



República de Colombia



Aa058794812

NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE DOSQUEBRADAS – RDA.

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE =====

===== (1767) =====

FECHA: VEINTE (20) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2.019). =====

CÓDIGO -----CLASE DE ACTO O CONTRATO----- CUANTÍA

(0317) CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SIN

(0110) LIQUIDACIÓN COMUNIDAD SIN

(0125) -----COMPRAVENTA----- \$ 10.000.000,00.

(0125) -----COMPRAVENTA----- \$ 10.000.000,00.

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) \$ SIN

===== PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN =====

OTORGANTES: MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ C.C N° 24.823.434

EUFRADES GUARIN RAMIREZ C.C. N° 9.863.195

LUZ DARY GARCÍA ARIAS C.C. N° 34.053.820

COMPRADORES: JORGE IVAN CARDONA ESCALANTE C.C. N° 18.521.211

GERZAIN CASTAÑO QUINTERO C.C. N°. 10.129.293

===== DIRECCIÓN DEL PREDIO: LOTE 1 BARRIO LA AURORA =====

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (). =====

MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS DEPARTAMENTO DE RISARALDA. =====

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 294-37408 (mayor extensión). =====

FICHA CATASTRAL: No. 0102 0000 0170 0017 0000 0000 0. EN MAYOR EXTENSIÓN. =====

AVALÚO CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN: \$ 10.334.000,00. =====

AVALÚOS PROPORCIONALES: 1)\$3.409.187,00,00. 2)3.515.627.00

RETENCIONES EN LA FUENTE: 1) \$ 100.000,00. 2)\$100.000.00 =====

Ante el despacho de la Notaria Única del Círculo de Dosquebradas, JAVIER CANO RAMÍREZ, A LOS VEINTE (20) DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019) =====



Aa058794812

COPIAS 5
FUERON EXPEDIDAS
8 MAY 2019

107729MOVBAVHBA9

16-11-18
Cadenia S.A. IM-EP-935340

Comparecen en este acto la señora **MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ** identificada con C.C **24.823.434** expedida en Neira (Cds), vecina de este municipio, de estado civil viuda, el señor **EUFRADES GUARIN RAMIREZ** identificado con C.C **9.863.195** expedida en Pereira, vecino de este municipio, de estado civil Casado con Sociedad Conyugal Vigente, y la señora **LUZ DARY GARCÍA ARIAS**, identificada con C.C. **34.053.820** expedida en Pereira, vecina de Pereira, de tránsito por este municipio, de estado civil Viuda, en calidad de propietarios del predio objeto de la presente actuación, quienes manifiestan: **PRIMERO:** Que son propietarios de una edificación de Tres (3) pisos; construida en ladrillo y cemento sobre un lote de terreno de 36.47m², Lote 1 ubicado en la K22 #12-25 Cs1 la Aurora Dosquebradas; identificado con el N° de Matricula Inmobiliaria 294-37408 y ficha catastral No. 01020000017000170000000000. El predio se encuentra alindado de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con la diagonal 21 o actual Cra. 22 en 2.80m, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 13.50m, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 del desenglobe en extensión de 13.00m. **TRADICIÓN:** Adquirieron los propietarios el inmueble de la siguiente manera: La Señora LUZ DARY GARCÍA ARIAS, adquirió en mayor extensión por compra en común y proindiviso a María Eoclivia García López, según escritura pública No. 730 de 29 de abril de 1985, de la Notaría Cuarta del Círculo de Pereira, posteriormente realizó desenglobe mediante escritura pública No. 423 del 09 de febrero de 1993, de la Notaría Cuarta de Pereira, naciendo a la vida jurídica la matrícula inmobiliaria 294-37408, objeto de este contrato. Y los señores Eufrades Guarín Ramírez y María Rosalba Ramírez López, adquirieron por compraventa derechos de cuota 50% con la Señora Dioselina López de Ramírez, mediante escritura pública No. 3422 del 05 de octubre de 2017, otorgada en la Notaría Única de Dosquebradas, Registradas debidamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, en la matrícula inmobiliaria **294-37408**. **SEGUNDO:** el predio obtuvo licencia de Reconocimiento de la existencia de edificación No. 0067 de marzo 1 de 2019 y posteriormente licencia de Aprobación de los planos de Reglamento de propiedad horizontal No. 0155 de mayo 2 de 2019, otorgadas por la Curaduría Primera de Dosquebradas documentos que se protocolizan en este instrumento, con sus



República de Colombia



Aa058794813

respectivos planos. **NOTA:** Se cumplió con la validación de la autenticidad de la Resoluciones 0067, según Instrucción Administrativa número 07 de fecha 12 de marzo de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro. y la 0155 no ha sido subida a la plataforma. **SEGUNDO:** Que hoy por medio del presente instrumento se presenta a elevar a escritura pública la memoria descriptiva del reglamento de propiedad horizontal de la “**VIVIENDA RAMIREZ**” por medio del cual se somete su predio a dicho régimen de acuerdo a la ley 675 de Agosto 3 del 2001, reglamento que se registrará por las siguientes cláusulas: =====

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

GENERALIDADES =====

Artículo 1° “.- El inmueble objeto de este reglamento es de propiedad exclusiva de la señora **MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ** identificada con C.C 24.823.434 , el señor **EUFRADES GUARIN RAMIREZ** identificada con C.C 9.863.195 y la señora **LUZ DARY GARCÍA ARIAS**, identificada con C.C. 34.053.820, según consta en la matricula inmobiliaria N° 294-37408 y se llamará “**VIVIENDA RAMIREZ**”. Se somete en virtud de este reglamento al régimen de la ley 675 De Agosto 3 del 2001 y a las demás disposiciones que se expidieren en el futuro sobre la propiedad horizontal. En todo acto de enajenación o traspaso del dominio de las unidades privadas de la **VIVIENDA RAMIREZ**, se entenderá incorporado este reglamento, con la sola cita que de la escritura de protocolización de él se haga. Las normas de este reglamento son de obligatoria observancia, no sólo para los actuales propietarios de él, sino también para los futuros adquirientes de derechos reales en él, y para las personas naturales y/o jurídicas que a otro título usen y gocen de las unidades privadas de aquel. =====

Artículo 2°.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA VIVIENDA RAMIREZ. Consta de tres (3) unidades independientes; todas destinadas al uso residencial, distribuidas de la siguiente manera unidad 1 Sotano, unidad 2 Primer piso y unidad 3 Segundo piso. El acceso a las tres unidades se hace directamente desde la vía pública Vehicular y, la cubierta es una cubierta de asbesto cemento y toda la edificación fue construida sobre un lote de terreno de 36.47m². **CIMENTOS.** Los cimientos estructurales fueron contruidos en zapatas y viga de concreto. **ESTRUCTURA:** De tipo sismoresistente del sistema de muros confinados. **MUROS:** Contruidos en ladrillo y concreto según su objeto con espesores de acuerdo a su función, revocados, pintados y/o



Aa058794813

107739A9MOV0aVHD

adenta s.a. 16-11-18

enchapados. **PISOS:** En cerámica según el uso. **PUERTAS:** Hacia los exteriores en aluminio y lamina. **VENTANERIA:** En lámina y aluminio en exteriores e interiores. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Canalizaciones hecha en P.V.C. los conductores y accesorios son de Segunda calidad. **INSTALACIONES SANITARIAS:** Ejecutadas en tubería empotrada en P.V.C. las cuales convergen a cajas de inspección que van a la red Empresas públicas. **CUBIERTA:** Teja de asbesto cemento. =====

Artículo 3°.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE. "VIVIENDA RAMIREZ". Está ubicada en la K22 #12-25 Cs1 la Aurora Dosquebradas; identificado con el N° de Matricula Inmobiliaria 294-37408 y ficha catastral No. 01020000017000170000000000. El predio se encuentra alinderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con la diagonal 21 o actual Cra. 22 en 2.80m, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 13.50m, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 del desenglobe en extensión de 13.00m. =====

Artículo 4°. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE USO PRIVADO. =====

Sotano (UNIDAD 1): Con área construida de 34.36 Mts², con un área privada de 29.56m², área común construida de 4.80 Mts y área común de uso exclusivo libre de 2.11 Mts², distribuidos en el primer piso, su altura de entrepiso es de 2,35m y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de uso exclusivo de esta unidad y posteriormente la diagonal 21 o actual Cra. 22 en 2.80m, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de esta unidad, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.00m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de esta unidad. **POR EL NADIR:** con subsuelo, área común de la vivienda; **POR EL CENIT:** con placa divisoria entre Sotano (UNIDAD 1) y Primer piso (UNIDAD 2). =====

Primer piso (UNIDAD 2): Con un área construida de 34.36 Mt², con un área privada de 29.56m², área común construida de 4.80 Mts, distribuidos en el segundo piso, su altura de entrepiso es de 2,40m y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de esta unidad en 1.15m y una área común de uso exclusivo de la unidad 3



República de Colombia



Aa058794814

en 1.65m y posteriormente la diagonal 21 o actual Cra. 22, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de la unidad 3, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.00m y en 1.00m con área común de esta unidad. **POR EL NADIR:** con placa divisoria entre Sotano (UNIDAD 1) y Primer piso (UNIDAD 2); **POR EL CENIT:** con placa divisoria entre Primer piso (UNIDAD 2) y Segundo piso (UNIDAD 3). =====

Segundo piso (UNIDAD 3): Con un área construida de 35.51 m², con un área privada de 30.48m², común construida de 5.03 Mts, y área común de uso exclusivo libre de 2.41 mts, distribuidos en el Tercer piso, su altura de entrepiso es de 2,35m y sus linderos son los siguientes **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de uso exclusivo de esta unidad y sobre aires de la diagonal 21 o actual Cra. 22 en 2.80m, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de la unidad 3, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.70m. **POR EL NADIR:** con placa divisoria entre Primer piso (UNIDAD 2) y Segundo piso (UNIDAD 3); **POR EL CENIT:** con cubierta área común de la vivienda. =====

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD =====

Artículo 5°.- OBLIGACIONES Y EFECTOS.- Los coeficientes de copropiedad determinan: 1.-La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados, sobre los bienes comunes de la "VIVIENDA RAMIREZ". 2.-El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3.-El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados, ha de contribuir a las expensas comunes de la VIVIENDA RAMIREZ, mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. =====

Artículo 6°.- DETERMINACIÓN.- Salvo lo dispuesto en la ley 675 de Agosto 3 del 2001 los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien privado, en relación con el total de área privada construida de la "VIVIENDA RAMIREZ". =====

Artículo 7°.— MODIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES.- La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el



Aa058794814

10774BH9A9MOVav

16-11-18

Cadencia S.A.

setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la VIVIENDA RAMIREZ, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal, relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1.- Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2.- Cuando la VIVIENDA RAMIREZ se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3.- Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte de la VIVIENDA RAMIREZ. 4.- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. =====

Artículo 8°.- FACTORES DE PARTICIPACIÓN (COEFICIENTES) EN LA PERSONA JURÍDICA.- Los porcentajes de participación en la personería jurídica que

surja de este reglamento de propiedad horizontal, corresponden proporcionalmente al área privada de cada bien de dominio particular, en relación al área total privada del VIVIENDA RAMIREZ. El área total del lote es de 36.47 m² y área total privada 89.60m². Los porcentajes de participación para cada bien privado, son los siguientes:

UNIDAD	ÁREA PRIVADA (m ²)	ÁREA COMUN (m ²) MUROS Y COLUMNAS	AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO	COEFICIENTE DE PARTICIPACION %
(sótano) UNIDAD 1	29.56m ²	4.80m ²	2.11m ²	32.99%
(piso 1) UNIDAD 2	29.56m ²	4.80m ²		32.99%
(piso 2) UNIDAD 3	30.48m ²	5.03m ²	1.11m ² 1.30m ²	34.02%
TOTALES	89.60m²	14.63m²	4.52m²	100%

Artículo 9°.- DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PARTICULAR.- Los bienes de uso particular del VIVIENDA RAMIREZ Serán utilizados para el uso residencial. = DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. =====

Artículo 10°.— CAUSALES DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes razones: 1.- La destrucción o el deterioro de la VIVIENDA RAMIREZ, en una proporción que represente por lo menos el 75%, salvo cuando se decida su



República de Colombia



Aa058794815

reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2.- La decisión unánime de los titulares de derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito, de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre la VIVIENDA RAMIREZ. 3.- La orden de autoridad judicial o administrativa. =====

Parágrafo.- En caso de demolición o destrucción de la "VIVIENDA RAMIREZ", el terreno sobre el cual se encontraba construido, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. =====

Artículo 11.- Procedimiento.- La propiedad horizontal se extingue por las causales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos. =====

Artículo 12°.- División de la copropiedad.- Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones, sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente, las normas sobre división de comunidades, previstas en el capítulo III, título XXXIII, del libro cuarto del código civil, y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. =====

Artículo 13.- Liquidación de la persona Jurídica.- Una vez que se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la



Aa058794815

10775VaBH9A9MOV1

16-11-18

Cadenas S.A. No. 899993340

persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.=====

DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA RAMIREZ

Artículo 14.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción de la VIVIENDA RAMIREZ en los siguientes eventos: 1.- Cuando la destrucción o deterioro de la VIVIENDA RAMIREZ fuera inferior al 75% de su valor comercial. 2.- Cuando no obstante la destrucción o el deterioro superior al 75% de la VIVIENDA RAMIREZ, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el 75 % de los coeficientes de copropiedad. **Parágrafo 1°.-** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios, de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **Parágrafo 2°.-** Reconstruido la "VIVIENDA RAMIREZ", subsistirán las hipotecas y gravámenes, en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada, haya sido satisfecha. =====

Artículo 15.- SEGUROS.- La "VIVIENDA RAMIREZ" podrá constituir pólizas que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. **Parágrafo.** - Las indemnizaciones provenientes de los seguros, quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la VIVIENDA RAMIREZ, en el caso que ésta sea procedente. Si la VIVIENDA RAMIREZ no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. =====

DE LOS BIENES PRIVADOS DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 16.- La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la "VIVIENDA RAMIREZ", en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado, se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **Parágrafo.-** De conformidad con el inciso primero del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la "VIVIENDA RAMIREZ", en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. =====



República de Colombia



Aa058794816

Artículo 17°.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.- En relación con los bienes de dominio particular, sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1.- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la "VIVIENDA RAMIREZ", producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2.- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicados dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios de la "VIVIENDA RAMIREZ" o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3.- El propietario del piso superior, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización del copropietario, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del 1er. piso le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización del copropietario, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.=====

DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 18°.- ALCANCE Y NATURALEZA.- Los bienes, los elementos y zonas de la "VIVIENDA RAMIREZ" que permiten o facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento, Conservación, seguridad, uso goce los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven el carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal. =====

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

Artículo 19- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.- La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común



107710VpVHBA9M9

16-11-18

Cadenza SA

de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. =====

Artículo 20.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación será "**VIVIENDA RAMIREZ**". Su domicilio será el Municipio de Dosquebradas, tendrá calidad de no contribuyente de impuestos Nacionales, así como de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.=====

DEL ADMINISTRADOR Y SUS FUNCIONES

Artículo 21.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración de la "**VIVIENDA RAMIREZ**" corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. =====

Artículo 22. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del **VIVIENDA RAMIREZ** estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa de la **VIVIENDA RAMIREZ** o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la **VIVIENDA RAMIREZ** o conjunto, las actas de la asamblea general. 4. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la **VIVIENDA RAMIREZ** o conjunto. 5. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y



República de Colombia



Aa058794817

extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la VIVIENDA RAMIREZ o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 6. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 7. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 8. Notificar a los propietarios de bienes privados, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general por incumplimiento de obligaciones. 9. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el presente reglamento en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general. 10. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la VIVIENDA RAMIREZ o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. =====

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA =====

Artículo 23.- ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Se designa como ADMINISTRADOR PROVISIONAL de LA "VIVIENDA RAMÍREZ" al señor EUFRADES GUARÍN RAMÍREZ, con cédula de ciudadanía 9.863.195. =====

TERCERO: Que solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de Dosquebradas asignar las respectivas matriculas inmobiliarias y de igual manera a la oficina de catastro de Pereira asignar las correspondientes fichas catastrales. =====

HASTA AQUÍ REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL =====

=====

II. LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD

Presentes nuevamente MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ identificada con C.C 24.823.434 expedida en Neira (Cds), vecina de este municipio, de estado civil viuda, el señor EUFRADES GUARIN RAMIREZ identificado con C.C 9.863.195 expedida en Pereira, vecino de este municipio, de estado civil Casado con Sociedad Conyugal Vigente, y la señora LUZ DARY GARCÍA ARIAS, identificada con C.C. 34.053.820 expedida en Pereira, vecina de Pereira, de tránsito por este municipio, de estado civil



Aa058794817

107729MOVNMaVHBA9

16-11-18

Cadencia S.A. No. 69-993340

Viuda y manifestaron: **PRIMERO:** Que han decidido poner fin a la comunidad entre ellos existente en los siguientes términos: **CORRESPONDERA DE AHORA DE ADELANTE** al señor **EUFRADES GUARIN RAMIREZ**, a quien las señoras **MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ** y **LUZ DARY GARCÍA ARIAS**, le transfieren a título de **PARTICION** los siguientes inmueble, que hacen parte de la "VIVIENDA RAMÍREZ"., ubicado en la K22 #12-25 Cs1 la Aurora, del área urbana del municipio de Dosquebradas: **1) Sotano (UNIDAD 1):** Con área construida de 34.36 Mts², con un área privada de 29.56m², área común construida de 4.80 Mts y área común de uso exclusivo libre de 2.11 Mts², distribuidos en el primer piso, su altura de entrepiso es de 2,35m y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de uso exclusivo de esta unidad y posteriormente la diagonal 21 o actual Cra. 22 en 2.80m, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de esta unidad, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.00m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de esta unidad. **POR EL NADIR:** con subsuelo, área común de la vivienda; **POR EL CENIT:** con placa divisoria entre Sotano (UNIDAD 1) y Primer piso (UNIDAD 2). ===== **2) Primer piso (UNIDAD 2):** Con un área construida de 34.36 Mt², con un área privada de 29.56m², área común construida de 4.80 Mts, distribuidos en el segundo piso, su altura de entrepiso es de 2,40m y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de esta unidad en 1.15m y una área común de uso exclusivo de la unidad 3 en 1.65m y posteriormente la diagonal 21 o actual Cra. 22, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de la unidad 3, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.00m y en 1.00m con área común de esta unidad. **POR EL NADIR:** con placa divisoria entre Sotano (UNIDAD 1) y Primer piso (UNIDAD 2); **POR EL CENIT:** con placa divisoria entre Primer piso (UNIDAD 2) y Segundo piso (UNIDAD 3). =====



República de Colombia



Aa058794818

CORRESPONDERA DE AHORA DE ADELANTE a las señoras **MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ** y **LUZ DARY GARCÍA ARIAS**, a quien el señor **EUFRADES GUARIN RAMIREZ**, les transfiere a título de **PARTICION** el siguiente inmueble, que hace parte de la "VIVIENDA RAMÍREZ", ubicado en la K22 #12-25 Cs1 la Aurora Dosquebradas, del área urbana del municipio de Dosquebradas: **Segundo piso (UNIDAD 3): Con un área construida de 35.51 m2**, con un área privada de 30.48m², común construida de 5.03 Mts, y área común de uso exclusivo libre de 2.41 mts, distribuidos en el Tercer piso, su altura de entrepiso es de 2,35m y sus linderos son los siguientes **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de uso exclusivo de esta unidad y sobre aires de la diagonal 21 o actual Cra. 22 en 2.80m, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de la unidad 3, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.70m. **POR EL NADIR:** con placa divisoria entre Primer piso (UNIDAD 2) y Segundo piso (UNIDAD 3); **POR EL CENIT:** con cubierta área común de la vivienda=====

SEGUNDO – SANEAMIENTO: Manifiestan los comparecientes que los inmuebles cuyo dominio respectivamente se transfieren entre si, se encuentran libres de toda clase de gravámenes, embargos y demandas, arrendamiento por escritura pública, anticresis, comodato limitaciones de dominio tales como servidumbres, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc y que en todo caso se obligan a salir al saneamiento de acuerdo con la ley. **TERCERO –**

ENTREGA: Que desde esta misma fecha los comparecientes, se hacen entrega real y material de estos inmuebles, junto con sus usos, servidumbres que legalmente les corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentran.

CUARTO – ACEPTACION: Presentes los señores **MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ**, **LUZ DARY GARCÍA ARIAS** y **EUFRADES GUARIN RAMIREZ**, declararán que aceptan esta escritura y la partición de bienes en ella contenida y que tienen recibidos, los inmuebles que por este instrumento adquieren.=====

CLAUSULA ESPECIAL: Sobre los inmuebles determinados como Sótano (Unidad 1) y Primer Piso (Unidad 2) objeto de este contrato **NO SE CONSTITUYE**



Aa058794818

107739A9MOVHavHD

Cadena S.A. No. 87995340 16-11-18

AFECTION A VIVIENDA FAMILIAR, ya que el señor **EUFRADES GUARIN RAMIREZ** manifiesta bajo la gravedad de juramento que el inmueble no va a ser destinado para residencia familiar. Y Sobre el Segundo Piso (Unidad 3) objeto de este contrato, de propiedad de **MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ y LUZ DARY GARCÍA ARIAS**, **NO SE CONSTITUYE AFECTION A VIVIENDA FAMILIAR**, debido a que adquieren en común y proindiviso, todo de conformidad con la Ley 258, del 17 de enero de 1.996 y la Instrucción Administrativa No. 01-46 de Junio 08 del 2001.=====

III. COMPRAVENTA

Presente nuevamente de una parte nuevamente **EUFRADES GUARIN RAMIREZ** identificado con C.C **9.863.195** expedida en Pereira, vecino de este municipio, de estado civil Casado con Sociedad Conyugal Vigente, quien obra en nombre y representación propia y quien en adelante se llamará **EL VENDEDOR** y **JORGE IVAN CARDONA ESCALANTE**, varón, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° **18.521.211**, expedida en Dosquebradas - Risaralda, vecino de este Municipio, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien obra en nombre y representación propia y quien en adelante se llamarán **EL COMPRADOR** y en tales calidades dijeron: Que se conocieron personalmente antes de comparecer a la notaria a solicitar el servicio para autorizarles por parte del notario el otorgamiento de esta escritura de compraventa que constataron ser realmente las personas interesadas en este negocio que la parte compradora constato de primera mano, que la parte vendedora si es realmente propietaria del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente, además constato con los vecinos que la parte vendedora, si es realmente propietaria del inmueble que está negociando, que así mismo tuvo la precaución de establecer esa calidad de propietario con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición), que los comparecientes fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados contratantes, ni de que la parte vendedora tenga la calidad de propietario del inmueble que vende, pues es a la parte compradora a quien corresponde averiguar esa calidad, tal y conforme lo establece el artículo 9° del



República de Colombia



Aa058794819

decreto ley 960 de 1970, manifestando que el bien que transfiere fue adquirido como producto de actividades lícitas no provenientes de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos u otras actividades ilícitas sancionadas en la legislación penal colombiana, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa que se rige por las siguientes estipulaciones y manifestaron:--- **PRIMERO. OBJETO:** Que **EL VENDEDOR** transfieren a título de venta a favor del **COMPRADOR** el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre la totalidad del siguiente bien inmueble:

Primer piso (UNIDAD 2): Que hace parte de la "VIVIENDA RAMÍREZ", ubicada en la K22 #12-25 Cs1 la Aurora Dosquebradas, del área urbana del municipio de Dosquebradas Con un área construida de 34.36 Mt², con un área privada de 29.56m², área común construida de 4.80 Mts, distribuidos en el segundo piso, su altura de entrepiso es de 2,40m y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de esta unidad en 1.15m y una área común de uso exclusivo de la unidad 3 en 1.65m y posteriormente la diagonal 21 o actual Cra. 22, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de la unidad 3, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.00m y en 1.00m con área común de esta unidad. **POR EL NADIR:** con placa divisoria entre Sotano (UNIDAD 1) y Primer piso (UNIDAD 2); **POR EL CENIT:** con placa divisoria entre Primer piso (UNIDAD 2) y Segundo piso (UNIDAD 3). =====

La matrícula de este predio está por asignar, distinguido con ficha catastral No. 0102-0000-0170-0017-0000-0000-0. (En Mayor Extensión). =====

NO OBSTANTE, LA CABIDA Y LINDEROS ACABADOS DE EXPRESAR, LA COMPRAVENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO. =====

SEGUNDO. TRADICIÓN: Adquirió el vendedor por liquidación de la comunidad con las señoras María Rosalba Ramírez López y Luz Dary García Arias, mediante el acto II de este instrumento, el cual se registrara conjuntamente con este venta, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas bajo la matrícula inmobiliaria que se le asigne =====

TERCERO. SANEAMIENTO: Que dicho predio no lo tiene **EL VENDEDOR**, enajenado a ninguna otra persona y se



Aa058794819

10774BH9A9MOVUaV

Cadenia S.A. No. 89390340 16-11-18

encuentra libre de toda clase de gravámenes, tales como hipotecas, pleitos pendientes, embargos judiciales, arrendamiento por escritura pública, anticresis, comodato, limitaciones de dominio como, servidumbres, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, etc. y que de todas maneras saldrá al saneamiento de esta venta en los casos previstos por la ley. === **CUARTO. PRECIO:** Que vende dicho predio conforme lo adquirió con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas en la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$10.000.000,00.)** dinero que declara el vendedor tener recibido a entera satisfacción de manos del comprador, en su totalidad y a su entera satisfacción. Dinero proveniente de actividades lícitas de la parte compradora. **PARÁGRAFO:** Para dar cumplimiento en el artículo 90 del estatuto tributario, modificado por el **artículo 53** de la **ley 1943** de **2018**, las partes comparecientes bajo la gravedad de juramento manifiestan que el precio que se hace constar en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados. Igualmente declaran que no existen sumas convenidas y/o facturadas por fuera de la escritura. **QUINTO. ENTREGA:** Que desde esta misma fecha **EL VENDEDOR** hace entrega real y material de este inmueble a **LOS COMPRADORES** junto con sus usos, servidumbres que legalmente le corresponde, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. **SEXTO. ACEPTACIÓN:** Presente el señor **JORGE IVAN CARDONA ESCALANTE**, ya identificado, quien obra en nombre y representación propia, manifiesta que acepta la presente escritura y el contrato de compraventa en ella contenido y declara que tiene recibido el inmueble que adquiere a su entera satisfacción. =====

===== **CLAUSULA ESPECIAL – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** =====

El notario indagó a la parte vendedora bajo la gravedad de juramento: I) Sobre su actual estado civil, a lo cual respondió: **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**; II) Sobre si el inmueble que enajena está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar. - Seguidamente el Notario indagó a la parte compradora: I) Sobre su estado civil actual, a lo cual respondió: **SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO**; **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, por no reunir los requisitos de Ley. (Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003). =====



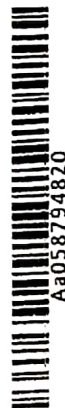
República de Colombia



Aa058794820

IV. COMPRAVENTA

Presente nuevamente de una parte **MARIA ROSALBA RAMIREZ LOPEZ** identificada con C.C **24.823.434** expedida en Neira (Cds), vecina de este municipio, de estado civil viuda, y la señora **LUZ DARY GARCÍA ARIAS**, identificada con C.C. **34.053.820** expedida en Pereira, vecina de Pereira, de tránsito por este municipio, de estado civil Viuda, quienes obran en nombre y representación propia y quien en adelante se llamarán **LAS VENDEDORES** y **GERZAIN CASTAÑO QUINTERO**, varón, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° **10.129.293**, expedida en Pereira - Risaralda, vecino de Pereira, de tránsito por esta municipio, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien se denominará **EL COMPRADOR** y en tales calidades dijeron: Que se conocieron personalmente antes de comparecer a la notaria a solicitar el servicio para autorizarles por parte del notario el otorgamiento de esta escritura de compraventa que constataron ser realmente las personas interesadas en este negocio que la parte compradora constato de primera mano, que la parte vendedora si es realmente propietaria del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente, además constato con los vecinos que la parte vendedora, si es realmente propietaria del inmueble que está negociando, que así mismo tuvo la precaución de establecer esa calidad de propietario con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición), que los comparecientes fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados contratantes, ni de que la parte vendedora tenga la calidad de propietario del inmueble que vende, pues es a la parte compradora a quien corresponde averiguar esa calidad, tal y conforme lo establece el artículo 9° del decreto ley 960 de 1970, manifestando que el bien que transfiere fue adquirido como producto de actividades lícitas no provenientes de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos u otras actividades ilícitas sancionadas en la legislación penal colombiana, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa que se rige por las siguientes estipulaciones y manifestaron:--- **PRIMERO. OBJETO:** Que **LAS VENDEDORES** transfieren a título de venta a favor del



Aa058794820

10775Va0H9A9MOV8

Cadenas S.A. 16-11-18

COMPRADOR el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre la totalidad del siguiente bien inmueble: **Segundo piso (UNIDAD 3):** Que hace parte de la "VIVIENDA RAMÍREZ", ubicada en la K22 #12-25 Cs1 la Aurora Dosquebradas, del área urbana del municipio de Dosquebradas **Con un área construida de 35.51 m2**, con un área privada de 30.48m² , común construida de 5.03 Mts, y área común de uso exclusivo libre de 2.41 mts, distribuidos en el Tercer piso, su altura de entrepiso es de 2,35m y sus linderos son los siguientes **POR EL NORTE:** Con propiedad de Carlos Cantiva en extensión de 2.80m, **POR EL SUR:** Con área común de uso exclusivo de esta unidad y sobre aires de la diagonal 21 o actual Cra. 22 en 2.80m, **POR EL ORIENTE:** con propiedad de Oscar Vélez Dávila en extensión de 12.50m y en 1.00m con área común de uso exclusivo de la unidad 3, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote #2 de este desenglobe en extensión de 12.70m. **POR EL NADIR:** con placa divisoria entre Primer piso (UNIDAD 2) y Segundo piso (UNIDAD 3); **POR EL CENIT:** con cubierta área común de la vivienda=====

La matrícula de este predio está por asignar, distinguido con ficha catastral No. 0102-0000-0170-0017-0000-0000-0. (En Mayor Extensión). =====

NO OBSTANTE, LA CABIDA Y LINDEROS ACABADOS DE EXPRESAR, LA COMPRAVENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO. =====

SEGUNDO. TRADICIÓN: Adquirieron las vendedoras por liquidación de la comunidad con el señor Eufrades Guarín Ramírez, mediante el II acto de este instrumento, el cual se registrará conjuntamente con este venta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas bajo la matricula inmobiliaria que se le asigne. =====

TERCERO. SANEAMIENTO: Que dicho predio no lo tienen **LAS VENDEDORAS**, enajenado a ninguna otra persona y se encuentra libre de toda clase de gravámenes, tales como hipotecas, pleitos pendientes, embargos judiciales, arrendamiento por escritura pública, anticresis, comodato, limitaciones de dominio como, servidumbres, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, etc. y que de todas maneras saldrá al saneamiento de esta venta en los casos previstos por la ley. === **CUARTO. PRECIO:** Que vende dicho predio conforme lo adquirió con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas en la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$10.000.000,00.)** dinero



República de Colombia



que declara el vendedor tener recibido a entera satisfacción de manos del comprador, en su totalidad y a su entera satisfacción. Dinero proveniente de actividades lícitas de la parte compradora. **PARÁGRAFO:** Para dar cumplimiento en el artículo 90 del estatuto tributario, modificado por el **artículo 53 de la ley 1943 de 2018**, las partes comparecientes bajo la gravedad de juramento manifiestan que el precio que se hace constar en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados. Igualmente declaran que no existen sumas convenidas y/o facturadas por fuera de la escritura. **QUINTO. ENTREGA:** Que desde esta misma fecha **LAS VENDEDORAS** hacen entrega real y material de este inmueble a **EL COMPRADOR** junto con sus usos, servidumbres que legalmente le corresponde, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. **SEXTO. ACEPTACIÓN:** Presente el señor **GERZAIN CASTAÑO QUINTERO**, ya identificado, quien obra en nombre y representación propia, manifiesta que acepta la presente escritura y el contrato de compraventa en ella contenido y declara que tiene recibido el inmueble que adquiere a su entera satisfacción. =====
===== **CLAUSULA ESPECIAL – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** =====
El notario indagó a la parte vendedora bajo la gravedad de juramento: I) Sobre su actual estado civil, a lo cual respondieron: **VIUDAS SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO VIGENTE**; II) Sobre si el inmueble que enajena está o no afectado a vivienda familiar, habiendo respondido: **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar. - Seguidamente el Notario indagó a la parte compradora: I) Sobre su estado civil actual, a lo cual respondió: **SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO**; **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, por no reunir los requisitos de Ley. (Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003). =====
PARÁGRAFO PRIMERO: Se advirtió a los comparecientes de lo estipulado en el art. 79 ley 223 de 1995. ===== **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se exhorto a los comparecientes la conveniencia de presentar los paz y salvos de Servicios públicos del inmueble objeto de esta compraventa de acuerdo a la instrucción No. 10 del 01 de Abril de 2.004. =====Manifiesta el vendedor que para los efectos de los artículos 102 a 105 decreto 960 de 1.970 confiere poder al adquirente para que en su nombre y representación firme la escritura pública de aclaración o corrección siempre y cuando no se cambie el bien objeto del negocio. =====



Leído detenidamente este instrumento lo aprueban en todas sus partes como exacto y conforme a su voluntad, por lo tanto, exoneran a la Notaria Única del Círculo de Dosquebradas, de cualquier error que adviertan con posterioridad de los costos que se causen para corregirlo, fueron advertidos de registro y firman con el notario quien lo autoriza. A los otorgantes se les hizo advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, Para hipotecas patrimonios de familia solo podrán inscribirse en el registro dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento lo anterior tratándose de actos, contratos o negocios jurídicos que no tengan señalado un término específico para su inscripción y que hayan sido otorgados o expedidos en el país, al tenor de lo previsto en las disposiciones legales vigentes.

En virtud de lo dispuesto en la ley 1581 del 2012. EL NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE DOSQUEBRADAS - RISARALDA Tratará la información suministrada en este documento de conformidad con el aviso de privacidad y la política de protección de datos personales. Usted puede ejercer en cualquier momento sus derechos a conocer, actualizar y rectificar sus datos personales y ser informado sobre el tratamiento que se le ha dado a los mismos. =====

PARÁGRAFO CUARTO: Por medio de este instrumento se autoriza a un funcionario de la Notaria para que proceda a recibir notificación de la Nota Devolutiva o acto administrativo por medio del cual se niegue la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, renunciando de manera libre y voluntaria a los términos de ejecutoria en relación con dicha Devolución. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1579 del 2012 y artículos 67 y 71 de la Ley 1437 de 2011. El Notario que doy fe. ==== Elaboró: Lina María Quiceno en HotDocs. =====

===== **COMPROBANTES FISCALES** =====
SE ADJUNTAN PAZ Y SALVOS DE PREDIAL Y VALORIZACIÓN Nros. **131225 y 67037** expedidos por la SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS, a nombre de **MARÍA ROSALBA RAMÍREZ LÓPEZ Y OTRO,** POR EL PREDIO CON FICHA CATASTRAL Nro. **0102 0000 0170 0017 0000 0000**



República de Colombia



Aa058794822

0 (En Mayor Extensión), AVALÚO EN MAYOR EXTENSIÓN \$10.334.000,00.
AVALÚOS PROPORCIONALES: 1)\$3.409.187,00,00. 2)3.515.627.00 Se
encuentra a paz y salvo por impuesto predial y valorización, expedidos los días 16 y
10 de mayo del año 2.019, valido el primero hasta el día 30 de junio del año 2.019 y
el segundo válido hasta el día 09 de junio del año 2.019. -----RETENCIÓN EN LA
FUENTE: 1) \$ 100.000,00. 2) \$100.000,00. Derechos \$154.089,00 Fondo y
Superintendencia \$ 18.600,00 Iva \$108.204,00 Se extendió en las hojas de papel
notarial Nros. Aa058794812 Aa058794813 Aa058794814 Aa058794815
Aa058794816 Aa058794817 Aa058794818 Aa058794819 Aa058794820
Aa058794821 Aa058794822 Aa058794823 . EL NOTARIO QUE DOY FE.

OTORGANTES Y VENDEDORES

Eufraides Guarín Ramírez

EUFRADES GUARÍN RAMÍREZ

C.C. N° 9863195

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: 3135317143

OCUPACIÓN: Mecánico.

CORREO ELECTRÓNICO:

Basallo
MARÍA ROSALBA RAMÍREZ LÓPEZ

C.C. N° 24823434

DIRECCIÓN: Rosio bajo Casa 142.

TELÉFONO: 3205183953

OCUPACIÓN: Dma de casa

CORREO ELECTRÓNICO:

LUZ DARY
LUZ DARY GARCÍA ARIAS
34853820
C.C. N°

DIRECCIÓN: Galicia Parque M211 Casa 10

TELÉFONO: 340 4385.

OCUPACIÓN: Hogar.

CORREO ELECTRÓNICO:

COMPRADORES,

X Jorge Ivan C.

JORGE IVAN CARDONA ESCALANTE

C.C. N° 18521211

DIRECCIÓN: Manzana 32 Casa 2 Los Molinos

TELÉFONO: 3225251044

OCUPACIÓN: independiente PASA A LA HOJA DE PAPEL Aa058794823

CORREO ELECTRÓNICO: Jorgecard 24@hotmail.com.



República de Colombia



Aa058794823

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL Aa058794822

Gerzain Castaño Quintero

GERZAIN CASTAÑO QUINTERO

C.C. N° 10129293

DIRECCIÓN: Barrio Samaria 2 MZ. 34-C-16 parcela

TELÉFONO: 3206066669

OCUPACIÓN: comerciante

CORREO ELECTRÓNICO:

[Signature]
DR. JAVIER CANO RAMIREZ
NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO



Aa058794823

107739A9MOVOaVHO

16-11-18

18.89393310

Cadenas S.A.