



República de Colombia



A056154361



C#299617500

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO **3276**

TRECE MIL DODECENAS SETENTA Y SEIS

FECHA: **03 DE DICIEMBRE DEL 2018**

OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PASTO

INFORMACION DE DATOS PARA LA OFICINA DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PASTO DE CONFORMIDAD A LA LEY 1579 DE 2012 ARTICULO 3º PARAGRAFO 4º

NATURALEZA DEL ACTO: 0125 COMPRAVENTA

0315 CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. -

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y CONDICIÓN RESOLUTORIA

0203 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO

OFICINA DE REGISTRO

IPIALES

MATRÍCULA INMOBILIARIA

244-110623

CEDULA CATASTRAL No. 01-00-00-00-0206-0001-0-00-00-0000

TIPO DE PREDIO: URBANO

DIRECCIÓN: APARTAMENTO 104 TORRE 2 PARTE INTEGRANTE DEL

CONJUNTO URBANIZACIÓN SAN SEBASTIAN ubicado en la calle 1 E No. 2-57

Municipio de Ipiales.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

OTORGANTE: GERMAN EUGENIO MORA INSUASTI, C.C. No. 12.965.821 DE PASTO.

COMPRADOR: ALVARO JAVIER TOBAR PINCHAO, C.C. No(s) 1.061.706.798 de Popayán

COMPRADORA: YANETH GRACIELA HERNANDEZ BUSTOS, C.C. No(s) 1.085.910.858 de Ipiales (N)

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO MUNICIPIO DEL PREDIO: IPIALES

CUANTÍA DEL ACTO: COMPRAVENTA \$48.261.850

HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO BANCO DE BOGOTÁ \$33.700.000

En la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, República de Colombia, a los

DOCE días del mes de DICIEMBRE de dos mil dieciocho (2018), ante mi

MABEL MARTÍNEZ VARGAS, Notaria Primera del Círculo de Pasto (N),

Comparecieron: 1) GERMAN EUGENIO MORA INSUASTI, mayor de edad,

domiciliado en Pasto (N), identificado con Cédula de Ciudadanía No. 12.965.821,

el papel notarial para uso exclusivo en la sucesión notarial.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la sucesión notarial, expedido por la Notaria y el Registrador del Instrumento Público.



10751A5A5A5A5A5A

04-09-18

12-10-18

expedida en Pasto, de estado civil soltero, actuando en su calidad de vendedor y constructor del proyecto y por otro lado **ALVARO JAVIER TOBAR PINCHAO** con la(s) cedula(s) de ciudadanía(s) No(s) 1.061.706.798 de Popayán y **YANETH GRACIELA HERNANDEZ BUSTOS** con la(s) cedula(s) de ciudadanía(s) No(s) 1.085.910.858 de Ipiales, de estado civil CASADOS (Con sociedad conyugal vigente) obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL(LA) (LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)** y manifestó que celebran un contrato de compraventa que se registrará por las cláusulas que siguen a los siguientes:

Con base en los anteriores antecedentes, en ejercicio pleno de la autonomía de la voluntad y guiadas por los principios de la buena fe y colaboración, las partes hemos decidido libremente celebrar el presente Contrato Compraventa, que se registrará por las normas legales pertinentes y especialmente por las siguientes estipulaciones: **PRIMERA IDENTIFICACIÓN DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION: LOTE No. 01.** Con un área de 6.921 m² determinado por los siguientes linderos especiales: Iniciando en el NORTE desde la carrera 2ª en 83.51 metros, carrera 2ª al medio, donde gira a la derecha en 86.21 metros, lindando con predios de diferentes propietarios, donde gira a la derecha en 30.55 metros, donde sigue en 56.27 metros, lindando con predio No. 3 de esta división material, donde sigue en 3.55 metros, sigue en 50.21 metros, lindando con lote No. 2 de la división material, donde sigue en 20.38 metros, lindando con lote No. 4 de la división material, donde gira a la derecha en 10.21 metros, lindando con calle 1 este, donde gira a la derecha en 51.64 metros, lindando con lote de propiedad de la SIJIN, donde gira a la izquierda en 46.97 metros, sigue en 6.24 metros, lindando con predios de propiedad de la SIJIN, hasta llegar al inicio de estos linderos y termina. **MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ DEL PREDIO 244-110513**

SEGUNDA OBJETO DEL CONTRATO: Que por medio del presente instrumento, **EL VENDEDOR** en su calidad de Propietario transfiere a título de compraventa real y material a **EL(LA) COMPRADOR(A)**, el derecho de dominio y la posesión real y material que actualmente tiene sobre el inmueble que forma parte del proyecto denominado **URBANIZACIÓN SAN SEBASTIAN PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la ciudad de IPIALES, en Calle 1-E No. 2-57 Municipio de Ipiales., cuya descripción es la siguiente **APARTAMENTO N° 104**. Se ubica en el NIVEL +/-0.00



República de Colombia



AS056154362

C#299617499



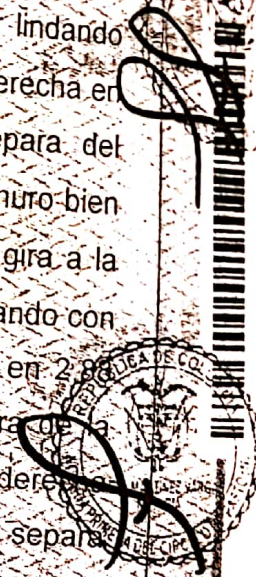
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificación y documentos del archivo notarial

de la TORRE 02. Tiene un área privada de $40.36m^2$ y un área construida de $45.00m^2$, con una altura libre de 2.30 mts. Le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.52 %. Compuesto por sala-comedor, dos alcobas, un baño, hall de alcobas, cocina y zona de ropas. Sus linderos particulares son: iniciando en el frente desde la puerta de acceso al apartamento en sentido a las manecillas del reloj en línea recta en 0.52 metros, gira a la izquierda en 0.12 metros, gira a la izquierda en 1.14 metros, lo anterior lindando con muro interno bien común esencial del edificio; donde gira a la derecha en 1.32 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa del hall de acceso a los apartamentos, donde gira a la derecha en 2.58 metros lindando con muro bien común del edificio que lo separa del apartamento 103; donde gira a la derecha en 0.52 metros, gira a la izquierda en 0.10 metros, gira a la izquierda en 0.52 metros, lo anterior lindando con vacío interno built-in para instalaciones del edificio; donde gira a la derecha en 1.45 metros lindando con muro bien común del edificio que lo separa del apartamento 103; donde gira a la derecha en 1.32 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa de la fachada exterior; donde gira a la derecha en 1.37 metros, gira a la izquierda en 0.12 metros, lo anterior lindando con muro interno bien común esencial del edificio; donde gira a la izquierda en 2.88 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa de la fachada exterior y con muro interno bien común del edificio; donde gira a la derecha en 2.60 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa de la fachada exterior; donde gira a la derecha en 2.72 metros, gira a la izquierda en 0.12 metros lo anterior lindando con muro interno bien común esencial del edificio; donde gira a la izquierda en 3.79 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa de la fachada exterior y con muro interno bien común del edificio; donde gira a la derecha en 2.70 metros, gira a la derecha en 3.67 metros lo anterior lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa de la fachada exterior; donde gira a la derecha en 1.90 metros, gira a la izquierda en 0.12 metros, lo anterior lindando con muro interno bien común esencial del edificio; donde gira a la izquierda en 3.32 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa de la fachada exterior y con muro interno bien común del edificio; donde gira a la derecha en 2.92 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa de la fachada exterior acceso peatonal a



C#299617499



10752FAASAH9AH

04-09-18

12-10-18

la Torre 01; donde gira a la derecha en 2.80 metros lindando con muro bien común del edificio que lo separa del hall de acceso de los apartamentos; donde gira a la derecha en 2.12 metros, gira a la izquierda en 0.67 metros, gira a la izquierda en 0.12 metros, gira a la izquierda en 0.55 metros, gira a la derecha en 1.30 metros, lo anterior lindando con muros internos bien común del edificio; donde gira a la derecha en 0.15 metros, gira a la izquierda en 0.70 metros, lo anterior lindando con vacío interno buitrón para instalaciones del edificio; donde gira a la derecha en 1.05 metros lindando con muro bien común del edificio que lo separa del hall acceso de los apartamentos; donde gira a la derecha en 2.12 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa del hall de acceso a los apartamentos y con muro interno bien común del edificio; donde gira a la izquierda en 0.12 metros, gira a la izquierda en 1.50 metros, lo anterior lindando con muro interno bien común esencial del edificio; donde gira a la derecha en 2.60 metros lindando con muro bien común esencial del edificio que lo separa del hall de acceso a los apartamentos. Sobre esta dimensión se ubica la puerta de acceso particular a este inmueble marcada como **APARTAMENTO 104** de la **TORRE 02**, hasta donde cierra en el inicio de estos linderos particulares **NADIR**, con placa de piso en concreto que lo separa del terreno natural **CENIT**. Con losa de concreto que lo separa del segundo nivel - se aclara que los muros internos y externos de los apartamentos son propiedad común de la propiedad horizontal del edificio, por lo tanto, no pueden ser modificados y reformados puesto que amenazan la estabilidad y vulnerabilidad del edificio. Inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 244-110623. - **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la cabida y linderos anotados, el inmueble se vende como cuerpo cierto para todos los efectos. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Con la entrega del inmueble se realiza la entrega de los bienes comunes esenciales de acuerdo al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 determina que "Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas. **TERCERA: TRADICIÓN:** Que el inmueble objeto de transferencia fue adquirido por el vendedor señor **GERMAN MORA INSUASTI**, mediante escritura 1721 del 27 de julio del año 2015 de la Notaria PRIMERA de Pasto, matriculas matiz 244-96581 Y 244-95815.



República de Colombia



A0056154363

C#200617406

englobadas mediante escritura 610 del 04 de abril del año 2018 de la notaria primera de Pasto, con matrícula inmobiliaria No. 244-110512, mediante escritura 610 del 04 de abril del año 2018, se realiza la división del predio No. 244-110513, inmueble posteriormente sometido a Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública 610 del 04 de abril del año 2018, se constituyó propiedad horizontal, se adjudicó al predio en venta **APARTAMENTO 104 TORRE 2**, la matrícula inmobiliaria **244-110623** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales. - **CUARTA**. Que el vendedor suscribió contrato de promesa de compraventa con EL (LA) COMPRADOR(A), por medio de la cual se comprometió a venderle el inmueble materia de esta escritura de compraventa, según linderos y especificaciones señalados en esta escritura, dando así cumplimiento por medio de este instrumento a dicho compromiso. **QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO**. El precio del inmueble es la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M.L. (\$48.261.850.00)**, que serán cancelados de la siguiente manera: a) **CATORCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M.L. (\$14.561.850.00)** recibidos a satisfacción. b) **TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M.L. (\$33.700.000.00)**, que serán cancelados como producto del crédito que para tal fin le ha aprobado la entidad financiera **BANCO DE BOGOTÁ**, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad y que estará garantizando con hipoteca de primer grado, de cuantía indeterminada que a favor del **BANCO DE BOGOTÁ**, se constituye en este mismo instrumento. **EL (LA) COMPRADOR(A)** autoriza para que una vez se liquide dicho préstamo, sea desembolsado en su totalidad a favor del **VENDEDOR**. **PARAGRAFO PRIMERO**: Las condiciones del crédito como plazos, formas de pago, tasa de intereses entre otras no son responsabilidad de **EL VENDEDOR**, por lo cual **EL (LA) COMPRADOR(A)** libera de cualquier responsabilidad a **EL VENDEDOR** por dichos conceptos. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Dada la calidad de beneficiario del programa **MI CASA YA**, **EL (LA) COMPRADOR(A)** podrá recibir el beneficio de la cobertura de tasa de interés en la financiación de **VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO**, a la cual se refiere el artículo 10 del Decreto 1432 de 2013 o las normas de que lo modifiquen o regulen, siempre y cuando el crédito se desembolse dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

escrituración de la vivienda. **PARAGRAFO TERCERO:** LAS PARTES renuncian expresamente a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada, por lo tanto, la presente venta se hace firme, definitiva e irrevocable. **PARAGRAFO CUARTO:** El incumplimiento en la cancelación de las cuotas pactadas o la mora en los términos aquí acordados, generará intereses moratorios sobre saldos a las tasas máximas permitidas por la Ley según el Artículo 884 del Código de Comercio, sin que ello signifique la ampliación de los plazos convenidos. **PARAGRAFO QUINTO:** EL(LA) COMPRADOR(A) manifiesta no tener impedimento alguno para ser sujeto de crédito, autorizando desde ya expresa e irrevocablemente al VENDEDOR y CONSTRUCTOR, para que consulte y reporte sus antecedentes financieros y crediticios que reflejen su capacidad de endeudamiento y hábitos de pago, entre las diferentes centrales de información que operen en Colombia o en el exterior. **PARAGRAFO SEXTO:** Cualquier pago deberá ser girado directamente al VENDEDOR. **PARAGRAFO SEPTIMO:** En caso de coincidir un pago con la fecha de otorgamiento de la Escritura, este deberá hacerse con cheque de gerencia girado a nombre del VENDEDOR y los costos que se generen por comisiones bancarias, u otras operaciones financieras deberán ser cancelados por EL(LA) COMPRADOR(A). **PARAGRAFO OCTAVO:** En caso que EL(LA) COMPRADOR(A) para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato, efectúen operaciones cambiarias por compra o venta de divisas, o transferencias de recursos desde el exterior, las comisiones y costos de cualquier índole que se causen por dichas operaciones, serán asumidos por ellos en su totalidad, liberando a AL VENDEDOR y al CONSTRUCTOR de cualquier responsabilidad por el origen de los fondos utilizados en dichas operaciones. **PARAGRAFO NOVENO:** En caso de que queden cuotas pendientes por cancelar al momento de firmar la escritura pública de compraventa, EL(LA) COMPRADOR(A) se obliga a garantizar el pago de dichas cuotas mediante cheques o pagarés avalados por una entidad autorizada legalmente para tal efecto y aprobada por el CONSTRUCTOR quienes manifiestan conocer los requisitos de dicha entidad. **PARAGRAFO DECIMO:** En caso que por alguna razón atribuible o no a EL(LA) COMPRADOR(A) no se produjese el desembolso efectivo del subsidio Familiar de Vivienda, o del crédito, EL(LA) COMPRADOR(A) se obliga a pagar con recursos propios dicho valor dentro de los quince (15) días calendario siguientes a



Aa056154364



Ca299617497

dicha negativa, si no lo hiciera, se entenderá incumplido el contrato, por falta de pago del precio con las consecuencias jurídicas que dicho incumplimiento genera.

SEXTA: PARAGRAFO PRIMERO: Los intereses pactados en la presente cláusula son obligatorios y serán exigibles judicialmente mediante la presentación de este instrumento.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos efectuados por EL(LA) COMPRADOR(A) serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tengan pendientes de cancelación y a los gastos en que haya incurrido EL CONSTRUCTOR y/o EL VENDEDOR por cuenta de EL(LA) COMPRADOR(A) y los excedentes se abonarán al capital adeudado como precio del inmueble.

SEPTIMA: LIBERTAD: El inmueble objeto de esta compraventa con todos los derechos que integran la propiedad según se ha indicado, no ha sido enajenado antes por EL VENDEDOR a ninguna otra persona y se encuentra libre de toda clase de gravámenes, limitaciones al dominio y condiciones resolutorias, libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, no embargable.

OCTAVA: PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: Serán por cuenta de EL(LA) COMPRADOR(A) los impuestos, contribuciones, gravámenes Municipales, Departamentales y Nacionales que se causaren con posterioridad a la fecha de la firma de la presente escritura. Las cuentas por concepto de energía, acueducto, alcantarillado, cuota de administración y otros servicios municipales a partir de la entrega del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que fuere necesario y/o conveniente hacer el pago anticipado por un periodo fiscal determinado de los impuestos y contribuciones de esta cláusula, el CONSTRUCTOR quedará expresamente facultado para efectuar el mencionado pago, cargándole a EL(LA) COMPRADOR(A) la parte proporcional del monto pagado que les corresponde, o sea, desde la fecha en que de acuerdo con lo estipulado en esta cláusula, dichos gastos están a cargo de EL(LA) COMPRADOR(A), quien deberá reintegrarle al CONSTRUCTOR el valor cancelado por esta, inmediatamente después de que el CONSTRUCTOR le presente la respectiva cuenta de cobro, adjuntando copia del recibo de pago donde conste el monto pagado en el periodo al que corresponde. Lo pactado en este parágrafo, se entiende como una facultad otorgada al CONSTRUCTOR quien discrecionalmente podrá hacer uso de ella o no, sin que él no ejerceda conlleva responsabilidad alguna para el MOMENA.

NOVENA: GASTOS: Los

gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura de compraventa serán cancelados así: a) Los gastos notariales de la escritura pública de compraventa serán pagados por el CONSTRUCTOR y EL(LA) COMPRADOR(A) en iguales proporciones. Los gastos por la boleta fiscal y el registro correrán por cuenta de EL(LA) COMPRADOR(A). b) Los gastos que ocasionen las escrituras de constitución de hipoteca y patrimonio de Familia, como son los notariales, boleta fiscal y registro, serán cancelados en su totalidad por EL(LA) COMPRADOR(A). c) Los gastos causados por el crédito tales como avalúo, consulta en las centrales de riesgo, estudio de crédito y estudio de títulos, serán cancelados en su totalidad por EL(LA) COMPRADOR(A). **DECIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE.** EL

CONSTRUCTOR entregará el inmueble objeto de este contrato a EL(LA) COMPRADOR(A) al momento que reciba el proyecto por parte de los contratantes, y la escritura se encuentre debidamente registrada a el respectivo folio de matrícula inmobiliaria asignado a el inmueble objeto del presente contrato, salvo que se presenten eventos que constituyan fuerza mayor o caso fortuito o que surjan situaciones especiales como incumplimiento de los contratistas de la obra, demora en la instalación de servicios públicos por parte de las empresas de servicios públicos respectivas, huelgas de personas que afecten directa o indirectamente la obra, paros de transporte, dificultad o imposibilidad de consecución de materiales, etc. En dichos casos el plazo se prorrogará por sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que haya cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, caso fortuito o situación especial, de acuerdo con lo pactado en esta Clausula.

PARAGRAFO PRIMERO: EL VENDEDOR Y CONSTRUCTOR comunicará a EL(LA) COMPRADOR(A) la fecha exacta de la entrega, si EL(LA) COMPRADOR(A) no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, este se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción, en este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de EL(LA) COMPRADOR(A) en las oficinas de EL VENDEDOR Y CONSTRUCTOR o donde esta le señale.

PARAGRAFO SEGUNDO: La entrega material se hará constar en Acta suscrita por EL (LA) COMPRADOR(A) y EL VENDEDOR Y CONSTRUCTOR en la cual las partes consignarán las observaciones que tengan. **PARAGRAFO TERCERO:** EL (LA) COMPRADOR(A) renuncia expresamente a la condición resolutoria tácita derivada de la fecha y forma pactadas para la entrega del inmueble. **PARAGRAFO**



República de Colombia



Aa056154365



C#299617491



República de Colombia

Palacio Notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificación y documentos del Archivo Notarial

CUARTO: EL VENDEDOR Y CONSTRUCTOR podrá efectuar los cambios en el diseño, materiales y colores que sean necesarios, sin alterar la calidad de los mismos. **PARAGRAFO QUINTO:** No obstante la mención del área y linderos del inmueble, esta compraventa se celebra como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEXTO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta, serán de cargo de **EL (LA) COMPRADOR(A)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por las cuales responderá el **CONSTRUCTOR**. **DECIMA PRIMERA: ACEPTACION DEL INMUEBLE:** **EL (LA) COMPRADOR(A)**, declara que conoce el inmueble objeto de este contrato de compraventa, los materiales y los acabados de su construcción, todo lo cual acepta en su integridad. **DECIMA SEGUNDA: GARANTIAS:** **EL CONSTRUCTOR** del inmueble de que hace referencia este contrato, otorga las garantías específicas fijadas en el acta de entrega respectiva. **DECIMA TERCERA: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR INDAGACION:** En los términos de la Ley 258 de 1996, la Notaria indago a **EL COMPRADOR** sobre su estado civil quien manifestó bajo la gravedad de Juramento que el inmueble lo adquiere siendo **CASADOS** (Con sociedad conyugal vigente) en consecuencia **SI** procede la afectación a vivienda familiar. **NOTA:** En virtud de las manifestaciones hechas, la Notaria deja expresa constancia que **EL APARTAMENTO 104 TORRE 2** objeto de este contrato **SI QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. **DECIMA QUINTA: CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE:** Comparece(n) **EL (LA) COMPRADOR(A)(ES) ALVARO JAVIER TOBAR PINCHAO Y YANETH GRACIELA HERNANDEZ BUSTOS** identificado(a)(os) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento, manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificada por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1991), constituyen (n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en las cláusulas contenidas en el contrato de compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actuales o de los que llegare(n) a tener, el cual se registra para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) persona(s) que puede(n)

Apel Notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene rúbrica para el notario

perseguir y embargar el bien sobre el cual constituye el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de este inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien (es) esta(s) le transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantía(s) que lo amparan.

PROMESA DE COMPRAVENTA: Las partes manifiestan que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el CONSTRUCTOR y EL (LA) COMPRADOR(A). Con la suscripción del presente contrato, las partes declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre el CONSTRUCTOR y EL (LA) COMPRADOR(A) el día 25 de Agosto de 2018, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DECIMO CUARTA. EL VENDEDOR hace las siguientes declaraciones en los términos señalados en la presente escritura, las cuales acepta EL (LA) COMPRADOR(A): 1. Que el vendedor, comparece a otorgar la escritura de venta solo en la calidad de VENDEDOR para cumplir con la obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble material de la presente compraventa. 2. Que se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y a la construcción según les corresponda. 3. Que el VENDEDOR se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa en los términos establecidos en el presente contrato. 4. Que el CONSTRUCTOR responderá directamente ante EL (LA) COMPRADOR(A) por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia.

DECIMA QUINTA. CONDICION RESOLUTORIA: EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de compraventa y por lo tanto la venta se otorga firme e irrevocable.

ACEPTACION: Presente en este estado **ALVARO JAVIER TOBAR PINCHAO** y **YANETH GRACIELA HERNANDEZ BUSTOS**, de las condiciones civiles antes señaladas manifiesta: a) Que acepta la presente escritura de compraventa por estar de acuerdo a lo convenido y pactado entre las partes. - b) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal de la URBANIZACION



Aa056154366



Ca299617495

SAN SEBASTIAN PROPIEDAD HORIZONTAL y se obliga a cumplirlo y hacerlo cumplir de sus causahabientes. No se efectuó por parte de la Notaría la Indagación a **EL VENDEDOR** ordenada en el Art. 6 de la Ley 258 de 1996, por tratarse de un Patrimonio Autónomo, en consecuencia no se dan los presupuestos establecidos en la misma Ley.

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO
Comparecieron **ALVARO JAVIER TOBAR PINCHAO** y **YANETH GRACIELA HERNANDEZ BUSTOS**, mayores de edad, de estado civil Casados, identificados con cédula de ciudadanía 1.061.706.798 de Popayan y 1.085.910.858 de Ipiales y quien(es) en adelante se denominara(n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y dijo(eron):

PRIMERO.- CONSTITUCION DE HIPOTECA Y DESCRIPCION DE INMUEBLES

GRAVADOS.- Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA DE PRIMER GRADO** a favor del **BANCO DE BOGOTA S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C. con NIT 860.002.964.4 sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):

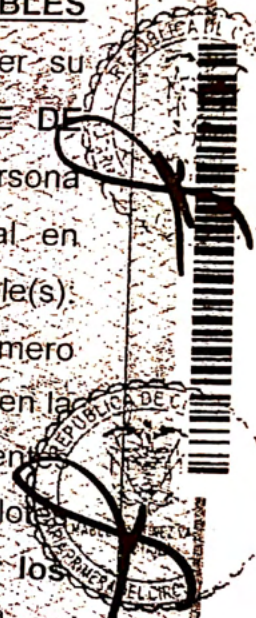
CLASE DE INMUEBLE: URBANO. Un Apartamento identificado con el número **104 Torre 2**, parte integrante de la Urbanización San Sebastian P.H. ubicada en la calle 1 E No. 2-57 de la ciudad de Ipiales, determinado por los siguientes:

LINDEROS GENERALES: Lote No. 01. Resultante de la división material en 5 lotes de uno de mayor extensión. **Con un área de 6.921 m²** determinado por los siguientes linderos especiales: Iniciando en el NORTE desde la carrera 2ª en 83.51 metros, carrera 2ª al medio, donde gira a la derecha en 86.21 metros lindando con predios de diferentes propietarios, donde gira a la derecha en 30.55 metros, donde sigue en 56.27 metros lindando con predio No. 3 de esta división material, donde sigue en 3.55 metros, sigue en 50.21 metros lindando con lote No. 2 de la división material, donde sigue en 20.38 metros lindando con lote No. 4 de la división material, donde gira a la derecha en 10.21 metros lindando con calle 1 este, donde gira a la derecha en 51.64 metros lindando con lote de propiedad de la SIJIN, donde gira a la izquierda en 46.97 metros, sigue en 6.24 metros lindando con predios de propiedad de la SIJIN, hasta llegar al inicio de estos linderos y termina. **LINDEROS PARTICULARES APARTAMENTO N° 104.** Se ubica en el NIVEL +/- 0.00 de la TORRE 02. Tiene un área privada de 40.36m² y un área



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública de transacciones, certificaciones y documentos del archivo notarial



10751ASAHASAHFF

04-09-18

12-10-18



Aa056154375

Ca200017400

inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual se conviene que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** de acuerdo a los términos antes señalados. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** Mientras

este vigente la garantía, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** se compromete(n) a entregar a el **BANCO** dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial o del autoavalúo del año inmediatamente anterior, en donde:

donde aparezca el valor de los inmuebles gravados DUODÉCIMO.- COSTOS Y

GASTOS.- Serán de cargo de LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES):

DEUDOR(ES) el estudio de títulos, el estudio crediticio, el valor de los avalúos, seguros.

seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos notariales, derechos

de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura.

esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplien,
así como las

así como los de cancelación cuando sea oportuno y de la actualización periódica de los certificados.

los certificados de tradición. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que El Banco

de seguros que EL BANCO decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes de

conservar los bienes gravados, sin que éste asuma la obligación de hacerlo.
Igualmente asume **EL FISCAL** la obligación de

Igualmente, asume **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**, las costas y gastos de cobro si diere lugar a ello.

TERCERO. AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR Y/O

FAMILIA.- EL(LOS) HIPOTECANTE(S) declaran que:

FAMILIA: EL(LOS) HIJO(ES) DECANTE(S) declaran que sin perjuicio de las indagaciones legales y de la facultad que tienen para constituir

... familia inembargable o afectación a vivienda familiar, ninguno de estos...

ponible al Banco. DÉCIMO CUARTO.- LA PARTE HIPOTECANTE y/o El/ Los

DEUDOR(ES) conviene(n) en que cualquier desembolso amparado con la presente

garantía hipotecaria estará sujeta a: (i) La firma de los títulos de deuda

documentos y/o pagarés correspondientes, (ii) A que la hipoteca se encuentre

debidamente perfeccionada mediante su registro y a que la misma reciba la revisión

final del Banco, y se hayan aportado los documentos igualmente exigidos por el

Banco, según el caso; (iii) A que se verifique que el monto aprobado por EL

BANCO no exceda los límites máximos exigidos por las normas legales; (iv) La contratación del seguro contra incendio y terremoto. (v) La

contratación del seguro contra incendio y terremoto, (v) A que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición

presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica del HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) y/o de sus garantes: (u) y

...garantes; (vi) Al no
... para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

Papel natural para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



advirtió a los comparecientes la obligación que tienen de registrar esta escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el tiempo perentorio de 2 meses contados a partir del otorgamiento de la misma. En caso contrario, en su registro causará interés de mora por mes o fracción de mes de retardo.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. El documento precedente fue leído en forma legal por los comparecientes, quienes oyeron y entendieron perfectamente y no obstante las advertencias hechas en el otorgamiento a comparecer su acompañante, verificó que no hay ningún error y por ende ratificó su voluntad en forma solemne. Por lo cual el Notario da fe que las declaraciones firmadas por las partes, fueron aprobadas por los comparecientes de conformidad con la Ley.

DOCUMENTOS: FOTOCOPIAS DE CEDULAS VENDEDOR Y COMPRADOR PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 18050310001677 LA SUBSECRETARIA DE INGRESOS CERTIFICA que en los archivos de la Subsecretaria de Ingresos del MUNICIPIO DE PASTO aparece inscrito el predio No. 01-00-00-00-0206-0001-0-00-00-0000 el cual se encuentra a Paz y Salvo por concepto de Impuestos Municipales y contribución por Valorización. **CERTIFICADO CATASTRAL No. 275-222120-55238-0 EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE PASTO CERTIFICA QUE** se encuentra inscrito como propietario del predio No. 01-00-00-00-0206-0001-0-00-00-0000. **DERECHOS NOTARIALES VENTA S. 315.000.00 RESOLUCION 0858 DEL 3 DE Enero del año 2018 IVA S. 59.850.00 Recaudos 11.700. Papel de seguridad Notarial No. 43056154 361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4366, 4367, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374, 4375, 4376, 4377 - -**

LOS COMPARECIENTES

VENDEDOR,

GERMAN MORA INSUASTI

CC No. 12.965.821 de Pasto

HUELLA INDICE DERECHO

COMPRADOR(A)

ALVARO JAVIER TOBAR PINCHAO

C.C. 1.061.706.798 de Popayán

Ocupación u Oficio: Empleado

TELEFONO: 3128632303

DIRECCION: Milanes 24 Casa 53

HUELLA INDICE DERECHO

COMPRADOR(A)

YANETH GRACIELA HERNANDEZ BUSTOS

C.C. 1.085.910.858 de Ipiales (N)

Ocupación u Oficio: Empleado

TELEFONO: 3161840031

DIRECCION: Hidalgo 14 Casa 53

HUELLA INDICE DERECHO

OMAYRA SHIRLEY ANDINO ROSERO

CC 36.750.864 De Pasto, APODERADA ESPECIAL BANCO DE BOGOTA

MABEL MARTINEZ VARGAS

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE PASTO

RECIBO/RADICADO/DIGITADO/BO IDENTIFICACION/HUELLAS
FOTO/REV. LEGAL ANOT/Organizo/
LIQUIDACION

Alejandra R

ES FIEL PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO LEGAL EJECUTIVO

EN FAVOR DE:

BANCO DE BOGOTA

DECRETO 960 ART. 80 DE 1970

ES FIEL PRIMERA COPIA (FOTOCOPIA) DE LA ORIGINAL LA QUE EXISTE EN EL ARCHIVO DE LA NOTARIA

DEBIDAMENTE VALIDADAS Y RUBRICADAS CON DESTINO A

BANCO DE BOGOTA

DIA 12

DE

DICIEMBRE

18

DRA. MABEL MARTINEZ VARGAS
NOTARIA PRIMERA

