

Formulación de Excepción Previa proceso 05266310300320210018100

Alejandro Builes Velasquez <alejo.builesv@gmail.com>

Lun 21/02/2022 16:07

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j03cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Adjunto solicitud de excepción previa del proceso de referencia con los adjuntos.

ALEJANDRO BUILES VELASQUEZ.

Abogado.

Universidad de Antioquia.

Especialista en Derecho Comercial.

Universidad Autónoma Latinoamericana.

Celular: 314-650-69-28



**Antes de imprimir este mensaje,
asegúrate de que sea necesario.
Si tú cambias, el clima también.**



Medellín, veintiuno (21) de febrero de 2022.

Señor:

JUEZ TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO.

E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal.
Demandante: Marino de Jesús Franco Acevedo.
Demandado: Jauja Proyectos S.A.S.
Radicado: 05266 31 003 **2021 00181** 00.
Asunto: Formulación Excepción previa.

Cordial Saludo.

ALEJANDRO BUILES VELÁSQUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.424.204 de Bello (Ant.), abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional número 302.128 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en el Municipio de Medellín, actuando en mi calidad de apoderado especial de la parte demandada, conforme el poder suscrito. Acudo ante Usted para formular excepción previa contenida en el numera primero (01), falta de jurisdicción y competencia del artículo 100 de la Ley 1564 de 2012, código general del proceso en los siguientes términos:

El presente proceso verbal de incumplimiento contractual, por la promesa de compraventa de bien inmueble, celebrada el día quince (15) de septiembre del año 2020, indica en su cláusula décima, denominada **"DOMICILIO CONTRACTUAL"** tiene como domicilio y jurisdicción la ciudad de Medellín. Si bien es cierto, que en la cláusula **SEXTA**, por la cual se determina el otorgamiento del instrumento público de venta, se dispuso la Notaría Primera de Envigado no se puede omitir el numeral quinto del artículo 28 del Código General del Proceso, el cual indica que en los procesos en contra de una persona jurídica, es competente el juez de su domicilio principal, en el caso que nos ocupa, el domicilio principal de la sociedad demandada, **JAUIA PROYECTOS S.A.S.** antes **AGRÍCOLA JAUIA S.A.S.** es la ciudad de Medellín.

Por lo anterior, deberá darse el trámite correspondiente a esta excepción y remitirse el proceso al juez competente para el ajuste de legalidad al proceso que se adelanta.

Presento los siguientes documentos como elementos probatorios de la excepción formulada.

- Contrato de Promesa de Compraventa del quince (15) de septiembre de 2020.
- Certificado de Existencia y Representación de la Persona Jurídica demandada.

Del señor juez,

ALEJANDRO BUILES VELÁSQUEZ

C.C: 1.020.424.204 de Bello.

T.P: 302.128 del C. S. de la J.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 21/02/2022 - 3:55:39 PM



Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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: JAUJA PROYECTOS S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900799662-1
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-525867-12
Fecha de matrícula: 12 de Diciembre de 2014
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 31 de Marzo de 2021
Grupo NIIF: 4 - GRUPO III. Microempresas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 25 1 A SUR 155 OFICINA 1352
EDIFICIO PLATINUM
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: proyectos1@jauja.com.co
Teléfono comercial 1: 3054808873
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 25 1 A SUR 155 OFICINA
1352 EDIFICIO PLATINUM
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: proyectos1@jauja.com.co
Teléfono para notificación 1: 3054808873
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica JAUJA PROYECTOS S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad

Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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 lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCIÓN: Que por Documento Privado de noviembre 10 de 2014, de los Accionistas, registrado en esta Entidad en diciembre 12 de 2014, en el libro 9, bajo el No.23515, se constituyó una Sociedad Comercial por Acciones Simplificada denominada:

CHEO CHICKEN S.A.S.

REFORMAS ESPECIALES

Acta No. 7 del 19 de julio de 2018 de la Asamblea de Accionistas, inscrito(a) en esta cámara el 18 de septiembre de 2018, bajo el No. 23248 del libro 9 del registro mercantil, mediante la cual y entra otras reformas la sociedad cambia su denominación por:

AGRICOLA JAUJA S.A.S

Acta No.008 del 23 de julio de 2021, del Único Accionista, inscrito en esta cámara de comercio el 02 de agosto de 2021, con el No.24422 del libro IX del registro mercantil, mediante la cual entre otras reformas la sociedad cambio su denominación o razón social de AGRICOLA JAUJA S.A.S. a JAUJA PROYECTOS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Compra y venta de bienes inmuebles para la realización de proyectos inmobiliarios de parcelación, vivienda campestre, desarrollos urbanísticos, constitución de propiedad horizontal, entre todas las actividades necesarias para las adecuaciones de los predios incluyendo los tramites administrativos. Se incluye dentro del proyecto, todas las acciones de promoción y venta, acuerdos de cooperación y contratos de comisión o agencia.

Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Además de las actividades, bienes y servicios enunciados en este artículo, podrá la sociedad realizar las siguientes actividades en función del desarrollo de su objeto social:

1. Celebrar contratos de compraventa de bienes muebles o inmuebles, los cuales sean necesarios para la ejecución y prestación de los servicios enunciados en el objeto social. Podrá de igual forma, gravar, limitar o suscribir garantías mobiliarias con el fin de acceder a créditos o prestar garantías a los proveedores.
2. Podrá el representante legal suscribir, girar, aceptar, cobrar, protestar, endosar o cancelar títulos valores como: pagarés, facturas, letras de cambio, cheques, o cualquier otro tipo de título valor en relación de la prestación de servicios en pro del desarrollo del objeto social.
3. Celebrar contratos de mutuo, con o sin intereses para la obtención de créditos. También podrá acceder a servicios financieros de créditos o tarjetas de créditos corporativas para obtener capital o activo líquido a invertir en la sociedad.
4. Podrá realizar actividades propias de consolidación, venta, importación o exportación, de bienes, equipos, suministros, medicamentos, en general, de toda clase de utensilios necesarios para la aplicación del objeto social.
5. Instalación de establecimientos de comercio, sedes, oficinas de atención, laboratorios y consultorios médicos en el territorio nacional, para el desarrollo de los bienes y servicios del objeto social.
6. Realizar operaciones mercantiles para la adquisición de nombres comerciales, marcas, franquicias, logos, fonogramas, slogan y demás derechos inertes a la propiedad intelectual e industrial en relación con las actividades y servicios ofrecidos por la sociedad. También, podrá tramitar patentes de propiedad intelectual propias de la sociedad.
7. La sociedad se encuentra facultada para la suscripción de cualquier acuerdo, contrato o convenio para el desarrollo y operación de su objeto social.
8. En términos generales, la sociedad se encuentra facultada para

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 21/02/2022 - 3:55:39 PM



Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

desarrollar cualquier actividad económica lícita, tanto en el territorio colombiano como en el extranjero.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

PROHIBICIÓN DE GARANTIZAR OBLIGACIONES DE ACCIONISTAS O DE TERCEROS: La sociedad no podrá constituirse fiadora o codeudora de obligaciones ajenas, ni caucionar con los bienes propios obligaciones distintas a las suyas. En consecuencia, queda prohibido a los administradores de la sociedad constituir a esta garante de tales obligaciones y si de hecho lo hicieren, las cauciones otorgadas no tendrán valor para obligar a la sociedad.

CONFIDENCIALIDAD: Es prohibido al Gerente, apoderados y asesores de la sociedad revelar a los accionistas o a extraños los negocios y la situación económica de la sociedad, salvo especial permiso de la Asamblea de Accionistas, a cuyo juicio queda autorizar solamente los informes que no sean de carácter reservado y que sirvan para determinar el valor real de las acciones. Lo anterior se entiende sin perjuicio del deber de publicar los balances y del derecho de inspección de los accionistas y del revisor fiscal en el evento de que lo hubiere.

Que dentro de las funciones de la Asamblea General de Accionistas se encuentra la de:

Autorizar, conforme las normas establecidas en estos estatutos la escisión, fusión y la transformación de la sociedad.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$10.000.000,00	10.000	\$1.000,00
SUSCRITO	\$10.000.000,00	10.000	\$1.000,00
PAGADO	\$10.000.000,00	10.000	\$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo de un Gerente.



Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

SUBGERENCIA: En los casos de falta temporal del Gerente, en las absolutas, mientras se provee el cargo, o cuando se hallare legalmente inhabilitado para actuar en un asunto determinado, el Gerente será reemplazado por un subgerente.

ATRIBUCIONES DEL GERENTE: En el ejercicio de su cargo, el Gerente tendrá las siguientes funciones y facultades:

- a) Representar a la Sociedad judicial y extrajudicialmente, y hacer uso de la firma social.
- b) Convocar la Junta de Accionistas cuando haya lugar, conforme a lo dispuesto en los estatutos.
- c) Presentar en la Junta de Accionistas, en la reunión ordinaria, que de acuerdo con los estatutos debe tener lugar en el mes de marzo de cada año informes detallados sobre la marcha de las empresas sociales durante el ejercicio del año inmediatamente anterior.
- d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Junta de Accionistas.
- e) Nombrar y remover el personal subalterno de la sociedad, cuya designación no esté reservada a la Junta de Accionistas.
- f) Iniciar y vigilar las acciones judiciales, administrativas o de policía que requiera la sociedad y nombrar los apoderados a que haya lugar.
- g) Lomar todas las medidas, celebrar y ejecutar todos los actos y contratos necesarios o convenientes para el debido cumplimiento y desarrollo del objeto social.
- h) Ejercer todas las funciones que le delegue la Junta, de Accionistas; las que les confieran las leyes y los estatutos, y las que por la naturaleza de su cargo le correspondan.
- i) Dar o entregar los bienes sociales a una entidad FIDUCIARIA para su administración y manejo cuando lo considere necesario.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 21/02/2022 - 3:55:39 PM



Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

Por Acta No.7 del 19 de julio de 2018, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta cámara de comercio el 18 de septiembre de 2018, con el No.23250 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO	C.C. 98.666.999

Por Acta No.008 del 23 de julio de 2021, del Único Accionista, inscrita en esta cámara de comercio el 2 de agosto de 2021, con el No.24423 del libro IX, se designó a:

REPRESENTANTE LEGAL	ALEJANDRO BUILES	C.C. 1.020.424.204
SUPLENTE	VELASQUEZ	

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
Acta No.7 del 19/07/2018	de Asamblea 23248 del 18/09/2018 del L.IX
Acta del 23/07/2021	de Accionista 24422 del 02/08/2021 del L.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 Medellín para Antioquia, 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.

Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

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: 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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 Micro.

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

Ingresos por actividad ordinaria \$14,052,610.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4721

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 21/02/2022 - 3:55:39 PM



Recibo No.: 0022343885

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jpandbdddSjcknpv

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com 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.

código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

La presente es una copia de un documento original que se encuentra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Envigado.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos a saber: **MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO**, mayor(es) de edad, domiciliada y residente en el municipio de Envigado, identificada con la cedula de ciudadanía numero **70.066.014** casado, con sociedad conyugal vigente. quien de ahora en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR** y **CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO** mayor de edad, ciudadana colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número **98.666.999**; quien obra en su condición de **Representante Legal de la sociedad Agrícola Jauja Nit 900.799.662-1** domiciliado en el Municipio de Envigado, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien de ahora en adelante se denomina **EL PROMITENTE VENDEDOR** se celebra el contrato de promesa de compraventa que se regirá conforme a lo dispuesto por el Artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 (Art. 1.611 del C.C.) y especialmente por las siguientes cláusulas:

=====

PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender el derecho real y material de dominio que tiene del 100% del inmueble (LOTE) que a continuación se describe al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste promete comprar, el derecho real y material de dominio al 100% sobre el siguiente bien inmueble (LOTE):

=====

LOTE DIEZ OCHO A (18A): Bien privado o de dominio particular, que hace parte integral del CONJUNTO RESIDENCIAL PARCELACION PAVAS AL AMANECER – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el paraje de Santa Isabel, perteneciente a la vereda la Miel, del municipio de Caldas Antioquia, con una cavida de 4.364 Metros aproximadamente. Este lote se encuentra construido sobre el terreno No18 Cordenadas Punto 28 Norte 1,167.093.00 Este 833.472.04, Punto 29 Norte 1.167.181.25, Este 833.509.04, Punto 47 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90, Punto 46 Norte 1.167.140.71 Este 833.514.16 Punto 45 Norte 1.167.120.76 Este 833.530.69 Punto 44 Norte 1.167.048.36 Este 833.528.90 Este limita con El Lote 17B, Lote 18B, Lote 19B y la Via de acceso.-----

En la actualidad este lote se encuentra en proceso y sera objeto de reforma y subdivisión ya que forma parte del lote de mayor extencion No18 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 001-1043835 de la oficina de registros de instrumentos publicos de

Medellín, que sera Subdividido en tres lotes totalmente independientes con sus respectivas matriculas inmobiliarias. -----

Paragrafo Primero: Reglamento de propiedad horizontal aclarado mediante la escritura publica de 3694 de julio de 2009, de la notaria veintinueve de Medellin, debidamente registrada el 23 de Marzo de 2009.-----

SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION: Adquirió la parte vendedora los inmuebles antes descritos por medio de promesa de compra venta con el señor ALEJANDRO ESTRADA MONTOYA, identificado con cedula de ciudadanía No 70.559.756 de Medellín, quien actuó en calidad de apoderado especial según poder debidamente reconocido ante notario publico; por tanto en representación de : Carlos Alberto Estrada Montoya Mayor de edad, vecino del municipio de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía No 70.075.993; Claudia Marcela Estrada Montoya, mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía 42.885.437, vecina de Medellín; Zoraida Rosa Morales Giraldo, Mayor de edad vecina del municipio de Medellín, identificada con la cedula de ciudadanía No 21.431.729 obrando en nombre propio y en calidad de madre y única representante legal de Manuela Estrada Morales, menor de edad, identificada con tarjeta de identidad No 1.001.233.593 Natalia Isabel Estrada Montoya Mayor de Edad, vecina del municipio de Cartagena, identificada con cedula de ciudadanía No 42.893.939 quien obra en nombre propio y como representante legal de la IPS SALUD DEL CARIBE S.A NIT 806.012.958-6 S.A . Sociedad comercial domiciliada en Cartagena. -----=====

TERCERA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES garantizan que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, arrendamiento por escritura pública, condiciones suspensivas de dominio. -----

PARAGRAFO: El PROMITENTE VENDEDOR se obliga en virtud de la presente Promesa de Compraventa, a que el titular del derecho de dominio, transfiera la propiedad del inmueble prometido en venta al promitente comprador, todo ello, de conformidad con el artículo 752 del Código Civil -----

CUARTA: PRECIO - El precio de la venta que se promete es la suma de **DOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$295.000.000)** que **EL PROMITENTE**

COMPRADOR, cancelaran de la siguiente manera: La Suma de \$60.000.000 a la firma de la promesa de Compra Venta.-----

La Suma de \$160.000.000 para el día 15 de Octubre del 2020.-----

La suma de \$75.000.000 a la firma de las escrituras.

PARAGRAFO: Pago que se realizara mediante transferencia a la cuenta del señor **Carlos Andres Velez Quijano es Bancolombia cuenta de ahorros No.02995477371**

QUINTA: ENTREGA MATERIAL. La entrega real y material de los bienes prometidos en venta, se hará el día 16 de Septiembre de 2020, con sus acciones y derechos consiguientes, por los linderos demarcados, con sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, que tengan legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de la ley, por evicción. =====

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará los inmuebles a paz y salvo por todo concepto, como Impuesto Predial, Servicios Públicos Municipales, Valorizaciones, administración, etc., pero los que se causaren por estos mismos conceptos a partir del día de la entrega, serán asumidos por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, así mismo será por cuenta de éste cualquier gravamen por obras de valorización que se derramen sobre el inmueble a partir de la entrega del inmueble. =====

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Lote se entregará en el estado de conservación como fue visto por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en su oportunidad. -----

PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que la propiedad de los bienes objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas, y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita. De tal manera que, si incurriese en alguna de estas actividades, la negociación no se llevaría a feliz término y por consiguiente no habría causal de ninguna penalidad por parte de **EI PROMITENTE COMPRADOR**. -----

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. - La escritura pública de venta que perfeccione el presente contrato, se solemnizará en la **NOTARÍA PRIMERA (1) DEL**

CÍRCULO DE ENVIGADO, el día 29/06/2021 a la 2:00pm. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Si la hora y la fecha para la firma de la escritura pública, por algún motivo debiera ser aplazada ésta podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes, para lo cual se firmará **OTRO SI. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a presentar los paz y salvos requeridos para tal efecto, o sea Impuesto Predial Unificado, Valorización y el de administración. -----

SEPTIMA: Que los gastos que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, serán cancelados de la siguiente manera: Los gastos notariales y rentas departamentales en cuanto a la venta serán cancelados por mitades entre las partes contratantes; la retención en la fuente, será pagada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**; y los gastos del registro de la compraventa, serán cancelados por **EI PROMITENTE COMPRADOR**.-----

OCTAVA: PRORROGA DEL PLAZO. Sólo se entenderá prorrogado el término para el cumplimiento de las obligaciones que bilateralmente adquieren las partes por este contrato, cuando así se acuerde por éstas mediante nota escrita y firmada al pié del presente documento, siquiera con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la inicial del día señalado para el otorgamiento de la escritura.-----

NOVENA: Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de cumplir por las partes las obligaciones del contrato, se requerirá como prueba insustituible el acta de presentación ante la **NOTARIA DE LA NOTARÍA PRIMERA (1) DE ENVIGADO**, donde se prometió otorgar la escritura.-----

DECIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL. - Para todos los efectos este contrato tiene como domicilio la ciudad de Medellín, ya que es en esta ciudad donde se ejecuta el mismo.-----

DÉCIMA PRIMERA: ACUERDO COMPLETO. - Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones relacionadas con el presente contrato, el cual constituye acuerdo completo y total acerca de su objeto, que reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes.

DÉCIMA SEGUNDA: LIBERTAD DE CONTRATACIÓN. - Los términos y cláusulas de este

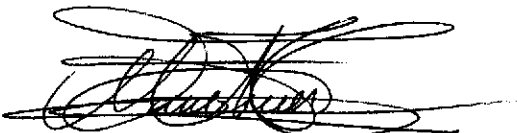
contrato fueron acordadas en forma libre, luego de su estudio y discusión por las partes con anterioridad a su firma, excluyéndola del contrato de adhesión. -----

DÉCIMA TERCERA: MÉRITO EJECUTIVO. - Este contrato presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones de dar o hacer que de él se deriven.

DÉCIMA CUARTA: Se advirtió a las partes de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en él consignados, con el fin de aclarar, modificar, corregir, adicionar o suprimir sus cláusulas; por tanto, cualquier falencia o inexactitud que se presente en el mismo, es completa responsabilidad de las partes.

Para constancia firmamos en la ciudad de Envigado en dos (2) ejemplares del mismo tenor, el día **15 de SEPTIEMBRE de 2020** y reconocemos el contenido del texto y nuestras firmas ante un notario público de la ciudad.

El presente documento no constituye título traslativo de dominio, ni objeto de inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos competente.

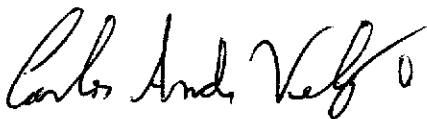


MARINO DE JESUS FRANCO ACEVEDO

C.C. 70.066.014

TELEFONO:

DIRECCION:



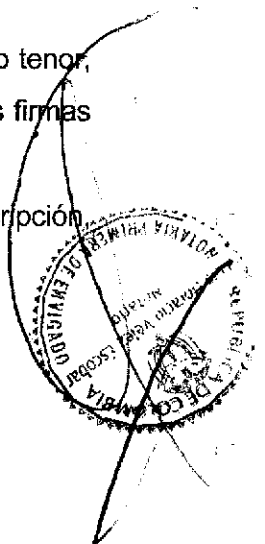
CARLOS ANDRES VELEZ QUIJANO

C.C 98.666.000

REPRESENTANTE LEGAL SOCIEDAD AGRICOLA JAUJA NIT 900.799.662-1

TELEFONO:

DIRECCION:



RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA



Ante LUIS HORACIO VÉLEZ ESCOBAR
NOTARIO PRIMERO DE ENVIGADO

Compareció:

VELEZ QUIJANO CARLOS ANDRES

a quien identifiqué con C.C. 98666999
y manifestó que el contenido del documento que
antecede es cierto, la firma que en el aparece es suya,
la misma que usa en todos sus actos públicos y
privados.
Envigado 15/09/2020 10:39:41 a. m.

GL

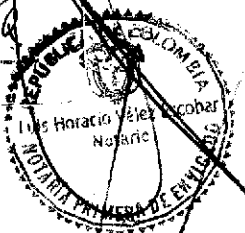
rf333rmwesr2s2s



WRE4H4OQABDLVS

www.notariaenlinea.com

Carlos And Velez
FIRMA



RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA



Ante LUIS HORACIO VÉLEZ ESCOBAR
NOTARIO PRIMERO DE ENVIGADO

Compareció:

FRANCO ACEVEDO MARINO DE JESUS

a quien identifiqué con C.C. 70066014
y manifestó que el contenido del documento que
antecede es cierto, la firma que en el aparece es suya,
la misma que usa en todos sus actos públicos y
privados.
Envigado 15/09/2020 2:08:29 p. m.

GL

zippikdk0iq9i9i



EDFSL1RB3HY66NZ

www.notariaenlinea.com

Francisco Acevedo
FIRMA

