

# República de Colombia



REC-2021

ESCRITURA NÚMERO: 2.042

CLASE DE ACTO: =====

0705. CANCELACIÓN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.=====

OTORGANTE: RICARDO GARCIA PEREIRA CC# 91.513.435 DE BUCARAMANGA  
(OBRANDO EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE SANDRA MILENA  
RODRIGUEZ FERNANDEZ CC# 63.523.647 DE BUCARAMANGA).=====

0125. COMPRAVENTA. \$ 61.400.000.=====

VENDEDOR: RICARDO GARCIA PEREIRA CC# 91.513.435 DE BUCARAMANGA.==

COMPRADOR: JUAN CARLOS AMOROCHO PEÑA C.C.# 1.054.679.482 DE  
MONIQUIRA.=====

MATRÍCULA INMOBILIARIA # 303-90059.=====

NÚMERO PREDIAL: 01 04 0710 0029 901.=====

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: APARTAMENTO 201 UBICADO EN LA CALLE 41BIS  
# 55 A 12 DEL EDIFICIO CONSTRUCCIÓN BIFAMILIAR BARRIO LOS CORALES  
DE BARRANCABERMEJA.=====

ESCRITURA NÚMERO: DOS MIL CUARENTA Y DOS.=====

En la República de Colombia, Departamento de Santander, Municipio de Barrancabermeja, a los tres (03) días de septiembre de dos mil veintiuno (2.021) al despacho de la Notaría Segunda del Circulo de Barrancabermeja, siendo notario titular,

**JOSE JAVIER RODRIGUEZ LUNA.**=====

## ===== SECCIÓN I. CANCELACIÓN AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR =====

Comparece el señor **RICARDO GARCIA PEREIRA**, varón, mayor de edad, vecino de Barrancabermeja, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 91.513.435 expedida en Bucaramanga, obrando en nombre propio y además en nombre y representación de la señora **SANDRA MILENA RODRIGUEZ FERNANDEZ**, mujer, mayor de edad, vecina de Barrancabermeja, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con cédula de ciudadanía número 63.523.647 expedida en Bucaramanga, en ejercicio del poder especial debidamente reconocido ante notario público el cual anexa para su protocolización y de cuya vigencia se hace expresamente responsable y manifestó:==

**PRIMERO:** Que mediante escritura pública número setecientos treinta y ocho (738) del diecinueve (19) de abril de dos mil diecisiete (2.017) otorgada en la Notaría Segunda de Barrancabermeja y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja al folio de matrícula inmobiliaria número 303-90059, el compareciente



Ricardo García Pereira identificado con cédula de ciudadanía número 91.513.435 expedida en Bucaramanga, adquirió y constituyó afectación a vivienda familiar a su favor y a favor de su cónyuge Sandra Milena Rodríguez Fernández identificada con cédula de ciudadanía número 63.523.647 expedida en Bucaramanga, sobre el siguiente inmueble: **Apartamento Doscientos Uno (201)**. Ubicado en la primera y segunda planta de la "CONSTRUCCION BIFAMILIAR" con acceso por el área común conformada por una escalera ubicada su entrada principal sobre la **Calle Cuarenta y Uno Bis (41 Bis)** número **Cincuenta y Cinco A Doce (55 A 12)** del **Barrio Los Corales** de Barrancabermeja; identificado en catastro con número predial 01.04.0710 0029 901 y folio de matrícula inmobiliaria número 303-90059 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Barrancabermeja, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones quedaron consignados en la citada escritura pública.=====

**SEGUNDO:** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 258 de 1996, de común acuerdo y mediante este público instrumento, proceden a **CANCELAR** dicha afectación a vivienda familiar.=====

**TERCERO:** Que solicitan la cancelación del mencionado gravamen en el libro de protocolo del correspondiente año y que se expida copia con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Barrancabermeja.=====

#### ===== SECCIÓN II. COMPRAVENTA =====

Comparece nuevamente **RICARDO GARCIA PEREIRA**, varón, mayor de edad, vecino de Barrancabermeja, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 91.513.435 expedida en Bucaramanga, obrando en nombre propio y manifestó:=====

**PRIMERO:** Que por medio de este instrumento público transfiere a título de venta a favor del señor **JUAN CARLOS AMOROCHO PEÑA**, el derecho de propiedad o dominio y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)**. Ubicado en la primera y en la segunda planta de la "CONSTRUCCION BIFAMILIAR" con acceso por el área común conformada por una escalera ubicada su entrada principal sobre la **Calle Cuarenta y Uno Bis (41 Bis)** número **Cincuenta y Cinco A Doce (55 A-12)** del **Barrio Los Corales** de Barrancabermeja. Cuenta con un área privada construida de cincuenta y seis metros treinta y cuatro centímetros cuadrados (56.34 mts.2), un área libre de 0.00 mts.2, para un total de área privada de cincuenta y seis metros treinta y cuatro centímetros cuadrados (56.34 mts.2). Consiste de escalera de entrada desde primer piso que

HACIENDA DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA HACE  
CONSTAR Que la Ficha Catastral #: 01 04 0710 0029 901 Con Dirección No. C 41BIS  
55 A 12 AP 201 ED CONSTRUCC Avalúo de \$ 25.641.000 Propietario: 91513435  
Nombre: GARCIA PEREIRA RICARDO Área Terreno: 0 Ha. 30 Mts2 Área Construida:  
56 Mts2 Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por Concepto de  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO HASTA EL 31/12/2021 Válido para: TODOS LOS  
TRÁMITES. OBSERVACIÓN: Firma TESORERA GENERAL ilegible y sello seco.=====

DEPARTAMENTO DE SANTANDER ALCALDIA DISTRITAL DE  
BARRANCABERMEJA NIT: 00890201900-6 FECHA DE EXPEDICIÓN: 23/08/2021  
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN 2100002716 LA SECRETARIA  
DE HACIENDA DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA HACE  
CONSTAR Que la Ficha Catastral #: 01 04 0710 0029 901 Con Dirección No. C 41BIS  
55 A 12 AP 201 ED CONSTRUCC Avalúo de \$ 25.641.000 Propietario: 91513435  
Nombre: GARCIA PEREIRA RICARDO Área Terreno: 0 Ha. 30 Mts2 Área Construida:  
56 Mts2 Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por Concepto de  
VALORIZACIÓN HASTA EL 31/12/2021 Válido para: TODOS LOS TRÁMITES.  
OBSERVACIÓN: Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Departamento de Valorización  
Municipal por concepto de Pavimentación de vías. Firma TESORERA MUNICIPAL  
ilegible y sello.=====

Leido el presente instrumento por los comparecientes lo hallaron conforme a su  
otorgamiento y por ello lo firman ante el suscrito notario que da fe. =====

FACTURA ELECTRONICA Nro. FE-47111 DERECHOS NOTARIALES: \$ 376.861  
SUPERINTENDENCIA NOTARIADO \$ 10.200 FONDO NOTARIADO \$ 10.200  
RESOLUCIÓN 00536 y 00545 DEL 22 y 25 DE ENERO DE 2021 IVA: \$ 71.604  
SEGÚN ARTÍCULO 26 DE LA LEY 633 DE 2000 DEL E.T.=====

CERTIFICADO DE RETENCIÓN EN LA FUENTE AÑO GRAVABLE 2021.=====  
NÚMERO DE CERTIFICADO: 16073.=====

Contribuyente: GARCIA PEREIRA RICARDO.=====

Naturaleza del Acto: COMPRAVENTA.=====

Valor de la enajenación: \$ 61.400.000.=====

Retención en la Fuente: \$ 614.000.=====

Valor Retenido: \$ 614.000.=====

POR EL SUR, en extensión de diez metros (10 mts.) con el lote trescientos treinta y seis (336) de la misma manzana; POR EL OCCIDENTE, en extensión de cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 mts.) con la calle cuarenta y uno Bis (41 Bis) de la misma manzana.=====

**PARÁGRAFO TERCERO:** El inmueble anteriormente descrito se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal, constituido mediante escritura pública número tres mil doscientos diecisiete (3.217) del diecisiete (17) de diciembre de dos mil quince (2.015) otorgada en la Notaría Segunda de Barrancabermeja, debidamente registrada el veintidos (22) de diciembre de dos mil quince (2.015).=====

**PARÁGRAFO CUARTO:** Como el Edificio CONSTRUCCIÓN BIFAMILIAR - PROPIEDAD HORIZONTAL - del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, está sometido al Régimen Jurídico de Propiedad Horizontal, el comprador queda sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del inmueble anteriormente determinado, tiene derecho sobre los bienes comunes de que tratan los artículos correspondientes, en las proporciones o porcentajes en el indicados, y además obligado al cumplimiento estricto de todos los derechos señalados en dicho reglamento, entre ellos a contribuir a las expensas comunes en la proporción correspondiente, reglamento que el comprador declara conocer y aceptar =====

**SEGUNDO:** Que el precio del inmueble objeto de la venta es por la suma de **SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 61.400.000)**, los cuales serán cancelados por el comprador al vendedor de la siguiente forma: a) Un primer pago por valor de **CUARENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$42.780.000)**, girado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, que incluye de manera global **Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación** registrados en la cuenta individual que a nombre del comprador se encuentran en la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como **COMPRADOR**, por lo cual éste autoriza desde ya a que el valor a que hace referencia la presente cláusula sea entregado al **VENDEDOR**, dinero que el vendedor declara haber recibido a satisfacción y, b) el saldo, es decir, la suma de **DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.620.000)**, dinero que el vendedor declara haber recibido a entera satisfacción el

conducen al segundo piso donde se encuentra el estar, sala, comedor, cocina, alcoba 1, alcoba 2, alcoba 3 y baño auxiliar; y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **PRIMER PISO:** Inicia **POR EL NORTE**, en longitud de (1,00 M), linda con el muro común que lo separa del lote trescientos treinta y ocho (338) de la misma manzana; continua **POR EL OESTE**, en línea recta, en longitud de (3,77 M), linda con muro común que lo separa del espacio público hacia la Calle Cuarenta y Uno Bis (41 Bis); continua **POR EL SUR**, en línea recta, en longitud de (2,12 M), linda con muro común que lo separa de la unidad ciento uno (101) de la misma copropiedad y con espacio público de entrada de la unidad ciento uno (101); continua **POR EL ESTE**, en linea recta, en longitud de (2,77 M), linda con muro común que lo separa de la unidad ciento uno (101) de la misma copropiedad; **POR EL NADIR**, Con piso sobre el espacio público; **POR EL CENIT** con estructura de cubierta de la misma copropiedad.

**SEGUNDO PISO:** Inicia **POR EL NORTE**, en longitud de (10,61 M), linda con el muro común que lo separa del lote trescientos treinta y ocho (338) de la misma manzana; continua **POR EL OESTE**, en línea quebrada, en longitud de (7,26 M), linda con muro común que lo separa del espacio público hacia la Calle Cuarenta y Uno Bis (41 Bis); continua **POR EL SUR**, en línea recta, en longitud de (11,00 M), linda con el muro común que lo separa del lote trescientos treinta y seis (336) de la misma manzana; continua **POR EL ESTE**, en linea recta, en longitud de (3,41 M), linda con muro común que lo separa del lote trescientos catorce (314) de la misma manzana; **POR EL NADIR**, con placa de entrepiso que lo separa de la unidad ciento uno (101) de la misma copropiedad; **POR EL CENIT**, con estructura de cubierta de la misma copropiedad; cuenta con un coeficiente de Copropiedad de 55.68%, inscrito en catastro con número predial 01 04 0710 0029 901 y folio de matrícula inmobiliaria número 303-90059 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.=====

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante los anteriores linderos y cabida la venta se hace como cuerpo cierto y comprende todas las mejoras y anexidades del inmueble.==

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** **LINDEROS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN BIFAMILIAR P.H.** Se encuentra construido en un lote de terreno que cuenta con un área de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 mts.<sup>2</sup>) y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: **POR EL NORTE**, en extensión de diez metros (10 mts.) con el lote trescientos treinta y ocho (338) de la misma manzana; **POR EL ORIENTE**, en extensión de cinco metros cincuenta centímetros (5.50 mts.) con el lote trescientos catorce (314) de la misma manzana.

término de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento público.=====

SE ADVIERTE A LOS COMPARCIENTES LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO QUE LES PARECIERE. LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO; EN CONSECUENCIA, EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LOS OTORGANTES Y DEL NOTARIO, EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS (ARTÍCULO 35 DECRETO LEY 960/70). A SU VEZ LOS COMPARCIENTES HACEN CONSTAR QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, ESTADO CIVIL, NÚMERO DE SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD, IGUALMENTE NÚMERO DE FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, DECLARAN QUE TODA LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO ES CORRECTA Y, QUE EN CONSECUENCIA, ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD DE LOS MISMOS, CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA PERO NO LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS.=====

SE ADVIERTE A LOS COMPARCIENTES QUE CON LA NO FIRMA DE ALGUNO DE LOS OTORGANTES, TRANSCURRIDOS DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, EL NOTARIO NO LA AUTORIZARÁ DEJANDO UNA CONSTANCIA EN LA RESPECTIVA ESCRITURA, LO CUAL LES OCASIONARA EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA Y EL PAGO DE LOS DERECHOS NOTARIALES.=====

Esta escritura fue elaborada en las hojas de papel números. PO001838034 - PO001838035 - PO001838036 - PO001838037 - PO001838038.=====

Presentaron los siguientes comprobantes fiscales que se protocolizan y que copiados textualmente dicen: DEPARTAMENTO DE SANTANDER ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA NIT: 00890201900-6 FECHA DE EXPEDICIÓN: 23/08/2021

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 2100002716 LA SECRETARIA DE

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

dia de la firma del contrato de promesa de compraventa del inmueble.=====

**DECLARACIÓN LEY DE CRECIMIENTO ECONOMICO:** Declaran las partes otergantes que conocen el texto y alcance del artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, por lo que, bajo gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, 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, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. El notario advierte que en caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos. 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 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.=====

**TERCERO:** Que el inmueble que vende lo adquirió en su estado civil actual, por compraventa efectuada a la señora Luz Manna Pereira de García, mediante escritura pública número setecientos treinta y ocho (738) del diecinueve (19) de abril de dos mil diecisiete (2.017) otorgada en la Notaría Segunda de Barrancabermeja, debidamente registrada el veintiuno (21) de abril de dos mil diecisiete (2.017) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja al folio de matrícula inmobiliaria número 303-90059.=====

**CUARTO:** Que el inmueble que vende se halla libre de todo gravamen vigente como censo, hipoteca, embargo, registro por demanda civil, arrendamiento por escritura pública y en general de toda clase de gravamen o limitaciones que pudieran afectar su dominio, excepto las que provienen del respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO:** El comprador manifiesta que ha verificado la situación legal del inmueble que adquiere por haberlo constatado en el certificado de tradición.=====

**QUINTO:** El comprador manifiesta que la entrega material del inmueble ya se realizó por parte del vendedor, por lo que el comprador manifiesta recibido a entera satisfacción.=====

**SEXTO:** Que en los términos previstos por la ley, se obliga con el comprador al saneamiento de lo vendido lo mismo que a responder de cualquier gravamen o acción real que contra lo que vende pudiere aparecer. =====

**SEPTIMO:** Que el inmueble que se transfiere se entrega a paz y salvo por concepto de papel ~~original para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el manuario~~

impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones hasta la fecha de la presente escritura, en consecuencia, los que se causen correrán por cuenta del comprador.==  
DANDO CUMPLIMIENTO AL ART. 6º. INCISO 1º DEL DEC. LEY 258/1996, Y MODIFICADA POR LA LEY 854/2.003, EL SUSCRITO NOTARIO INDAGÓ AL VENDEDOR SOBRE SU ESTADO CIVIL Y SI EL INMUEBLE QUE VENDE ESTÁ O NO AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR Y BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO MANIFESTÓ QUE SU ESTADO CIVIL ES CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE Y QUE EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, TODA VEZ QUE SE CANCELO EN LA SECCIÓN PRIMERA DE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO.=====

Presente en este acto el señor **JUAN CARLOS AMOROCHO PEÑA**, varón, mayor de edad, vecino de Barrancabermeja, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con cédula de ciudadanía número 1.054.679.482 expedida en Moniquirá, obrando en nombre propio y manifestó que acepta en todos y cada uno de sus términos la presente escritura y el contrato de compraventa que ella contiene a su favor, por estar de acuerdo en todas sus partes y que tiene recibido el inmueble comprado a entera satisfacción y que conoce y acepta el régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble que adquiere.=====

DANDO CUMPLIMIENTO AL ART. 6º. INCISO 1º DEL DECRETO LEY 258 DE 1996 Y MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003, EL SUSCRITO NOTARIO INDAGÓ AL COMPRADOR SOBRE SU ESTADO CIVIL Y SI EL INMUEBLE QUE COMPRA QUEDA O NO AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR Y BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO MANIFESTÓ QUE SU ESTADO CIVIL ES SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, EN CONSECUENCIA NO PROcede LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, PORQUE SU ESTADO CIVIL NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY.=====

En aplicación al artículo 29 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, el Notario solicitó al vendedor aportar el paz y salvo de las expensas comunes, expedido por el representante legal de la copropiedad. Este manifestó no presentarlo por cuanto el edificio del cual hace parte el inmueble que se enajena, no tiene previsto el cargo de administración ni se cobran contribuciones de esta naturaleza. En consecuencia serán solidariamente responsables de las deudas que llegaren a aparecer por este concepto (Art. 29 Ley 675 de 2001).=====

Se advierte a los comparecientes lo relativo al registro de este instrumento dentro del