

JORGE NOEL OSORIO CARDONA
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA

RADICADO: XXXX

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA: XXXXX

CODIGO CATASTRAL: XXXXX

UBICACION DEL PREDIO. XXXXX

PREDIO URBANO: XXXX

NOMBRE O DIRECCION: XXXXXX

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: XXXXX

FECHA DE OTORGAMIENTO: XXXXX

NOTARIA DE ORIGEN: PRIMERA DE MANIZALES. -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: CODIGO NOTARIAL: XXXXXX

VALOR DE LA VENTA: XXXXX

INMUEBLE AVALUADO: XXXXX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

PARTE VENDEDORA: XXXXXX.

PARTE COMPRADORA XXXXX

Con la información anterior la suscrita Notaria Primera Encargada da aplicación a lo dispuesto por el artículo 8 parágrafo 4 de la Ley 1579 del año 2012. -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: XXXXX

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del

Departamento de Caldas, República de Colombia, a los **XXXXX DIAS DEL MES DE XXXXX DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, a cargo del suscrito **JORGE NOEL OSORIO CARDONA**, compareció la señora **XXXXX**, mayor de edad, vecina y residente en **XXXX**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número **XXXXX** quien obra en nombre y representación de **XXXXX**, mayor de edad, vecina de **XXXXX**, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXX** expedida en **XXXXXX**, de estado civil **XXXXX**; según poder especial a ella conferido el cual se presenta en original debidamente autenticado para su protocolización con la presente escritura para los fines legales, **MANIFIESTA (N) EL (LOS) APODERADO (S) QUE SU (S) PODERDANTE (S) SE ENCUENTRA (N) VIVO (S) A LA FECHA DE HOY Y EL (LOS) PODER (ES) CON QUE COMPARECE (N) ESTA (N) VIGENTE (S), TODA VEZ QUE NO HA (N) SIDO REVOCADO (S) POR NINGÚN MEDIO LEGAL, DE CUYA AUTENTICIDAD, VIGENCIA Y ALCANCE SE HACE RESPONSABLE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2189 DEL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO, Y A LA VEZ EL APODERADO DECLARA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EXONERA A LA NOTARIA DE TODA RESPONSABILIDAD JURÍDICA, CIVIL, CONTRACTUAL, ADMINISTRATIVA QUE PUEDA GENERAR EL EJERCICIO DEL PRESENTE MANDATO**, quien en lo sucesivo se llamará "**LA PARTE VENDEDORA**" y el señor **XXXX**, mayor de edad, vecina de **XXXXX**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **XXXXX** expedida en **XXXXX**, de estado civil **XXXXXX**, obrando en su propio nombre, hábil para contratar y obligarse, en pleno uso de sus capacidades mentales, quien en adelante se llamarán "**LA PARTE COMPRADORA**", manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de

establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); 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 éstos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto – Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO. LA PARTE VENDEDORA**, transfiere a título de compraventa y como cuerpo cierto a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión efectiva y real que tiene y ejerce sobre el **XXXXXXXXXX**, con un área de **XXXXXX**, determinado por los siguientes linderos según título de adquisición: **XXXXXXXX** Inmueble distinguido con registro catastral No. **XXXXXXXX** y folio de matrícula inmobiliaria No. **XXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. NO OBSTANTE, LA CABIDA Y LINDEROS ACABADOS DE MENCIONAR LA VENTA DEL INMUEBLE SE HACE COMO CUERPO CIERTO Y DETERMINADO. - **FORMA DE ADQUISICION:** El **XXXX XXXXX** de este inmueble fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA, teniendo el estado civil en que comparece por compra hecha a **XXXXXXXX**, mediante escritura pública No **XXXXXXXX**, inscrita en la Oficina de Registro al folio de matrícula inmobiliaria **XXXXXXXX**- **SEGUNDO**. Que el inmueble materia de venta está libre de toda clase de gravámenes, limitaciones del dominio, pleito pendiente, embargo judicial, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, impuestos y/o contribuciones por valorizaciones municipales, departamentales o nacionales, obligándose la parte vendedora a salir al saneamiento en los casos y términos de ley.- **TERCERO**. Que el precio de venta del **XXXX** del inmueble, con sus respectivas anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **XXXXXXXX MONEDA CORRIENTE**, que LA PARTE VENDEDORA declara tener recibida, en dinero de contado, a entera satisfacción de LA PARTE COMPRADORA a la firma de esta escritura.- **PARÁGRAFO PRIMERO:** “De

conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 **Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario.**”

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. **PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, la suscrita Notaria advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, 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 del notario 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. **PARÁGRAFO CUARTO:** En virtud del artículo 60 del Estatuto Tributario, los bienes transferidos por personas naturales con calidad de constructores, son considerados activos corrientes y/o movibles que hacen parte del inventario; por lo anterior en las escrituras de transferencia de dominio, debe manifestar siempre la calidad de constructor.” **DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS:** En calidad de COMPRADOR (A), declaro que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en las cláusulas anteriores, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollo (amos) lícitamente y que, por tanto, dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las que contempla el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementen. Dicha declaración de fuente de fondos a la

Notaria Cuarta de Manizales en la presente escritura, se realiza con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones establecido en la Ley 190 de 1995 (Estatuto Anticorrupción) y las demás normas aplicables al asunto para la compra. -

CUARTO. Que **LA PARTE VENDEDORA** desde hoy mismo pone a **LA PARTE COMPRADORA** en posesión y dominio del **XXXXX** del inmueble antes determinado, con sus títulos y acciones consiguientes. - **QUINTO.** Que **LA PARTE VENDEDORA** concede poder especial, amplio y suficiente, a **LA PARTE COMPRADORA**, para que aclare esta escritura en caso de haberse cometido algún error en su elaboración y escrito, en la cita del registro catastral, matrícula inmobiliaria, identificación del inmueble, actualización del inmueble por haberse segregado alguna parte, actualización de nomenclatura, aclaración de nombres e identificación de las partes contratantes, o haberse omitido alguna información propia del acto jurídico, esencial que configure el acto jurídico de compraventa o por

las razones por las cuales la oficina de Registro de Instrumentos Públicos rechazare la inscripción de esta escritura en el competente registro. - **SEXTO:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida. -----

DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 MODIFICADO POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE

2003: La Notaria indagó a la señora XXXXXX, bajo la gravedad de juramento: I) Sobre el actual estado civil de la parte vendedora, a lo cual respondió: Es **XXXXX XXXXX** II) Sobre si el inmueble que enajena su poderdante está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **XXXX** se encuentra afectado a vivienda familiar. Seguidamente la notaria indago a **LA PARTE COMPRADORA** sobre su actual estado civil a lo cual respondió: Soy **XXXXXXXXXXXXX** II) Sobre si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar a lo cual respondió: **NO**, III) Sobre si el inmueble que adquiere lo va a destinar para su vivienda familiar a lo cual respondió: **XXXXX** y que el inmueble objeto del presente contrato **NO**

QUEDARA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. En este estado comparece el señor **XXXXX XXX**, mayor de edad, vecino de **XXXXXXXX**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número **XXXXXX**, en su calidad de compañero permanente de la parte compradora señora **XXXXX**, expresamente manifiesta que Acepta la NO Afectación a vivienda Familiar, de conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, reformada por la ley 854 de 2003. EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE ESTA ESCRITURA ES DE FECHA 20 DE ENERO DE 2022 Y FUE APORTADO POR EL INTERESADO AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. -----

MANIFIESTA(N) EL(LOS) CONTRATANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL (A LA) NOTARIO(A) O A LA PERSONA A QUIEN ESTE(A) DESIGNE PARA NOTIFICARSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESUELVA LA INSCRIPCIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA Y POR LO TANTO PARA RETIRARLA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS EN CASO DE QUE SALGA REGISTRADA O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO". -----

Agregan que fueron advertidos por parte del despacho notarial sobre el deber que tienen de leer detenidamente, con sumo cuidado, el contenido de esta escritura, para establecer que los nombres y apellidos, con los números de las cédulas anotadas de los contratantes son correctos, pues entendido están que un error no corregido antes de la firma conlleva el otorgamiento de una escritura aclaratoria con nuevos costos notariales que serían asumidos por la persona que no detectó oportunamente el error, pues también se les advirtió que el Notario responde por la regularidad formal de esta escritura, no responde por las declaraciones que emitan los contratantes respecto a la veracidad de las mismas.- **ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** el(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO () SI ()** acepta(n) ser notificado(s) por medio electrónico 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 1 de octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. -----

Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3° del artículo 6°, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7, de la Ley estatutaria 2097 de 2021, por medio de la cual se crea el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM), en razón a la ausencia de entidad designada por el Estado con el fin de operar dicho registro y la consiguiente imposibilidad de obtener el certificado del que habla la citada norma, el (los) enajenante (s), BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, manifiesta (n), que no tiene (n) obligaciones pendientes o en mora de su cumplimiento por concepto de alimentos, que equivalgan o superen la sumatoria de tres (3) cuotas alimentarias; razón por la cual, insiste (n) en otorgar la presente escritura pública.-----

PARÁGRAFO: EL COMPARECIENTE AUTORIZA DE MANERA VOLUNTARIA, PREVIA, EXPLÍCITA, INFORMADA E INEQUÍVOCA, EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES EXPRESADOS, CONSIGNADOS Y SUMINISTRADOS EN ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO, DANDO CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 1581 DE 2.012 Y DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LOS DECRETOS 1377 DE 2.013 Y 1074 DE 2015.-----

PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO PRIMERO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS **DOS (02) MESES** SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL

ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto – Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.-----

Los contratantes presentaron para su protocolización con la presente escritura los siguientes documentos: **1.** Fotocopia(s) de la(s) cédula(s) de ciudadanía anotada(s) al comienzo de esta escritura. **2. PAZ Y SALVO FISCALES. MUNICIPIO DE CHINCHINA. PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NO. 249. VIGENCIA HASTA XXXXX. DE FECHA XXXXX. LA SECRETARIA DE HACIENDA CERTIFICA QUE LOS REGISTROS QUE A CONTINUACION SE RELACIONA ESTAN A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. CEDULA XXXXXX. NOMBRE. XXXXXX. N.U.P. XXXXXXX. AVALUO TOTAL \$ XXXXXX FIRMADO. HAY SELLO. -----**

LA SUSCRITA SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE LA ALCALDIA DE XXXXXX, HACE CONSTAR QUE, EL MUNICIPIO DE XXXXX, NO COBRA CONTRIBUCION POR VALORIZACION, TODA VEZ QUE, EN LA ACTUALIDAD NO SE ESTAN ADELANTANDO OBRAS DE INTERES PUBLICO. LA ANTERIOR CERTIFICACION SE EXPIDE PARA

TRAMITES PERTINENTES, EL MES DE XXXXX DE 2022. FIRMADO. HAY SELLO. -----

LA PARTE VENDEDORA, cancela la suma de \$ XXXXXX por concepto de impuesto de retención en la fuente, de conformidad con la ley 75 de 1986.

**DERECHOS NOTARIALES: \$ XXXXXX- RECAUDOS: \$ XXXXX
RESOLUCION XXXXX DEL XXXX DE XXXXXX DE 2022 DE LA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: \$ XXXXX. - LEY
1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE
LETRA o SOBREBORRADO "VALE". - RECEPCIONO XXXXX ELABORO
XXXXX BIOMETRIA XXXX. CIERRE XXXXX. Así se firma en los sellos de
seguridad Notarial números**

LOS COMPARECIENTES,

**XXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXX
Apoderada especial de
XXXXXXXXX. C.C XXXXX
DIRECCION:
TELEFONO:
ACTIVIDAD ECONOMICA Y/O PROFESION:**



Notaría 1



XXXXXX

C.C. XXXXXXX

DIRECCION:

ACTIVIDAD ECONOMICA Y/O PROFESION:

TELEFONO:

XXXXXXX

C.C. XXXXXXX

DIRECCION:

ACTIVIDAD ECONOMICA Y/O PROFESION:

TELEFONO:

EL NOTARIO,

**JORGE NOEL OSORIO CARDONA
NOTARIO PRIMERO**



Notaría 1 de Manizales-Caldas
Notario Jorge Noel Osorio Cardona
Dirección: Calle 21 No 23-34
Teléfonos: 8 84 57 67
Email: notaprime.ma@yahoo.es