

# República De Colombia

**Ante la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín**, Comparecieron: .....nombre del vendedor....., varón, mayor de edad, domiciliado en Medellín., identificado con la cédula de ciudadanía número ..... de ....., quien obra en nombre y representación, en su calidad de ....., de LA SOCIEDAD.....”, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Medellín constituida mediante la escritura pública número ..... de fecha ..... de la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín.,, sociedad que adelante y para todos los efectos de este instrumento se denominará el **VENDEDOR**, por una parte, y por la otra, .....nombre del comprador....., varón, mayor de edad, domiciliado en Medellín., identificado con la cédula de ciudadanía número ..... de....., de estado civil ....., quien en adelante y para todos los efectos de este instrumento se denominará el **COMPRADOR** y manifestaron que celebran el contrato de compraventa que se rige por las estipulaciones siguientes:

**PRIMERA. OBJETO:** El **VENDEDOR** transfiere a título de venta al **COMPRADOR** el derecho de dominio que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles:

**A) LOTE NÚMERO .....** : Ubicado en ..... de Medellín.; **área:** ..... metros cuadrados; **linderos:** por el norte: .....; **por el oriente:** .....; **por el sur:** .....; **por el occidente:** .....**por el sur:** .....

Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número ..... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín., y con la cédula catastral .....

**B) LOTE NÚMERO .....** : Ubicado en ..... de Medellín.; **área:** ..... metros cuadrados; **linderos:** por el norte: .....; **por el oriente:** .....; **por el sur:** .....; **por el occidente:** .....**por el sur:** .....

Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número ..... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, y con la cédula catastral .....

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la descripción de los linderos de los inmuebles y su cabida se entiende que la venta se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la cabida declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes.

**SEGUNDA. TITULO:** El **VENDEDOR** adquirió los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa por ....., como consta en la escritura pública número ..... de fecha ....., otorgada en Notaria Doce (12) del círculo de Medellín., debidamente registrada bajo los folios de matrícula inmobiliaria números ..... y ..... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

**TERCERA. PRECIO:** El precio de la venta es la suma de ..... de pesos (\$.....) moneda corriente, que el **COMPRADOR** se ha obligado a pagar al **VENDEDOR** de la siguiente manera: **a)** La suma de ..... de pesos (\$ .....) moneda corriente fue pagada a entera satisfacción del **VENDEDOR** el día ..... **b)** La suma de ..... de pesos (\$.....) moneda corriente al momento de firma de la presente escritura y **c)** El saldo, es decir, la suma de ..... pesos (\$.....) moneda corriente con los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de MEDELLÍN correspondientes al apartamento ..... y garajes ... y ..... del Edificio ..... ubicado

# República de Colombia

en la ..... de esta ciudad, los cuales se transferirán al **VENDEDOR** en la parte segunda de éste instrumento. **PARÁGRAFO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 905 del Código de Comercio, por ser superior la parte en dinero al valor otorgado a los inmuebles que hacen parte del precio, al presente contrato debe darse el tratamiento de una venta y en consecuencia, la entrega de dichos inmuebles se hace como pago del precio de la misma.

## **APLICACIÓN ARTÍCULO 61 – LEY DE CRECIMIENTO ECONÓMICO 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019.**-----

**CONSTANCIA 1.-** Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del Notario. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. 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 (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. -----

**NOTA 2.-** LAS PARTES CONOCEN QUE ACORDE A LA LEY 2010 DE DICIEMBRE 27 DE 2.019 ARTÍCULO 61, NO SERÁN CONSTITUTIVOS DE COSTO DE LOS BIENES RAÍCES AQUELLAS SUMAS QUE NO SE HAYAN DESEMBOLSADO A TRAVÉS DE ENTIDADES FINANCIERAS. ----

-----  
**CUARTA. ENTREGA:** Los inmuebles objeto de la compraventa serán entregados por el **VENDEDOR** al **COMPRADOR** en la fecha de firma de este instrumento. Por lo tanto, a partir de la fecha, el **COMPRADOR** asume el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, gastos de administración, vigilancia o cualquier otro ligado a los inmuebles desde esa fecha, incluido el impuesto predial proporcional del año XXXX.

**QUINTA. SITUACIÓN DE LOS INMUEBLES:** El **VENDEDOR** garantiza que los inmuebles que vende son de su absoluta propiedad, que los posee quieta, regular y pacíficamente, que no los ha enajenado antes, ni prometido en venta, que no ha cedido la posesión y que se encuentran libre de limitaciones al dominio, gravámenes, medidas cautelares, condiciones resolutorias, pleito pendiente, y a paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de entrega de los mismos. En todo caso, el **VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento si a ello hubiere lugar en los casos previstos por la ley.

# República de Colombia

**SEXTA. GASTOS:** Los gastos notariales que demande la autorización de la presente escritura pública serán de cargo de ambas partes por mitades. La retención en la fuente que cause la enajenación de los inmuebles será asumida por el **VENDEDOR**. Los gastos de beneficencia y registro de la escritura pública de compraventa serán de cargo del **COMPRADOR**.

**SÉPTIMA. PROMESA:** Las partes declaran que con la firma del presente instrumento dan cabal cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre ellas el día ....., en la ciudad de Medellín., respecto de los inmuebles objeto de esta compraventa.

## **PARÁGRAFO SEGUNDO.- DE AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003.-----**

La Suscrita Notaria, indagó a la **PARTE VENDEDORA** sobre su estado civil a lo cual manifestó bajo la gravedad de juramento que es de las condiciones civiles antes mencionadas y que el inmueble que por éste instrumento enajena NO se encuentra sometido al régimen de vivienda familiar. -----

Así mismo es indagada la **PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil y manifestó bajo la gravedad de juramento que es de estado civil soltera por viudez, sin unión marital de hecho; en tal virtud el referido inmueble, objeto del presente contrato, No será sometido al **régimen de vivienda familiar**. No obstante la Notaria advierte que el desconocimiento a las normas legales sobre la afectación a Vivienda familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato. -----

**Presente**, .....nombre del comprador....., de las condiciones civiles y de identificación ya anotadas, manifiesta: a) Que acepta la venta de los inmuebles descritos anteriormente que por medio de esta escritura efectúa EL VENDEDOR, con todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones que contiene. b) Que tiene por recibido los inmuebles objeto del presente contrato a su entera satisfacción con sus anexidades, usos y dependencias.

## **SEGUNDO ACTO:**

Para dar cumplimiento a lo estipulado en el literal “c” de la cláusula tercera de la parte primera de ésta instrumento, los inmuebles que transfiere el **COMPRADOR** al **VENDEDOR** se describen y alinderan a continuación junto con las declaraciones que corresponden para este acto, así:

**PRIMERO: Apartamento ..... y garajes ..... y .... del Edificio .....** ubicado en la ..... de Medellín, inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números ....., ..... y ..... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, respectivamente, y con las cédulas catastrales matrices ..... y ..... **APARTAMENTO .....** Con área privada total de ..... M2. **Sus linderos son:** .....(transcribir linderos)..... Dichos inmuebles hacen parte del Edificio “..... Propiedad Horizontal” distinguido en la actual nomenclatura urbana de Medellín, con la dirección ....., con registro catastral ..... y matrícula inmobiliaria número ....., y con un área superficial de ..... metros cuadrados,

# República de Colombia

según la escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio “..... propiedad horizontal”; con linderos generales así: .....(transcribir linderos del edificio).....

**SEGUNDO:** Los inmuebles antes señalados se encuentran sujetos a las prescripciones del reglamento de propiedad horizontal incorporado en la escritura pública número ..... de fecha..... otorgada en la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín. El **VENDEDOR** declara que conoce dicho Reglamento, lo acepta y se somete a él.

**TERCERO:** El **COMPRADOR** adquirió los inmuebles que entregan como parte del precio al **VENDEDOR**, por ..... efectuada a ....., según escritura pública número ..... de fecha ....., otorgada en la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín. y registrada bajo matrícula inmobiliaria número .....

**NOTA:** Se hace la anotación que de acuerdo a la ley 675/2001 de fecha Agosto 4, la enajenación de los bienes de uso privado, implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad, toda vez que los bienes comunes, pertenecen en común e indiviso a los propietarios de los bienes privados. Se solicitó el Paz y Salvo de la administración del Conjunto. –

**CUARTO:** El **COMPRADOR** garantiza que los inmuebles que entrega como parte del precio al **VENDEDOR** son de su absoluta propiedad, que los posee quieta, regular y pacíficamente, que no los ha enajenado antes, ni prometido en venta, que no ha cedido la posesión y que se encuentran libre de limitaciones al dominio, gravámenes, medidas cautelares, condiciones resolutorias, pleito pendiente, y a paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de entrega de los mismos. En todo caso, se obliga a salir al saneamiento si a ello hubiere lugar en los casos previstos por la ley.

**QUINTO:** Los inmuebles antes señalados serán entregados por el **COMPRADOR** al **VENDEDOR** en la fecha de firma de este instrumento. Por lo tanto, a partir de la fecha, el **VENDEDOR** asume el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, gastos de administración, vigilancia o cualquier otro ligado a los inmuebles desde esta fecha.

**Presente,** .....nombre del vendedor....., de las condiciones civiles y de identificación ya anotadas, quien obra en nombre de la sociedad....., manifiesta: a) Que aceptan la entrega de los inmuebles descritos anteriormente que por medio de esta escritura le hace el **COMPRADOR** como pago del precio de la compraventa que consta en la parte primera de este instrumento. b) Que tiene por recibido los inmuebles objeto del presente contrato a su entera satisfacción con sus anexidades, usos y dependencias.

## **PARÁGRAFO PRIMERO.- DE AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996 REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003.-----**

La Suscrita Notaria, indagó a la **PARTE VENDEDORA** sobre su estado civil a lo cual manifestó bajo la gravedad de juramento que es de las condiciones civiles antes mencionadas y que el inmueble que por éste instrumento enajena NO se encuentra sometido al régimen de vivienda

# República de Colombia

familiar. -----

Así mismo es indagada la **PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil y manifestó bajo la gravedad de juramento que es de estado civil soltera por viudez, sin unión marital de hecho; en tal virtud el referido inmueble, objeto del presente contrato, No será sometido al **régimen de vivienda familiar**. No obstante la Notaria advierte que el desconocimiento a las normas legales sobre la afectación a Vivienda familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA el presente contrato. -----

**NOTA 1.-** De conformidad con el Artículo 6 Numeral 3 de la Ley 2097 del 02 de Julio de 2021, el(os) otorgante(s) **VENDEDOR(ES)** de la presente escritura, declara(n) bajo la gravedad del juramento, que actualmente no presenta((n) obligaciones morosas a partir de tres (3) meses de cuotas alimentarias, sucesivas o no, establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligación de carácter alimentario congruos o necesarios, definitivos o provisionales, de que tratan el artículo 411 del código Civil Colombiano. - Esta manifestación se realiza ante la falta de reglamentación y entrada de operación del REDAM (Registro de Deudores Alimentarios Morosos) de que trata el artículo 7 de la Ley 2097 del 02 de Julio de 2021.-----

---

**PARÁGRAFO SEGUNDO .-** La parte vendedora o transferente deja expresa constancia bajo la gravedad de juramento que sobre el inmueble que transfiere no pesa protección que impida el acto de transferencia o enajenación. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.- --

-----

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Los comparecientes hacen constar, que han revisado y verificado cuidadosamente sus nombres completos, los números de documentos de identidad, declaran además que todas las informaciones suministradas y consignadas en esta escritura son **correctas** y en consecuencia asumen la responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en las mismas. conocen la ley, y entienden que la notaria responde por la parte formal de los instrumentos que autoriza, pero no responde de la veracidad de las declaraciones de las partes.- -----Además la notaria les advierte a los comparecientes que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura

# República de Colombia

pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por los comparecientes.-----Presentaron el siguiente comprobante fiscal: **PAZ Y SALVO MUNICIPAL.** -----

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MEDELLÍN. NIT. XX. FECHA DE EXPEDICIÓN: XX/2022. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL. LA SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MEDELLÍN. HACE CONSTAR: Que la ficha catastral No. XX. Con dirección XX.-- Avalúo de \$XX.- Identificación: XXX.- Nombre: XXXX.- Área Terreno: X Ha. X Mts2.- Área Construida: XX Mts2. - Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO hasta el XX/2022. Válido para: TODOS LOS TRÁMITES.- OBSERVACIÓN: EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA, NO COBRA IMPUESTO DE VALORIZACIÓN. Firmas y Sello respectivo. -

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:**----- Leído el presente Instrumento Público, por la Suscrita Notaria personal y conjuntamente con su Asesor, han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de ley para su existencia y validez, y les han advertido sobre la necesidad de obrar de buena Fé, conforme a los principios normativos y del Derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los Derechos que contraen y el texto de la Escritura, así mismo, los Linderos, el Área, la Tradición de su bien inmueble, su Matrícula Inmobiliaria, Cédula Catastral y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios, dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman.-----

**NOTA 2.-** Se les advirtió a los otorgantes lo relativo a la presentación del Paz y salvo del Administrador del Edificio el cual NO fue presentado, por cuanto según manifestó el vendedor apoderado, en dicho edificio NO se cancela cuota de administración, por lo tanto existirá solidaridad para el pago de las expensas comunes, entre el antiguo y el nuevo propietario. -----

**NOTA3.-** Se exhortó y previno a la compradora sobre la necesidad y conveniencia u obligación del vendedor para satisfacer el pago de servicios públicos del inmueble objeto del presente contrato o escritura. La compradora exigirá el paz y salvo respectivo, Instrucción administrativa No. 010 de Abril de 2004. -----

El presente Instrumento Público, fue extendido en las hojas de papel Notarial Nos.

# República de Colombia

Derechos Notariales: \$ **Resolución 00755 del 26-01-2022.**-----

Iva: \$ -----

Recaudos Superintendencia de Notariado: \$ -----

Recaudos Fondo nacional del Notariado: \$ -----

De acuerdo a la Instrucción administrativa No. 01-26 de fecha Junio 8 de 2001 y artículo 10 del Decreto reglamentario No. 2509 de 1.985, se protocoliza copia del recibo de pago de la retención en la fuente.-----

Retención en la fuente (Ley 55/85) \$ -----

**NOTA 4.-** En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 sus decretos reglamentarios y normas complementarias, con la firma del presente instrumento autorizamos a la Notaria Doce (12) del círculo de Medellín, OCTAVIO DE LA MERCED PALACIO HINCAPIÉ para que realice el tratamiento y control de los datos solicitados con el fin de identificar a las personas que realizan las escrituras públicas protocolizadas en su Notaría.-----

**NOTA 5 .- ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS.-** El (los) interesado (s) manifiesta (n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma en la presente Escritura pública, que **SI** acepta(n) ser notificado (s) por medio electrónico que he plasmado en la misma y sobre el estado del trámite del presente instrumento público, una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del decreto 1579 del 01 de octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y lo Contencioso Administrativo."-----

**A TODO LO ANTERIOR LOS COMPARECIENTES DIERON SU ASENTIMIENTO Y EN PRUEBA DE ELLO LO FIRMAN EN ESTA OFICINA, JUNTO CON LA SUSCRITA NOTARIA, QUIEN DE ESTA FORMA LO AUTORIZA. -----**

Lo escrito en tipo de letra diferente SI VALE.-----

**LOS VENDEDORES,**

**XXX**

# República de Colombia

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO:

**XXX**

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO:

**XXX**

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO:

Persona expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_\_ NO \_\_\_\_

Cargo:

Fecha de vinculación:

Fecha desvinculación:

Fecha de vinculación:

Fecha desvinculación:

# *República de Colombia*

**LA COMPRADORA:**

**XX**

CÉDULA DE CIUDADANÍA No.:

TELÉFONO O CELULAR No.:

DIRECCIÓN Y CIUDAD:

PROFESIÓN U OFICIO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO:

**LA NOTARIA DOCE**

**OCTAVIO DE LA MERCED PALACIO HINCAPIÉ**