


COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S. QUIEN ES LA PARTE  
VENDEDORA.

  
**JULIAN ANDRES HENAO MALDONADO**  
 C.C. No. 9771836  
 TELÉFONO No. 3174330033  
 DIRECCIÓN: CR 18 # 44-22  
 OCUPACION: Comerciante  
 QUIEN ES LA PARTE COMPRADORA

  
**JOSE JAVIER GALEANO GARZÓN**  
 NOTARIO SEGUNDO (E) DEL CÍRCULO

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
 NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CALARCA

Es fiel PRIMERA fotocopia tomada del original, que Corresponde a la Escritura Pública No. 661 de fecha (07) de Diciembre de 2.020, consta de Cinco (05) Hojas útiles incluida esta destinadas a: **JULIAN ANDRES HENAO MALDONADO.**  
 Diciembre 15 de 2.020.

  
**JOSE JAVIER GALEANO GARZÓN**  
 Notario Segundo Encargado del Circulo





# República de Colombia

3



Aa069555547



Ca379343224

**TERCERO:** Que hoy el compareciente, en virtud de lo expuesto en las cláusulas anteriores, con fundamento en el concepto de la Oficina Jurídica relativo a la interpretación del Art. 102 decreto Ley 960 de 1970, Se expresó: "...Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en este de la escritura de corrección"; proceden por medio de la presente escritura pública a ACLARAR la Escritura Pública número 2586 del 01 de Diciembre de 2016 otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá - Quindío, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 282-23812, en cuanto al nombre del propietario GRUPO COSTA DORADA S.A.S., tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal, documento que se protocoliza con la presente escritura pública. -----

**CUARTO:** Que en los términos expuestos el compareciente el señor LEONEL GARCIA RAMOS, quien obra como apoderado especial del señor OSCAR ALEJANDRO GIRALDO PAEZ, quien es el representante legal de GRUPO COSTA DORADA S.A.S. da por entendido que la Escritura Pública número 2586 del 01 de Diciembre del 2016, otorga en la Notaria Segunda del Círculo de Calarcá - Quindío, queda aclarada por medio del presente acto y advierte que por los demás actos allí contenidos, continúan en firme e irresolubles por todo concepto, y con base en los hechos antes mencionados se solicita al Registrador de Instrumentos públicos de Calarcá - Quindío, efectuar la inscripción de la presente Escritura Pública bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 282-22148. -----

**SECCIÓN SEGUNDA: COMPRAVENTA:** Comparecieron: El señor LEONEL GARCIA RAMOS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.649.857, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en Ibagué, quien está de transito por el Municipio de Calarcá - Quindío, hábil para contratar y obligarse, quien(es) obra(n) como apoderado especial del señor OSCAR ALEJANDRO GIRALDO PAEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.094.889.963, quien es el representante legal del GRUPO COSTA DORADA S.A.S. persona jurídica con domicilio principal en Bogotá D.C., NIT 900.705.881-3, constituida por Documento Privado no. sin de Asamblea de Accionistas del 12 de febrero de 2014, inscrita el 26 de febrero de 2014 bajo el número 01810677 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que por Acta No. 15 de Asamblea de Accionistas del 3 de enero de 2020, inscrita el 3 de Febrero de 2020 bajo el número 02548552 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S. por el de: GRUPO COSTA DORADA S.A.S. según certificado de existencia y representación legal que se anexa y protocoliza



Aa069555547

Ca379343224



*[Firma manuscrita]*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CALARCA QUINDIO  
NOTARIA SEGUNDA

C-Cardm s.a. m. 09-09-20









# República de Colombia



Aa069555550



Ca379343231

Notaria para el otorgamiento de la presente escritura. 5) La parte compradora reconoce haber verificado que la parte vendedora, es realmente el titular del derecho de dominio y posesión real y material del (los) inmueble(s) que se transfiere(n), pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica, con base en los documentos de identidad, las escrituras públicas anteriores, los certificados de tradición y libertad etc, y demás indagaciones conducentes para ello. 6) Declaran los comparecientes estar notificados por LA NOTARIA, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los contratantes, precios, identificación del bien involucrado en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del (los) inmueble(s), ficha catastral y matrícula inmobiliaria del (los) mismo(s), así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del decreto ley 960 de 1.970 y fueron advertidos que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, de todo lo cual se dan por entendidas y firman en constancia. Leída esta escritura por los otorgantes, la aprobaron en todas sus partes y, advertidos del registro oportuno, según la ley 223 del 1995 firman por ante mí y conmigo la Notaria de lo cual doy fe.

PAPEL NÚMERO: Aa069555546 - Aa069555547 - Aa069555548 - Aa069555549 - Aa069555550

**RESOLUCIÓN 01299 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020**

DERECHOS NOTARIALES: \$ 532.170  
EXTENSIÓN MAS COPIAS: \$ 152.000  
IDENTIFICACION BIOMETRICA: \$ 7.616  
I.V.A.: \$ 129.992  
FONDO Y NOTARIADO: \$ 29.800  
ENMENDADOS: x

**LEONEL GARCÍA RAMOS**

C.C. No. 17649857

TELÉFONO No. 3187756836

DIRECCIÓN: Cra 41b N° 86-50 Torre Morante. Apto 19-11

Ocupación: Comerciante

QUIEN ACTUA COMO APODERADO ESPECIAL DEL SEÑOR OSCAR ALEJANDRO GIRALDO PAEZ QUIEN ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
CALARCA QUINDIO  
NOTARIA SEGUNDA  
10975AVALUADORIA  
27-07-20

68-08-20





# República de Colombia



Aa069555549

Ca37934322

los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre él (los) inmueble(s) decreten o liquiden la nación y / o este municipio a partir de la fecha.

**NOVENO: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** Dando cumplimiento a lo dispuesto en la ley 258 del 17 de enero de 1996, e indagado(a) por la Notaria LA PARTE VENDEDORA manifiesta(n) que los inmuebles que transfiere(n) no se encuentran afectados a vivienda familiar; e igualmente indagado por la notaria a la PARTE COMPRADORA, manifiesta que es de estado civil casado con sociedad conyugal vigente; y manifiesta que ya posee un inmueble afectado a vivienda familiar, por lo tanto los inmuebles objeto de esta venta **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. Acto seguido, la notaria advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

**DECIMO: COMPROBANTES FISCALES:** CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DEL PREDIAL UNIFICADO No. 2019001947 expedido por la Tesorería Municipal de Calarcá - Quindío en fecha 20 de Noviembre de 2.020 con vencimiento en fecha 31 de Diciembre de 2.020; con relación a la **FICHA CATASTRAL** No.0100000005710012000000000 **CON AVALUÓ CATASTRAL** \$5.618.000.00 a favor de **COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S.**

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DEL PREDIAL UNIFICADO No. 2019001948 expedido por la Tesorería Municipal de Calarcá - Quindío en fecha 20 de Noviembre de 2.020 con vencimiento en fecha 31 de Diciembre de 2.020; con relación a la **FICHA CATASTRAL** No. 0100000005710011000000000 **CON AVALUÓ CATASTRAL** \$1.964.000.00 a favor de **COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S.**

**GASTOS:** Los gastos notariales, serán asumidos por partes iguales LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA y los de beneficencia, estampilla prodesarrollo, y registro de otorgamiento de la escritura de compraventa, mediante el cual se perfecciona el presente contrato, serán asumidos por LA PARTE COMPRADORA.

**NOTA:** Esta escritura se elaboró con base en los siguientes documentos:

1. Certificados de tradición con matrícula No. 282-22148 y 282-23812 de fecha 03-12-2020
2. Poder especial de fecha 04-12-2020 con ID: 1.607.187.568.787.

\*\*\*\*\* **DECLARACIONES IMPORTANTES** \*\*\*\*\*

**ADVERTENCIA:** LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES, NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURIDICA DE EL(LOS) BIEN(ES) MATERIA DE EL(LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL **NO ASUME**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
CALARCÁ-QUINDIO  
NOTARIA SEGUNDA

08-08-20

Notaria S.A. m.30303030

1089031CMBAFAN



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Igualmente las partes contratantes hacen constar que no están incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administrados por autoridad nacional o extranjera. -----

**QUINTO:** Que el inmueble que se enajena está a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones hasta la fecha de este contrato, los que se causen de esta fecha en adelante, serán de cargo exclusivo de LA PARTE COMPRADORA. -----

**SEXTO:** LA PARTE VENDEDORA se compromete de manera expresa a colocar a LA PARTE COMPRADORA en ejercicio efectivo de la posesión y el dominio del inmueble que le transfiere mediante la presente Escritura pública. -----

**SÉPTIMO:** Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley de crecimiento económico 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaria advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberá manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. -----

**OCTAVO: ACEPTACIÓN:** Presente el señor **LEONEL GARCIA RAMOS**, quien(es) es(son) obran en nombre propio y como apoderado especial del señor **OSCAR ALEJANDRO GIRALDO PAEZ** representante legal del **GRUPO COSTA DORADA S.A.S.**, quien(es) es(son) LA PARTE VENDEDORA de las condiciones civiles antes mencionadas; y el señor **JULIAN ANDRES HENAO MALDONADO**, quien(es) es(son) obran en nombre propio y representación, quien(es) es(son) quien es LA PARTE COMPRADORA de las condiciones civiles antes mencionadas; y **CON TODOS LOS FINES LEGALES** y dijo (ERON): **A)** Que acepta(n) la presente escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ellas se le(s) hace, por estar de acuerdo a todo lo convenido; **B)** Que LA PARTE COMPRADORA da por recibido a entera satisfacción el inmueble. **C)** Que serán de cargo de LA PARTE COMPRADORA los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como





# República de Colombia



Aa06955546

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL QUINDIO  
NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CALARCÁ  
Carrera 26 No. 39-37  
Teléfono: 7421343

**INSTRUMENTO NÚMERO: SEISCIENTOS SESENTA Y UNO (661)**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** SIETE (07) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2.020)

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:** 1. ACLARACIÓN 2. COMPRAVENTA

**MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** No(s). 282-22148 Y 282-23812

**AVALÚO(S) CATASTRAL(ES):** \$ 5.618.000.00 Y \$1.964.000.00

**CÓDIGO DEL ACTO:** 0125

**CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES):** No(s). 01000000057100120000000000 Y 01000000057100110000000000

**VALOR DE LA COMPRAVENTA:** \$150.000.000.00

**NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** 1) LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL LOTE #34 MANZANA #4 URBANIZACIÓN BALCONES PARQUE INDUSTRIAL DEL QUINDIO DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ DEPARTAMENTO DEL QUINDIO.

2) LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL LOTE #36B MANZANA #4 URBANIZACIÓN BALCONES, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ DEPARTAMENTO DEL QUINDIO.

\*\*\*\*\* PERSONA(S) QUE INTERVIENE(N) EN EL ACTO \*\*\*\*\*

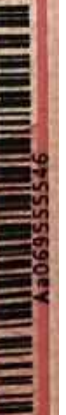
NOMBRE(S) Y APELLIDO(S)	NUMERO(S) DE CEDULA(S).
DE: GRUPO COSTA DORADA S.A.S.	NIT. 900.705.881-3
A: JULIAN ANDRES HENAO MALDONADO	9.771.836

En la ciudad de Calarcá, Departamento del Quindío, República de Colombia, a los SIETE (07) días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL VEINTE (2020), en el despacho de la NOTARÍA SEGUNDA del círculo de Calarcá - Quindío a cargo del notario encargado JOSE JAVIER GALEANO GARZON, mediante resolución No. 698 del 24 de Noviembre del año 2020 de la Alcaldía de Calarcá - Quindío y posesionada mediante Acto Administrativo No. 161 del 24 de Noviembre de 2020, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

**PRIMERA SECCIÓN: ACLARACIÓN:** Comparecieron: El señor LEONEL GARCIA RAMOS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.649.857, de

República de Colombia

Modelo notarial para uso exclusivo de copias de expedientes públicos, certificados y documentos del archivero notarial



CALARCÁ QUINDIO  
NOTARÍA SEGUNDA  
JULIAN ANDRES HENAO MALDONADO



estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en Ibagué, quien está de transito por el Municipio de Calarcá – Quindío, hábil para contratar y obligarse, quien(es) obra(n) como apoderado especial del señor **OSCAR ALEJANDRO GIRALDO PAEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.094.889.963, quien es el representante legal del **GRUPO COSTA DORADA S.A.S.** persona jurídica con domicilio principal en Bogotá D.C., NIT 900.705.881-3, constituida por Documento Privado no. sin de Asamblea de Accionistas del 12 de febrero de 2014, inscrita el 26 de febrero de 2014 bajo el número 01810677 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que por Acta No. 15 de Asamblea de Accionistas del 3 de enero de 2020, inscrita el 3 de Febrero de 2020 bajo el número 02548552 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: **COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S.** por el de: **GRUPO COSTA DORADA S.A.S.** según certificado de existencia y representación legal que se anexa y protocoliza con el presente; y según poder especial debidamente autenticado el cuatro (04) de Diciembre de dos mil veinte (2.020) en la notaria Cincuenta del Círculo de Bogotá D.C. ID: 1.607.187.568.787; además manifiesta el señor **LEONEL GARCIA RAMOS**, que su representado se encuentra vivo y en pleno uso de sus facultades mentales a la firma de la presente escritura pública y que el poder a él conferido se encuentra vigente en todas sus partes y que no ha sido revocado por ningún medio. Documento que se protocoliza con la presente escritura pública, hábil(es) para contratar y obligarse, quien obra en calidad de apoderado especial, quien manifestó: -----

**PRIMERO:** Que por COMPRAVENTA realizada al señor **EDWIN GIRALDO GUERRERO** mediante Escritura Pública No. 2586 del 01 de Diciembre de 2016 otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Armenia - Quindío, debidamente registrada en la oficina de registro de Calarcá- Quindío, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 282-23812. -----

**SEGUNDO:** Que en dicha escritura pública citaron como comprador a la **COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S.**, identificada con NIT 900.705.881-3, constituida por documento privado No. sin de Asamblea de Accionistas del 12 de febrero de 2014, inscrita el 26 de febrero de 2014 bajo el número 01810677 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada **COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S.** Que por Acta No. 15 de Asamblea de Accionistas del 3 de enero de 2020, inscrita el 3 de Febrero de 2020 bajo el número 02548552 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: **COMERCIALIZADORA COSTA DORADA S.A.S.** por el de: **GRUPO COSTA DORADA S.A.S.**, documento que se protocoliza con la presente escritura pública. -----



**NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS MISMOS INTERESADOS.**

**PARAGRAFO:** En este estado del presente instrumento notarial, los otorgantes del mismo declaran que otorgan PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a la Notaria para que en la eventualidad de que el acto jurídico inserto en esta escritura no sea objeto de inscripción por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pueda designar un funcionario del despacho notarial para que reclame la escritura pública, notificarse de la nota devolutiva y presente renuncia a términos ante dicha dependencia.

**DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMETRICA:** El (la) (los) compareciente(s), manifiesta que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son idóneos para establecer los atributos de su personalidad como lo son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer el código de barras de la información que habilita a la Notaria presumir la originalidad, validez y autenticidad de documento de identidad. En caso de que el (la) (los) comparecientes (s) presente (n) para su identificación una contraseña que señala el trámite de duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo la gravedad de juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina del Registraduría Nacional del Estado Civil. En todo caso, los titulares de la contraseña de expedición de la cédula de ciudadanía por primera vez o no certificadas, las cédulas de extranjería, pasaportes o visas que no puede ser sometidas a control de captura de identificación biométrica, manifiestan que estos documentos han sido tramitados y expedidos por la entidad competente y legítimamente constituida por ellos (Registraduría, Consulado, Embajadas, entre otros), y que no han sido adulterados o modificados dolosamente.

**IMPORTANTE:** Los comparecientes dejan expresa constancia de: 1) Haber verificado detalladamente la anotación de sus nombres, apellidos, estados civiles y documentos de identificación, dirección del(los) inmueble(s), número de matrícula inmobiliaria, número de ficha catastral. Además aprueban el presente instrumento, sin ninguna objeción, en la forma como quedó redactado. 2) Reiteran que las declaraciones consignadas en este instrumento público corresponden a la verdad y en consecuencia responden por las manifestaciones anotadas en el evento de utilizarse esta escritura con fines ilegales. 3) Igualmente declaran conocer la ley y saben que el notario responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. 4) Que se conocieron de manera personal y directa antes de comparecer a la