ESCRITURA PUBLICA NUMERO CIENTO VEINTIOCHO (128) =================

FECHA: TEORAMA, AGOSTO 29 DE 2022 =================================

CLASE DE ACTO: 0126-COMPRAVENTA PARCIAL ==========================

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL =======================================

MUNICIPIO: TEORAMA, NORTE DE SANTANDER ===========================

VEREDA: CUATRO ESQUINAS ==========================================

NOMBRE O DIRECCION: “EL SILENCIO” ==================================

OTORGANTE VENDEDOR: JUAN DE DIOS ROPERO C.C. 5.505.548 ===========

OTORGANTE COMPRADOR: SALVADOR FLOREZ C.C. 2.002.150 ==============

CUANTIA: $2.000.000 =================================================

MATRICULA INMOBILIARIA No. 266-2428 ===============================

En Teorama, Norte de Santander, República de Colombia, a los veintinueve (29) días del mes de Agosto de dos mil veintidós (2.022), ante mí, ELIUD CAMARGO LEON, Notario Único de este Círculo, compareció el señor JUAN DE DIOS ROPERO, mayor de edad, con domicilio en el Municipio de Teorama, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.505.548 expedida en Teorama, y expuso: PRIMERO: Que es propietario del siguiente bien inmueble: El resto del predio rural denominado: “EL SILENCIO”, ubicado en la vereda Cuatro Esquinas, Municipio de Teorama, Departamento de Norte de Santander, identificado en el catastro con el número predial nacional 548000001000000010311000000000, según resolución No. 8589 del 27/11/2008 proferida por la SNR (Convenio IGAC-SNR del 23/09/2008), consignada en el certificado de tradición y libertad del inmueble, con una extensión superficiaria calculada aproximadamente en TRES HECTAREAS, NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (3 Has 9.608 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: “Empezando por el pié en el camino que va para donde CARMEN ROSA RODRIGUEZ, y YEXON ROBERTO MONTEJO CAMARGO, se sigue hacia arriba por este lindero con la misma CARMEN ROSA RODRIGUEZ, hasta llegar a un camino colindando con URIEL ANTONIO PEDROZA, siguiendo hacia abajo con el mismo URIEL ANTONIO PEDROZA a llegar a alinderar con el predio Buena Vista del vendedor JUAN DE DIOS ROPERO”. PARAGRAFO UNICO: Que el inmueble anteriormente descrito no posee medidas de protección por ruta individual o colectiva registradas en su folio de matrícula inmobiliaria, según consta en el certificado de tradición y libertad correspondiente a la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Convención, el cual presenta y anexa para su protocolización en ésta escritura pública, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1° del decreto 4720 de 2.009 el cual adiciona el decreto 2007 de 2.001 sobre predios abandonados por la violencia o en inminente riesgo de desplazamiento. SEGUNDO: Que del inmueble antes descrito, segrega y transfiere a título de venta real y efectiva a favor del señor SALVADOR FLOREZ, el derecho de dominio, propiedad y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre un lote de terreno, con una extensión superficiaria calculada en DOS HECTAREAS, OCHO MIL CIENTO OCHO METROS CUADRADOS (2 Has 8.108 M2), comprendido dentro de los linderos contenidos en la resolución No. 159 del treinta (30) de Marzo de 2022 expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Teorama y en el plano anexo a la misma, así: “NORTE: Del delta 1 al 4 con Juan de Dios Ropero, en 145 mts; ESTE: Del delta 3 al 4 con Uriel Pedroza en 300 mts; SUR: Del delta 2 al 3 con Carmen Rosa Rodríguez en 29 mts; OESTE: Del delta 1 al 2 con Carmen Rosa Rodríguez en 300 mts”. TERCERO: Que el exponente vendedor adquirió el inmueble de mayor extensión, por compra que hizo al señor CRESCENCIO VEGA CARVAJALINO, a través de escritura pública número ciento dieciséis (116) del doce (12) de Septiembre de dos mil once (2011), otorgada en esta Notaría, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Convención, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 266-2428. PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de la cabida y los linderos, el inmueble se enajena como cuerpo cierto. PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el exponente vendedor manifiesta que el presente fraccionamiento lo hace con fundamento en lo establecido en el literal b.) del artículo 45 de la ley 160 de 1.994, por cuanto el predio que se segrega como la parte restante tiene como uso o destinación un fin principal distinto a la explotación agrícola, como lo es para la construcción de vivienda campesina y pequeñas explotaciones anexas. PARÁGRAFO TERCERO: Que el predio de mayor extensión del cual se segrega el lote de terreno que es objeto de esta venta, no requiere o no necesita la autorización para el fraccionamiento, por parte de la Agencia Nacional de Tierras ANT para su protocolización, según consta en el oficio de fecha 01-08-2022 firmado por el Subdirector de Administración de Tierras de la Nación doctor CAMPO ELIAS VEGA ROCHA, la cual presenta y anexa para su protocolización con este instrumento público. PARAGRAFO CUARTO: Que presenta y anexa para su protocolización con esta escritura copia de la resolución número 159 del treinta (30) de Marzo de dos mil veintidós (2022), por

medio de la cual la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Teorama, le concede la Licencia Urbanística para segregar y vender el referido inmueble. CUARTO: Que el precio o valor de esta venta es la cantidad de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($2.000.000), suma de dinero que es superior a la proporcionalidad al área del lote de terreno que se segrega y vende por esta escritura, y que manifiesta tener recibida de manos del comprador, a su entera satisfacción y en dinero en efectivo. **PARAGRAFO**: De conformidad con lo establecido por el inciso 6° del Artículo 53 de la Ley 1943 del 28 de Diciembre de 2018, los otorgantes JUAN DE DIOS ROPERO y SALVADOR FLOREZ, declaran bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en la escritura como el valor de la venta es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente, así mismo declaran que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte de la Notaría. CONSTANCIA NOTARIAL: Interrogado el vendedor conforme lo consagra el artículo 6 numeral 3, de la Ley 2097 de 2021, si en su contra cursan demandas en procesos alimentarios, declaró bajo la gravedad del juramento la inexistencia de acciones ejecutivas por dicha causa, en consecuencia no ser susceptible de ser inscrito en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM). QUINTO: Que desde esta misma fecha pone al comprador en posesión real y material del inmueble que por esta escritura enajena, garantizando que se encuentra libre de embargo, pleito pendiente, hipoteca, censo, anticresis, deudas por servicios públicos, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y en general libre de todo gravamen, comprometiéndose al saneamiento de lo vendido, conforme a la ley. SEXTO: Que consecuencialmente con esta venta y desmembración queda el vendedor, con el derecho de dominio, propiedad y la posesión real y material sobre el resto del predio rural denominado: “EL SILENCIO”, ubicado en la vereda Cuatro Esquinas, Municipio de Teorama, Departamento de Norte de Santander, identificado en el catastro con el número predial nacional 548000001000000010311000000000, el cual queda reducido a una extensión superficiaria calculada en UNA HECTAREA, MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (1 H 1.500 M2), comprendido dentro de los linderos restantes así: “NORTE: Del delta 6 al 7 con Yexon Roberto Montejo Camargo, en 85 mts; ESTE: Del delta 5 al 6 con Juan de Dios Ropero en 145 mts; SUR: Del delta 1 al 5 con el lote 2 (Salvador Flórez) en 140 mts; OESTE: Del delta 1 al 7 con Carmen Rosa Rodríguez en

90 mts”. Presente en este acto el comprador señor SALVADOR FLOREZ, mayor de edad, con domicilio en el Municipio de Teorama, de estado civil casado, pero separado de cuerpos de hecho desde hace más de cincuenta (50) años, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.002.150 expedida en Teorama, dijo: A.) Que acepta la presente escritura pública, sus declaraciones y consecuencialmente la venta en ella contenida a su favor por hallarla de conformidad, B.) Que ya se encuentra en posesión quieta y tranquila del inmueble que por esta escritura adquiere y que ha pagado el precio convenido en dinero en efectivo, C.) Que el precio de la compraventa lo canceló con recursos propios provenientes de actividades licitas, **y D.) QUE EL INMUEBLE QUE POR ESTA ESCRITURA ADQUIERE SE DENOMINARA DE AHORA EN ADELANTE: “EL PROVENIR”.** CONSTANCIA DE INDAGACION SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR- Ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 de 2.003. AL VENDEDOR: El suscrito notario indagó al vendedor JUAN DE DIOS ROPERO, sobre lo contemplado en el artículo 6º de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2.003, y èste respondió: PRIMERO: Que es casado, con sociedad conyugal vigente, y SEGUNDO: Que bajo la gravedad del juramento, manifiesta que el inmueble que transfiere por este instrumento no está afectado a vivienda familiar. AL COMPRADOR: El Notario indagó al comprador SALVADOR FLOREZ, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, y sí posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual, respondió: PRIMERO: Que es casado, pero separado de cuerpos de hecho desde hace más de cincuenta (50) años, y que no posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, y SEGUNDO: Que bajo la gravedad del juramento manifiesta, que el inmueble que adquiere por el presente instrumento público, es un lote de terreno, que será destinado para un fin distinto a la explotación agrícola, como lo es para la construcción de vivienda campesina y pequeñas explotaciones anexas, por lo tanto no lo afecta a vivienda familiar, por no reunir los requisitos para tal fin. En consecuencia, el suscrito notario, se abstiene de consignar constancia de afectación a vivienda familiar, sobre el citado inmueble. Queda así cumplido por el Notario la exigencia del artículo 6º de la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 de 2.003. CONSTANCIA NOTARIAL (Circular externa 1536 del 17 de Septiembre de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro e Instrucción Administrativa No. 08 del 7 de Abril de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro): El suscrito notario, deja constancia de que recepcionó directamente de los comparecientes, la información

requerida en dicha circular y en la instrucción administrativa, la cual suministraron de la siguiente manera: El vendedor: JUAN DE DIOS ROPERO. Dirección: Vereda Cuatro Esquinas, Municipio de Teorama. Celular número: 3138988708. No tiene correo electrónico. Actividad económica: Agricultor. El comprador: SALVADOR FLOREZ. Dirección: Vereda Cuatro Esquinas, Municipio de Teorama. No tiene celular. No tiene correo electrónico. Actividad económica: Agricultor. Presentan y anexan para su protocolización con este instrumento los siguientes documentos: 1.) El certificado de retención en la fuente No. 2022-194, y 2.) Paz y Salvo de Impuesto Predial LIP No. 1603 1, el cual se encuentra a nombre del anterior propietario, por cuanto la oficina catastral encargada no ha efectuado el correspondiente cambio del mismo, y por medio del cual el suscrito funcionario autorizado del Municipio de Teorama, Norte de Santander, certifica Que: Se encuentra a Paz y Salvo con el Municipio de Teorama, Departamento de Norte de Santander, por concepto del impuesto predial unificado y complementario hasta el 2022. Propietario: VEGA CARVAJALINO CRESCENCIO C.C. 13.356.160. Número del predio: 00-01-0001-0311-000. Dirección del predio: El Silencio Cuatro Esquinas-Teorama. Avalúo: $2.228.000; Fecha de expedición: 16-Marzo-2022. Firmado ilegible-Secretaria Cajera-Recaudadora. Hay un sello. Leído el presente instrumento a los otorgantes y advertidos de la formalidad del registro dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de otorgamiento del mismo, cuyo incumplimiento causa intereses de mora por cada mes o fracción de mes de retardo, lo aprueban, aceptan y firman conmigo el notario de todo lo cual doy fe. Derechos notariales: $27.931; tres (3) copias del original, en papel de seguridad: $12.300; treinta y tres (33) copias protocolo, en papel de seguridad: $135.300; I.V.A. 19%: $33.351; retención en la fuente $20.000; recaudos fondo cuenta especial de notariado $10.700; recaudos Superintendencia de Notariado y Registro $10.700. Esta escritura pública se extendió en tres (3) hojas de papel notarial de seguridad series PO007659776; PO007659777 y PO007659805. Se anexan fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los otorgantes. Se anexa certificación de identificación, y se imprimen las huellas dactilares de los dedos índices derechos de los mismos.

EL VENDEDOR,

JUAN DE DIOS ROPERO

EL COMPRADOR,

SALVADOR FLOREZ

EL NOTARIO,

ELIUD CAMARGO LEON