



República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 74 DEL 18 DE FEBRERO DE 2022

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

NOTARIA UNICA DE MAGANGUE – BOLÍVAR

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 064-35462 -----  
REFERENCIA CATASTRAL SEGÚN PAZ Y SALVO PREDIAL: 010201860030000-  
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO – MUNICIPIO DE MAGANGUE (BOLÍVAR)--  
DIRECCIÓN SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA No. 504 DE 28 DE DICIEMBRE DE  
2021: BARRIO PASTRANA CALLE 20 CARRERA 28-19 -----  
DIRECCIÓN SEGÚN PAZ Y SALVO PREDIAL: C 18 28 81 LO 28 -----  
DIRECCIÓN SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN: CALLE 20 CON CARRERA  
28-19 BARRIO PASTRANA -----

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACIÓN	PESOS
COMPRAVENTA	\$ 44.417.100

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DEL VENDEDOR: -----  
JULIO MANUEL BANQUET TERAN- C.C.# 1.047.378.949 -----  
NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DEL COMPRADOR: -----  
LEIBER ANTONIO MUÑOZ GONZALES – C.C. # 1.133.729.243-----

=====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SETENTA Y CUATRO (74) -----

En la ciudad de Magangué, Departamento de Bolívar, República de Colombia, a los dieciocho (18) días del mes de Febrero del Dos mil veintidós (2022), ante mí JOSÉ DEL CARMEN VILLANUEVA ESPINOSA Notario Único del Círculo, compareció el señor JULIO MANUEL BANQUET TERAN, mayor de edad, con domicilio y residencia en Magangué Barrio Pastrana Calle 20 No. 28-15, de estado civil soltero, de profesión Docente, Celular 3145026958, correo electrónico: [jmbt08@gmail.com](mailto:jmbt08@gmail.com), a quien personalmente identifiqué con su cédula de ciudadanía número 1.047.378.949 expedida en Cartagena, y manifestó: PRIMERO: Que transfiere a título de

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

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

28/06/2017 106049EAS957A95

21-05-21 PC011056291

XUVQBMFR4C

compraventa a favor del señor **LEIBER ANTONIO MUÑOZ GONZALES**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Magangué, Barrio Pastrana Calle 20 No. 28-15, de estado civil soltero, de profesión Zootecnista, Celular 3046761553, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.133.729.243 expedida en Ayapel, los derechos de dominio y posesión material que el exponente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un (1) lote de terreno con las mejoras construidas, consistente en una vivienda Unifamiliar de una (1) planta, que consta de **TRES (3) HABITACIONES, ZONA DE LABORES, COCINA, SALA-COMEDOR, Y BAÑO**; además cuenta con los servicios públicos, con un área superficial de 69.52 Mtrs<sup>2</sup> y un área construida de 61.12 Mtrs<sup>2</sup>, ubicado en el Barrio Pastrana, en la Calle 20 con Carrera 28-19 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Magangué (Bolívar). **DIRECCIÓN SEGÚN PAZ Y SALVO PREDIAL: C 18 28 81 LO 28 -DIRECCIÓN SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN: CALLE 20 CON CARRERA 28-19 BARRIO PASTRANA**, predio distinguido en el Catastro con **REFERENCIA CATASTRAL SEGÚN PAZ Y SALVO PREDIAL: 010201860030000**, y determinado por los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** Con predio de Calibario Rodríguez y mide seis punto treinta y dos metros (6.32 Mtrs). **SUR:** Con predios de Ingris Suarez y mide seis punto treinta y dos metros (6.32 Mtrs). **ESTE:** Con predio de Yosmira Arenilla y mide once metros (11.00 Mtrs). **OESTE:** Con predio de Francia Jiménez y mide once metros (11.00 Mtrs).- (Área linderos y dimensiones extractados del título adquisitivo).- No obstante las medidas y linderos expresados el inmueble se vende como cuerpo cierto.- **SEGUNDO:** Que el vendedor adquirió el inmueble que vende, por adjudicación que le hiciera el Municipio de Magangué (Bolívar) mediante **RESOLUCIÓN No.0024 BIS** del veintisiete (27) de Septiembre de dos mil veintiuno (2021), inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Magangué, bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **064-35462**, protocolizada mediante la escritura pública número Quinientos cuatro (504) del veintiocho (28) de Diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Única del Círculo de Magangué.—**TERCERO: PRECIO:** El suscrito notario manifiesta a las partes contratantes que de conformidad con la Ley 2010 de Diciembre 27 de 2.019, en su Artículo 61, ***“las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. En la misma***



# República de Colombia



Aa046748975



escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Gentilmente les ADVIERTE que sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia, conforme con el artículo 90 del Estatuto Tributario, y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción".

Enteradas las partes de la situación y de las consecuencias que acarrea la no declaración jurada al respecto, resuelven libre y voluntariamente realizar la siguiente **DECLARACION JURADA:** Nosotros, JULIO MANUEL BANQUET TERAN y LEIBER ANTONIO MUÑOZ GONZALES, manifestamos bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura y que señalaremos más adelante, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; asimismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración la hacemos, sin responsabilidad alguna por parte del notario.- Seguidamente las partes manifiestan que el precio de venta del presente inmueble, incluidas todas sus anexidades, dependencias, servidumbres, usos y costumbres, es por la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISITE MIL CIENTOS PESOS (\$44.417.100.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma ésta que el vendedor declara tener recibida en dinero efectivo y a su entera satisfacción de manos del comprador en la fecha de esta escritura.- **PARAGRAFO:** El suscrito notario deja constancia que en aplicación de la Ley 2010 de Diciembre 27 de 2019, denominada de "Crecimiento Económico", de acuerdo con los objetivos señalados en la Ley 1943 de 2018, denominada de "Financiamiento", y en atención a lo dispuesto en la primera de las citadas leyes, en el **TÍTULO IV, MEDIDAS PARA COMBATIR LA EVASIÓN Y EL ABUSO EN MATERIA TRIBUTARIA. CAPÍTULO I, Impuesto sobre la renta y complementarios**, que en el Artículo 61 dispuso: "Artículo 61. Modifíquese el artículo 90 del Estatuto Tributario, el cual quedará así: Artículo 90. Determinación de la renta bruta en la enajenación de activos y valor comercial en operaciones sobre bienes y servicios. La renta

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



bruta o la pérdida proveniente de la enajenación de activos a cualquier título, está constituida por la diferencia entre el precio de la enajenación y el costo del activo o activos enajenados.... En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al auto-avalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan listas de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos, los contribuyentes deberán remitirse a los mismos. Del mismo modo, el valor de los inmuebles estará conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición, así se convengan o facturen por fuera de la escritura o correspondan a bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto.... Cuando el valor asignado por las partes difiera notoriamente del valor comercial de los bienes o servicios en la fecha de su enajenación o prestación, conforme a lo dispuesto en este artículo, el funcionario que esté adelantando el proceso de fiscalización respectivo, podrá rechazarlo para los efectos impositivos y señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza, condiciones y estado de los activos, atendiendo a los datos estadísticos producidos por la Dirección General de Impuestos Nacionales, por el Departamento Nacional de Estadística, por el Banco de la República u otras entidades afines. Su aplicación y discusión se hará dentro del mismo proceso. —Se entiende que el valor asignado por las partes difiere notoriamente del promedio vigente, cuando se aparte en más de un quince por ciento (15%) de los precios establecidos en el comercio para los bienes o servicios de la misma especie y calidad, en la fecha de enajenación o prestación, teniendo en cuenta la naturaleza, condiciones y estado de los activos y servicios. —Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, cuando el activo enajenado sean acciones o cuotas de interés social de sociedades o entidades nacionales que no coticen en la Bolsa de Valores de Colombia o una de reconocida idoneidad internacional según lo determine la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), salvo prueba en contrario, se presume que el precio de enajenación no puede ser inferior al valor intrínseco incrementado en un 30%. Lo anterior sin perjuicio de la facultad fiscalizadora de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), en virtud de la cual podrá acudir a los métodos de valoración técnicamente aceptados, como el de flujos descontados a valor presente o el de múltiplos de EBITDA. —El mismo tratamiento previsto en el inciso anterior será aplicable a la enajenación de derechos en vehículos de inversión tales como fiducias mercantiles o fondos de inversión colectiva cuyos activos correspondan a acciones o cuotas de interés social de sociedades o entidades nacionales que no coticen en la Bolsa de Valores de Colombia o una de reconocida idoneidad internacional según lo determine la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).



Aa046748976



el precio de venta del inmueble de la presente escritura, previa información y advertencias a los otorgantes, fue incrementado en un treinta por ciento (30%) sobre el valor o avalúo catastral del mismo, cifrándose así los otorgantes y el suscrito notario a la aplicación y observancia del Estatuto Tributario y a las políticas de control de Evasión de Impuestos impuesta por el Gobierno Nacional.

**CUARTO:** Que el inmueble cuyo dominio transfiere, no ha sido enajenado a otras personas y se halla libre de usufructo, uso, habitación, embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias o limitaciones del dominio, hipotecas, patrimonio inembargable de familia, arrendamientos por escritura pública, no se halla afectado a vivienda familiar, y en general se encuentra libre de todo gravamen, obligándose el vendedor a salir al saneamiento de lo vendido en los casos y términos de la ley.

**QUINTO:** Que el vendedor desde hoy hace entrega material y formal del inmueble al comprador, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, con sus títulos y acciones consiguientes.- Presente el comprador, señor **LEIBER ANTONIO MUÑOZ GONZALES**, de las condiciones civiles inicialmente referenciadas, manifestó que acepta la presente escritura y en especial la venta en ella contenida a su favor y que tiene materialmente recibido lo que adquiere a su entera satisfacción.

## **CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:**

Indagadas las partes conforme al artículo 6 de la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003; éstas bajo juramento contestaron: El vendedor manifiesta que es soltero, que el inmueble objeto de esta compraventa no está afectado a vivienda familiar. Por su parte el comprador afirma ser de estado civil soltero.- El suscrito Notario en atención a lo manifestado por las partes, autoriza la presente compraventa y **NO AFECTA** el inmueble a Vivienda Familiar.-

**ADVERTENCIAS:** Se advirtió a los comparecientes sobre los siguientes tópicos: 1. La obligación que tienen de leer en su integridad el contenido de esta escritura, a fin de verificar la exactitud de los datos en ella consignados. 2. La responsabilidad civil y penal que tienen en el evento de utilizar este instrumento con fines fraudulentos. 3. La firma puesta en este instrumento es muestra de aprobación total de su texto; por lo que, en consecuencia, el Notario no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes. 4. El Notario solamente responde de la regularidad formal del instrumento, ya que las afirmaciones en él contenidas solamente atañen a los otorgantes. 5. Toda vez que los comparecientes han leído cuidadosamente esta escritura, los errores de transcripción en que en ella eventualmente pudiera haberse

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

Aa046748976

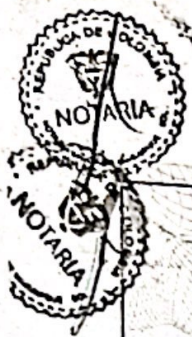
PC011056296

1060157A9SE95AQA

28/06/2017

21-05-21 PC011056296

123ZOMRL5T



Incurrido, no son atribuibles al Notario, sino a las partes, por no haberlos advertido a tiempo. 6. Los errores de una escritura pública solamente pueden corregirse mediante el otorgamiento de otra escritura que genera nuevos derechos notariales y gastos de registro, que deben ser asumidos por los mismos otorgantes. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil y número de su documento de identidad y, declaran además, que todas las informaciones consignadas en este instrumento son correctas, por lo que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud o del contenido textual de las mismas. Leído el presente instrumento por los comparecientes a quienes advertí de su oportuno registro, lo hallaron corriente y, en señal de aceptación, lo firman conmigo el Notario que doy fe.-INSERTOS:

REPUBLICA DE COLOMBIA - DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR - ALCALDIA DE MAGANGUE NIT 800.028.432-2 - EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL MUNICIPAL EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DESPUES DE REVISADO Y VERIFICADO EL ESTADO DE CUENTA DEL CONTRIBUYENTE Y ESTE NO PRESENTA DEUDA VIGENTE POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - PAZ Y SALVO - DATOS DEL CONTRIBUYENTE - REFERENCIA CATASTRAL: 010201860030000- No IDENTIFICACION: 33195722 - NOMBRE DEL PROPIETARIO: AMPARO DE MERCADO CONTRERAS - DIRECCION: C 18 2B 81 LO 2B - AVALUO: \$34.167.000.00 - AREA: 124,00 - AREA CONSTRUCCION: 103.00 Mtrs. - USO: HABITACIONAL - SECTOR: URBANO.- PARA CONSTANCIA DE LO ANTERIOR SE EXPIDE EL PRESENTE PAZ Y SALVO EN LA FECHA: 08 DE FEBRERO DE 2022 - NOTA: LA VIGENCIA DE ESTE PAZ Y SALVO ES HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022. FIRMA FUNCIONARIO RESPONSABLE: Ilegible. — Se verificaron las cédulas de los otorgantes en la Página Web de la Registraduría Nacional del Estado Civil.- DERECHOS: \$220.782.00- RECAUDOS: \$21.400.- RESOLUCION 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 - RETEFUENTE: \$444.171.00 - IVA: \$41.949.- Así se firma esta escritura en las hojas de papel sellado notarial números Aa 046748974/ 046748975/ 046748976/ 046748977.-

CONTINUAN FIRMAS EN LA HOJA: Aa 046748977



República de Colombia



JULIO MANUEL BANQUET TERAN

C.C.# 1.047.378.949

Leiber Muñoz  
LEIBER ANTONIO MUÑOZ GONZALES

C.C.# 1133729243

JOSÉ DEL CARMEN VILLANUEVA ESPINOSA  
Notario Único del Circuito de Magangué

REPÚBLICA DE COLOMBIA - DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR  
PRIMERA (1a) ( ) Copia de la Escritura Pública

Número: 74 de Fecha 18 de FEBRERO

de 2022. Tomado de su original la que empuja y autorizo en  
seis (06) horas hábiles con destino A

EL COMPRADOR

Se da en Magangué - Bolívar, a los días del mes de

del 20

23 FEB 2022



28/06/2017 10602a57A95E95A

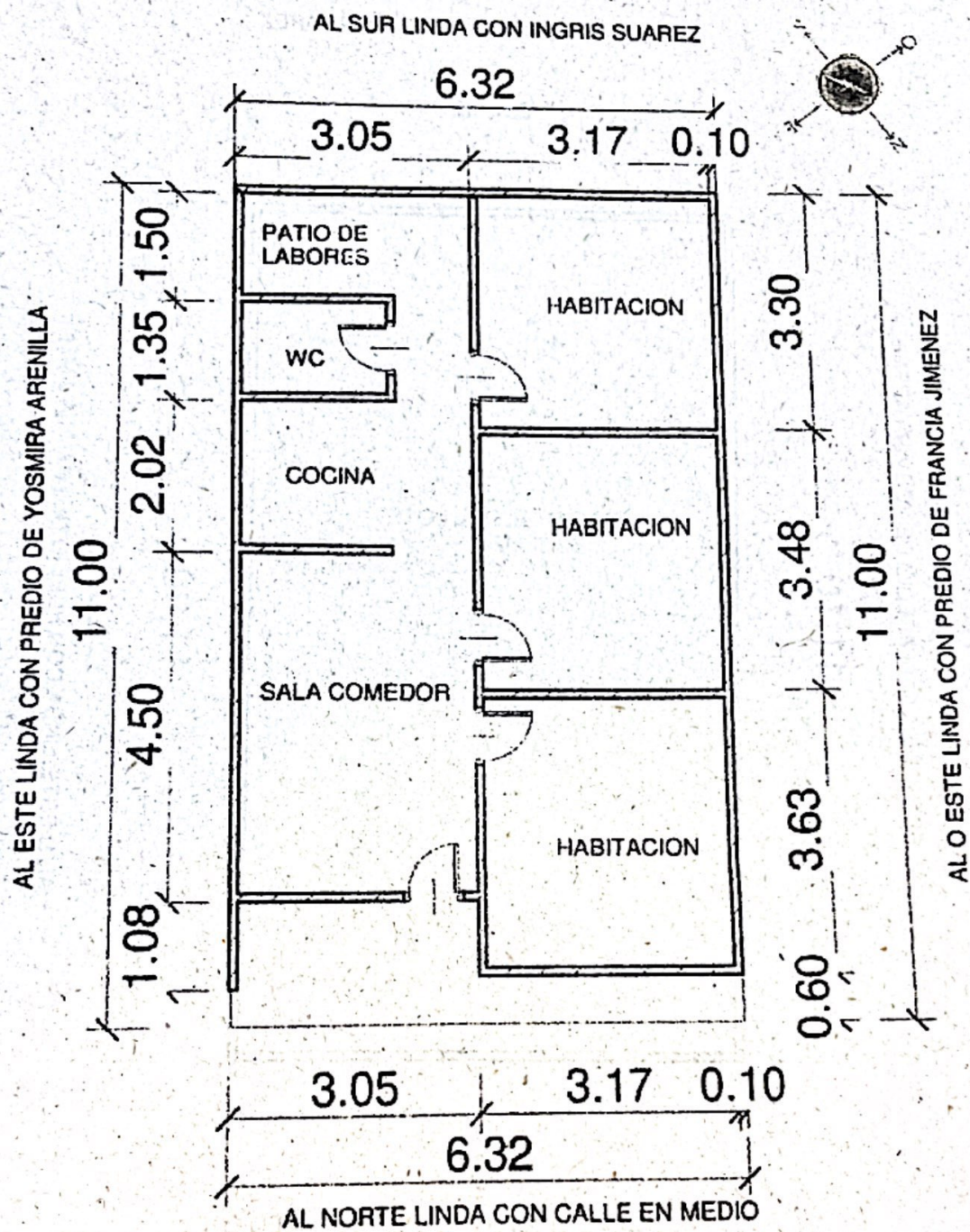
PC011056305

CMAD3POZO

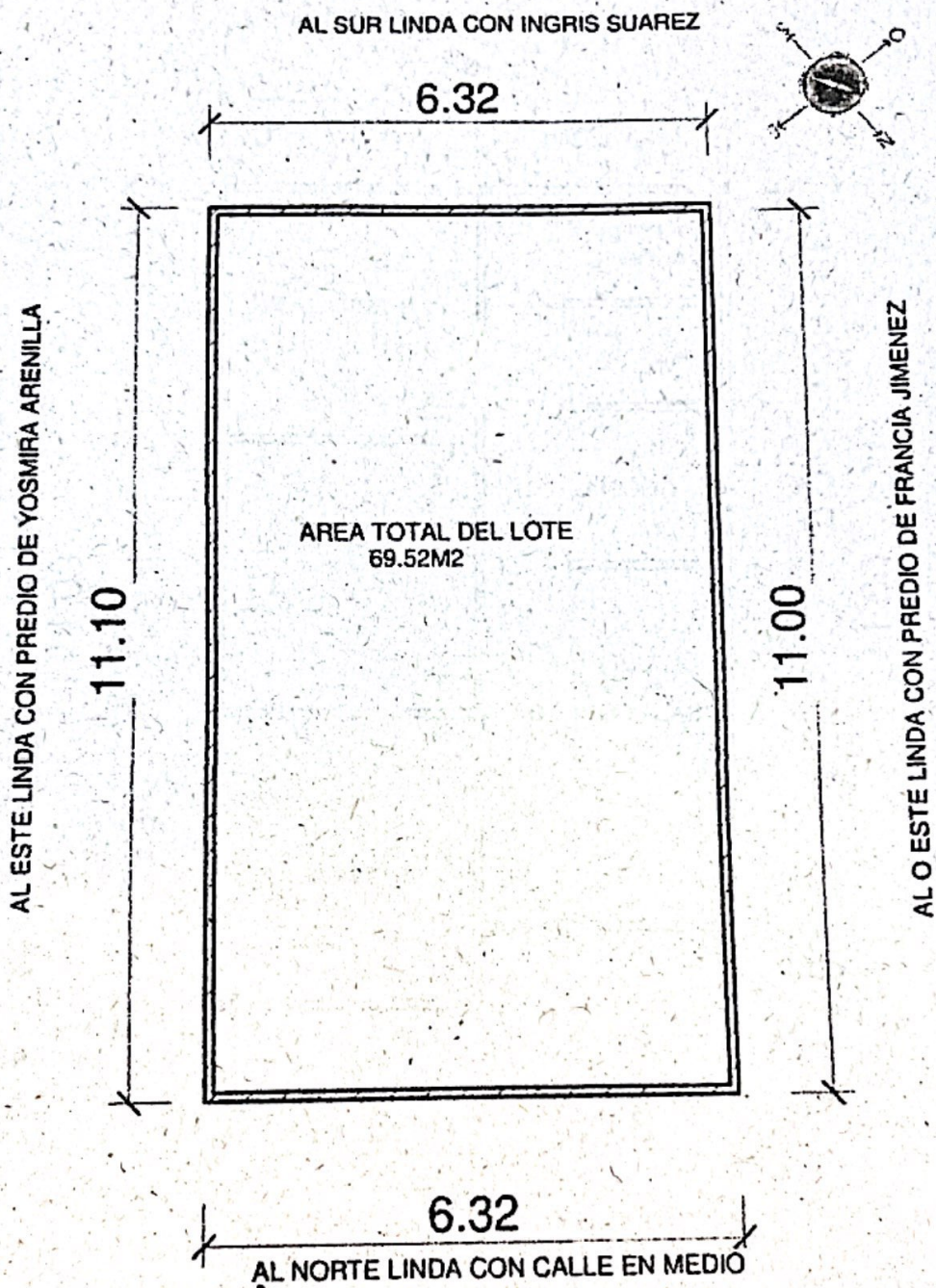
Cadena S.A.

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

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA	PROYECTO	LEVANTAMIENTO	AREA CONSTRUIDA 61.12 M2	REFERENCIA CATASTRAL 010201860030000	ESCALA 1:100
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR	DIRECCION	CALLE 20 # 28-19	LEVANTO	JOSE GREGORIO HERNANDEZ MUÑOZ	FECHA
CIUDAD DE MAGANGUE	POSEEDOR	JULIO MANUEL GANQUET TERAN	MATRICULA PROFESIONAL:	A42322020-1045708552	PLANO
BARRIO PASTRANA					



REPUBLICA DE COLOMBIA	PROYECTO LEVANTAMIENTO	AREA TOTAL 69.52 M2	REFERENCIA CATASTRAL .010201860030000	ESCALA 1:100
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR	DIRECCION CALLE 20 # 28-19	LEVANTO JOSE GREGORIO HERNANDEZ MUÑOZ	FECHA	
CIUDAD DE MAGANGUE	POSEEDOR JULIO MANUEL BANQUET TERAN	MATRICULA PROFESIONAL: A42322020-1045708552	PLANO	
BARRIO PASTRANA				