**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**VENTA DERECHO PROINDIVISO**

**VALOR:** $ ɍ

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO:** #

**VENDEDOR:** ¡¡

**COMPRADOR: \*\***

En el Municipio de Rionegro, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022), al despacho de la Dra. BEATRIZ HELENA RENDON OSPINA, Notaria Primera de este Círculo, se presentó: **¡¡**, ciudadano (a), Colombiano (a), mayor de edad, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número +, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado(s) en el Municipio de Rionegro y MANIFESTÓ: ----------------------------------------------------------------------------------------

**PRIMERO:** Que obrando en la calidad antes indicada, transfiere(n)  a título de venta, y se obliga a transferir el dominio en favor de **\*\*;** ciudadano (a) Colombiano (a), mayor de edad, identificado(a) (s) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) ==, de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado (s) en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; un **DERECHO EQUIVALENTE AL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ POR CIENTO (&%) EN COMÚN Y PROINDIVISO**, sobre el derecho de dominio y la posesión material que tiene (n) y ejerce (n) sobre el siguiente bien inmueble:

**Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número # de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Rionegro - Antioquia. -----------------------------------------------------------------------------**

**PARÁGRAFO 1º:** No obstante la expresión del área, la compraventa se radica a cuerpo cierto.-------------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO:** Adquirióel vendedor éste derecho en \_\_\_ proporción, por COMPRAVENTA, a \_\_ según los términos de la escritura pública número \_\_ de fecha -\_ otorgada en la Notaria \_\_\_ del Circulo de \_\_ - Antioquia, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria anteriormente citada. -------------

**PARÁGRAFO 1:** REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El inmueble anteriormente descrito hace parte de una edificación sometida al Régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 1.079 del 13 de Agosto de 2.002 otorgada ante la Notaría Segunda del circulo de Rionegro – Antioquia, cuyas copias pertinentes se anexan al protocolo del presente instrumento. ------------------------------

PARÁGRAFO 2: De la Ley 675 de 2001. Se deja previsto y estipulado en éste instrumento que la transferencia se hace bajo las nuevas normas imperativas de la nueva Ley de Régimen de Propiedad Horizontal antes citada, y por ende, la nueva propietaria asume las obligaciones prescritas en ella, y especialmente las relativas con la solidaridad en el pago de las expensas comunes, hasta ahora inexistentes pero que pudieran alegarse a cargo del vendedor(a); la de propiciar la transición del régimen que han venido sometiendo el inmueble a propiedad horizontal, al nuevo sistema y esto en el término de un año a partir del 3 de agosto de 2001; y las demás obligaciones y deberes que consagra la nueva norma citada ut-supra en relación con la persona jurídica, en el fondo de imprevistos de la misma y sus órganos de dirección y administración; así como las relativas a la eventual reconstrucción total o parcial del edificio.” —PARÁGRAFO 3: El vendedor(a) reitera que este acto de disposición implica la transferencia de los bienes comunes del edificio, al nuevo (a) propietario (a) como derecho de copropiedad y en proporción al coeficiente o índice del mismo tenor. ---------------------------------------------------------------------------------------------------

PARÁGRAFO 4: Del paz y salvo por las contribuciones a las expensas comunes. La Notaria deja constancia en ésta escritura, de no contarse con el paz y salvo a que alude los incisos 4 y 5 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 por cuanto no existe representante legal de la copropiedad dado que se constituyó y se rige por la Ley 182 de 1948; que no concebía la persona jurídica para esta forma especial de propiedad, y por tanto no existe representante legal, ni administrador de la copropiedad a quien solicitarle paz y salvo y menos elevar solicitud alguna; todo lo cual se concilia con lo ordenado en el artículo 86 de la mencionada Ley sobre Régimen de Transición que confiere la opción de un año para modificar el estatuto vigente. -------

**TERCERO:** Que el precio de esta venta lo constituye la cantidad de **­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PESOS M.L ($ɍ),** suma de dinero que en su totalidad, declara la parte vendedora tener recibida a su entera satisfacción de manos  de la parte compradora a la firma de la presente escritura. -------------------------------------------

**CUARTO:** Declara EL(LA -S) VENDEDOR(A -S), que el derecho sobre inmueble que vende lo garantiza(n) libre de toda clase de gravámenes tales como censo, hipoteca, embargo judicial, registro por demanda civil,  condiciones resolutorias,  patrimonio de  familia, derechos de usufructo y todas las demás que limitan su dominio, salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el predio de que hace parte el inmueble objeto de la venta. **PARAGRAFO:** La parte vendedora manifiesta a la notaria, bajo la gravedad del juramento que el inmueble, sobre el cual transfiere un derecho de cuota por medio del presente instrumento público, no se encuentra afectado con medidas de protección inscritas para la población desplazada" INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 08 DE 2008. --------------------------------------------------------------------

**QUINTO:** Qué desde ésta misma fecha le hace entrega real y material del derecho sobre el inmueble vendido al(la-s) comprador (a-s), cuyo dominio le transmite por éste instrumento, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o adquiridas en títulos anteriores y que se compromete(n) a responder por el saneamiento de esta venta en todos los casos y términos exigidos por la ley. **PARAGRAFO:** Declara además el(la-s) vendedor(a-es) que hace(n) entrega del inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. Es entendido que será de cargo del(la-s) comprador(a-s) cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble, en la proporción que adquiere proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, Valorizaciones o gravámenes de cualquier clase.

Presentes los otorgantesya identificados, de las condiciones civiles antes indicadas y MANIFESTARON: Que aceptan la presente escritura en todas  sus  partes,  las declaraciones  en ella contenidas, en especial la venta que  esta contiene. ------------

Manifiesta además el(la)(los) comprador(a)(es) **\*\***, ya identificada, de las condiciones civiles antes indicadas, quien obra en su propio nombre: -1: Que acepta la venta que se le hace y da por recibido a satisfacción lo que por ella adquiere, en la proporción antes señalada. -- 2-) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad al que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmuebles(s) que adquiere(n) y que se obliga(n) a observarlo estrictamente quedando en un todo sujeto(s) al cumplimiento de todos los deberes señalados en dicho reglamento, en especial contribuir a las de expensas comunes en la proporción señalada. 3-) Que para los efectos propios de la lay 365 de 1.997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el valor cancelado por el inmueble que por éste acto adquiere(n), son recursos provenientes de actividades licitas. ---------------------------------------------------------------

**CONSTANCIA NOTARIAL**: La suscrita Notaria dando cumplimiento a lo establecido en la **ley 258 del 17 de enero de 1996 reformada por la ley 854 de 2003**, indagó a las partes sobre sus estados civiles y si el inmueble que se vende de un lado y se compra del otro, se encuentra afectado a vivienda familiar o si es voluntad del adquiriente afectarlo por medio de este instrumento, a lo cual las partes **bajo la gravedad de juramento** manifestaron: que sus estados civiles son como inicialmente se dejaron consignados, y que sobre el inmueble objeto de este instrumento **NO ES PROCEDENTE** la afectación a vivienda familiar, por no darse los preceptos de ley, en efecto no se ha constituido dicha limitación sobre este, ni se constituye por medio de este instrumento. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA Nº 46 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ---------- **CONSTANCIA NOTARIAL**: La suscrita Notaria dando cumplimiento a lo establecido en la **ley 258 del 17 de enero de 1996 reformada por la ley 854 de 2003**, deja expresa constancia que sobre el inmueble objeto de este instrumento **NO ES PROCEDENTE** la afectación a vivienda familiar, por no darse los preceptos de ley, en efecto no se ha constituido dicha limitación sobre este, ni se constituye por medio de este instrumento y por consiguiente, nose hace la indagación a las partes en tal sentido. (*INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA Nº 46 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO)*. ----------------------------------

**CONSTANCIA**: El (la) funcionario (a) de la notaria, dio a conocer a los otorgantes de esta escritura pública, el contenido y alcance del **artículo 61 de la ley 2010 de 2019**, y actuando de conformidad, declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance de la referida norma, y **bajo la gravedad de juramento** que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, **expresan concretamente 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**. Además, la Notaría les advirtió que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberá manifestar su valor, y les aclaró 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 (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 ---------------------

**PARAGRAFO**: La Notaria hace constar que se consultó el Link de la delegada de tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro y el programa Testa y se puedo establecer que el predio no se encuentra dentro de las zonas protegidas por medidas de desplazamiento. Igualmente se protocoliza el certificado de libertad y tradición expedido con una antelación no mayor a Cinco (5) días, donde consta que el inmueble no posee medidas de protección. ( Decreto 4720 del 30 de noviembre de 2009). ------------------------------------------------

NOTA IMPORTANTE: Observando las circulares recibidas por la OFAC (OFFICE OF FOREIGN ASSETS CONTROL U OFCINA DE CONTROL DE ACTIVOS INTERNACIONALES) y por la Superintendencia de Notariado y Registro de conformidad con la Circular Externa Nro. 1536 del 17 de septiembre de 2013, se verifica que los otorgantes de esta Escritura Pública NO SE ENCUENTRAN REPORTADOS EN LA LISTA CLINTON. Así mismo dando cumplimiento al artículo 17 de la Ley 282 de junio 6 de 1996 y a las circulares emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, igualmente se comprueba que estas personas no hacen parte integrante de la LISTA DE PERSONAS SECUESTRADAS. -----------------------------------------------------------------------------------

**ADVERTENCIA OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**

Los comparecientes 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 pública, que constataron estar realmente interesados en el negocio; que la parte COMPRADORA verificó de primera mano que la parte VENDEDORA si es realmente propietario del inmueble que por este instrumento VENDE, pues él, 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 del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria; (certificado(s) de libertad), que fueron advertidos que la Notaria 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 9°. Decreto ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura pública.-------------------------------------------------------------------------------------

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro, 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 ante la suscrita Notaria 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 contratante**s, 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**.-----------------------------------

Se advirtió a los otorgantes la necesidad de inscribir esta escritura pública dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.---------------------

**AVISO DE PRIVACIDAD**: Datos sensibles y personales. Una vez informado el procedimiento a los comparecientes, autorizan de manera expresa la toma de sus fotografías y de sus huellas dactilares, así como la recepción y guarda de sus datos personales, tanto de manera física sobre el papel de seguridad, como en los documentos electrónicos idóneos, en el entendido que son necesarios para la seguridad, prueba y formalización de la escritura que están otorgando. En esta materia, se dará aplicación en lo pertinente, a la Ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1377 de 2013." ----------------------------------------------------------------------

Se extendió en las hojas de papel notarial N°:

**Derechos notariales $ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ recaudos superintendencia y fondo especial notariado $ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Resolución 0755 de enero 26 de 2022 - ----------- Iva $**

**RETENCIÓN EN LA FUENTE $ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ LEY 55 DE 1985. -**

**COMPROBANTE FISCALES:**

Certificado de paz y salvo Nº \_\_\_\_\_\_\_\_, expedido por el Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, válido hasta el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, por concepto de impuesto predial y valorización. Certificado de ficha catastral donde consta la inscripción del predio distinguido con el **Código catastral Nº \_\_\_\_ Avalúo catastral 2021 $ - Venta del & %**

Paz y salvo de administración

Paz y salvo por concepto de valorización departamental

**ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS:** El (los) interesado (s) manifiesta (n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública **NO ( ) SI (X)** acepta (s) 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 articulo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo. ----------------------------------------------------------------------

***“CONFORME AL ARTICULO 18 DEL DECRETO LEY 019 DE 2012, EL (LA)  (LOS) COMPARECIENTE(S) FUE(RON) INDENTIFICA(S) A TRAVES DE AUTENTICACION BIOMETRICA, MEDIANTE COTEJO DE SU HUELLA DACTILAR CONTRA LA INFORMACION BIOGRAFICA Y BIOMETRICA*** **DE LA** ***BASE DE DATOS DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL”***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**¡¡**

C.C: +. Estado Civil: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ciudad:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Actividad económica: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Profesión u oficio: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:**

SI \_\_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ CARGO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Fecha vinculación: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Fecha desvinculación: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\*\***

C.C: Nº ==. Estado Civil: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ciudad:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Actividad económica: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Profesión u oficio: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:**

SI \_\_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ CARGO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Fecha vinculación: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Fecha desvinculación: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

BEATRIZ HELENA RENDON OSPINA

NOTARIA PRIMERA