENDEDORA** manifiesta que los inmuebles enajenados se encuentran libres de gravámenes y limitaciones al dominio, nulidades, tales como embargos, pleito pendiente, demanda civil registrada, censos, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, derechos de usufructo, uso y habitación, hipotecas y/o cualquier otra limitación o gravamen. Que **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido bien por evicción o vicios redhibitorios, y/o en todos los casos que ordena la ley, igualmente manifiesta que no ha enajenado ni prometido en venta a ninguna persona los inmuebles descritos. ----------

**PARÁGRAFO PRIMERO**: En relación con las limitaciones al dominio, los inmuebles soportan las inherentes al **régimen de propiedad horizontal**, antes mencionada. En cuanto a servidumbres sobre los inmuebles no recae ninguna.------------------------------

**PARÁGRAFO SEGUNDO: INDAGACIÓN ACERCA DE LA LEY 258 DE 1996. AFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR:** La suscrita Notaria en cumplimiento del **Artículo 6º de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003,** indaga a **STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA** en calidad de **vendedora** sobre si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si el inmueble **( (SUITE NÚMERO 0501 )** que transfiere se encuentra afectado a vivienda familiar, a lo cual responde bajo la gravedad de juramento que: su estado civil es **soltera, sin unión marital de hecho,** y que el inmueble **(SUITE NÚMERO 0501),** que vende **NO** **SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. ------------------------------------------

**QUINTA: ENTREGA REAL Y MATERIAL:** La entrega real y material de los inmuebles enajenados, junto con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas se efectuó a la fecha de la presente escritura pública, declarando **LA PARTE COMPRADORA** que en la fecha ha recibido real y materialmente los inmuebles y a satisfacción. ----------------------------

**SEXTA: LA PARTE VENDEDORA** manifiesta que los inmuebles objetos de este contrato se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones liquidados hasta la fecha de la firma de este instrumento, así como por concepto de servicios públicos. A partir del momento de la entrega corresponde a **LA PARTE** **COMPRADORA** las cuotas y gastos que se causen a partir de la fecha de entrega de los inmuebles.--------------------------------------

**SÉPTIMA: GASTOS:** Los gastos que se causen en el otorgamiento de la presente escritura pública serán cancelados así:------------------------------------------------------------- **a)** La Retención en La Fuente, es de cargo exclusivo de **LA PARTE VENDEDORA. b)** Los Derechos Notariales, el Impuesto de Rentas Departamentales, Estampillas y demás Emolumentos Notariales, por concepto de la compraventa, serán cancelados por iguales partes entre los contratantes.----------------------------------------------------------- **c)** Y los correspondientes a los derechos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correrán por cuenta exclusiva de **LA PARTE COMPRADORA.** -----------------------------------------------------------------------------------------

**ACEPTACIÓN:** Presente la señora **NOHELLY DEL SOCORRO CARDONA DE** mujer, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de **Medellín**, identificada con la cédula de ciudadanía número **42’964.051,** quien se ha venido denominando **LA PARTE COMPRADORA,** y dijo:-----------------------------------

**a).** Que acepta en todas sus partes la presente escritura, la venta que se le hace y las demás estipulaciones contenidas en ella, por estar todo de acuerdo con lo convenido. --------------------------------------------------------------------------------------------------

**b).** Que ha recibido materialmente y a entera satisfacción, los inmuebles objeto de esta compraventa. ---------------------------------------------------------------------------------------

**d).** Que conoce y acepta el régimen de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles. ------------------------------------------------------------------------------

**INDAGACIÓN ACERCA DE LA LEY 258 DE 1996. AFECTACIÓN VIVIENDA FAMILIAR:** La suscrita Notaria en cumplimiento del **Artículo 6º de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indaga a la señora LILIANA MARÍA FLÓREZ RESTREPO**, sobre si tienen sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual responden bajo la gravedad de juramento que: su estado civil es soltera sin unión marital de hecho, yque NO posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que el inmueble que adquiere **NO** queda afectado a vivienda familiar. --------------------------

La suscrita Notaria deja expresa constancia que sobre el inmueble objeto de venta  **NO** procede la afectación a vivienda familiar. ---------------------------------------------------

**----------------------------DECLARACIONES DE LAS PARTES:---------------------------------**

Los comparecientes manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de presentarse en la Notaría para solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron estar realmente interesados en el negocio, que la parte compradora verificó de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria de (los) inmueble(s) que por este instrumento se transfiere(n), pues ella se lo señaló material y satisfactoriamente, que además tuvieron la precaución de establecer esa situación jurídica con vista de los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de libertad), que fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º Decreto Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura.-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Adicionalmente declaran que: ------------------------------------------------------------------------- **a).** Que las declaraciones emitidas por ellos obedecen a la verdad. ----------------------- **b).** Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. ---------------------------------------------------- **c).** Que la **NOTARÍA ONCE** **DE MEDELLÍN** se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes, que no expreso en este documento.-----------------------

Dando cumplimento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, “por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales”, **AUTORIZAMOS** de manera libre y voluntaria a la Notaria Once del Círculo de Medellín para hacer uso del tratamiento de los datos personales que sobre nosotros reposan en sus bases de datos, registrar, administrar, procesar, confirmar y/o suprimir la información de carácter personal que hemos suministrado. Esto incluye la consulta en el programa **StraDataSearch**, y demás consultas que requieran hacerse para la verificación de nuestra situación personal y financiera. Así mismo, damos fe de que hemos sido informados de los derechos que de conformidad con la ley nos asisten como titulares de los datos personales. -------------Las partes intervinientes en el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el Artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, solicitamos y aceptamos que dentro del trámite de otorgamiento y registro de la presente escritura pública, que se está surtiendo ante esta Notaría y se nos notifique o comunique cualquier decisión o requerimiento por medio del correo electrónico que se relacionan abajo de nuestras firmas. -------------------------------------------------------------------------------------------------------**-------------------------------CONSTANCIAS NOTARIALES:---------------------------------------**

La suscrita notaria deja expresa constancia de que le advirtió a los otorgantes, la obligación de leer y constatar los datos consignados en la presente escritura, pues cualquier corrección posterior implicará el otorgamiento de una nueva escritura aclaratoria, cuyos gastos corresponderá efectuar a los mismos otorgantes (artículo 102 del decreto ley 960 de 1970). -------------------------------------------------------------------A los otorgantes se les hizo la advertencia que debe presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de **dos (02) meses**, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes retardo. Se advirtió el registro. ----------------------------------------------------------------------------------------

Leído el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de la formalidad del Registro oportuno, le imparten su aprobación y lo firman conmigo, la suscrita Notaria, quien en esta forma lo autoriza. -----------------------------------------------------------

La notaria advierte a los comparecientes que conocen el contenido del Art. 90 del Estatuto Tributario, modificada por la Ley 2010 de 2019 y que conocen y aceptan sus implicaciones.---------------------------------------------------------------------------------------- Se deja expresa constancia que como medida excepcional para evitar el contagio (COVID19), no se toma huella dactilar en la presente escritura (Numeral 2 Instrucción Administrativa número 4 del 16 de Marzo de 2020, emanada por la SNR).

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, "cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recae en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal.", relacionamos el documento de paz y salvo. ---------------------------------------------------------------------------

**LA PARTE VENDEDORA** canceló la suma de: **$ 2.932.770.oo.**, por concepto de retención en la fuente. ----------------------------------------------------------------------------------

**COMPROBANTES FISCALES**: -------------------------------------------------------------------------

**ANEXOS**: Certificado de paz y salvo de impuesto predial unificado números

Certificados de paz y salvo de Valorización Municipal números

Certificado de paz y salvo de Administración expedido en

Presentados por **STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA,** identificada con la cédula de ciudadanía número **1.020’413.057.** -----------------------------------------------------------------

Certificados de Tradición y Libertad expedidos el día 22 de marzo de 2021 desde la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.--------------------

**Derechos notariales** $ **Aporte a superintendencia y fondo nacional del notariado** $ **Iva** $ **Resolución número 00755 del 26 de enero de 2022.** ---------------------------------------------------------------------------------------

**Retención en la fuente $**

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: PO003668685, PO003668686, PO003668687, PO003668688, PO003668689 y PO003668690. Hojas que pertenecen a la escritura pública número del año 2022, otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Medellín. Así se firma:

**STEPHANIE SUAREZ ZULUAGA.**

**NOMBRES Y APELLIDOS**:

**C.C. NO**.

**DIRECCIÓN**:

**CIUDAD**:

**CELULAR**:

**E-MAIL**:

**PROFESIÓN U OFICIO**:

**ACTIVIDAD ECONÓMICA**:

**ESTADO CIVIL**:

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE**, DECRETO 1674 DE 2.016. SI\_\_\_\_\_ NO \_\_X\_\_

**FECHA VINCULACIÓN**: N.A.

**FECHA DESVINCULACIÓN**: N.A.

**LA PARTE VENDEDORA.**

**NOMBRES Y APELLIDOS:**

**C.C. NO.**

**DIRECCIÓN**:

**CIUDAD**:

**CELULAR**:

**E-MAIL**:

**LA PARTE COMPRADORA.**

**BEATRIZ ELENA CASTAÑO ALZATE.**

**NOTARIA ONCE (11) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN. – EN PROPIEDAD.**