GEO CASAMAESTRA S.A.S.

Gestión Inmobiliaria

Nit: 900-376562-6

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES TORRE 3 - SUSCRITA ENTRE GEO CASAMAESTRA S.A.S. Y MARTHA LIBIA CRUZ ZAPATA

PROMITENTE VENDEDOR: GEO CASAMAESTRA S.A.S.
NIT 900.376.562-6

COLOMBIA
DE ARMENIA

PROMITENTE COMPRADOR: MARTHA LIBIA CRUZ ZAPATA
Cédula de Ciudadanía No. 31.204.717

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, a los Veintinueve (29) días del mes de Enero de 2020, comparecieron, de una parte la Señora: PAULA ANDREA SUAREZ URIBE mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Armenia, Quindío identificada con cédula de ciudadanía Nro. 41.955.759 expedida en el Municipio de Armenia, Quindío, quien obra en este acto como representante legal suplente de **GEO CASAMAESTRA S.A.S.,** persona jurídica identificada con NIT 900.376.562-6, con domicilio social principal en la ciudad de Armenia, y quien para efectos del presente se denomina **el PROMITENTE VENDEDOR**, y de otra parte, el señor **DIMAS ALBERTO ARIAS LASSO** identificado con cedula de ciudadanía 16.530.945 , quien actúa como apoderado de la señora MARTHA LIBIA CRUZ ZAPATA identificada con cédula de ciudadanía Nro. **31.204.717 de Tulua**, en estado civil Unión Libre, quien actúa en nombre propio, y quien se denomina el PROMITENTE COMPRADOR; y manifiestan que por medio del presente documento, celebran el contrato de promesa de compraventa, que se regirá por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS**.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga a comprar a aquél los derechos de dominio y posesión sobre el **APARTAMENTO 15G TORRE 3, CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES TORRE 3, URBANIZACION VILLA LILIANA, ARMENIA, QUINDIO,** conforme a la Licencias de Urbanismo Modalidad Modificación y Construcción, Modalidad Obra Nueva, tramitadas ante la Curaduría Urbana Nro. 2 de la Ciudad de Armenia y otorgada mediante Resoluciones No.37-000023 1-001618 de 29 de Diciembre de 201129 de Diciembre de 201137-000023 y 1-001618; el cual será edificado por el PROMITENTE VENDEDOR sobre lote de terreno de su propiedad, con la siguiente descripción: Lote de terreno denominado LOTE CENTRAL, desprovisto de toda mejora, con un área de 7.500 M2, ubicado en el paraje Montevideo, del área urbana de Armenia, Departamento del Quindío,

con matricula Inmobiliaria Numero 280-184667, y Ficha Catastral No. 01-03-1440-0005-000 comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, en 62.50 metros con la Avenida 14 de Octubre, POR EL ORIENTE, en 120 metros con la calle 51, por el occidente, en 120 metros con la transversal de Occidente o Perimetral del Café, y POR EL SUR, con la carrera 39. **PARAGRAFO**: No obstante la cabida y linderos descritos en el presente contrato, estos podrán ser variados por el PROMITENTE VENDEDOR, situación que no genera alteración alguna respecto del inmueble que aquí se promete en venta. **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 **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES**, consta de cinco (5) torres de quince pisos, destinadas a vivienda, 764 apartamentos de una, dos y tres alcobas mas estudio, local comercial, parqueaderos y depósitos, piscina, parque infantil, salón social, zonas verdes y portería. PARAGRAFO: No obstante la descripción general del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES** descrita en la presente cláusula, ésta podrá ser variada por el PROMITENTE VENDEDOR, situación que no generará alteración alguna respecto del inmueble que aquí se promete en venta. **TERCERA. APARTAMENTO –** La unidad privada que se promete vender se determina así: APARTAMENTO 15G TORRE 3, Con un área aproximada de 65,29 m2 y 71,69 m2 en terraza; Dicho apartamento se distribuye así: 3 alcobas, 1 baño social, 1 baño alcoba, Terraza, salón comedor y cocina - ropas. De todas maneras el **Apartamento del Quince piso identificado con la letra G de la TORRE 3 que pertenece al Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES**, se promete en venta como cuerpo cierto. **PARAGRAFO PRIMERO:** El Apartamento cuenta con las instalaciones domiciliarias en materia de servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad y gas domiciliario, la conexión y legalización de los mismos es responsabilidad del PROMITENTE COMPRADOR; El apartamento cuenta con 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 Y COMERCIAL**

CIBELES, se someterá al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, y en consecuencia **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a su cumplimiento. **PARAGRAFO TERCERO: El CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES,** cuando sea culminado en su totalidad contará con las siguientes zonas de uso común: A) Portería con citofonía, B) Lobby, C) Planta eléctrica de emergencia, D) Tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, E) Ductería para gas natural, F) Salón Social, G) Piscina, H) Ascensores, I) Escaleras de emergencia. **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 de cargo del Promitente Comprador todos los impuestos, cuotas de consumo de servicios públicos y demás gravámenes que se causen. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio del Apartamento, objeto de la presente compraventa es de CIENTO VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS COLOMBIANOS ($126.973.000,00) M/CTE suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma: A) La suma de VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS ($27.374.535,00) M/CTE, cancelados a la firma de este contrato. B) SESENTA MILLONES PESOS COLOMBIANOS ($60.000.000,00) M/CTE serán cancelados el dia Veintinueve (29) de enero de 2020. C) TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS ($39.598.465,00) M/CTE serán cancelados con recursos propios y/o con crédito bancario que el promitente comprador se compromete a tramitar ante el Banco, actividad que no genera nuevos o diferentes plazos en la negociación pactada contra entrega del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la forma de pago prevista en la presente cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá hacer abonos extraordinarios, cuando así lo considere pertinente, sin perjuicio de las fechas y sumas establecidas para los pagos estipulados en el presente artículo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Declara expresamente EL PROMITENTE COMPRADOR que los dineros que entregará son provenientes de actividades lícitas. **PARAGRAFO TERCERO:** Claramente se advierte que en el caso de mora de los pagos mencionados anteriormente el PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará como sanción el interés mensual permitido por la ley durante todo el tiempo que dure la mora. **NOTA 1:** Para la comprobación de los pagos anteriormente descritos, será indispensable presentar los respectivos recibos de caja expedidos por la Sociedad **PROMITENTE VENDEDORA**, o los recibos de los dineros consignados en la Cuenta Corriente No. 865-84153009 de **BANCOLOMBIA**, a nombre de

GEO CASAMAESTRA S.A.S y los recibos de Consignación deberán ser enviados a la dirección de correo electrónico pagos@casamaestra.com.co, los cuales se agregarán a este contrato. **NOTA 2:** El pago equivalente al 70% del valor del inmueble deberá estar cancelado con ocho (8) días de anticipación a la fecha de programación de escrituración. **PARAGRAFO CUARTO**: El promitente comprador se obliga con Geo Casamaestra S.A.S o la sociedad que este constituya para desarrollar el proyecto inmobiliario, a vincularse a la entidad fiduciaria que el promitente vendedor designe para la administración de los recursos para el desarrollo del proyecto inmobiliario. **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; D) 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**. **SEXTA: TRADICIÓN.- EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza al **PROMITENTE COMPRADOR** que el inmueble objeto de esta compraventa no ha sido enajenado a ninguna otra persona y que tiene posesión tranquila de él. **PARÁGRAFO:** De acaecer la terminación del presente contrato promesa de compraventa, por cualquiera de las causales señaladas en la presente cláusula, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de ciento (120) días hábiles, contados desde la fecha que conste el recibido de la comunicación de dar por terminado el contrato de promesa de compraventa las sumas recibidas a cuenta del negocio, descontado del valor de la **CLÁUSULA PENAL** pactada entre las partes en caso de que el incumplimiento sea de parte del **PROMITENTE COMPRADOR. 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, no tiene limitaciones no 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. **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, el día Veintiocho (28) del mes de Agosto del año 2020, a las tres (03) de la tarde; en caso de que por alguna circunstancia alguna de las partes no pueda 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 PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** desde ya aceptan que la fecha de escrituración y 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. **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. **DÉCIMA NOVENA:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o documento referido al inmueble objeto de este contrato, suscrito por las partes con anterioridad. **VIGESIMA: DIRECCION DE NOTIFICACION,**

Para todos los efectos se tendrá como dirección contractual la Ciudad de Armenia, Quindío y como direcciones de notificación por parte de la PARTE COMPRADORA, 405 La Closerie Du Mont D"Est. 93160 Noisy, Le Grand, Francia, Teléfono (33) 768121029, Correo Electrónico marthalibia@gmail.com y por la PARTE VENDEDORA, sus oficinas Avenida Bolívar 1 A 118, TERCER PISO, Edificio Bolo Club, Armenia, Quindío, Teléfonos 7314290, Correo Electrónico cartera@geocasamaestra.com.co y leglizaciones@casamaestra.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 VIGESIMA PRIMERA: AUTORIZACION DE CONSULTA: El PROMITENTE COMPRADOR** declara que la información que ha suministrado es verídica y da consentimiento expreso e irrevocable a GEO CASAMAESTRA SA.S., para consultar y reportar, en cualquier tiempo, en las 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 los Veintinueve (29) días del mes de Enero de 2020.

El Promitente Vendedor,

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
C.C. Nro. 41.955.759
GEO CASAMAESTRA S.A.S

El Promitente Comprador,

DIMAS ALBERTO ARIAS LASSO
C.C. Nro. 16.350.945
Apoderado

NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ARMENIA QUINDIO

ARMENIA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

El Notario Primero de este Círculo da testimonio que el presente escrito fue presentado personalmente por él(la) Señor(a): Paula Andrea Suarez Uribe quien se identificó con C.C. No. 41955709 de Armenia declaro que la firma y la huella dactilar que se encuentra en el presente documento son suyas y que es cierto el contenido del mismo en constancia firma.

FIRMA

Armenia - Quindio:

ÍNDICE DERECHO 04 MAR. 2020

Autoriza este reconocimiento

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JAVIER OCAMPO
NOTARIO
NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE ARMENIA QUINDIO