2021-00698-00 Contestación demanda verbal

Juridica 05 <juridica@casamaestra.com.co>

Jue 7/04/2022 9:24

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

--

Armenia, Quindío, abril 7 de 2022.

Señores,

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co.

j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

Armenia, Quindío

PROCESO:	VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTE:	VIVIANA AGUDELO BERMUDEZ
DEMANDADA:	GEO CASAMAESTRA S.A.S.
RADICADO:	2021-00698-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES A PROPONER.

MARTHA LILIANA GARCIA PÍNEDA, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N. 1094883722, portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 301.161 del Concejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada para asuntos judiciales, conforme a certificado de existencia y representación, para representar los intereses de la sociedad comercial **GEO CASAMAESTRA S.A.S,**

persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia (Q)

Yenny Agudelo •
Juridica
Tel: (57) (6) 731 4347 + Ext 143 • Armenia, Quindio.
casamaestra.com.co

Armenia, Quindío, abril 7 de 2022.

Señores,

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co.

j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

Armenia, Quindío

PROCESO:	VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTE:	VIVIANA AGUDELO BERMUDEZ
DEMANDADA:	GEO CASAMAESTRA S.A.S.
RADICADO:	2021-00698-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES A PROPONER.

MARTHA LILIANA GARCIA PÍNEDA, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía N. 1094883722, portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 301.161 del Concejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada para asuntos judiciales, conforme a certificado de existencia y representación, para representar los intereses de la sociedad comercial **GEO CASAMAESTRA S.A.S,** persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia (Q), identificada con Nit. 900376562, por medio del presente escrito y dentro del término legal conferido, procedo a contestar la demanda formulada ante su despacho por la señora Viviana Agudelo Bermúdez, en los siguientes términos,

I. EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1. Teniendo en cuenta que el hecho primero contiene varios presupuestos fácticos, me pronunciare respecto a los párrafos así:

HECHO PRIMERO: Es cierto que suscribió promesa de compraventa, el día 3 de diciembre de 2015, pero no con mi representada la Sociedad Geo Casamaestra S.A.S., como lo invoca la parte actora, sino con la Sociedad Promotora Oviedo Armenia S.A.S., tal como será probado en el presente asunto.

Adicionalmente y aunque no somos la Sociedad llamada a responder, se pone de presente que observando con detenimiento la promesa de compraventa antes referida, el negocio jurídico recae solamente sobre el apartamento 602 de la torre II, y no sobre el parqueadero denominado planta sótano N° 137.

HECHO SEGUNDO: No es cierto, toda vez que la Sociedad Geo Casamaestra no es la obligada en el presente asunto. Sin embargo, se observa que, en la promesa de compraventa suscrita entre la Sociedad Promotora Oviedo S.A.S., y la señora Viviana Agudelo Bermúdez, no obra la descripción narrada en este hecho.

HECHO TERCERO: No es cierto, toda vez que la Sociedad Geo Casamaestra no es la obligada en el presente asunto. No obstante, la forma de pago que se observa en la promesa de compraventa suscrita con la Sociedad Promotora Oviedo Armenia S.A.S., es la que se describe en la siguiente imagen:

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio del Apartamento, objeto de la presente promesa de compraventa es de SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS COLOMBIANOS ($72.962.500,00) M/CTE suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma: A) La suma de DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($2.000.000,00) M/CTE cancelados a la firma de este contrato. B) La suma de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS COLOMBIANOS ($19.888.750,00) M/CTE serán cancelados como se establece en el Parágrafo Segundo.

HECHO CUARTO: Es un hecho que debe ser probado por la parte actora, a través de las pruebas documentales aportadas al plenario.

HECHO QUINTO: No es cierto, toda vez que la Sociedad Geo Casamaestra no es la obligada en el presente asunto, sin embargo, en la promesa de compraventa suscrita con la Sociedad Promotora Oviedo Armenia S.A.S, se observa que:

CLÁUSULA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA: Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgase en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia Quindío, a treinta (30) días del mes de Junio de 2018, a las Tres (3:00) de la tarde; en todo caso de que la fecha coincida con un día festivo, el plazo se correrá para el día hábil siguiente. Si por alguna circunstancia alguna de las partes no puede comparecer en la fecha líneas arriba estipulada, lo hará saber a la otra parte mediante escrito con ocho (08) días de antelación, y se fijara nueva fecha para escrituración mediante un OTRO SI a la promesa de compraventa. **PARAGRAFO:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde ya aceptan que la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, pueda ser prorrogada automáticamente por un término de CIENTO VEINTE (120) DIAS calendario contados desde la fecha estipulada en esta cláusula para la firma de la escritura pública de compraventa, y en el caso de que la fecha de los ciento veinte días calendario posterior coincida con un día festivo, el plazo se correrá para el día hábil siguiente; lo anterior considerando la dificultad que existe en el proceso constructivo para determinar con certeza la fecha de terminación del inmueble.

HECHO SEXTO: No me consta.

HECHO SÉPTIMO A DECIMO TERCERO: No me consta, es un hecho que deberá probar en el proceso.

HECHO DECIMO CUARTO Y QUINTO: No es cierto. Es evidente que la sociedad Geo Casamaestra S.A.S., no es la llamada a responder por las obligaciones contraídas por la sociedad Promotora Oviedo Armenia S.A.S., quien suscribió la promesa de compraventa con la hoy demandante.

II. A LAS PRETENSIONES

No me opongo, a todas y cada una de las pretensiones enunciadas en este acápite, en razón a que la Sociedad Geo Casamaestra S.A.S., no es la llamada a responder por las obligaciones contraídas en la Promesa de Compraventa suscrita el día 3 de diciembre de 2015 entre la Sociedad Promotora Oviedo Armenia S.A.S., y la demandante Viviana Agudelo Bermúdez, tal como se puede evidenciar en la prueba documental que aportaremos al plenario.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Sea lo primero indicar su señora que dentro del presente asunto se ha configurado una falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual es entendida como la calidad que tiene una persona ya sea jurídica o natural, para impetrar o contradecir las pretensiones descritas en el libelo demandatorio, por cuanto es sujeto de la relación jurídica sustancial; sin embargo, para que pueda predicarse dicha calidad, ineludiblemente se debe probar su relación; circunstancia que no se llevó a cabo en el caso sub examine, toda vez que la parte demandante allego al plenario como prueba, una promesa de compraventa sin firma, donde resulta fehaciente el hecho de que no nacieron a la vida jurídica obligaciones reciprocas, por parte de la Sociedad Geo Casamaestra S.A.S., y la señora Viviana Agudelo Bermúdez.

De acuerdo a lo antes discurrido, le solicito señor Juez declarar probada la excepción por Falta de Legitimación en la causa por pasiva, exonerando de toda responsabilidad jurídica a la Sociedad que represento, pues mal haría esta célula judicial en endilgar responsabilidad alguna a quien no hace parte de una relación contractual, tal como lo ha dejado dicho la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Penal, en la Sentencia T-122675, Magistrada Ponente Patricia Salazar Cuellar:

> *(…) “Frente a la legitimidad por pasiva, ha señalado la Corte Constitucional que:*
>
> *“De conformidad con lo establecido en la ley y la jurisprudencia constitucional, la correcta identificación de la persona o autoridad responsable de la amenaza o vulneración de los derechos fundamentales invocados es una exigencia necesaria para asegurar la legitimación en la causa por pasiva dentro del trámite de la acción de tutela. De la observancia de esta exigencia procesal, depende que el juez constitucional pueda entrar a proferir la respectiva sentencia estimatoria, en los casos en que la previa valoración fáctica y probatoria arroje, como único resultado, la necesidad de ordenar la protección de los derechos constitucionales afectados”.*
>
> *Considera esta Sala de Revisión que aun cuando la duda e incluso la certeza acerca*

de la equivocación en que ha incurrido el accionante, le asistan al juez desde un primer momento, de todos modos se habrá de proveer sobre la notificación a la autoridad, persona u órgano al que el peticionario haya atribuido la vulneración o amenaza de su derecho constitucional fundamental porque su comparecencia a la actuación se torna indispensable no sólo para garantizarle el derecho de defensa que le corresponde, sino también para hacer claridad sobre la eventual duda que, finalmente, puede resultar infundada y, además, porque en caso de no serlo, su concurso es necesario en orden a establecer quién pudo vulnerar o amenazar el derecho; es probable que el órgano, autoridad o persona inicialmente implicada demuestre simplemente su ajenidad, desvinculándose de tal modo; pero también lo es que además señale a otro órgano, autoridad o persona como causante del agravio, caso en el cual se procederá en la forma indicada más arriba." (…)

De la norma en cita, se puede extraer que si bien, el presente asunto no examina derechos fundamentales, por analogía se trae a colación, pues la identificación e individualización del sujeto activo y pasivo dentro de una contienda es indispensable, toda vez que sería en ellos quien recaería tanto derechos como obligaciones.

2. LA INNOMINADA Y/O GENÉRICA.

Solicito al señor Juez., declarar probada la excepción que se configure en el presente proceso, que, dicho sea de paso, salvaguarde los intereses de la Sociedad que represento.

IV. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Es claro que la Sociedad Geo Casamaestra S.A.S., no es la llamada a responder por las obligaciones contraídas con la Sociedad Promotora Oviedo Armenia S.A.S., No obstante, en el remoto evento de que no se declare probada la excepción propuesta, con fundamento en lo dispuesto en el art. 206 del C.G.P. formulo objeción al juramento estimatorio por las siguientes razones:

1. El artículo 1614 del Código Civil consagra que:

"Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento".

Con la norma en cita, resulta fehaciente para esta portavoz judicial, que no le es dable al extremo activo, la reclamación de perjuicios por daño emergente, toda vez que dentro del plenario no obra prueba alguna, que dé cuenta del incumplimiento por parte de la Sociedad Geo Casamaestra S.A.S., máxime cuando de dichas pruebas adosadas, se puede observar que el documento denominado Contrato de Promesa de Compraventa, no se encuentra firmado; luego entonces, no puede predicarse perjuicios, cuando es un negocio que nunca

nació en la vida jurídica.

Ahora bien, si llegara a considerarse lo contrario, es pertinente resaltar que la demandante no aporto ningún documento donde pueda demostrar los perjuicios presuntamente ocasiones, pues no basta con solo enunciarlo, también debe ser demostrado en el plenario.

2. En cuanto a la reclamación del lucro cesante, la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, en la Sentencia 25386 del 18 de septiembre de 2018, ha dejado dicho:

   (…) "Ahora bien, es antojadizo el argumento del censor de que la forma de establecer el lucro cesante solo era con la certificación que obra en el plenario, puesto que hay libertad probatoria al respecto en los términos del artículo 175 del Código de Procedimiento Civil y cosa muy distinta es que no se hubiera agotado el esfuerzo de lograrlo, sin que siquiera se discuta que fuera deber del juzgador decretar pruebas de oficio con ese cometido.

   Ni siquiera podría decirse que es descabellada la deducción del juzgador de que el contenido del documento es incierto para una estimación del monto a resarcir, puesto que la indemnización no puede ser fuente de enriquecimiento y en ella a lo sumo obra una manifestación de ingresos brutos en muy corto tiempo, sin discriminar el valor concreto del margen de utilidad luego de descontar los costos fijos y variables en el desempeño de la actividad transportadora, que sería el concepto a reconocer" (…).

De la norma en cita y analizando el caso concreto, se considera que la parte actora no puede pretender el reconocimiento del lucro cesante, cuando en el libelo demandatorio, específicamente, en el numeral sexto del acápite de pretensiones, implora el reconocimiento del valor de la cláusula penal, toda vez que estaría pretendiendo una acumulación de perjuicios que a la luz de la Codificación Civil Colombiana que no es procedente.

Aunado a lo anterior, no basta con la mera enunciación del perjuicio, toda vez que es deber de la portavoz judicial demostrarlo, con elementos probatorios que conlleven a dar certeza de dicha ocurrencia, además que resulta fehaciente el hecho de que tendría que haber cuantificado el perjuicio invocado; luego entonces, no resulta procedente, en efecto, con el acostumbrado respecto, le solicitamos al Director de la contienda, despachar desfavorablemente las pretensiones imploradas por la parte actora.

PRUEBAS

Documentales:

Solicito se tengan en cuenta como tales las siguientes:

1. Contrato de promesa de compraventa suscrito el día 03 de diciembre de 2015 entre la Sociedad Promotora Oviedo Armenia S.A.S., y la señora Viviana Agudelo Bermúdez.

Interrogatorio de parte.

Se solicita al señor Juez se decrete el interrogatorio de parte a la señora VIVIANA AGUDELO BERMÚDEZ para que este sea absuelto en el momento procesal oportuno.

ANEXOS

Presento con la contestación de la demanda:

1. Poder especial otorgado mediante Escritura Publica N. 360 de fecha 7 de febrero de 2022, en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Armenia (Q)
2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.

NOTIFICACIONES

La sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S. y el suscrito apoderado recibirán notificaciones en la Avenida Bolívar No 1ª- 118, Edificio Bolo Club piso 3º de Armenia Quindío y en los siguientes buzones electrónicos:

- contabilida@geocasamaestra.com.co
- juridica@casamaestra.com.co

Del señor juez,

MARTHA LILIANA GARCIA PINEDA
C.C. 1.094.883.722 de Armenia, Q.
T.P. 301.161 del C. S de la Jud.

GEO CASAMAESTRA
La Marca de Su Casa

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO BLOQUE II
- SUSCRITA ENTRE
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S Y VIVIANA AGUDELO BERMUDEZ

PROMITENTE VENDEDOR: PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S.
NIT 900.964.406

PROMITENTES COMPRADORES:
VIVIANA AGUDELO BERMUDEZ

Cédulas de Ciudadanía No. 1.053.774.161

Encargo Fiduciario No. 220010002573

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, a tres (03) días del mes de Diciembre de 2015, comparecieron, de una parte el señor **JOSE TOMAS JARAMILLO MOSQUERA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 76.322.832 expedida en Popayán, obrando como apoderado general de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, denominado FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, con Nit 800.256.769-6, establecimiento de servicios financieros domiciliado en Cali, constituida por escritura pública número dos mil ochocientos tres (2.803) de cuatro (4) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaría Primera del Círculo de Cali, existente bajo las leyes de la Republica de Colombia, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No S.B. 3548 de 30 de septiembre de 1.991, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la superintendencia Financiera, y poder otorgado mediante Escritura Pública No. 2936 del 13 de Noviembre de 2012 de la Notaría Veintitrés de Bogotá D.C. quien para efectos del presente se denomina el **PROMITENTE VENDEDOR**, y de otra parte, el(la)(los)(las) Señor(a)(es)(as) **VIVIANA AGUDELO BERMUDEZ** identificado(a)(os)(as) con cédula de ciudadanía Nro. **1.053.774.161** de Manizales, de estado civil Soltera, quien(es) actúa(n) en nombre propio, y quien(es) se denomina(n) EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS); y manifiesta(n) que por medio del presente documento, celebra(n) el contrato de promesa de compraventa, que se regirá por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS- La unidad privada que se promete vender se determina así: **APARTAMENTO 602 BLOQUE II**, Con un área aproximada de 57,57 m2, distribuida así: 3 alcobas, 1 baño alcoba, 1 baño social, salón comedor y cocina - ropas. El **Apartamento 02 del 6 Piso del BLOQUE II** que pertenece al Proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO**, se promete en venta como cuerpo cierto.

PARAGRAFO PRIMERO: El apartamento cuenta con las instalaciones domiciliarias completas en materia de servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad, gas y tiene las siguientes especificaciones técnicas: **Sistema Constructivo:** Sismo resistente de acuerdo a lo indicado en los planos y cálculos estructurales aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 de esta ciudad. Para la construcción de este Edificio Multifamiliar se utilizarán materiales de primera calidad, cumpliendo con la Norma NSR 10 de 2010, se seguirán todos los diseños estructurales, arquitectónicos, hidráulicos, sanitarios y eléctricos aprobados por las empresas prestadoras de servicios públicos y la Curaduría Urbana. **CLARAMENTE SE ADVIERTE** que en la presente promesa de compraventa quedan comprendidos los derechos que a la unidad privada le corresponden en los bienes y áreas de propiedad común del edificio en la proporción correspondiente.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO, se someterá al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001 y en consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a su cumplimiento.

PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL OVIEDO, cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes obras de uso común: A) Escaleras de acceso, B) Corredores de circulación, C) Cajas de contadores de energía, acueducto y gas.

PARAGRAFO CUARTO: El Promitente Vendedor se obliga a pagar el Impuesto Predial que se cause por los inmuebles descritos en la Cláusula Tercera de este Contrato hasta el día en que se haga entrega real y material de dichos inmuebles mediante un acta de entrega, debidamente firmada por el Promitente Comprador. De esta fecha en adelante, será totalmente a cargo del Promitente Comprador todos los impuestos, cuotas de consumo de servicios públicos y demás gravámenes que se causen.

CLÁUSULA SEGUNDA. DESCRIPCION.-El mencionado proyecto urbanístico tiene la siguiente descripción general, de acuerdo con las especificaciones de los planos arquitectónicos que han sido aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 y las fichas técnicas presentadas a la PROMITENTE COMPRADORA: el proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** consta de (740) Apartamentos, distribuidos así, seis bloques : Dos (2) bloques de 15 pisos con (300) apartamentos, (3) bloques de 10 pisos con (300) apartamentos y Un (1) Bloque de 10 pisos con 14 apartamentos por planta (140) los cuales cuentan con 2 ascensores por bloque. Y 10 casas de 2 plantas, integrado también por viviendas VIS y VIP. **PARAGRAFO:** EL PROMITENTE COMPRADOR desde ya AUTORIZA al PROMITENTE VENDEDOR, para que en caso de ser necesario la modificación de la descripción general del Proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** descrita en la presente cláusula, esta podrá ser variada por el PROMITENTE VENDEDOR, situación que no generará alteración alguna respecto del inmueble que aquí se promete en venta.

CLÁUSULA TERCERA. OTRAS OBLIGACIONES.—El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se

obliga el PROMETIENTE VENDEDOR a entregar la paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa y cancelar La hipoteca en mayor extensión.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio del Apartamento, objeto de la presente promesa de compraventa es de SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS COLOMBIANOS ($72.962.500,00) M/CTE suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma: A) La suma de DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($2.000.000,00) M/CTE cancelados a la firma de este contrato. B) La suma de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS COLOMBIANOS ($19.888.750,00) M/CTE serán cancelados como se establece en el Parágrafo Segundo.

PARAGRAFO PRIMERO.- No harán parte del precio del inmueble descrito en la cláusula primer del presente contrato: (i) los gastos que se generen por estudio de crédito; (ii) los Avalúos comerciales; (iii) los gastos para la boleta fiscal de venta e hipoteca; (iv) los gastos del registro de venta e hipoteca (impuesto y derechos de registro); y (v) los gastos notariales de hipoteca cuando EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) la constituya en favor de alguna entidad crediticia.

PARAGRAFO SEGUNDO. La suma de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS COLOMBIANOS ($19.888.750,00) M/CTE es la suma del 30% inicial que pagará EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) al PROMETIENTE VENDEDOR en la fechas pactadas en este documento y hasta cancelar el total de la venta, para este fin se depositarán las cuotas pactadas con la tarjeta de recaudo asignada por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., cuyo titular es el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO con Nit. 900.853.801-8, así:

Fecha	Base imponible	Cuota impuesto	Importe total
25/01/2016	663.201,40		663.201,40
02/02/2016	888.721,40		888.721,40
04/03/2016	888.721,40		888.721,40
06/04/2016	802.101,40		802.101,40
10/05/2016	768.041,40		768.041,40
10/06/2016	762.513,00		762.513,00
07/07/2016	795.550,00		795.550,00
15/08/2016	795.550,00		795.550,00
08/09/2016	795.550,00		795.550,00
07/10/2016	795.550,00		795.550,00
02/11/2016	795.550,00		795.550,00
02/12/2016	795.550,00		795.550,00
06/01/2017	795.550,00		795.550,00

14/02/2017	795.550,00		795.550,00
10/03/2017	795.550,00		795.550,00
02/04/2017	795.550,00		795.550,00
02/05/2017	795.550,00		795.550,00
02/06/2017	795.550,00		795.550,00
02/07/2017	795.550,00		795.550,00
02/08/2017	795.550,00		795.550,00
02/09/2017	795.550,00		795.550,00
02/10/2017	795.550,00		795.550,00
02/11/2017	795.550,00		795.550,00
02/12/2017	795.550,00		795.550,00
02/01/2018	795.550,00		795.550,00
		Valor Total	19.888.750,00

NOTA 1: La suma de CINCUENTA Y UN MILLONES SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS COLOMBIANOS ($51.073.750,00) M/CTE, es la suma del 70% restante que pagará EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) al PROMETIENTE VENDEDOR mediante Recursos Propios y/o Crédito Hipotecario que el PROMINENTE COMPRADOR se compromete a tramitar ante el Banco, actividad que no genera nuevos o diferentes plazos en la negociación pactada contraentrega del inmueble.

NOTA 2: El PROMINENTE COMPRADOR podrá hacer abonos extraordinarios, cuando así lo considere pertinente, sin perjuicio de las fechas y sumas establecidas en la presente clausula.

PARAGRAFO TERCERO.- Si parte del precio total del inmueble se cancelará con subsidio de vivienda de interés social, la suma que corresponda al subsidio familiar de vivienda otorgado a EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), conforme al documento que remita la Caja de Compensación Familiar correspondiente, será girada a la cuenta corriente No. 000-02811-8 de Banco de Bogotá cuyo titular es FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL identificado con N.I.T. 800.256.769-6, una vez se dé cumplimiento a las normas pertinentes para tal fin.

PARAGRAFO CUARTO.- Los beneficiarios del Subsidio serán las personas que se establezcan en el documento de otorgamiento del mismo, quienes autorizarán expresamente a la Caja de Compensación para que gire el valor del Subsidio al VENDEDOR mediante consignación en la cuenta corriente No. 000-02811-8 de Banco de Bogotá cuyo titular es FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL" identificado con N.I.T. 800.256.769-6.

PARÁGRAFO QUINTO.- EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) en su calidad de BENEFICIARIO(S) del subsidio Familiar de Vivienda (VIS) o de Viviendas de Interés prioritario (VIP), se obliga(n) a restituir el valor del subsidio otorgado en el evento que transfiera (n) cualquier derecho real sobre el inmueble objeto de este contrato o dejare (n) de habitarlo en un término menor a diez (10) años a partir de la fecha de su transferencia, lo cual es aceptado

expresamente por EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) con la suscripción del presente contrato. Igualmente EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) en su calidad de BENEFICIARIO(S) del subsidio Familiar de Vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si se llegare a comprobar que hubo falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la adjudicación y entrega del mismo de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente, lo cual es aceptado expresamente por EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) con la suscripción del presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO.- Una vez vencido el plazo de diez (10) años establecido en la presente cláusula, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda (VIS) o de Viviendas de Interés prioritario (VIP) tendrá derecho de preferencia para la compra del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa en el evento en que EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS) decida(n) vender el mismo. En consecuencia, EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) deberán ofrecerlos en primer término a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda (VIS) o de Viviendas de Interés prioritario (VIP), por una sola vez, cuyo representante dispondrá de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si decide hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

PARÁGRAFO SEPTIMO.- CRÉDITO. En caso de que EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) para cancelar la última cuota del precio del inmueble, requiera gestionar un crédito en una entidad bancaria u otra entidad, EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) deberá entregar los documentos exigidos por la entidad crediticia a más tardar 3 meses antes del vencimiento de la última cuota, ya que la demora en este trámite o la negación del crédito no exonera a EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) de cancelar la última cuota en los términos establecidos en la promesa de compraventa, situación que es aceptada por éste a la firma del presente contrato. El no otorgamiento del crédito a EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS) no lo exonerará de la obligación de cancelar los intereses moratorios que se causen, mientras dure el pago de este saldo de la obligación, los cuales reconocerá a la tasa como se han pactado en la presente promesa de compra venta.

PARÁGRAFO OCTAVO.- DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS. Para los efectos de la Ley 190 de 1995 y demás normas complementarias y concordantes EL (LA) (LOS) (LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) (AS) declara(n) que los dineros y/o recursos destinados al pago del precio derivado del negocio jurídico que en este contrato se incorpora, provienen de sus actividades profesionales, esto excluye toda actividad ilícita contemplada en la Legislación penal o en cualesquiera otra norma del ordenamiento Legal Colombiano. Como consecuencia de la anterior declaración, en caso de que ella no corresponda a la verdad, las partes acuerdan que se producirá la resolución de este contrato de pleno derecho y en consecuencia EL PROMINENTE VENDEDOR, devolverá las sumas que correspondan, descontadas arras y/o intereses, si es el caso, a

EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) mediante consignación que se hará en la cuenta bancaria estipulada en el encabezado de la presente promesa de compraventa.

PARAGRAFO NOVENO.- INTERESES MORATORIOS. En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para el pago del precio, EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) pagará(n) un interés igual a una y media veces el interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Financiera o la Entidad autorizada para ello, aunque esto no puede interpretarse como prorroga de plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL PROMETIENTE VENDEDOR exigir el pago total del saldo adecuado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagradas a favor de la parte cumplida en este contrato.

PARAGRAFO DECIMO.- IMPUTACION DE LOS PAGOS. EL(LA)(LOS)(LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(AS) faculta a EL PROMETIENTE VENDEDOR, para efectuar la imputación de los pagos en el orden que estime pertinente, a las obligaciones pendientes, garantizadas o no a cargo de aquel a favor de éste último.

CLÁUSULA QUINTA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: queda facultado el PROMITENTE VENDEDOR, para la resolución del contrato en los siguientes casos: A) el incumplimiento en el pago del precio estipulado en cualquiera de sus modalidades; B) La no suscripción de la escritura pública de compraventa y su respectivo registro ante la oficina de instrumentos públicos; C) La negación sin justa causa a recibir el inmueble; y cualquier otra acción u omisión por parte del promitente comprador que afecte de manera trascendental las expectativas contractuales derivadas de éste documento a favor del PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA SEXTA: TRADICIÓN.- EL PROMETIENTE VENDEDOR declara que los derechos sobre el inmueble donde se construyó el PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa de compra venta, fue transferido al PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL cuya vocera es FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., a título de fiducia mercantil según consta en la escritura pública número 2463 de fecha 15 de julio de 2016 otorgada en la Notaria Primera de Armenia, debidamente registrada a las matriculas inmobiliarias números 280-206920, 280-206921, 280-206927, 280-206928, 280-206929, 280-206930 y 280-206931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

CLÁUSULA SEPTIMA: OTRAS OBLIGACIONES.- EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble objeto de esta negociación está libre de demandas civiles, embargos, usufructos, servidumbres, hipotecas, contratos de anticresis, pleito pendiente, condiciones resolutorias, ni tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y en general, está libre de gravámenes o limitaciones al dominio y que en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la Ley.

CLÁUSULA OCTAVA: El constructor se reserva el derecho a efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer apartamento o local modelo, efectuar ventas, colocar avisos, pendones, etc.; mientras dure la construcción y venta de la totalidad del proyecto urbanístico.

CLÁUSULA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA: Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgase en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia Quindío, a treinta (30) días del mes de Junio de 2018, a las Tres (3:00) de la tarde; en todo caso de que la fecha coincida con un día festivo, el plazo se correrá para el día hábil siguiente. Si por alguna circunstancia alguna de las partes no puede comparecer en la fecha líneas arriba estipulada, lo hará saber a la otra parte mediante escrito con ocho (08) días de antelación, y se fijara nueva fecha para escrituración mediante un OTRO SI a la promesa de compraventa. **PARAGRAFO:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde ya aceptan que la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, pueda ser prorrogada automáticamente por un término de CIENTO VEINTE (120) DIAS calendario contados desde la fecha estipulada en esta cláusula para la firma de la escritura pública de compraventa, y en el caso de que la fecha de los ciento veinte días calendario posterior coincida con un día festivo, el plazo se correrá para el día hábil siguiente; lo anterior considerando la dificultad que existe en el proceso constructivo para determinar con certeza la fecha de terminación del inmueble.

CLÁUSULA DECIMA: PRUEBA INSUSTITUIBLE.- Para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura pública en la fecha indicada en la cláusula novena de esta promesa de compraventa, se requerirá como prueba insustituible la certificación del Notario Primero del circulo de Armenia Quindío, en el cual se indique que el día y la hora señalada para esos efectos, la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allano a hacerlo, previo el lleno de los requisitos que la Ley exija para el cabal otorgamiento de la escritura pública.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA.- El inmueble objeto de este contrato será entregado real y materialmente a EL PROMITENTE COMPRADOR una vez esté totalmente cancelada y firmada la escritura pública de compraventa de que trata la cláusula novena del presente contrato de promesa de compraventa. **PARAGRAFO:** No obstante la fecha de entrega del inmueble prometido en venta y descrita en la presente cláusula, podrá ser variada por el PROMITENTE VENDEDOR, en los casos en que se presente retrasos en las obras por fuerza mayor o caso fortuito, de lo cual comunicará mediante escrito físico o electrónico al PROMINENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: EL PROMITENTE COMPRADOR asume la siguientes obligaciones: a) Aceptar en todas su partes el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Multifamiliar, el cual será elaborado de conformidad con las disposiciones vigentes en la materia, en especial la Ley 675 de 2001. b) Destinar el inmueble en forma exclusiva para **Vivienda**, todo de conformidad con lo que sobre el particular establezca el reglamento de propiedad horizontal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL: En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incumpla alguna de las obligaciones establecidas en la presente Promesa de Compraventa, en especial la forma de pago pactada en la Cláusula Cuarta del presente documento, EL PROMITENTE VENDEDOR, hará efectiva a título de Cláusula Penal Pecuniaria, el Veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, sin que se entienda por ello extinguido el derecho al cumplimiento de las obligaciones de este contrato o a pedir la resolución del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: Las partes manifiestan que esta promesa de compraventa, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre estas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Los gastos notariales correspondientes a la venta, serán cancelados por partes iguales entre el promitente comprador y el promitente vendedor; los de beneficencia de registro, de escrituración de restricción a patrimonio de familia, o cualquier otra limitación del dominio, y los demás gastos que esto ocasione al otorgamiento de la escritura pública de esta compraventa, serán cancelados por la parte compradora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN: El promitente comprador se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato. Si contravinieran esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por lo tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización del optante vendedor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas, por lo cual renuncian a cualquier requerimiento con el fin de ser constituidos en mora.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: COMPROMISORIA. Sin perjuicio del mérito ejecutivo que presta el presente contrato Toda diferencia o controversia relativa a este contrato y a su interpretación, ejecución y liquidación, se sujetará: a) A la celebración de una audiencia de conciliación, la cual se realizará ante cualquiera de los centros de conciliación avalados por el Gobierno Nacional, dentro del Departamento del Quindío. b) Si no se llegaré a ningún acuerdo entre las partes agotada la anterior instancia, dichas diferencias se resolverán por un tribunal de arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, mediante sorteo entre los árbitros inscritos en la lista que lleva dicha cámara. El tribunal así constituido, se sujetará a lo dispuesto por la ley 446 de 1998, el decreto 1818 de 1998 y la ley 1563 de 2012, y a las demás disposiciones legales que lo modifiquen o adicionen, de acuerdo con las siguientes reglas: 1) El tribunal estará integrado por uno o tres árbitros según lo requiera la cuantía. 2) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Armenia. 3) El tribunal decidirá en derecho. 4) El tribunal funcionará en la ciudad de Armenia, en la sede de la referida Cámara de Comercio.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- PRÓRROGA — Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las

partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente documento, firmada por ambas partes, por lo menos con dos días hábiles de anticipación al término inicial señalado para la extensión de la escritura pública.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DIRECCION DE NOTIFICACION, Para todos los efectos se tendrán como direcciones de notificación por parte de la PARTE COMPRADORA, Plaza Espronceda nº 10-1º A, Teléfono 000934695354909, Correo Electrónico viviana879@hotmail.com y por la PARTE VENDEDORA, sus oficinas Avenida Bolívar 1 A - 118, Tercer Piso, Edificio Bolo Club, Armenia, Quindío, Teléfonos 7313517 - 7314500, Correo Electrónico aux2ventas@geocasamaestra.com.co y cartera@geocasamaestra.com.co. Acuerdan las partes que si hay cambio de dirección se notificará a la otra parte, inmediatamente, y que para todos los efectos el medio oficial de comunicación será, el correo certificado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a PROMOTORA OVIEDO S.A.S. para consultar y reportar, en cualquier tiempo, en centrales de riesgo, toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concederle un crédito o servicio. Presentes EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR, suscriben el presente contrato de compraventa por encontrarlo a su entera satisfacción y en constancia firman en dos ejemplares del mismo tenor, a tres (03) días del mes de Diciembre de 2015.

El Promitente Vendedor,

JOSE TOMAS JARAMILLO MOSQUERA
C.C. Nro. 76.322.832
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

El Promitente Comprador,

VIVIANA AGUDELO BERMUDEZ
C.C. Nro. 1053774161

CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/04/2022 - 10:03:37
Recibo No. S000704263, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN Vdj6tVckFy

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://siiarmenia.confecamaras.co/cv.php y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : GEO CASAMAESTRA SAS
Nit : 900376562-6
Domicilio: Armenia

MATRÍCULA

Matrícula No: 169301
Fecha de matrícula: 19 de agosto de 2010
Ultimo año renovado: 2022
Fecha de renovación: 01 de abril de 2022
Grupo NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : Av bolivar 1 a 118 ed bolo club p i 3
Municipio : Armenia
Correo electrónico : contabilidad@geocasamaestra.com.co
Teléfono comercial 1 : 7314290
Teléfono comercial 2 : 7314500
Teléfono comercial 3 : 3024673732

Dirección para notificación judicial : Av bolivar 1 a 118 ed bolo club p i 3
Municipio : Armenia
Correo electrónico de notificación : contabilidad@geocasamaestra.com.co
Teléfono para notificación 1 : 7314290
Teléfono notificación 2 : 7314500
Teléfono notificación 3 : 3024673732

La persona jurídica **SI** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 19 de agosto de 2010 de la Asamblea De Accionistas de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de agosto de 2010, con el No. 28841 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada GEO CASAMAESTRA SAS.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 2 del 07 de marzo de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2011, con el No. 29709 del Libro IX, se decretó Aumento de capital autorizado a la suma de $1.000.000.000

Por Acta No. 2 del 07 de marzo de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2011, con el No. 29710 del Libro IX, se decretó Aumento de capital suscrito a la suma de $600.000.000

Por Acta No. 2 del 07 de marzo de 2011 de la Asamblea De Accionistas de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2011, con el No. 29711 del Libro IX, se decretó Aumento de capital pagado a la

suma de $245.000.000

Por Acta No. 3 del 10 de marzo de 2011 de la Asamblea General Ordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de marzo de 2011, con el No. 29712 del Libro IX, se decretó La reforma a los estatutos (órganos de administración)

Por Acta No. 5 del 30 de junio de 2011 de la Asamblea General Extraordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de agosto de 2011, con el No. 30288 del Libro IX, se decretó Aumento de capital pagado a la suma de $548700000

Por Acta No. 7 del 20 de enero de 2012 de la Asamblea General Extraordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de febrero de 2012, con el No. 31806 del Libro IX, se decretó Aumento de capital suscrito de 600.000.000 A 1.000.000.000 Y pagado de 548.000.000 A 852.000.000 (Acta 07 asamblea extraordinaria enero 20 2 012)

Por Acta No. 8 del 08 de agosto de 2012 de la Asamblea De Accionistas de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 15 de agosto de 2012, con el No. 32599 del Libro IX, se decretó La reforma a los estatutos - Aumento de capital pagado de $852.000.000 A$1.000.000.000

Por Acta No. 12 del 17 de diciembre de 2013 de la Asamblea General Extraordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de enero de 2014, con el No. 34910 del Libro IX, se decretó La reforma de estatutos mediante acta 12 de 17 de diciembre de 2013

Por Acta No. 14 del 23 de marzo de 2014 de la Asamblea De Accionistas de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de junio de 2014, con el No. 35783 del Libro IX, se decretó La reforma de estatutos (facultades del representante legal) acta 14 de marzo 23 de 2014

Por Acta No. 7 del 16 de mayo de 2016 de la Asamblea General Extraordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de junio de 2016, con el No. 40310 del Libro IX, se decretó La reforma capital autorizado suscrito y pagado en 1.000.000.000 De 1.000 .000.000 A 2.000.000.000 Mediante acta de Asamblea General extraordinaria 07 del 22 de abril de 2016

Por Acta No. 8 del 16 de noviembre de 2016 de la Asamblea General Extraordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de diciembre de 2016, con el No. 41230 del Libro IX, se decretó La reforma estatuaria - Modificación al artículo 13 e inclusión de los artículos del 16 al 36 (no existe artículo 31) mediante acta 08 de Asamblea General extraordinaria del 16 de noviembre de 2016 aclarada mediante acta del 19 de diciembre de 2016

Por Acta No. 1 del 14 de marzo de 2017 de la Asamblea General Ordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de enero de 2018, con el No. 44971 del Libro IX, se decretó La reforma de estatutos-Aumento de capital autorizado

Por Acta No. 1 del 14 de marzo de 2017 de la Asamblea General Ordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de enero de 2018, con el No. 44972 del Libro IX, se decretó Aumento de capital suscrito y pagado en $1.000.000.000 De $2.000.000.000 A $3.000.000.000

Por Acta No. 2 del 31 de julio de 2018 de la Asamblea General Extraordinaria de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 14 de agosto de 2018, con el No. 46281 del Libro IX, se decretó La reforma de estatutos: Se modifica el art 13 de las facultades y características de la representación legal de la sociedad

Por Acta No. 01/2022 del 04 de febrero de 2022 de la Asamblea General De Accionistas de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de febrero de 2022, con el No. 55781 del Libro IX, se decretó La reforma a los estatutos consistente en la modificación del articulo 13 referente a la representación legal.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto social: La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y promoción inmobiliaria. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	$ 3.000.000.000,00
No. Acciones	3.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1.000.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor	$ 3.000.000.000,00
No. Acciones	3.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1.000.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor	$ 3.000.000.000,00
No. Acciones	3.000,00
Valor Nominal Acciones	$ 1.000.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá uno o dos suplentes, con las mismas facultades que el Representante Legal Principal. El representante legal principal será designado para un término de un año por la Asamblea General de accionistas al igual que sus suplentes, los cuales una vez vencido dicho término, dará lugar de manera automática a la relegación de sus cargos, hasta tanto se realice la debida provisión de estos por la Asamblea General de accionistas, nombramientos que se podrán realizar antes o después de vencido el término del representante legal en turno. De igual manera, la sociedad tendrá uno o máximo tres (3) representantes legales judiciales, que podrán ser designados por la Asamblea General de Accionistas y el representante legal principal de la sociedad o sus suplentes, y tendrán facultades exclusivas para representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, por consiguiente las facultades de los representantes legales judiciales sólo se otorgan para las gestiones y actuaciones judiciales y extrajudiciales en los que deba intervenir la compañía, por ende los representantes legales judiciales en ningún momento realizarán actos de administración, pues estos se encuentran en cabeza del representante legal principal y sus suplentes. Las funciones del representante legal y sus suplentes terminarán en caso de dimisión o revocación por parte de la Asamblea General de accionistas, de deceso o de incapacidad en aquellos casos en que el representante legal y sus suplentes sea una persona natural y en caso de liquidación privada o judicial, cuando el representante legal sea una persona jurídica. La cesación de las funciones del representante legal y sus suplentes y la de los representantes legales judiciales, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnización de cualquier naturaleza, diferente de aquellas que le correspondieren conforme a la Ley laboral, si fuere el caso. La revocación por parte de la Asamblea General de accionistas no tendrá que estar motivada y podrá realizarse en cualquier tiempo. En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo del representante legal de esta. Toda remuneración a que

tuviere derecho el representante legal de la sociedad, deberá ser aprobada por la Asamblea General de accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratacion por razon de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entendera que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entendera investido de los mas amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepcion de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedara obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Se autoriza al representante legal, por si o por interpuesta persona, para que obtenga bajo cualquier forma o modalidad juridica obligaciones con terceros y de igual manera puede firmar los avales de los mismo. Facultades del representante legal suplente: Ejercera las facultades de administrador o representante legal en las ausencias absolutas, temporales y accidentales del representante legal, con sus mismas atribuciones y sin límite de cuantía.

ACLARACION REPRESENTACION LEGAL

Que por acta 2 de Asamblea General de accionistas de junio 10 de 2020, inscrito el 19 de junio de 2020, bajo el nÚmero 50643 del libro ix, por medio del cual se remueve del cargo a suarez uribe paula andrea como segundo suplente del representate legal, de la sociedad de la referencia.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 01/2022 del 04 de febrero de 2022 de la Asamblea General De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 10 de febrero de 2022 con el No. 55782 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL - RATIFICADO	JUAN CARLOS CASTRO ARIAS	C.C. No. 1.094.963.022
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE - RATIFICADO	LUZ STELLA GARAY GIRALDO	C.C. No. 24.477.517
SEGUNDO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE - RENUNCIÓ	GISSELLE CATALINA MALDONADO QUINTERO	C.C. No. 1.030.546.425

Por acta No. 02/2022 del 22 de febrero de 2022 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022 con el No. 55919 el LibroIX, se aceptó la renuncia de GISSELLE CATALINA MALDONADO QUINTERO.

PRIMER REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL	SUSANA GOMEZ BETANCURT	C.C. No. 1.010.178.833
SEGUNDO REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL	MARTHA LILIANA GARCIA PINEDA	C.C. No. 1.094.883.722

TERCER REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL	EDISON ALEJANDRO DIAZ CORAL	C.C. No. 1.094.939.977

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 1 del 14 de marzo de 2018 de la Asamblea General Ordinaria, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 24 de julio de 2018 con el No. 46128 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	SANDRA MILENA GIRALDO VALENCIA	C.C. No. 42.116.653	97132-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) Acta No. 2 del 07 de marzo de 2011 de la Asamblea De Accionistas	29709 del 29 de marzo de 2011 del libro IX
*) Acta No. 2 del 07 de marzo de 2011 de la Asamblea De Accionistas	29710 del 29 de marzo de 2011 del libro IX
*) Acta No. 2 del 07 de marzo de 2011 de la Asamblea De Accionistas	29711 del 29 de marzo de 2011 del libro IX
*) Acta No. 3 del 10 de marzo de 2011 de la Asamblea General Ordinaria	29712 del 29 de marzo de 2011 del libro IX
*) Acta No. 5 del 30 de junio de 2011 de la Asamblea General Extraordinaria	30288 del 04 de agosto de 2011 del libro IX
*) Acta No. 7 del 20 de enero de 2012 de la Asamblea General Extraordinaria	31806 del 04 de febrero de 2012 del libro IX
*) Acta No. 8 del 08 de agosto de 2012 de la Asamblea De Accionistas	32599 del 15 de agosto de 2012 del libro IX
*) Acta No. 12 del 17 de diciembre de 2013 de la Asamblea General Extraordinaria	34910 del 22 de enero de 2014 del libro IX
*) Acta No. 14 del 23 de marzo de 2014 de la Asamblea De Accionistas	35783 del 16 de junio de 2014 del libro IX
*) Acta No. 7 del 16 de mayo de 2016 de la Asamblea General Extraordinaria	40310 del 27 de junio de 2016 del libro IX
*) Acta No. 8 del 16 de noviembre de 2016 de la Asamblea General Extraordinaria	41230 del 20 de diciembre de 2016 del libro IX
*) Acta No. 1 del 14 de marzo de 2017 de la Asamblea General Ordinaria	44971 del 25 de enero de 2018 del libro IX
*) Acta No. 1 del 14 de marzo de 2017 de la Asamblea General Ordinaria	44972 del 25 de enero de 2018 del libro IX
*) Acta No. 2 del 31 de julio de 2018 de la Asamblea General Extraordinaria	46281 del 14 de agosto de 2018 del libro IX
*) Acta No. 1 del 04 de febrero de 2022 de la Asamblea General De Accionistas	55781 del 10 de febrero de 2022 del libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO, los sábados **NO** son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: F4111
Actividad secundaria Código CIIU: L6820
Otras actividades Código CIIU: No reportó

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

Nombre: GEO CASAMAESTRA SAS
Matrícula No.: 169302
Fecha de Matrícula: 19 de agosto de 2010
Último año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento de Comercio
Dirección : Ave bolivar 1a 118 local
Municipio: Armenia
** Embargo o medida cautelar: Por Oficio No. 303 del 09 de marzo de 2022 del Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de marzo de 2022, con el No. 16083 del Libro VIII, se decretó Se decreto por parte del juzgado sexto civil municipal el embargo del establecimiento de comercio denominado geo casamaestra SAS propiedad de la sociedad geo casamaestra SAS dentro del proceso ejecutivo singular con radicado no. 630014003006-2022-00028-00.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MEDIANA EMPRESA.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : $7,238,147,428
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 01/04/2022 - 10:03:38
Recibo No. S000704263, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN Vdj6tVckFy

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://siiarmenia.confecamaras.co/cv.php y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDIO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

***** FINAL DEL CERTIFICADO *****