



# NOTARIA SEGUNDA

Círculo Notarial de Bucaramanga

PRIMERA COPIA  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 0655  
FECHA: FEBRERO 26 DE 2016  
MATRICULA: 314-67183

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA,  
COMPRVENTA VIVIENDA DE INTERES  
SOCIAL

DE: MARVAL S.A.  
A: JOSE FERNANDO LLANOS NARVAEZ Y  
OTRA.

SYLVIA STELLA RUGELES DE RUGELES  
NOTARIA





República de Colombia



Aa031350868

YMMM / 61380

ESCRITURA PÚBLICA

No. 655 NUMERO: SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO.

FECHA DE OTORGAMIENTO: 26 DE FEBRERO DE 2016.

INMUEBLE: TORRE 4 APARTAMENTO 5013. Que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES FASE 4 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en el Municipio de Piedecuesta, se accede por la CALLE 17 NUMERO 3W-65 (Acceso 1) y CALLE 17 NUMERO 3W-05 (Acceso 2) que corresponden a las porterías de acceso general al conjunto.

MATRICULA INMOBILIARIA No. 314-67183

CEDULA CATASTRAL No. 01 00 0985 0855 901

1.- ACTO: CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA.....\$618.255.00

ACREEDOR:

BANCO CAJA SOCIAL .....Nit:860.007.335-4

DEUDOR:

MARVAL S.A.....NIT 890.205.645-0

2.- ACTO: COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (ESTRATO 3).....\$66.313.000.00

VENDEDOR:

MARVAL S.A.....NIT 890.205.645-0

COMPRADOR(ES):

JOSE FERNANDO LLANOS NARVAEZ .....C.C.72.007.250

ADRIANA PARRADO CARDENAS.....C.C.52.881.686

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI

PATRIMONIO DE FAMILIA: SI

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a VEINTISEIS de FEBRERO de DOS MIL DIECISEIS (2016), ante mi, **SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ, NOTARIA SEGUNDA ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA**

.....PRIMER ACTO: CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

Compareció: **CARLOS ALBERTO SILVA LEON**, varón, mayor de edad, vecino y

SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO  
DEPARTAMENTO DE BUCARAMANGA

República de Colombia

25/01/2016

10431Ca0BC50CE099



SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ  
Notaria Segunda(E) del Circulo



domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.275.877 expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación en su condición de Apoderado General del **BANCO CAJA SOCIAL, con Nit:860.007.335-4**, establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., y mediante escritura pública número 3188 de fecha 27 de junio de 2005, de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C., cambio su razón social por la de BCSC S.A. y podrá utilizar los nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC y BANCO CAJA SOCIAL, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y calidad que acredita con el Poder General, Amplio y Suficiente, conferido mediante escritura pública número mil seiscientos siete (1607) del tres (3) de diciembre de dos mil quince (2015) de la Notaria Cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá D.C.; otorgado por JUAN CAMILO VARGAS GARCIA, en su calidad de Gerente Regional Norte y por lo tanto Representante Legal del Banco, documentos que se anexan al presente instrumento, para que su contenido se inserte en las copias que se expidan y manifestó: .....

**PRIMERO:---** Que por medio de la escritura Pública número **cuatro mil cincuenta y nueve (4059) del siete (7) de Septiembre de dos mil doce (2012)** otorgada en la Notaria **Segunda** de Bucaramanga, registrada el 14 de Septiembre de 2012 a los folios de matriculas números **314-59280 – 314-59281 – 314-59282 – 314-59283**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, la sociedad **MARVAL S.A. con Nit:890.205.645-0**, se declaró deudora de **BCSC S.A.**.....

**SEGUNDO:** Para garantizar esta deuda constituyó **HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA**, en favor del **BCSC S.A.**, sobre los siguientes inmuebles: **LOTE E1-F1 – LOTE E1-F2 – LOTE E1-F3 – LOTE E1-F4** ubicados en jurisdicción del Municipio de Piedecuesta – Departamento de Santander (Sector de Barroblanco, junto con la edificación, anexidades y mejoras que en él se lleguen a construir, (Proyecto que se





# República de Colombia

3



Aa031047290

denominará **MIRAFLORES APARTAMENTOS**), debidamente registrada a los folios de matrícula inmobiliaria números **314-59280 – 314-59281 – 314-59282 – 314-59283** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, inmuebles que están comprendidos dentro de los linderos específicos que en la mencionada escritura se detallan.....

**TERCERO:** Que los citados inmuebles fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número **4169 del 13 de septiembre de 2012** otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga, levantada la FASE 1 sobre el predio de matrícula inmobiliario 314-59280, adicionada la FASE 2 por escritura pública número **1050 del 12 de Marzo de 2013** de la Notaria Segunda de Bucaramanga, levantada sobre el predio de matrícula inmobiliaria 314-59281, adicionada la FASE 3 por escritura pública número **1585 del 3 de abril de 2014** de la Notaria Segunda de Bucaramanga, levantada sobre el predio de matrícula inmobiliaria 314-59282; y adicionada la FASE 4 por escritura pública número **2944 del 07 de Julio de 2015** de la Notaria Segunda de Bucaramanga, levantada sobre el predio de matrícula inmobiliaria 314-59283, debidamente registradas.....

**CUARTO:** Que la sociedad **HIPOTECANTE** ha pagado a **BANCO CAJA SOCIAL** la cantidad de **SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$618.255.00)**, suma a la que asciende el valor de la prorrata de la unidad que por medio de este instrumento se libera.....

**QUINTO:** Que en consecuencia, obrando la compareciente en la calidad expresada, declara **LIBERADO** de la hipoteca en mayor extensión mencionada anteriormente y que aún pesa sobre el siguiente inmueble: **TORRE 4**

**APARTAMENTO 5013.** Que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES – FASE 4 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en el Municipio de Piedecuesta, se accede por la **CALLE 17 NUMERO 3W-65 (Acceso 1)** y **CALLE 17 NUMERO 3W-05 (Acceso 2)** que corresponden a las porterías de acceso general al conjunto; e identificado con folio de **MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 314-67183** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.....

Notaria Segunda de Bucaramanga

República de Colombia

25/01/2016

10435CBES0E99Ca0

564144+00135W01E1

5192/01-62



Sonia Patricia Gonzalez Gelvez  
Notaria Segunda de Bucaramanga



**SEXTO:-** Los gastos que ocasione el otorgamiento de la presente escritura de cancelación serán por cuenta del solicitante. ....

.....**SEGUNDO ACTO: COMPRAVENTA** .....

Compareció: **LEIDY XIOMARA SALINAS FERNANDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.098.602.466 expedida en Bucaramanga, quien obra en este acto en representación de la sociedad **MARVAL S.A.** con Nit.890205645-0, domiciliada en Bucaramanga – Santander, constituida por medio de la escritura pública número 2.271 del 24 de Diciembre de 1.976, otorgada en la Notaría Cuarta del circulo de Bucaramanga, Reformada mediante varias Escrituras la última de las cuales es la 6251 del 24 de Diciembre de 2009 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, en su calidad de **APODERADA GENERAL** según poder conferido por el Doctor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.832.694 expedida en Bucaramanga en su condición de Presidente y Representante Legal de la mencionada sociedad **MARVAL S.A.**, mandato otorgado mediante escritura pública número 3031 del 15 de julio de 2011 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, adicionada mediante escritura pública número 3812 del 18 de septiembre de 2014 de la Notaria Tercera de Bucaramanga, calidad que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias que de este instrumento se expidan, quien para efectos del presente contrato se denominará **LA VENDEDORA**, y expuso:.....

**PRIMERO:** Que en la condición antes indicada transfiere a título de compraventa a favor de **JOSE FERNANDO LLANOS NARVAEZ**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 72.007.250, una participación del 50% y de **ADRIANA PARRADO CARDENAS**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.881.686, una participación del 50%, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, el derecho de dominio o propiedad y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: .....

**TORRE 4 APARTAMENTO 5013.- Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL**





**MIRAFLORES FASE 4 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en el Municipio de Piedecuesta, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es:

**CALLE 17 NÚMERO 3W-65.** Tiene un área total construida de **50.00** metros cuadrados aproximadamente. Su área privada construida es de **46.37** metros cuadrados aproximadamente. Consta de sala-comedor, estudio, alcoba principal con espacio para baño, una alcoba auxiliar, un baño auxiliar, cocina y zona de ropas. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos perimetrales y medidas aproximadas: Del punto 1 al punto 2, en línea recta y longitud de 6.05 metros, muro común al medio con el apartamento 5014 de la misma Torre. Del punto 2 al punto 3, en línea recta y longitud de 2.50 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 2.20, 0.08 y 0.95 metros con muro estructural. Del punto 3 al punto 4, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.80, 0.35 y 0.80 metros, con ducto común. Del punto 4 al punto 5, en línea recta y longitud de 1.10 metros, en parte con muro estructural y en parte fachada al medio con vacío sobre zona verde común; en línea recta y longitud de 1.95 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.40, 0.08 y 0.40 metros, con muro estructural; y en línea recta y longitud de 2.50 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común. Del punto 5 al punto 6, en línea recta y longitud de 3.20 metros, muro común al medio con el apartamento 5010 de la Torre 3; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 2.58, 0.12 y 2.58 metros, con muro estructural y en línea recta y longitud de 3.10 metros, muro común al medio con el apartamento 5010 de la Torre 3. Del punto 6 al punto 7, en línea recta y longitud de 2.50 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común; en línea quebrada y longitudes sucesivas de 2.30, 0.08 y 2.30 metros, con muro estructural; y en línea quebrada y longitudes sucesivas de 1.03 y 0.68 metros, fachada al medio con vacío sobre zona verde común. Del punto 7 al punto 8, en línea recta y longitud de 0.50 metros, con ducto común. Del punto 8 al punto 9, en línea recta y longitud de 1.90 metros, muro al medio con escalera común. Del punto 9 al punto 10, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.40 y 0.60 metros, con ductos comunes. Del punto 10 al punto 1 inicial, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 0.95 y 1.00 metro, muro común y puerta de acceso al apartamento al medio con punto fijo común. Por el **NADIR**, con placa común de entepiso que lo separa del

SILVIA SUAREZ RUGELLES DE RUGELLES  
Notaria Segunda del Circuito de Bucaramanga

República de Colombia

25/01/2018

10434D50E99Ca0AC

BP5641074107198 Colombia 5182 01/62



SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ  
Notaria Segunda del Circuito de Bucaramanga



apartamento 4013 de la misma Torre. Por el **CENIT**, en altura de 2.35 metros, con cubierta común.....

Se distingue en el catastro como predio número 01 00 0985 0855 901.....

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número: **314-67183** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.....

**PARAGRAFO PRIMERO:--** No obstante la mención de cabida y linderos la compraventa se hace como cuerpo cierto. ....

**DETERMINACIÓN DEL TERRENO: EI CONJUNTO RESIDENCIAL**

**MIRAFLORES** ocupará una vez finalizado el proyecto, los cuatro (4) lotes de terreno cuya denominación, ubicación, área y linderos, es como sigue: **a) LOTE**

**E1-F1.** Ubicado en jurisdicción del Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander (Sector de Barroblanco). Tiene un área de **8.912,82** metros cuadrados aproximadamente, destinado al desarrollo de la primera fase del Conjunto Residencial Miraflores. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: Partiendo del punto L24 con rumbo hacia el oriente hasta el punto L23, en línea recta y longitud de 67.08 metros, linda con el Lote Globo 1 de Cesión; del punto L23 con rumbo hacia el sur hasta el punto L26, en línea quebrada y longitud de 96.73 metros, linda con el Lote E1-F2 (segunda fase del Conjunto Residencial Miraflores); del punto L26 con rumbo hacia el occidente hasta el punto L27, en línea recta y longitud de 98.17 metros, linda con el Lote E1-F4 (cuarta fase del Conjunto Residencial Miraflores); y del punto L27 con rumbo hacia el norte hasta el punto de partida L24, en línea recta y longitud de 140.94 metros, linda con el Lote V-1 (Cesión Vía). Se distingue con la Matrícula Inmobiliaria número **314-59280** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y en el Catastro hizo parte del predio número **01-00-0985-0001-**

**000; --b) LOTE E1-F2.** Ubicado en jurisdicción del Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander (Sector de Barroblanco). Tiene un área de **9.537,13** metros cuadrados aproximadamente. Se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: Partiendo del punto L23 con rumbo hacia el oriente hasta el punto L22, en línea recta y longitud de 90.90 metros, linda con el Lote Globo 1 de Cesión; del punto L22 con rumbo hacia el sur hasta el punto L28, en línea curva y longitud de 64.71 metros, linda con el Lote Globo 3 de







Partiendo del punto L27 con rumbo hacia el oriente hasta el punto L26, en línea recta y longitud de 98.17 metros, linda con el Lote E1-F1 (primera fase del Conjunto Residencial Miraflores); del punto L26 con rumbo hacia el sur hasta el punto L29, en línea recta y longitud de 36.30 metros, linda con el Lote E1-F2 (segunda fase del Conjunto Residencial Miraflores); del punto L29 con rumbo hacia el occidente hasta el punto L30, en línea recta y longitud de 44.80 metros, linda con el Lote E1-F3 (tercera fase del Conjunto Residencial Miraflores); del punto L30 con rumbo hacia el sur hasta el punto L31, en línea recta y longitud de 15.63 metros, linda con el Lote E1-F3 (tercera fase del Conjunto Residencial Miraflores); del punto L31 con rumbo hacia el occidente hasta el punto L32, en línea mixta (recta y curva) y longitud de 90.34 metros, linda con el Lote V-2 (Cesión Vía); del punto L32 con rumbo hacia el norte hasta el punto de partida L27, en línea recta y longitud de 51.90 metros, linda con el Lote V-1 (Cesión Vía). - Se distingue con la Matrícula Inmobiliaria número **314-59283** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y en el Catastro se distingue como predio número **01-00-0985-0019-000** .....

**PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES –**

**FASE 4 – PROPIEDAD HORIZONTAL** se encuentra localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander. La autoridad urbanística competente le asignó las siguientes nomenclaturas: **CALLE 17 NÚMERO 3W-65 (Acceso 1)** y **CALLE 17 NÚMERO 3W-05 (Acceso 2)**, que corresponden a las porterías de acceso general al Conjunto; **CALLE 17 NÚMERO 3W-09**, que corresponde al acceso al Local 1; y **CALLE 17 NÚMERO 3W-13**, que corresponde al acceso al Local 2; **CALLE 17 NÚMERO 3W-57**, que corresponde al acceso al Local 3; y **CALLE 17 NÚMERO 3W-61**, que corresponde al acceso al Local 4, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001, tal como consta en la escritura pública número **4169 del 13 de septiembre de 2012** otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga; Adicionada la FASE 2 por escritura pública número **1050 del 12 de Marzo de 2013** de la Notaria Segunda de Bucaramanga, Adicionada la FASE 3 por escritura pública número **1585 del 3 de abril de 2014** de la Notaria Segunda de Bucaramanga, y Adicionada la FASE 4 por escritura pública número **2944 del 07 de Julio de 2015** de la Notaria





# República de Colombia

9



Aa031047287

Segunda de Bucaramanga, debidamente registradas, por tal razón **LOS COMPRADORES** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho régimen y por consiguiente además del dominio individual de la unidad descrita anteriormente tiene(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento, en las proporciones y porcentajes en él indicados y obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento y que **LOS COMPRADORES** afirma(n) conocer y aceptar.-.....

**PARAGRAFO SEGUNDO:--** El inmueble objeto de este contrato es una **solución de vivienda de interés social** declarado elegible mediante licencia - Urbanística, Resolución No.68547-0-10-0448 de fecha 25 de Marzo de 2011; ampliada por la Resolución número 0139 de 06 de Junio de 2012; expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal de Piedecuesta, debidamente ejecutoriadas, documentos que presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias que de éste instrumento se expidan, **solución** que forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, desarrollado por la sociedad MARVAL S.A.....

**SEGUNDA:** La propiedad de los lotes de terreno y de las construcciones en el levantadas, que conforman el inmueble denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES**, radica actualmente en cabeza de la sociedad **MARVAL S.A.**, por haberlos adquirido así: **1) Los LOTES E1-F1, E1-F2, E1-F3 y E1-F4** anteriormente descritos, resultaron del loteo o división material del predio denominado **LOTE DE TERRENO (PARTE DE BARROBLANCO)** que hizo parte de la finca denominada "BARROBLANCO", distinguido en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta con la matrícula inmobiliaria número 314-9704 y en el Catastro como predio número 01-00-0985-0001-000; acto efectuado por la sociedad MARVAL S.A. por medio de la escritura pública número 2000 de fecha 10 de mayo de 2012, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, debidamente registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, el día 8 de junio de 2012, habiéndoles correspondido las Matrículas Inmobiliarias números **314-59280 (LOTE E1-F1); 314-59281 (LOTE E1-F2); 314-59282 (LOTE E1-F3); y 314-59283 (LOTE E1-F4).** **2) El predio denominado LOTE DE TERRENO (PARTE DE BARROBLANCO) —de cuyo loteo**

Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

25/01/2016

1043299Ca0Ac5C6EO

4007905600123456789



**SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ**  
Notaria Segunda del Círculo de Bucaramanga



o división material resultaron los LOTES E1-F1, E1-F2, E1-F3 y E1-F4— fue adquirido por la sociedad MARVAL S.A. por compra que hizo a la COMPAÑÍA DE JESÚS, según consta en la escritura pública número 149 de fecha 26 de enero de 2010, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, registrada el día 5 de febrero de 2010 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 314-9704 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta. **b)** La propiedad de las construcciones accedió al derecho de dominio que sobre los terrenos en que están edificadas ejerce la sociedad MARVAL S.A. por haberlas levantado a sus expensas y en ejecución del proyecto aprobado por la autoridad urbanística competente del Municipio de Piedecuesta.....

**TERCERA:** Que el precio del inmueble objeto de esta venta es la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$66.313.000.00)** que en la fecha **LOS COMPRADORES** ha(n) pagado y pagará(n) a **LA VENDEDORA**, así: .....

1) La suma **TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.435.647.00)** cancelados a la fecha con recursos propios que **LA VENDEDORA** ha recibido en dinero efectivo a entera satisfacción; y.....

2) La suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.877.353.00)** que serán cancelados por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA CAJA HONOR**, y que incluye en forma global: **Cesantías, Ahorros e Intereses**, registrados en la cuenta individual a nombre de **JOSE FERNANDO LLANOS NARVAEZ** en la categoría de **OFICIAL** como funcionario de la **POLICIA NACIONAL**. -- Estos dineros serán girados por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA** a **LA VENDEDORA**.....

**PARAGRAFO:** No obstante la forma de pago pactada, las partes contratantes renuncian a la condición resolutoria que de ella pueda derivarse .....

**CUARTA:** Que el inmueble materia del presente contrato es de plena y exclusiva propiedad de la **VENDEDORA** que lo posee de manera regular, quieta, pública y pacífica, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y que dicho





inmueble no es objeto de demanda civil, ni esta embargado, se halla libre de censo, anticresis y arrendamiento consignados en escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, gravámenes. ....

**QUINTA:** Que **LA VENDEDORA** ha hecho desde hoy entrega real y material del inmueble objeto de esta venta con todas sus anexidades, usos y costumbres a entera satisfacción de **LOS COMPRADORES** y que será a cargo de **LOS COMPRADORES** cualquier suma que se cobre, con relación a el citado inmueble, por cualquier entidad del orden nacional, departamental, distrital o municipal por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase, que se causen o se liquiden a partir de la fecha de esta escritura. ....

**SEXTA:** Los gastos notariales, boleta fiscal y gastos de registro que ocasione el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán cancelados por partes iguales entre los otorgantes, es decir: 50% la sociedad **VENDEDORA** y 50% **LOS COMPRADORES**. ....

**SEPTIMA:** **LA VENDEDORA** en todos los casos de ley responderá por el saneamiento del inmueble. ....

**OCTAVA: CLAUSULA ESPECIAL DE SERVICIOS PUBLICOS:--** La exponente obrando en representación de la Entidad vendedora manifiesta, que el inmueble objeto de venta, cuenta con los servicios públicos debidamente instalados y las facturas que lleguen a partir de la entrega del inmueble, serán canceladas por cuenta de **LOS COMPRADORES** ....

**NOVENA: PERMISO PARA ENAJENACION DE INMUEBLES:** Presenta para su protocolización la constancia de radicación de los documentos para la solicitud del permiso de enajenación de inmuebles. ....

**DECIMA:** Presenta para su protocolización los siguientes documentos: ....

- 1.- Resolución No.68547-0-10-0448 de fecha 25 de Marzo de 2011; ampliada por la Resolución número 0139 de 06 de Junio de 2012; expedidas por la Secretaria de Planeación Municipal de Piedecuesta, debidamente ejecutoriadas. ....
- 2.- Boletines de Nomenclatura expedidos por la Secretaria de Planeación de Piedecuesta; ....
- 3.- Constancia de radicación del permiso de venta; ....

**SONIA PATRICIA GONZALEZ BELVEZ**  
Notaria Segunda(E) del Circuito  
Bucaramanga



4.- Certificado de Estratificación, expedido con fecha 20 de abril de 2012 por el Administrador del Sisben y Estratificación de la Alcaldía Municipal de Piedecuesta, según el cual el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES se encuentra clasificado en el estrato tres (3) medio-bajo.....

**PRESENTE(S): CESAR ENRIQUE RAMOS BURGOS**, varón, mayor de edad, domiciliado en **Bucaramanga**, ----- identificado con cédula de ciudadanía numero 73.184.465, quien en este acto obra en nombre y representación de **JOSE FERNANDO LLANOS NARVAEZ Y ADRIANA PARRADO CARDENAS**, de las condiciones personales ya dichas, según Poder Especial debidamente reconocido que presenta para agregar al protocolo y su contenido insertarlo en las copias que de éste instrumento se expidan, manifestando que su representado, se encuentra vivo a la fecha de firma de esta Escritura, y que el mencionado poder no le ha sido revocado, y manifestó(aron):.....

a) Que en la condición antes mencionada, acepta(n) la venta que por medio de ésta escritura le(s) hace la sociedad **MARVAL S.A.** a favor de sus representados, por estar de acuerdo con todas las estipulaciones y declaraciones que contiene; ..

b) Que sus representados, da(n) por recibido el inmueble a entera satisfacción; ...

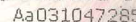
c) Que el precio de lo que compra(n) lo paga(n) sus representados en la forma pactada en esta escritura:.....

d) Que sus representados, conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES – FASE 4 – PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual hace parte el inmueble objeto de ésta escritura, obligándose a cumplirlo en todo su contenido; ..

-e) **CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA**:-- Como el bien objeto de este contrato de compraventa tiene carácter de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**, se constituye(n) sobre este inmueble **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, en favor de **LOS COMPRADORES**, de su(s) menor(es) hijo(s) actual(es) y del(los) hijo(s) que llegare(n) a tener, en los términos Artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989, modificada por la ley 3a. de 1991, Artículo 38 .....

**NOTA DE ADMINISTRACION:** Manifiestan los otorgantes que no obstante haberse solicitado Paz y Salvo a la Administración de la Copropiedad, éstos no lo presentan para su protocolización; no obstante habrá solidaridad para el pago de







- VALIDO HASTA: DICIEMBRE 31 DE 2016 - EXPEDIDO EN PIEDECUESTA, EL DIA FEBRERO 10 DE 2016.....

SE AGREGA(N) Y PROTOCOLIZA(N) EL(LOS) SIGUIENTE(S) PAZ Y SALVO(S) DE VALORIZACION: CERTIFICACION VAL No.303119 - EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA - CERTIFICA QUE: MARVAL S A - SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION - PREDIO No. 01 00 0985 0855 901 - DIRECCION: C 17 3W 65 AP 5013 TO 4 DE PIEDECUESTA - VALIDO HASTA 15 DE MARZO DE 2016- EXPEDIDO EN BUCARAMANGA EL 15 DE FEBRERO DE 2016.....

Extendida en las hojas de papel números: Aa031350868| Aa031047290|  
Aa031047289| Aa031047288| Aa031047287| Aa031047286|  
Aa031047285| Aa031047284| .....

DERECHOS NOTARIALES \$ 185.550.00 -----

HOJAS ORIGINAL \$ 13.200.00 -----

HOJAS COPIAS \$ 259.050.00 -----

RETENCION EN LA FUENTE \$ -0-----

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 7.750.00 -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO \$ 7.750.00 -----

Según Decreto 1681 del 16 de Septiembre de 1996; Modificado por la Resolución número 726 del 29 de Enero de 2016.....

**PAGO POR IVA \$ 92.640.00** Según Ley 633 del 29 de diciembre de 2.000 artículo 468 del Estatuto Tributario. ----- **A los otorgantes se les ADVIRTIO** que deben presentar esta escritura para su registro en la oficina correspondiente, **dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento**, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. ---- En cuanto a la hipoteca y/o patrimonio de familia, así mismo se advirtió, que solo podrá inscribirse en la Oficina de Registro dentro del término de 90 días hábiles siguientes a su otorgamiento de conformidad con lo previsto en el Artículo 28 Ley 1579 de 2012. --



Señores

**NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA**

E. S. D.

Nosotros **JOSÉ FERNANDO LLANOS NARVAEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 72.007.250 de BARRANQUILLA y **ADRIANA PARRADO CÁRDENAS** identificada con la cédula de ciudadanía número 52.881.686 de BOGOTÁ, mayores de edad y domiciliado(s) en Bogotá, de estado civil **casados entre sí con sociedad conyugal vigente**, obrando en nuestros propios nombres, manifestamos que por medio del presente escrito conferimos poder especial, amplio, suficiente e irrevocable a **CÉSAR ENRIQUE RAMOS BURGOS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.184.465 expedida en CARTAGENA, para que en nuestro nombre y representación adelante todos los trámites necesarios para comprar del siguiente inmueble: **APARTAMENTO 5013 TORRE 4**, que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES F-4**, ubicado en el Municipio de Piedecuesta, con acceso por la portería común cuya nomenclatura es: en la CALLE 17 No.3W-65, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número: **314-67183** de la oficina de registro de instrumentos públicos de PIEDECUESTA, hace parte del predio número **010009850019000**, cuyos linderos y demás especificaciones constan en el reglamento de propiedad horizontal.

Además manifestamos que nuestro estado civil es **casados entre sí con sociedad conyugal vigente**, que no tenemos otro inmueble afectado a vivienda familiar y en consecuencia es nuestra voluntad **AFECTAR A VIVIENDA FAMILIAR** (Ley 258 de Enero 17 de 1.996), quedando mi apoderado facultado para hacer esta manifestación en la mencionada escritura pública.

Nuestro(a) apoderado(a) queda ampliamente facultado(a) para suscribir todos los documentos que se requieran en desarrollo de la mencionada compra, promesa de compra venta, firma de pagaré y carta de instrucciones, escritura pública mediante la cual se perfeccione dicha compraventa, recibir el inmueble y firmar acta de entrega.

Igualmente nuestro apoderado queda investido de las más irrestrictas facultades para el cabal cumplimiento de este mandato, así como para las respectivas escrituras de aclaración y adición, si a esto hubiere lugar.

Cordialmente,



**JOSÉ FERNANDO LLANOS NARVAEZ**  
C.C. 72.007.250 de BARRANQUILLA



**ADRIANA PARRADO CÁRDENAS**  
C.C. 52.881.686 de BOGOTÁ

ACEPTO EL PODER,



**CÉSAR ENRIQUE RAMOS BURGOS**  
C.C. No. 73.184.465 de CARTAGENA

**SONIA PATRICIA GONZALEZ GELVEZ**  
Notaria Segunda(E) del Circulo  
Bucaramanga

República de Colombia





REPUBLICA DE COLOMBIA  
Hector F. Gómez  
Notario



### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

viernes, 05 de febrero de 2016 a las 9:13:21

COMPARECIÓ ANTE ESTA NOTARÍA ADRIANA PARRADO CARDENAS QUIEN EXHIBIÓ EL DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN CC N° 52.881.686 Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO

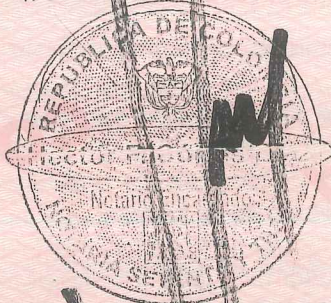
*Adriana Cardenas*

CC N° 52.881.686  
ADRIANA PARRADO CARDENAS

Huella dactilar física



f76550dedc45765b33e62fd8c6fcfc53



### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

viernes, 05 de febrero de 2016 a las 9:12:57

COMPARECIÓ ANTE ESTA NOTARÍA JOSE FERNANDO LLANOS NARVAEZ QUIEN EXHIBIÓ EL DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN CC N° 72.007.250 Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

*Jose Fernando Llanos Narvaez*

CC N° 72.007.250  
JOSE FERNANDO LLANOS NARVAEZ

Huella dactilar física



330b548a5420a0dab77c5573609ca2a7



COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA

COPIA