





NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE  
ARMENIA / QUINDÍO

Calle 21 No. 14-31

Teléfonos: 7441049 / 315-5477267 – 314-7711597 - Telefax: 7441594

e-mail: [jaocanotario@yahoo.com](mailto:jaocanotario@yahoo.com)

0130

\*\*\*\*\*  
**INSTRUMENTO NÚMERO:** \* \* \* \* \* 4 6 6 1 \* \* \* \* \*

\* \* \* \* \* **CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UNO** \* \*

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** TREINTA Xx x DE DICIEMBRE DE 2014-----

**NATURALEZA JURIDICA DE LOS ACTOS:** COMPRAVENTA-----

**CODIGOS DE LOS ACTOS:** 0125-----

**MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S):** No(s). 280-81995-----

**CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES):** No(s). 630010104000001110901900000033-----

**AVALÚO(S) CATASTRAL(ES):** \$27.106.000.00-----

**NOMBRE O DIRECCION DE EL INMUEBLE:** EL APARTAMENTO No. 403 DEL  
EDIFICIO SAN SEBASTIAN – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el área  
urbana de esta ciudad de ARMENIA, departamento del QUINDÍO, con acceso por  
la carrera 11 No. 17-50.-----

**VALOR DE LOS ACTOS:** \$27.200.000.00-----

**PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN LOS ACTOS:**-----

<u>NOMBRE(S) Y APELLIDO(S)</u>	<u>NUMERO(S) DE CEDULA(S)</u>
DE: CARLOS ALBERTO USMA GRANADOS	18.435.190 de Pijao / Quindío
A : MARIA ISMEY BARRIOS CARVAJAL	24.569.797 de Calarcá / Quindío.

**ARCHIVO:** VENTA-PH-09/Yaned Z.-----

\*\*\*\*\*  
**INSTRUMENTO No. 4661**, En la ciudad de Armenia, Departamento del  
Quindío, República de Colombia, donde está ubicada la Notaria Primera del  
circulo de Armenia / Quindío, cuyo Notario es el doctor **JAVIER OCAMPO CANO**  
a los TREINTA x x x ( 30) días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL  
CATORCE (2.014), se otorgó la escritura pública que se consigna en los  
siguientes términos: **COMPRAVENTA:** Compareció (eron) el señor **CARLOS**  
**ALBERTO USMA GRANADOS**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de  
Armenia / Quindío, quien exhibió la cédula de ciudadanía número 18.435.190  
expedida en Pijao / Quindío, de estado civil casado con sociedad conyugal

vigente, hábil(es) para contratar y obligarse, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación (es), quien(es) en adelante se denominará(n) LA PARTE VENDEDORA; y la señora **MARIA ISMEY BARRIOS CARVAJAL**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Armenia / Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.569.797 expedida en Calarcá / Quindío, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, hábil (es) para contratar y obligarse(n), quien(es) en este acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(es), quien(es) en adelante se denominará(n) LA PARTE COMPRADORA, y manifestaron: **PRIMERO:** Que LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente inmueble(s):-----

\*\*\*\*\***DESCRIPCIÓN DE EL(LOS) INMUEBLE(S):**\*\*\*\*\*

Se trata de **EL APARTAMENTO No. 403 DEL EDIFICIO SAN SEBASTIÁN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en el área urbana de esta ciudad de Armenia, departamento del Quindío, con acceso por la carrera 11 No. 17-50, ubicado en el cuarto piso del Edificio, altura libre entre placas de 2.25 metros, con un área privada de 76.10 metros cuadrados, con un coeficiente de copropiedad del 7.7%, está identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 280-81995**, y con la ficha catastral **No. 630010104000001110901900000033**. Alinderado así:### Entrando en sentido Nororiente, en longitud de 0.50 metros con muro de por medio al hall de piso; siguiendo en sentido Oriente, en longitud de 6.20 metros con muro de por medio al vacío central sobre acceso al edificio; siguiendo en sentido sur, en longitud de 1.90 metros con fachada sobre la carrera 11; siguiendo en sentido oriente, en longitud de 0.85 metros con fachada sobre la carrera 11; siguiendo en sentido sur, en longitud de 6.73 metros con fachada sobre la carrera 11; siguiendo en sentido occidente, en longitud de 0.85 metros con fachada sobre la carrera 11; siguiendo en sentido sur, en longitud de 1.05 metros con fachada sobre la carrera 11; siguiendo en sentido occidente, en longitud de 4.80 metros con fachada sobre la calle 18; siguiendo en sentido Noroccidente, en longitud de 2.50 metros con fachada sobre la carrera 11 A; siguiendo en sentido occidente, en longitud de 1.00 metros con fachada sobre la carrera 11 A; siguiendo en sentido Norte, en longitud de 5.41 metros; siguiendo en sentido oriente, en longitud de 1.23 metros con fachada sobre la carrera 11 A; siguiendo en sentido Norte, en longitud de 1.00 metros con la fachada sobre la carrera 11 A; siguiendo en sentido Oriente, en longitud de 1.20 metros con caja de escaleras; siguiendo en sentido oriente y para cerrar, en longitud de 1.00 metros con la puerta de acceso al mismo; POR EL NADIR, con placa de concreto de por medio al segundo piso del edificio; y POR EL CENIT, con cubierta común del edificio. ### EL



0156

**EDIFICIO SAN SEBASTIÁN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en el área urbana de esta ciudad de Armenia, departamento del Quindío, con acceso por la carrera 11 No. 17-50, está construido sobre un lote de terreno con un área de 215.35 metros cuadrados, alinderado así: **### POR EL FRENTE, SUR**, en longitud de 5.40 metros con la calle 18; **POR EL FRENTE OCCIDENTE**, en longitud de 22.30 metros con la carrera 11 A; **POR EL FRENTE ORIENTE**, en longitud de 18.40 metros con la carrera 11; **POR EL LADO NORTE**, en longitud de 18.35 metros con predio de terceros. **### CLARAMENTE SE ADVIERTE** que en la presente compraventa quedan incluidos los derechos que legalmente le corresponde a el(los) inmueble(s) objeto de venta en los bienes y áreas de propiedad común del **EDIFICIO SAN SEBASTIÁN**, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal a que se encuentra sometido contenido en la Escritura Pública No. 720 del 05-03-1992 otorgada en la Notaria 2ª de Armenia / Quindío, DEBIDAMENTE REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA/ QUINDÍO, EL 06-03-1992. Posteriormente reformado por medio de la Escritura Pública No. 674 del 28-02-2003 otorgada en la Notaria 2ª de Armenia / Quindío, la cual fue aclarada por medio de la Escritura Pública No. 1628 del 19-05-2003 otorgada en la Notaria 2ª de Armenia / Quindío. **AMBAS DEBIDAMENTE REGISTRADAS EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA / QUINDÍO, EL 20-05-2003.** **### PARAGRAFO.-** No obstante la descripción del(los) inmueble(s) por su cabida y linderos, esta venta recae como cuerpo cierto. Declara además **LA PARTE VENDEDORA:**-----

\*\*\*\*\* **TRADICIÓN** \*\*\*\*\*

**SEGUNDO:** Que LA PARTE VENDEDORA adquirió (eron) el(los) referido(s) inmueble(s) siendo su estado civil soltero sin unión marital de hecho vigente, por **COMPRAVENTA** realizada a **CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. ANTES CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI**, por medio de la **ESCRITURA PUBLICA No. 753 DEL 22-03-2002 OTORGADA EN LA NOTARIA 4ª DE ARMENIA / QUINDÍO**, LA CUAL FUE ACLARADA POR MEDIO DE LA **ESCRITURA PUBLICA No. 2436 DEL 08-08-2002 OTORGADA EN LA NOTARIA 4ª DE ARMENIA / QUINDÍO**, DEBIDAMENTE REGISTRADAS EL 17-10-2002 BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA **No. 280-81995**, EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA / QUINDÍO. **PARÁGRAFO:** LA PARTE VENDEDORA declara que desde la fecha de la

escritura referida, tiene la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el mencionado predio.

\*\*\*\*\***OBLIGACIONES, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO**\*\*\*\*\*

**TERCERO:** Que no ha enajenado por ningún otro contrato subsistente el referido inmueble, y garantiza que es de su exclusiva propiedad y lo ha poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y pública, que se halla libre de embargos, demandas, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública o documento privado, servidumbres, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, administración, desmembraciones y limitaciones al dominio en general; salvo las derivadas de la propiedad horizontal y una hipoteca a favor de CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. hoy BANCOLOMBIA S.A. anotación No. 15 del certificado de tradición la cual LA PARTE VENDEDORA manifiesta que se encuentra cancelada y que se compromete a realizar los trámites ante la entidad bancaria para su respectiva cancelación ante Notaria y registro, situación que conoce y acepta LA PARTE COMPRADORA; y desde ahora se compromete a los saneamientos que estipule la Ley. Que hace la venta con todas sus anexidades, dependencias, construcciones, usos, mejoras, conexiones, servidumbres actuales y futuras que tengan y llegaren a corresponder conforme a la Ley. **CUARTO:**

\*\*\*\*\***PRECIO DE LA VENTA**\*\*\*\*\*

Que lo vende, con todas sus mejoras y anexidades y sin reserva alguna, por la suma de **VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$27.200.000.00)**

**MONEDA LEGAL COLOMBIANA,** que declara tener recibido, en dinero de contado, a entera satisfacción, de LA PARTE COMPRADORA a la firma de esta escritura. **PARÁGRAFO PRIMERO: ORIGEN DE FONDOS:** EL(LOS)

COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que están adquiriendo el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, provienen de su ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara(n) que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ESPECIALMENTE los relativos a delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro y lavado de activos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Igualmente las partes contratantes hacen constar que no están incluidos en las listas para el control de lavado de

activos, administrados por autoridad nacional o extranjera. **QUINTO:** Que el(la, los) inmueble(s) que se enajena(n) está(n) a paz y salvo por todo concepto de Impuestos, tasas y contribuciones hasta la fecha de este contrato, los que se causen de esta fecha en adelante, serán de cargo exclusivo de LA PARTE





0157

COMPRADORA. **SEXTA:** LA PARTE VENDEDORA se compromete de manera expresa a colocar a LA PARTE COMPRADORA en ejercicio efectivo de la posesión y el dominio del(los) inmueble(s) que le transfiere por medio de la presente escritura pública a la firma de la misma. **SÉPTIMA:**-----

\*\*\*\*\* **ACEPTACIÓN** \*\*\*\*\*

Presente LA PARTE VENDEDORA señor **CARLOS ALBERTO USMA GRANADOS**, de las condiciones civiles antes mencionadas; y LA PARTE COMPRADORA señora **MARIA ISMEY BARRIOS CARVAJAL**, de las condiciones civiles antes mencionadas, y dijo(ERON): a) Que acepta(n) la presente escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ellas se le(s) hace, por estar de acuerdo a todo lo convenido; b) Que la parte compradora da(n) por recibido a entera satisfacción el(los) inmueble(s) que por esta escritura adquiere(n); c) Que serán de cargo de LA PARTE COMPRADORA, los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la nación y/o este municipio a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s). Y d) Que acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al cual está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato. LOS COMPARECIENTES SE OBLIGAN A DARLE ESTRICTO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 29 DE LA LEY 675 DE 2001 - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. **OCTAVA:**-----

\*\*\*\*\* **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** \*\*\*\*\*

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indagado(s) por el Notario la parte vendedora manifiesta que el inmueble que transfiere no se encuentra afectado a vivienda familiar; igualmente indagado(a)(s) por el Notario el(la)(los) comprador(a)(es) manifiesta(n): Que es de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, por lo tanto el(los) inmueble(s) que adquiere por medio de la presente venta **NO QUEDA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR**. Acto seguido, el notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. ----

\*\*\*\*\* **COMPROBANTES FISCALES** \*\*\*\*\*

**ANEXOS.- PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL No. 319739** expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE ARMENIA / QUINDÍO, en fecha 29-12-2014, con

vencimiento en fecha 31-12-2014; Y PAZ Y SALVO DE VALORIZACION No. 322674 expedido por LA TESORERIA MUNICIPAL DE ARMENIA / QUINDIO, en fecha 29-12-2014, con vencimiento en fecha 31-12-2014; a favor de USMA GRANADOS CARLOS ALBERTO, con relación a la FICHA CATASTRAL No. 630010104000001110901900000033, Y CON AVALÚO CATASTRAL DE \$27.106.000.00-----

PAZ Y SALVO DE EXPENSAS en cuanto a el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta que hace parte del **EDIFICIO SAN SEBASTIAN – PROPIEDAD HORIZONTAL**, expedido por el administrador en fecha DICIEMBRE 29 de 2014, con vencimiento en fecha DICIEMBRE 31 de 2014.-----

Esta escritura causó la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS (\$272.000.00) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Retención en la Fuente.-----

\*\*\*\*\***AUTORIZACION**\*\*\*\*\*

En este estado del instrumento notarial los comparecientes autorizan al Notario para que en caso de que la presente escritura sea devuelta sin inscribir de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, delegue un funcionario de su despacho para que se notifique de la nota devolutiva y renuncie a términos de ejecutoria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y de igual forma para diligenciar el formulario de inscripción de corrección.-----

\*\*\*\*\***GASTOS**\*\*\*\*\*

Que los gastos notariales, retención en la fuente, beneficencia, estampilla prodesarrollo, prohospital y registro de otorgamiento de la escritura de compraventa mediante la cual se perfecciona el presente contrato, serán asumidos en partes iguales por LA PARTE VENDEDORA Y COMPRADORA.-----

\*\*\*\*\***NOTA:** Esta escritura se elaboró con base en los siguientes documentos:-----

1. La copia de la **ESCRITURA PUBLICA No. 753 DEL 22-03-2002 OTORGADA EN LA NOTARIA 4ª DE ARMENIA / QUINDIO**-----
2. Certificado de tradición de fecha 25-09-2014-----

\*\*\*\*\***DECLARACIONES IMPORTANTES**\*\*\*\*\*

**ADVERTENCIA:** LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES, NI REVISIONES SOBRE LA SITUACION JURIDICA DE EL(LOS) BIEN(ES) MATERIA DE ESTE CONTRATO SOBRE LO CUAL **NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD**, QUE CORRESPONDE A LOS MISMOS INTERESADOS. -----



0158

**IMPORTANTE:** Los comparecientes dejan expresa constancia de: **1).** haber verificado detalladamente la anotación de sus nombres, apellidos, estados civiles y documentos de identificación, dirección del(los) inmueble(s), número de matrícula inmobiliaria, número de ficha catastral. Además aprueban el presente instrumento, sin ninguna objeción, en la forma como quedó redactado. **2).** reiteran que las declaraciones consignadas en este instrumento público corresponden a la verdad y en consecuencia responden por las manifestaciones anotadas en el evento de utilizarse esta escritura con fines ilegales. **3).** Haber autorizado al Notario en el evento de que la presente escritura sea devuelta sin inscribir por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, delegue a un funcionario de su despacho para que se notifique de la nota devolutiva y recurra o renuncie a términos de ejecutoria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y de igual forma para diligenciar el formulario de inscripción de corrección. **4).** Igualmente declaran conocer la ley y saben que el notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. **5).** Que se conocieron de manera personal y directa antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de la presente escritura. **6).** La parte compradora reconoce haber verificado que la parte vendedora, es realmente el titular del derecho de dominio y posesión real y material del(los) inmueble(s) que se trasfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica, con base en los documentos de identidad, las escrituras públicas anteriores, los certificados de tradición y libertad etc., y demás indagaciones conducentes para ello. **7).** Se deja expresa constancia por la parte vendedora a petición del Notario que el(los) inmueble(s) que transfiere es un bien propio y además se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios. **8).** Declaran los comparecientes estar notificados por EL NOTARIO, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los contratantes, precios, identificación del bien involucrado en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, ficha catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del decreto ley 960 de 1.970 y fueron advertidos que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, DENTRO DEL TERMINO 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, de todo lo cual se dan por entendidas y firman en constancia. Leída esta escritura por los otorgantes, la aprobaron en todas sus partes y, advertidos del registro oportuno, SEGÚN LEY 223 DE 1995, firman por ante mí y conmigo el Notario de lo cual doy fe.

PAPEL NÚMERO: Aa016015409-Aa016015294-Aa016015295-016015296



DERECHOS RESOLUCION No.: 0088 del 08 de ENERO de 2.014

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA: \$ 97.294.00

EXTENSION MAS COPIAS: \$ 57.000.00

RETENCION: \$ 272.000.00

I.V.A.: \$ 24.687.00

FONDO Y NOTARIADO: \$ 13.900.00


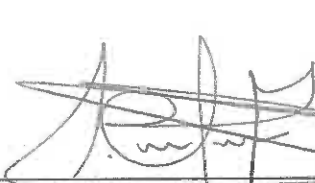
ENMENDADOS:

X

X

X

COMPARECIENTES: RESOLUCION No. 0088 DE 2014



**CARLOS ALBERTO USMA GRANADOS**

C.C. No. 18.435.190

DIRECCION: Calle 166 # 550-15 Bogotá

OCUPACION: Empleado

TELEFONO No. 3202950878


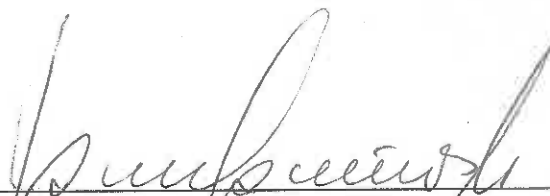
CORREO ELECTRONICO: carlosusma@hotmail.com

LA PARTE VENDEDORA

**NOTARIA PRIMERA AREA  
ESCRITURACION**

Fecha:  
02/01/2015

CARLOS ALBERTO USMA GRANADOS  
No: 18.435.190



**MARIA ISMEY BARRIOS CARVAJAL**

c.c. No. 24.569.797

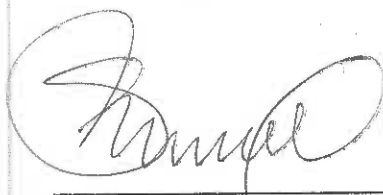
DIRECCION: Calle 15 # 10-65 Barranquilla

OCUPACION: Pensionado

TELEFONO No. Cel 3113331210

CORREO ELECTRONICO: ismey2004@hotmail.com

LA PARTE COMPRADORA



**JAVIER OCAMPO CANO  
NOTARIO PRIMERO**



1 COPIA (3 EJEMPLARES)