

Cajicá, 6 de agosto de 2025

Señores
Secretaría de Planeación
Municipio de Cajicá
Cajicá, Cundinamarca

Asunto: Solicitud de Permiso de Ventas – Proyecto MALL RUTA 45

Reciba un cordial saludo.

Nicolás Eduardo Escobar Páramo, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.398.369 expedida en Chía, domiciliado y residente en el municipio de Chía, actuando en mi calidad de representante legal de SMARTINVEST S.A.S., identificada con NIT No. 9 0 1 0 8 8 4 6 9-7, en calidad de propietario del inmueble ubicado en la vereda Riogrande, municipio de Cajicá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-97682. Por medio de la presente, me permito remitir los documentos requeridos para adelantar la solicitud de permiso de ventas del proyecto MALL RUTA 45, ubicado en el municipio de Cajicá, Cundinamarca. Los documentos anexos son los siguientes:

1. Cámara de comercio SMARTINVEST SAS
2. Copia de cédula de ciudadanía de representante legal
3. Certificado de Tradición y Libertad No. 176-97682
4. Copia del modelo de contratos a utilizar
5. Copia del presupuesto financiero del proyecto
6. Acto administrativo de la licencia (en el plano sellado se evidencian los 20 locales aprobados)
7. Copia de la escritura pública

Agradezco de antemano su atención y quedo atento a cualquier requerimiento adicional que se considere necesario.

Cordialmente,



Nicolás Eduardo Escobar Páramo

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NÚMERO 80.398.369

ESCOBAR PARAMO

APELLIDO

NICOLAS EDUARDO

NOMBRE

[Handwritten signature]



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 02-JUL-1965

PEREIRA
(RISARALDA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.73

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

27-OCT-1983 CHIA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

[Handwritten signature]
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS SALAS VECIA



A-1505500-00890873-M-0090398369-20180326

0060543573A 1

9903706890

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2022 Hora: 18:00:37

Recibo No. 2025214007

Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20252140072P509

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos 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: **SMARTINVEST S.A.S**
Nit: **901088469** 7 Administración : Dirección Seccional
De Impuestos De Bogotá
Domicilio principal: Chía (Cundinamarca)

MATRÍCULA

Matrícula No. 02828531
Fecha de matrícula: 13 de junio de 2017
Último año renovado: 2025
Fecha de renovación: 25 de marzo de 2025
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 5 Este No. 28 63 Av Paseo De
Los Zipas
Municipio: Chía (Cundinamarca)
Correo electrónico: smartinvest1@gmail.com
Teléfono comercial 1: 6018844414
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 5 Este No. 28 63
Municipio: Chía (Cundinamarca)
Correo electrónico de notificación: smartinvest1@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 6018844414
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2025 Hora: 18:00:37
Recibo No. AS25214007
Valor: \$ 11.000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B252140072FS0B

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 12 de junio de 2017 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de junio de 2017, con el No. 02233591 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada SMARTINVEST S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social el desarrollo principalmente de las siguientes actividades: 1) la realización de toda clase de inversiones en cualquier tipo de bienes, sean estos muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, tangibles o intangibles, valores, títulos valores, derechos fiduciarios, titulación inmobiliaria, garantías mobiliarias, así como celebrar cualquier tipo de negocio jurídico sobre los mismos. 2) compra, venta, administración, arrendamiento, comodato y celebrar cualquier negocio o acto jurídico de tenencia sobre toda clase de bienes inmuebles sean urbanos o rurales, comerciales, industriales, institucionales, residenciales bien sea por cuenta propia o de terceros. 3) prestación de servicios de transporte que no requieran permisos o autorizaciones de las autoridades administrativas. 4) abrir y administrar establecimientos de comercio, celebrar contratos como factor sobre los mismos y en general cualquier negocio jurídico sobre los mismos. 5) adquirir y tener acciones u otros tipos de participación en sociedades o empresas con el mismo régimen de responsabilidad, constituir usufructos sobre las mismas, gravarlas o enajenarlas, celebrar convenios de asociación, cuentas en participación, consorcios o uniones temporales que tengan por finalidad el desarrollo del objeto social. 6) efectuar todo tipo de operaciones o negocios civiles y mercantiles, permuta, prenda, retroventa, dando o recibiendo garantías reales o personales, girar, endosar, avalar

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2025 Hora: 18:00:37

Recibo No. AB2214007

Valor: \$ 11,000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2521400727508

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se pueda realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

instrumentos negociables, adquirir y negociar créditos de toda índole, descontar cualquier tipo de títulos o documentos negociables. 7) transigir pleitos, diferencias, además de entablar cualquier modalidad de procedimientos, actos o acciones jurídicas con el fin de salvaguardar los intereses propios o ajenos de los bienes a su cuidado, así mismo celebrar cualquier tipo de negocio jurídico sobre derechos litigiosos. 8) celebrar toda clase de actos, operaciones y contratos que tengan relación directa con las actividades que integran el objeto social y las demás permitidas por la ley y la costumbre mercantil. 9) realización de cualquier clase de operaciones en el mercado de capitales o valores conforme al régimen legal aplicable. 10) no obstante la enunciación de las anteriores actividades comerciales, la sociedad podrá realizar cualquier otra actividad económica, civil o mercantil lícita tanto en Colombia como en el extranjero. Para efecto del cumplimiento del objeto, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer los actos sin restricción alguna, ya sean de naturaleza civil, comercial, penal, administrativa o estatal, judicial, extrajudicial o de cualquier otra naturaleza que se relacione directa o indirectamente con el objeto social y que no sean prohibidos por las leyes y éste contrato. En desarrollo de su objeto social la sociedad podrá ocuparse válidamente de toda clase de actos y negocios jurídicos, en especial los siguientes: a. Compra, venta o permuta de toda clase de bienes muebles o inmuebles urbanos o rurales necesarios o convenientes para el desarrollo de su objeto social, así como cualquier acto o negocio de administración o tenencia que se realicen sobre los mismos, bien sea que se trate de bienes propios o de terceros. B. Organización y administración de toda clase de establecimientos que sean necesarios o convenientes para el desarrollo o incremento de su objeto social o la mejor explotación del mismo, c. Adquirir, poseer, administrar, gravar o enajenar a cualquier título toda clase de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, dar en prenda los primeros e hipotecar los segundos, constituir fiducias sobre los mismos, así como cualquier tipo de garantía. D. Girar, endosar, aceptar, adquirir, cobrar, protestar, pagar o cancelar toda clase de títulos valores o cualesquiera efectos de comercio, e. Contratar bien sea como acreedor o deudor préstamos con o sin intereses, otorgando garantías reales o personales tales como hipotecas, pagares, letras de cambio, obtener sobregiros, créditos en cuenta corriente o en cualquier forma y en general ejecutar y celebrar toda clase de operaciones. F. En general desarrollar y ejecutar todos los actos dispositivos y de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2025 Hora: 18:00:37
Acción No. AR25214007
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN AR252140072F90M

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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 90 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

administración que se relacionen directa o indirectamente con el objeto social y los que contengan como finalidad cumplir las obligaciones derivados de la existencia y las actividades de la sociedad. 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, igualmente podrá celebrar cualquier negocio o acto jurídico con el fin de garantizar el cumplimiento y desarrollo de su objeto social.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$1.000.000.000,00
No. de acciones : 10.000,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 500,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 500,00
Valor nominal : \$100.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada podrá estar a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un suplente, los cuales serán designados por la Asamblea de Accionistas para un término de un (1) año y la cual fijará su remuneración.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2025 Hora: 18:00:37
Documento No. AB25214007
Valor: \$ 11,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B252140072F508

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será dirigida, administrada y representada legalmente ante terceros por el Representante Legal principal (o su suplente), con facultades para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el desarrollo del objeto social, conforme a lo señalado en los presentes estatutos. El Representante Legal tendrá, entre otras, las siguientes funciones: A) Usar la firma o razón social; B) Designar al secretario de la sociedad, que será también el de la Asamblea de Accionistas, si los accionistas determinaren la creación de este cargo, pues de no ser así ejercerá esta función el Representante Legal; C) Designar los empleados que requiera el normal funcionamiento de la sociedad, conforme a la autorización dada previamente por la Asamblea de Accionistas quien será la que determine la creación de los cargos y fijara su remuneración.; D) Presentar un informe de su gestión, el balance general de fin de ejercicio y un proyecto de distribución de utilidades a la asamblea de accionistas en sus reuniones ordinarias; E) Convocar a la Asamblea de Accionistas a reuniones ordinarias y extraordinarias, conforme a lo pactado en estos estatutos al respecto; F) Nombrar los árbitros que correspondan a la sociedad en virtud de compromisos o tribunales de arbitramento, cuando así lo autorice la asamblea de accionistas, al igual que en virtud de la cláusula compromisoria que se pacta en estos estatutos, y G) Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales. H) Ejecutar todos los actos y negocios jurídicos de cualquier naturaleza que sean necesarios para el desarrollo del objeto social, velando en todo momento por el interés social. I) Las demás que sean encomendadas por la Asamblea General de Accionistas. J) Las funciones o facultades que no se encuentren expresamente otorgadas al Representante Legal serán ejercidas por la Asamblea General de Accionistas. Parágrafo: el Representante Legal podrá celebrar todos los actos o negocios jurídicos que impliquen la transferencia del derecho de dominio sobre cualquier tipo de bienes inmuebles sin importar la cuantía del acto o negocio jurídico, igualmente podrá constituir sobre los inmuebles limitaciones al derecho de dominio, gravámenes, garantías y en general cualquier restricción que recaiga sobre dicha clase de bienes. En consecuencia, salvo las restricciones establecidas en los presentes estatutos, el Representante Legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que de acuerdo con los estatutos, se

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2025 Hora: 18:00:37
Recibo No. AB25214007
Valor: \$ 11,800

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B252140072750E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal de acuerdo con las facultades conferidas por estos estatutos. Le está prohibido al Representante Legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. Cuando la sociedad adquiera préstamo de parte de los accionistas, el Representante Legal podrá otorgar las garantías que sean solicitadas por el socio acreedor sin necesidad de contar con autorización previa de la Asamblea General de Accionistas.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado del 12 de junio de 2017, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de junio de 2017 con el No. 02233591 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Nicolas Eduardo Escobar Paramo	C.C. No. 000000080398368

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 1 de marzo de 2021 de Representante Legal, inscrito el 16 de marzo de 2021 bajo el número 02673777 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Nicolas Eduardo Escobar Paramo
Domicilio: Chia (Cundinamarca)
Nacionalidad: Colombiana
Actividad: 0010 (Asalariados).
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de control : 2020-01-03

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2025 Hora: 18:00:37
Recibo No. 8825214007
Valor: \$ 11,800

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 8252140072F50E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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 90 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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 952 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 Bogotá, 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: 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

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 Microempresa

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de julio de 2025 Hora: 18:00:37
Secibo No. AR25214007
Valor: \$ 11.000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B252140072F508

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a
www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la
consulta a la base de datos del RUES.

\n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a
30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores,
usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los
parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa,
de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y
Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co
para verificar si su empresa está obligada a remitir estados
financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en
ningún caso.

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

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y
cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la
autorización impartida por la Superintendencia de Industria y
Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.


MARIO FERNANDO AVILA CRISTANCHO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2507215850118112593
Nro Matrícula: 176-97682 ✓
Página 1 TURNO: 2025-176-1-98338
Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 07:39:03 PM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: RIOGRANDE

FECHA APERTURA: 09-04-2005 RADICACIÓN: 2005-2786 CON: ESCRITURA DE: 06-04-2005

CODIGO CATASTRAL: 251260000000000319990000000000 COD CATASTRAL ANT: 25126000000031996000 ✓

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 149 de fecha 29-03-2005 en NOTARIA U de CAJICA "LOTE 2C" con area de 20.057,99 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). ***DATOS ACTUALES: AREA 1 HA 0235 M2 Y LINDEROS SEGUN RESOLUCION 25-126-0292-2019 DE 29-10-2019 DEL IGAC***

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE EL NARANJO #1" POR ESCRITURA 1553 DEL 14-06-1991 NOTARIA 26 DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 6,500,000.00 DE: ROJAS CASTAÑEDA LUIS ALBERTO, A: LIZCANO MENDEZ GERARDO JESUS, REGISTRADA EL 24-06-1991 EN LA MATRICULA 47631.- 02.- ADQUIRIDO POR ALBERTO ROJAS CASTAÑEDA EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION "EL NARANJO" POR COMPRA A CARLOS ALBERTO BARRIGA CLAVIJO E ISMENIA MARTINEZ DE BARRIGA EN ESCRITURA 9118 DE 12 DE AGOSTO DE 1.985 NOTARIA 5, BOGOTA, REGISTRO: 23 DE SEPTIEMBRE DE 1.985 EN LA MATRICULA 176-0009286. CATASTRO: 00-0-003-033-000.- 03.- ADQUIRIDO POR CARLOS ALBERTO BARRIGA CLAVIJO E ISMENIA MARTINEZ DE BARRIGA POR COMPRA A ROBERTO MORALES GUAIRA EN ESCRITURA 894 DE 24 DE MARZO DE 1.983 NOTARIA 29 BOGOTA, REGISTRO: 29 DE MARZO DE 1.983 EN LA MATRICULA 176-0009286.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) "LOTE 2C"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

176 - 47631

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2005 Radicación: 2005-176-6-2786

Doc: ESCRITURA 149 DEL 29-03-2005 NOTARIA U DE CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)

DE: LIZCANO MENDEZ GERARDO JESUS

CC# 5566524 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2006 Radicación: 2006-176-6-564

Doc: ESCRITURA 3276 DEL 23-12-2005 NOTARIA 40 DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$360,000,000



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2507215850118112593

Nro Matrícula: 176-97682

Página 2 TURNO: 2025-176-1-98338

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 07:39:03 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (VR. ACTO PARA ESTE Y OTROS) ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: LIZCANO MENDEZ GERARDO JESUS

CC# 5566824

A: INVERSIONES TIYABA S.A.S

NIT# 8301419665 X ✓

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-01-2008 Radicación: 2006-176-6-565

Doc: ESCRITURA 62 DEL 16-01-2008 NOTARIA 40 DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3276/2005 MISMA NOTARIA: PRECISA TITULOS DE ADQUISICION DEL INMUEBLE ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: LIZCANO MENDEZ GERARDO JESUS

CC# 5566824

A: INVERSIONES TIYABA S.A.S

NIT# 8301419665 X ✓

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-09-2016 Radicación: 2016-176-6-13502

Doc: OFICIO AMC-2882 DEL 19-09-2016 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-176-6-15304

Doc: RESOLUCION 292 DEL 29-10-2019 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS Y AREA: 1 HA 0235 M2 SEGUN RESOLUCION 25-126-0262-2019 DE 29-10-2019 DEL IGAC (SE REALIZA INSCRIPCION CONFORME A LA RESOLUCION 053 DE 09-03-2020 DE SNR) ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES TIYABA S.A. (HOY SAS) EN LIQUIDACION NIT. 830.141.966-3 ✓

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-07-2022 Radicación: 2022-176-6-13637

Doc: OFICIO 1257 DEL 12-07-2022 ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LA PLUS VALIA SEGUN OFICIO AMC-2 DEL 19-9-2016 QUEDANDO ESTE SIN EFECTO SEGUN OFICIO 1257 DEL 12-7-2022 AMBOS DE LA ALCALDIA DE CAJICA ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: LIZCANO MENDEZ GERARDO JESUS

CC# 5566824

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-08-2022 Radicación: 2022-176-6-16344

Doc: ESCRITURA 1613 DEL 21-07-2022 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$772.194.000

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507215850118112593

Nro Matrícula: 176-97682

Pagina 3 TURNO: 2025-176-1-98338

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 07:39:03 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 **COMPRAVENTA** ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES TIYABA S.A.S

NIT# 8301419685

A: SMARTINVEST S.A.S

NIT# 9010884697 X ✓

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-176-3-5607 Fecha: 07-12-2022

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO SE RECTIFICA NOMBRE SOCIEDAD VENEDORA Y NOMBRE SOCIEDAD COMPRADORA CORRIGE
ERROR CALIFICACION DOCUMENTO. ART 59 LEY 1579 DE 2012.(FDO REGISTRADOR)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2009-176-3-157 Fecha: 06-08-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-176-3-573 Fecha: 05-08-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176-1-98338

FECHA: 21-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

Entre los suscritos a saber: por una parte, **NICOLÁS EDUARDO ESCOBAR PÁRAMO**, colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.398.369 expedida en Chía, con vecindad en el municipio de Chía (Cundinamarca), quién obra como representante legal de la **INVERSIONES MILENIUM S.A.S.**, empresa identificada con el NIT. 832.011.156-6, y quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por otra parte, _____, colombiana, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, de estado civil _____, quien no tiene limitación alguna para suscribir este contrato y que para los efectos del presente contrato se denominará **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acuerdan celebrar de manera voluntaria y libre de cualquier clase de vicios el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha _____ (____) de _____ de _____ (____), la sociedad **INVERSIONES MILENIUM S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y la _____ **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron _____ CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION No. _____, denominado **P.A PROYECTO MALL RUTA 45**, cuyo objeto es el siguiente:

"TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD. El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS, a través del FIDEICOMISO. En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades: a) mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE; b) Recibir, administrar e invertir los RECURSOS; c) Efectuar los PAGOS d) Registrar las obras ejecutadas del PROYECTO cuando a ello haya lugar; y e) Transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los COMPRADORES; todo de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.

El presente contrato se celebra de conformidad con los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, y tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS y se realicen los PAGOS que requiera efectuar el GERENTE para el desarrollo del PROYECTO".

A su vez se determinó en el mencionado contrato:

"DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES.

Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato, los FIDEICOMITENTES estarán obligados a:

1. "Asumir la obligación de saneamiento del INMUEBLE, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al FIDEICOMISO y a terceros, así como comparecer a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS (a través del GERENTE), adicionalmente para garantizar dicha obligación y la estabilidad de la obra. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES no comparezcan de la forma señalada, y si lo hace el FIDEICOMISO directamente, los FIDEICOMITENTES autorizan irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que haga constar en su nombre esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

2. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a informar a los COMPRADORES que la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribe a los aspectos establecidos en el presente contrato y en ningún caso garantiza el resultado del PROYECTO, de manera que los COMPRADORES conozcan que la estructuración, ejecución y control del PROYECTO en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Así mismo, los FIDEICOMITENTES informarán a la FIDUCIARIA y a los COMPRADORES cuando existan circunstancias que afecten el normal desarrollo del PROYECTO.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

3. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a obtener la certificación técnica de ocupación del PROYECTO de manera previa a la escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS, para que proceda con su protocolización en los folios de matrícula del INMUEBLE de mayor extensión donde se desarrollará el PROYECTO, al igual que en los folios de matrícula de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

Es claro que no es procedente la suscripción de las escrituras públicas respectivas si no se cuenta con dicha certificación técnica de ocupación.

4. No recibir directamente ni por medio de sus empleados ni agentes, en ninguna de sus calidades (FIDEICOMITENTE, GERENTE, PROMOTOR) dineros, aportes, cuotas o anticipos de parte de los COMPRADORES con ocasión de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, toda vez que estos RECURSOS deben depositarse por éstos directamente en el FIDEICOMISO.

5. Desarrollar todas las actividades que permitan a la FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato."

"DECIMA OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los PAGOS a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por los FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones..."

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: ÉL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir a título de venta en favor de EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión, sobre el inmueble mencionado a continuación, de los términos del presente contrato, el(los) cual(es) hace parte del Proyecto MALL RUTA 45, localizado en la vereda Riogrande, jurisdicción del Municipio de Cajicá (Cundinamarca), identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 176-_____ de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Regional Zipaquirá (Cund), cuyos linderos en mayor extensión, son los siguientes: **POR EL NORTE ORIENTE:** _____, **POR EL SUR:** _____

_____, **POR EL SUROCCIDENTAL:** _____, **POR EL OCCIDENTE:** _____
Linderos contenidos en la escritura pública No. _____ del día ____ de _____ de _____, protocolizada en la Notaría Segunda del Circulo de Zipaquirá. A su vez EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se obliga a comprar a aquel, el derecho de dominio y la posesión plena sobre el inmueble que a continuación se describe y que forma parte del Proyecto MALL RUTA 45, ubicado en la Vereda Rionegro del Municipio de Cajicá (Cundinamarca). La identificación del inmueble será el local ____, unidad que tiene un área construida de _____ M2 y un área privada de _____ M2, incluyendo muros, placas y ductos. Le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y el Código Catastral en Mayor Extensión No. _____. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL _____

cabida y linderos, el inmueble objeto del presente contrato y prometido en venta se enajenará, como **CUERPO CIERTO**. El local está conformado por las siguientes dependencias: _____, área de local en PRIMER

PISO. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, manifiesta que ha identificado el inmueble plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su absoluta satisfacción al respecto. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, manifiesta que conoce las especificaciones de construcción, el proyecto de división, memoria descriptiva, la conformación de las zonas privadas y comunes y los planos **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta que conoce y acepta una servidumbre temporal de paso y tránsito de vehículos pesados para el desarrollo de las obras del proyecto y construcción de los inmuebles objeto de esta negociación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La enajenación del inmueble aquí descrito y alindero comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada inmueble descrito anteriormente, conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada se asignó, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto, Escritura Pública que se protocolizó. **PARÁGRAFO CUARTO: EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara que conoce que la construcción del proyecto y todas las obras serán adelantadas por parte de la sociedad **INVERSIONES LN S.A.S.**, identificada con Nit. No. **900.600.506-4**, que fue designada, por **INVERSIONES MILENIUM S.A.S.**, a través de una invitación privada, el cual, según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, tiene la calidad de fideicomitente constructor, y por lo tanto le corresponde asumir las responsabilidades y obligaciones que de esta se derivan ante **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, del proceso constructivo y demás. **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, mediante la firma del presente documento declaran que han recibido a una copia del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION NO. _____, suscrito el día _____ de _____ de 20____, así como la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera. **PARÁGRAFO QUINTO. EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, manifiesta su conformidad, sobre el hecho que el inmueble sea entregado por parte del constructor, con especificaciones, si no iguales, si similares a las ofrecidas dentro de la presente negociación, siempre y cuando se conserve la calidad de materiales y construcción. **PARÁGRAFO SEXTO:** Los linderos de la inmueble corresponden a linderos provisionales, los cuales podrán modificarse de acuerdo con el desarrollo del proyecto. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, manifiestan que autorizan a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a realizar modificaciones a la licencia de construcción del proyecto, a los diseños, de manera unilateral y sin requerir autorización alguna. **PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de documento privado de fecha _____ (____) de _____ de dos _____ (20____), en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, suscribió CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION NO. _____, con la **FIDUCIARIA _____ SOCIEDAD FIDUCIARIA**, en calidad de **FIDUCIARIA**, denominado **P.A. PROYECTO MALL RUTA 45**. Para el desarrollo del **PROYECTO MALL RUTA 45**. Fideicomiso que, de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario, será quien transfiera el inmueble prometido por el **PROMITENTE VENDEDOR** a través del presente documento, sin perjuicio de que el **PROMITENTE VENDEDOR**, deba firmar dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento del inmueble objeto de la presente promesa, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley.

CLÁUSULA SEGUNDA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que de acuerdo con la Ley 675 DE 2001 Régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Propiedad Horizontal citado quedara incorporado en el acto de enajenación; y que por consiguiente **EL PROYECTO MALL RUTA 45**, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal que se constituirá mediante Escritura Pública. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Referente al Régimen de Propiedad **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, manifiesta expresamente que conoce y aceptan que: (i) El proyecto inmobiliario **PROYECTO MALL RUTA 45**, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, a la cual se acoge, (ii) Se obliga a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se sometió el inmueble objeto del presente contrato, así como sus adiciones, aclaraciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquel determine. (iii) El reglamento de propiedad horizontal de **PROYECTO MALL RUTA 45**, se otorgó

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

con fundamento en la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Territorial SDUT del Municipio de Cajicá CUNDINAMARCA, Oficinas de Planeación y Alcaldía Municipal. (iv) **EL PROMITENTE VENDEDOR** como propietario inicial, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y hasta que se produzca la entrega formal del proyecto **PROYECTO MALL RUTA 45**. En consecuencia, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acepta las aclaraciones o modificaciones que se efectúen al mismo, y renuncia expresamente a efectuar cualquier reclamación al respecto bien sea extrajudicial o judicialmente. (v) El reglamento de propiedad horizontal de **PROYECTO MALL RUTA 45**, contempla las regulaciones para la administración del centro comercial (vi). **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara que se obliga de forma expresa e irrevocable, a cumplir y a pagar a partir de la fecha de la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de Administración, que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal sobre la Administración, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagarán los intereses que esta determine por cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados y que renuncian a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial. **PÁRAGRAFO SEGUNDO: OBRAS FUTURAS.** Si para el momento de la entrega del inmueble, aún se están adelantando obras en los exteriores o en las zonas comunes del proyecto, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desde ahora, acepta esta posible incomodidad y se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión, que integran el **PROYECTO MALL RUTA 45**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en un futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios, para el desarrollo de las mismas. Igualmente acepta desde ahora, que mientras **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tenga algún inmueble de su propiedad, dentro de este proyecto, podrá ingresar bajo su responsabilidad, personas interesadas en adquirirlos. El incumplimiento a esta obligación, generará el favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, el pago por parte de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de la cláusula penal establecida en el presente contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes acuerdan, que durante el proceso de construcción del local objeto de la presente promesa de compraventa, estará restringido el acceso a obra de personal diferente a obreros, contratistas y de construcción.

CLÁUSULA TERCERA. - EL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio de venta y forma de pago prometido es la suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE.** (\$ _____ 00), suma que **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará única y exclusivamente en la cuenta bancaria corriente N° _____, convenio _____, que se encuentre a nombre del Fideicomiso P.A. **PROYECTO MALL RUTA 45**, identificado con el Nit. _____ y cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA** _____. **SOCIEDAD FIDUCIARIA. PARÁGRAFO PRIMERO:** Del precio total del inmueble objeto de este contrato, se pacta el 20% del valor total del inmueble, es decir la suma de _____ **PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____), a título de arras de retracto, regidas por el Código de Comercio, y para los efectos del Artículo 1859 del Código Civil. Las arras aquí descritas se entenderán pactadas desde el momento de la firma de la promesa hasta el momento de la firma de la escritura pública que formaliza la presente negociación. Este valor será imputado al precio de la venta el mismo día de la firma de la escritura pública que formalice esta promesa. El precio total de venta del local será pagado, por **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, así:

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), obrando en la calidad indicada en la primera parte del presente contrato, de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declaro que los recursos entregados para el pago del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollamos lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia. Dicha declaración de fuente de fondos con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la Circular externa 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, el Decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sector Financiero, la ley 190 de 1995 (Estatuto Anticorrupción) y las demás normas aplicables al asunto. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declare con la suscripción del presente documento que conoce y acepta que cualquier pago que se realice al **EL PROMITENTE**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

VENDEDOR o a un tercero diferente del Fideicomiso P.A. **MALL RUTA 45**, no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo. **PARÁGRAFO TERCERO:** El no pago de alguna de las cuotas o todas las cuotas en las fechas señaladas en el anterior cuadro y pactadas en esta cláusula constituye mora e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pagará los intereses de mora que llegaren a causarse, si potestativamente **EL PROMITENTE VENDEDOR** le permite continuar con la negociación, intereses liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial, acreciendo las sumas pagadas por este concepto, quien podrá también, resolver de pleno derecho el presente contrato por incumplimiento de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quedando en consecuencia, con plena libertad, para retener los dineros pactados a título de arras y con la obligación de restituir la diferencia entre el dinero entregado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le envíe a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una comunicación en la que se le indique que por la mora en el pago del precio tomó la determinación de resolver el presente contrato. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto, por causas imputables a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se entenderá que hubo mora, desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto. Los valores pagados después de las fechas pactadas, se imputarán primero a los intereses generados y el saldo, si lo hubieren, se destinará a cubrir la cuota respectiva, por tal motivo, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, antes de efectuar un pago atrasado deberá consultar el valor total de la cuota en la gerencia del proyecto, con el fin de poner al día su obligación, la cual incluirá además del valor de la cuota la liquidación de intereses. **PARÁGRAFO CUARTO:** En el evento de pagarse algún valor de dinero antes pactado, con el producto de un crédito o leasing, la financiación, se deberá tramitar ante una entidad financiera autorizada y de trayectoria, (debidamente reconocida y vigilada por la Superfinanciera o la entidad que haga sus veces. En caso que esta entidad sea una cooperativa deberá igualmente estar autorizada, ser reconocida, con amplia trayectoria y vigilada por la Supersolidaria o la entidad que haga sus veces. Sin embargo **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se reserva el derecho de estudiar y aceptar o no dicha entidad, en caso de no ser aceptada, esta, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a tramitar el crédito en otra entidad que cumpla con las condiciones señaladas en este parágrafo), para lo cual, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a presentar los documentos que den fe de la aprobación del crédito correspondiente, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario, anteriores a la fecha de otorgamiento de la escritura pública. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá realizar todos y cada uno de los trámites necesarios ante la entidad crediticia, y cumplir con todos los requisitos exigidos por dicha entidad, siendo su responsabilidad obtener el crédito aludido, sin perjuicio de la colaboración que le pueda prestar **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien no asume, por este hecho, responsabilidad alguna para con **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ni disminuye la responsabilidad de éste en el adelantamiento del trámite. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, autoriza desde ya a la Entidad Financiera para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente a **EL PATRIMONIO AUTONOMO**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o en su defecto mediante pago directo. Si al vencimiento del plazo antes anotado **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, no hubieren entregado la documentación que se requiere para la tramitación del crédito, o cuando por causas imputables a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, no hubiere realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, por no acreditar los ingresos en debida forma, por tener sanciones bancarias, falsedad en la información, etc., o si el crédito fuere negado por causas imputables a él, se entenderá que **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ha incumplido el presente contrato. El contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá ofrecer en venta nuevamente el inmueble a un tercero, una vez se formalice dicha declaratoria, mediante carta enviada al **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, lo cual es autorizado por **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, para lo cual bastará simplemente la comunicación dirigida a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en donde se haga uso de este derecho. Caso en el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará la devolución de los dineros a que haya lugar y entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, causándose una penalidad para **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, equivalente a la suma entregada como arras. La devolución de los dineros la hará **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la notificación que en este sentido reciba de parte de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, previa deducción de las arras.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

El mismo procedimiento se aplicará cuando, aprobado el crédito, éste no se perfeccione dentro del plazo que para tal efecto dispusiere la entidad crediticia para la legalización del crédito o **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se negare o no acudiere a firmar la escritura pública de compra venta del inmueble objeto del presente contrato. No obstante, **EL PROMITENTE VENDEDOR** acepta que en el evento de no aprobarse el crédito anterior, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, podrá ofrecer alguna otra alternativa de pago dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de negación del mismo y en caso de no hacerlo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá resolver de pleno derecho el presente contrato, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en libertad de disponer del inmueble a que se refiere este contrato, para lo cual bastará simplemente la comunicación dirigida a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en donde se haga uso de este derecho. En este caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará la devolución de los dineros a que haya lugar y entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, causándose una penalidad para **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, equivalente a la suma entregada como arras. La devolución de los dineros la hará **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la notificación que en este sentido reciba de parte de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, previa deducción de las arras. **PARÁGRAFO QUINTO:** En caso de que la entidad crediticia no se pronuncie sobre la aprobación del mencionado crédito dentro de un término de veinte (20) días calendario contados a partir de la solicitud, o en el evento en que el crédito no sea concedido a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato de Promesa quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial alguno; sin perjuicio de que las partes contratantes lleguen a otro acuerdo, el cual deberán constar por escrito, en todo caso **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a notificar este hecho a **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que se produzca la negativa, para que le sean devueltos los dineros a que haya lugar y entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, descontando los valores determinados como cláusula penal. La devolución de los dineros la hará **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la notificación que en este sentido reciba de parte de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según comunicación escrita de la entidad crediticia negando el crédito, quedando de esta manera **EL PROMITENTE VENDEDOR** en libertad de disponer del inmueble materia de este contrato de promesa de compraventa. **PARÁGRAFO QUINTO:** Si la entidad de crédito llegare a otorgar el mismo por una suma inferior a la solicitada, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad crediticia en dicho sentido, para acordar con **EL PROMITENTE VENDEDOR** la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente. Otrósi a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta. Vencido el plazo antes mencionado de diez (10) días sin que se hubiese llegado a este acuerdo, el presente Contrato de Promesa se resolverá de pleno derecho, y **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a restituir los dineros recibidos de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la forma y plazos establecidos en el **PARÁGRAFO TERCERO** anterior, una vez se formalice dicha declaratoria, mediante carta enviada al **PROMITENTE COMPRADOR**, haciéndose efectivas las arras establecidas en el presente contrato, las cuales se descontarán de las sumas pagadas por **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **PARÁGRAFO SEXTO:** En el evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** hiciere efectivas las arras, se limitará a restituir a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, sin reconocer ningún tipo de interés, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles, una vez se informe por escrito de este hecho a la parte a la que se le hace efectiva la garantía. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tendrá la facultad de aprobar o no, a favor de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, un beneficio en el precio de venta cuyo porcentaje o monto es potestativo del **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en caso de pagos anticipados, el cual deberá solicitarse por escrito y previo al pago y en caso de concederse se aplicará al último pago si y solamente si, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cumple cabalmente con la forma de pago propuesta y consignada en la opción de compra y en la promesa de compraventa. El descuento ofrecido, no se hará efectivo, si **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, no cumple con la forma de pago establecida en este documento y el valor del inmueble será el definido, sin descuento alguno. **PARÁGRAFO OCTAVO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se reserva la potestad de aceptar o no la modificación de las fechas de pago establecidas en la cláusula tercera, en caso que **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo solicite. **PARÁGRAFO NOVENO:** En caso que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, autorizara la entrega del inmueble sin que el banco hubiese pagado el saldo del valor del inmueble, desde la fecha de entrega del inmueble, y hasta la fecha de abono efectivo del

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

saldo, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, intereses a la tasa máxima legal permitida, los cuales deberán ser cancelados por mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Igual sucederá si el desembolso del banco se demora por situaciones imputables a este o al **PROMITENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** El fallecimiento de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, será causal justa para dar por terminado el presente contrato, sin lugar a reconocimiento o indemnización alguna por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**. Caso en el cual los recursos se mantendrán en el encargo fiduciario, hasta que se acredite según lo establece la ley, a quien deberá hacerse entrega de los mismos. **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** Si por razones atribuibles a los **PROMITENTES COMPRADORES**, el desembolso del saldo del crédito, se retrase, entre otras demoras en la entrega de documentos, demoras en la firma de la escritura, demoras en la firma del acta de entrega del inmueble, por trámites como beneficiario de subsidios, o cualquier otra situación, **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, pagarán al **PROMITENTE VENDEDOR** intereses de mora a la tasa máxima permitida por la superfinanciera, respecto de los saldos adeudados por la compra del inmueble, así mismo se harán cargo del pago de las cuotas del administración del inmueble y de los servicios públicos, desde el día en que se debió haber realizado el desembolso o desde el día en que el inmueble se encuentre listo para su entrega, hasta que se efectúe el respectivo desembolso,.

CLAUSULA CUARTA.-OTORGAMIENTO: La Escritura Pública de compraventa del inmueble prometido en venta se otorgará el día _____, A LAS _____, en la Notaría Segunda del Circulo de Zipaquirá El otorgamiento de la escritura se efectuará siempre y cuando **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encuentre al día con los pagos establecidos en la **CLÁUSULA TERCERA** del presente contrato de compraventa, y por cualquier otro concepto que lo declare a paz y salvo para con el **PROMITENTE VENDEDOR**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En virtud de acuerdo entre las partes, podrá firmarse la Escritura de Compra-Venta antes del pago de la totalidad de la cuota inicial, lo cual no releva de responsabilidad ni exonera a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de cumplir los pagos establecidos en la cláusula tercera de este documento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para dar cumplimiento a la fecha establecida en esta cláusula, **EL PROMITENTE VENDEDOR** enajena el inmueble objeto de esta promesa de venta libre de impuestos, embargos, pleitos pendientes y en general de condiciones limitativas y/o extintivas del dominio, hasta el día de la firma de la escritura pública de compraventa. En todo caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de lo prometido en venta conforme a la ley. **PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a comparecer a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consiente en el gravamen hipotecario si hay lugar a ello. **PARÁGRAFO CUARTO:** En caso que la escritura pública de la presente compraventa no se pueda firmar el día estipulado en la presente promesa por mora en los pagos, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, solamente si, **EL PROMITENTE VENDEDOR** desea continuar con el negocio, reconocerá intereses de mora de acuerdo a la tasa máxima mensual que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y sobre el saldo que esté pendiente desde la fecha pactada inicialmente para la firma de la escritura o desde la fecha en que se haya entregado el inmueble y hasta el pago real en el caso de las sumas indicadas en esta cláusula. **PARÁGRAFO QUINTO:** No obstante, la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública, esta podrá ser modificada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante comunicación escrita dirigida a la dirección electrónica o física suministrada en el presente contrato, en la cual se indicará la nueva fecha y hora de otorgamiento de la misma por las partes. Esto no se entenderá como incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**. **PARÁGRAFO SEXTO:** **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a cancelar los gastos de escrituración que a él correspondan para estos trámites, previo a la firma de la escritura, así, como también deberán cancelar en la notaría, en el mismo momento, la totalidad de los gastos correspondientes a beneficencia y registro de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato, será también su obligación registrar la escrituras públicas de aclaración, modificación y demás que haya lugar. Lo anterior, en caso de que dichas aclaraciones o modificaciones sean imputables a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Si el día establecido, para la firma de la escritura, es feriado o por algún motivo está cerrada la notaría, la firma se deberá hacer el día hábil siguiente, a la misma hora definida en este escrito. **PARÁGRAFO OCTAVO:** La obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a que la FIDUCIA, otorgue la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregue el(los) Inmueble(s) en la fecha pactada, se entiende vinculante para **EL**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

PROMITENTE VENDEDOR, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente probados o eventos tales como falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a cargo la obra, huelgas de personal y la demora en la instalación o entrega de los servicios públicos por las empresas correspondientes, sin que exista culpa o negligencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o de fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** se prorrogará por períodos sucesivos de treinta (30) días calendario, que se fijará mediante otrosí que suscribirán las partes, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. De presentarse cualquiera de las circunstancias señaladas en este párrafo, no habrá lugar a cobro de perjuicio alguno o indemnización a favor de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **PARÁGRAFO NOVENO: LA FIDUCIA** comparecerá en la escritura de compraventa que formalizará el presente contrato como VOCERA DEL P.A. **MALL RUTA 45**, por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es responsabilidad de la sociedad, **INVERSIONES LN S.A.S**, identificada con Nit. No. **900.600.506-4**, la cual según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, tiene la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. **INVERSIONES MILENIUM S.A.S**, no ostenta la calidad de constructor ni interventor, del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho(s) inmueble(s) y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es responsabilidad de la sociedad, **INVERSIONES LN S.A.S**, identificada con Nit. No. **900.600.506-4**, designada, por **INVERSIONES MILENIUM S.A.S**, como constructor del proyecto, la cual según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, tiene la calidad de fideicomitente constructor y por lo tanto le corresponde asumir las responsabilidades que de esta se derivan ante **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** Por tratarse de una Persona Jurídica, el hecho de que el Representante legal de la **INVERSIONES MILENIUM S.A.S**, no comparezca a la notaría en el día y hora señalados, no se tendrá bajo ninguna circunstancia como incumplimiento o retracto al contrato que por este documento se promete celebrar; pues conforme a lo dispuesto por el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983, el Representante Legal podrá firmar en su despacho; sin que como se indicara, tal circunstancia pueda ser considerada como incumplimiento o retracto.

CLÁUSULA QUINTA: OTRAS OBLIGACIONES: **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización y contribuciones de todo orden de carácter Municipal, Distrital, Departamental y Nacional. El inmueble contará con los servicios de acueducto y alcantarillado, eléctrica (así se trate de conexiones provisionales) y gas. El valor de la conexión de energía eléctrica y gas se causará en la primera factura que reciban los promitentes compradores quienes se obligan a su pago de conformidad con las Leyes 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG- Nos 108 de 1997 y 295 de 1997. El valor de la conexión de los servicios de acueducto y alcantarillado serán de cargo de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Si por alguna circunstancia, el **PROMITENTE VENDEDOR**, ha pagado ya estas sumas de dinero, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a reintegrar estas sumas de dinero dentro de los tres días posteriores a que se envíe la cuenta de cobro. En consecuencia, serán de cargo de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que recaiga sobre el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En cuanto al impuesto predial, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a pagar a prorrata su valor y a estar a paz y salvo por dicho concepto, comprometiéndose **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a reintegrar las sumas de dinero que le correspondiese pagar a prorrata. Será de cargo de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a partir de la suscripción de la escritura pública de compraventa, el pago del impuesto predial. El pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos (así se trate de conexiones provisionales, caso en el cual, el valor a cancelar se calculará a prorrata de acuerdo a el coeficiente de copropiedad, cuyo pago se hará dentro de los cinco días siguientes al envío de la cuenta de cobro por parte de quien hubiese cancelado estas sumas de dinero) obligaciones que prestarán mérito ejecutivo, adjuntando las cuentas de cobro respectivas y con base en el presente contrato) y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble, lo asumirá **EL/LOS PROMITENTE(S)**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

COMPRADOR(ES) a partir de la entrega del inmueble. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de los bienes privados y usuarios a cualquier título, se obligan a respetar y cumplir con las servidumbres que soportan los bienes privados y bienes comunes que se deriven de la conformación física y estructural de la copropiedad, así como de las instalaciones de servicios públicos, las redes de aguas residuales y de alcantarillado y demás instalaciones especiales **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acepta desde ya y se obliga a que Las empresas de servicios públicos domiciliarios tendrán libre acceso a los bienes de uso común y unidades privadas del "**CONDOMINIO BOSQUES DE SAGANO PH**" para la revisión, modificación o reparación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. Los propietarios y/o usuarios de los bienes privados están obligados a soportar las servidumbres que los afecten y se deriven de la conformación física del inmueble o de su construcción. Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro. De acuerdo con lo establecido en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **El Fideicomiso** o por **La Promitente Vendedora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad. Servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica pero sin limitarse a ella, que conforma parte del conjunto residencial, servidumbre que se registrará en el folio de mayor extensión del conjunto y/o en el folio de cada una de las unidades inmobiliarias que lo conforman, en virtud de la cual **ENEL COLOMBIA** o sus sucesores representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **ENEL COLOMBIA**.

CLÁUSULA SEXTA. - FECHA DE ENTREGA: La entrega se llevará a cabo el quinto (5) día hábil posterior a la fecha de la entrega del soporte del desembolso efectuado por la entidad financiera que le otorgó el crédito, cancelando la totalidad del saldo del precio. Si el desembolso fuera menor; **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberán pagar el total de la deuda dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que se le notifique por escrito este hecho. Y una vez cancelado este saldo se efectuará la entrega del inmueble acorde con lo establecido en esta cláusula. Para la fecha de la entrega real y material del inmueble **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) encontrarse a paz y salvo con el pago total del precio de venta pactado, intereses y cualquier otra obligación con esta compañía, y la entrega del mismo, solo se hará, siempre y cuando se haya efectuado el pago correspondiente para tal fin. **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el inmueble con los correspondientes servicios de agua, energía, alcantarillado y gas (pudiendo ser provisionales), y cancelados hasta esta fecha. De igual forma es obligación de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectuar el pago correspondiente a los derechos de conexión del servicio de gas natural, energía y acueducto, ante la correspondiente empresa de servicios públicos. La entrega del inmueble se hará por parte del constructor(es), mediante la suscripción de un acta, en la cual constarán, las condiciones y especificaciones en que se entrega y recibe el inmueble, las fechas y arreglos de posventa o ajustes y reparaciones que sea necesario atender por parte del constructor o constructores, pero en ningún caso podrán constituirse en causa suficiente para que **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se niegue a recibir el inmueble, de ser así, se entenderá, que en la fecha indicada **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, por lo que el **PROMITENTE VENDEDOR** dará por entregado y recibido el inmueble para todos los efectos, a partir del día fijado para la entrega, momento a partir del cual, serán de cargo de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los intereses de subrogación, del crédito si lo hubieren, las cuotas de administración y el pago de los servicios públicos que correspondan al inmueble, quedando a disposición de los compradores las llaves, en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde esta le señale, entendiéndose que ha sido abandonado y no respondiendo por el deterioro que pueda sufrir el mismo, se dejará constancia en

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

acta de su estado a la fecha en que debió ser recibido. En caso que al momento de la entrega del inmueble este cuente con algún servicio que se preste de manera provisional, el valor a cancelar se calculará a prorrata de acuerdo al coeficiente de copropiedad, cuyo pago se hará dentro de los cinco días siguientes al envío de la cuenta de cobro por parte de quien hubiese cancelado estas sumas de dinero) obligaciones que prestarán mérito ejecutivo, adjuntando las cuentas de cobro respectivas y con base en el presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega del inmueble por parte del constructor, se hará siempre y cuando **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se encuentre completamente a paz y salvo con el pago total del inmueble, intereses y demás generados para con esta compañía. El paz y salvo será por todo concepto y deberá ser expedido por el área Financiera de la gerencia del proyecto, la _____, a su favor junto con un acta de autorización de ingreso de bienes muebles y enseres para que se proceda con la entrega formal real y material del inmueble. De no expedirse ésta paz y salvo junto con el acta de autorización de ingreso, no es posible efectuar la entrega del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá(n) tener en cuenta que el constructor, (es), no hará entrega real y material del inmueble hasta que no estén cancelados la totalidad de los dineros pactados en la promesa de compraventa incluyendo créditos en cualquiera de sus modalidades (hipotecarios, libre inversión, leasing, etc.) y saldos de financiación, intereses, sanciones, servicios públicos, cuotas de administración entre otros. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si por ocurrencia de alguna circunstancia, el constructor, no pudiere hacer entrega material del inmueble objeto de este contrato, en la fecha señalada, le será permitido posponerla. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte del constructor o del **PROMITENTE VENDEDOR**. **PARÁGRAFO CUARTO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza, que **EL FIDEICOMISO** tiene el dominio del inmueble prometido en venta, objeto del presente contrato, así como la posesión quieta, pública, pacífica y tranquila de él y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias del dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se someterá el inmueble conforme a la ley. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley. **PARÁGRAFO QUINTO:** Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas municipales y en general de servicios públicos en la instalación y mantenimientos de dichos servicios con que cuenta el inmueble. **PARÁGRAFO SEXTO: OBRAS FUTURAS.** Si para el momento de la entrega del inmueble, aún se están adelantando obras en los exteriores o en las zonas comunes del conjunto, **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desde ahora, acepta esta posible incomodidad y se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión, que integran el Proyecto **MALL RUTA 45**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en un futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios, para el desarrollo de las mismas. Esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto promitente vendedora culmine la totalidad de las obras o enajenó el último inmueble vendible que construya en el predio. Igualmente acepta desde ahora, que mientras **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tenga algún inmueble de su propiedad, dentro de este conjunto, podrá ingresar bajo su responsabilidad, personas interesadas en adquirirlos, en este o en otros proyectos que esté vendiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR**. El incumplimiento a esta obligación, generará a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, el pago por parte de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de la cláusula penal establecida en el presente contrato. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Las partes acuerdan, que durante el proceso de construcción de la unidad privada objeto de la presente promesa de compraventa, estará restringido el acceso a obra de personal diferente a obreros, contratistas y de construcción. **PARÁGRAFO OCTAVO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá alegar la fuerza mayor o el caso fortuito comprobado ante un eventual incumplimiento de su parte por lo cual queda exonerado. **PARÁGRAFO NOVENO.** Si por alguna razón las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de compraventa del mismo, la entrega se hará a título de mera tenencia, con los efectos que esto conlleva. Se prohíbe a los propietarios colocar letreros, carteles, avisos u otros elementos similares en ventanas, áreas de circulación, fachadas, solamente en el área o carteles asignados por la administración para tal fin. **PARÁGRAFO DECIMO** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **EL PROYECTO**, por conducto de **La Constructora**, así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general: se entregarán a la asamblea general de la copropiedad o a quien este designe o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad, fecha en la cual empezará a correr el término de la garantía legal.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

CLÁUSULA SÉPTIMA.- Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, efectúe reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato, posteriores a la entrega, no obligan a al constructor (es), a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso el constructor (es), sólo responderá por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por el **PROMITENTE VENDEDOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuados por él. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá alegar la fuerza mayor o el caso fortuito comprobado ante un eventual incumplimiento de su parte y se encuentra exonerado ante un eventual incumplimiento de su parte. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si por alguna razón las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de compraventa del mismo, la entrega se hará a título de mera tenencia, con los efectos que esto conlleva.

CLAUSULA OCTAVA.- Si **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar el **PROMITENTE VENDEDOR** la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se haga presente, no aparecieren, el **PROMITENTE VENDEDOR** dará por entregado y recibido el inmueble para todos los efectos, a partir del día fijado para la entrega en la segunda comunicación, momento a partir del cual, serán de cargo de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los intereses de subrogación, del crédito si lo hubieren, las cuotas de administración y el pago de los servicios públicos que correspondan al inmueble, obligaciones que prestarán merito ejecutivo con base en el presente contrato. Quedando a disposición del comprador, las llaves, en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde esta le señale, entendiendo que ha sido abandonado y no respondiendo por el deterioro que pueda sufrir el mismo, se deja constancia en acta de su estado a la fecha en que debió ser recibido.

CLÁUSULA NOVENA.- REFORMAS: No se permita a **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la contratación de reformas y adicionales de tipo estructural, ni de diseño arquitectónico. No obstante, en el evento de efectuarse la contratación de este tipo de reformas o aquellas que involucren ampliación de áreas en el inmueble prometido en venta, que afecten o modifiquen las licencia de construcción y urbanismo aprobadas inicialmente al **PROMITENTE VENDEDOR**, el Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente aprobado, será obligación exclusiva de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes actúan como parte **CONTRATANTE** de las reformas y adicionales del inmueble prometido en venta, el efectuar todos los trámites pertinentes y necesarios, para el cumplimiento de los requisitos establecidos para su validez ante la Administración Municipal y entidades competentes encargadas de dar curso y Organismos encargados de aprobar la ampliación o modificación de áreas al Inmueble que afectará las licencias y el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal. Al igual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se reserva el derecho de la aprobación inicial obtenida y la declaración de áreas estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal para cualquier efecto. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, releva de responsabilidad al **PROMITENTE VENDEDOR**, sobre dichas modificaciones y obtención de los permisos respectivos.

CLÁUSULA DÉCIMA.- EL PROMITENTE VENDEDOR cancelará el 50% de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de venta mediante la cual se da cumplimiento a este contrato. El 50% restante de los gastos notariales y el 100% de los derechos e impuestos de beneficencia y registro, así como los gastos de hipoteca y legalización del crédito si los hubiere, serán de cargo exclusivamente de **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **Impuesto de Timbre Nacional:** De acuerdo a la ley 2277 de 2022 que modificó el artículo 519 de Estatuto Tributario, así: "A-Modificado- El impuesto de timbre nacional, se causará a la tarifa del uno punto cinco por ciento (1.5%) sobre los instrumentos públicos y documentos privados, incluidos los títulos valores, que se otorguen o acepten en el país, o que se otorguen fuera del país pero que se ejecuten en el territorio nacional o generen obligaciones en el mismo, en los que se haga constar la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones, al igual que su prórroga o cesión, cuya cuantía sea superior a seis mil (6.000) Unidades de Valor Tributario, UVT, en los cuales intervenga como otorgante, aceptante o suscriptor una entidad pública, una persona jurídica o asimilada, o una persona natural que tenga la calidad de comerciante, que en el año inmediatamente anterior tuviere unos ingresos brutos o un patrimonio bruto superior a treinta mil (30.000) Unidades de Valor Tributario, UVT. Para los contratos celebrados por constructores para programas de vivienda, el aumento de tarifas dispuesto en este artículo sólo será aplicable a partir del primero (1o) de julio de 1998. (Nuevo texto Ley 2277 de 2022). Tratándose de documentos que hayan sido elevados a escritura pública, se causará el

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 – LOCAL ____

Impuesto de timbre, en concurrencia con el impuesto de registro, siempre y cuando no se trate de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles cuyo valor sea inferior a veinte mil (20.000) UVT y no haya sido sujeto a este impuesto, o neves, o constitución o cancelación de hipotecas sobre los mismos. En el caso de constitución de hipoteca abierta, se pagará este impuesto sobre los respectivos documentos de deber.* Cuyos gastos serán asumidos en igual proporción por las partes. **PARÁGRAFO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por la notaría, donde se protocolizará esta negociación, para lo cual **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el día de la firma de la escritura pública, se obliga a aportar los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, (beneficencia y registro) de acuerdo con la liquidación hecha por la notaría. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la copia de la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN: **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, no podrá ceder el presente contrato, salvo previa aceptación expresa y escrita por parte del **EL PROMITENTE VENDEDOR**. La cesión deberá ser por escrito con autenticación de firmas de cedente y cesionario. **PARÁGRAFO:** Previa a la firma de la respectiva cesión, se deberá pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por el solo hecho de la cesión y a título de sanción la suma equivalente a un porcentaje del 20% del valor del inmueble. Para formalizar la misma o previa la aceptación de la misma.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncian desde ya expresamente las partes contratantes.

CLAUSULA DECIMA TERCERA.- En caso de incumplimiento total o parcial de las cláusulas establecidas en el presente contrato, el **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se obliga a pagar, al **PROMITENTE VENDEDOR**, una multa o **CLÁUSULA PENAL** equivalente al valor de las Arras estipuladas en el presente contrato. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para exigir el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora de cualquier tipo de incumplimiento o cualquier otra obligación derivada del presente contrato. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá declarar resuelto de pleno derecho el presente contrato y en libertad al **PROMITENTE VENDEDOR** de disponer del inmueble de manera inmediata. **CLAUSULA DECIMA CUARTA.-** Las partes fijan como domicilio contractual el Municipio de Chía, y recibirán notificaciones o comunicaciones para todos los efectos del presente contrato en las siguientes direcciones y teléfonos: **EL PROMITENTE VENDEDOR:** En la Carrera 5ª Este No. 28 – 63 Avenida Paseo de los Zipas en el municipio de Chía (Cundinamarca). Tel.: 8844414 de Chía. **EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** La dirección de residencia y correspondencia es: _____ Teléfono _____ Email _____.

_____. Será responsabilidad de ésta comunicar por escrito al **PROMITENTE VENDEDOR** con constancia de recibido y con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones o comunicaciones hechas en la dirección aquí registrada.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- RESOLUCION DE CONFLICTOS En el evento de llegarse a presentar controversias, o algún litigio entre las partes, que surja con ocasión de la celebración, ejecución, desarrollo o que se deriven del presente contrato serán resueltas por cualquiera de los MASC, o en su defecto se recurrirá a la justicia ordinaria. Las partes han, leído y aprobado la totalidad de las cláusulas de este contrato, siendo aceptadas por estas.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y EL PROMITENTE VENDEDOR declaran conocer que de acuerdo con las modificaciones introducidas por la Circular 030 de 2017 el Fiduciario como vocero del Fideicomiso debe actuar en calidad de vendedor de las unidades resultantes del Proyecto, por lo tanto las Escrituras Públicas de transferencia a título de compraventa deben ser suscritas por parte del Fideicomiso como vendedor, la sociedad _____ y la sociedad _____ como Fideicomitente y por el respectivo promitente comprador.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 - LOCAL ____

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA; GESTIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de manera voluntaria realizan las siguientes declaraciones: 1. En cumplimiento de la normatividad vigente sobre la gestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, se obliga a adoptar las medidas de control apropiadas y suficientes, orientadas a evitar que en la realización de sus negociaciones y/o actuaciones de todo tipo, pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad o dichas actividades o a las transacciones y fondos vinculados con las mismas, o para la financiación del terrorismo. 2. Conoce que el dinero ilegal no se circunscribe al negocio del narcotráfico, ya que puede tratarse también de: hurto, estafa, abuso de confianza, aprovechamiento de error ajeno, transferencia ilegal de cheques, cultivo y conservación de plantaciones ilícitas, tráfico, fabricación o porte de estupefacientes, secuestro, extorsión, testaferrato, enriquecimiento ilícito, boleteo, delitos contra la administración pública, la corrupción, el contrabando, el hurto de vehículos, el tráfico de niños, la trata de blancas, los asaltos bancarios, y el tráfico ilegal de armas, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas, tráfico de drogas tóxicas, estupefacientes o sustancias alucinógenas, delitos contra el sistema financiero, delitos contra la administración pública o vinculados con el producto de delitos ejecutados bajo concierto para delinquir, o les dé a los bienes provenientes de dichas actividades apariencia de legalidad, oculte o encubra la verdadera naturaleza, origen, ubicación, destino, movimiento o derecho sobre tales bienes o realice cualquier otro acto para ocultar o encubrir su origen ilícito. 3. Hasta donde tiene conocimiento, los proveedores, asociados, vinculados, clientes y en general personas o entidades con las que mantiene relaciones comerciales no se encuentran incurso en actividades relacionadas con lavado de activos o financiación del terrorismo. **PARÁGRAFO. EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** se obligan a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** la información veraz y verificable que ésta le exija para el cumplimiento de la normatividad colombiana relacionada con prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, lo cual incluye actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que **EL PROMITENTE VENDEDOR** requiera. En el evento en que no se cumpla con esta obligación, **EL PROMITENTE VENDEDOR,** tendrá la facultad de dar por terminado el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. Cláusulas de cumplimiento posterior a la firma de la escritura pública de compraventa. Las obligaciones previstas en La Promesa que deban cumplirse con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sobrevivirán a la ejecución de La Promesa, se mantendrán vigentes y serán exigibles mientras no se haya verificado su cumplimiento. Para estos efectos, La Promesa prestará mérito ejecutivo.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA Modificación condiciones de La Promesa. El Promitente Comprador acepta que desde la fecha de suscripción de La Promesa y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por La Promitente Vendedora, se procederá a suscribir un otrosí a La Promesa realizando los ajustes solicitados; el silencio de La Promitente Vendedora frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

CLÁUSULA VIGESIMA. Imputación de pagos y causación de intereses de mora. Como en desarrollo de La Promesa El Promitente Comprador tiene que cubrir obligaciones pecuniaras de distinta índole, La Promitente Vendedora queda facultada para aplicar preferencialmente cualquier pago que realice El Promitente Comprador a las cuentas pendientes por los distintos conceptos. Si La Promitente Vendedora efectúase algún pago por un concepto que según La Promesa deba pagar El Promitente Comprador, se causarán a favor de aquellas y a cargo de El Promitente Comprador, intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente sobre el valor pagado, hasta la fecha en que este último reembolse su valor.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. Buena Fe Exenta De Culpa: La Constructora declara que dentro del proceso de contratación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le aplica relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO MALL RUTA 45 – LOCAL ____

establecidos en esta materia. En consecuencia, la Constructora en la suscripción del presente contrato obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

VIGESIMA SEGUNDA. Validez para firmar electrónica y obligaciones de los firmantes. Las Partes reconocen y aceptan que La Promesa podrá ser firmada electrónicamente y en tal evento las firmas que se plasmarán en virtud de este mecanismo son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente y tendrán la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran: 1. Que los datos de creación de cada firma corresponderán única y exclusivamente al firmante. 2. Que el firmante registrado será quien tendrá acceso a los datos de creación de la firma. 3. Que, si los firmantes actúan en representación de alguna persona, tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello. Parágrafo: Con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de La Promesa en caso de que sea suscrita por este medio, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a: 1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma. 2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada. 3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

Para constancia y en señal de aceptación, se firma el presente Contrato de Promesa de Compraventa en Chía, (Cundinamarca) el ____ (____) de ____ (____)."

EL PROMITENTE VENDEDOR

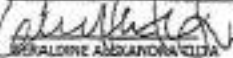
NICOLÁS EDUARDO ESCOBAR PÁRAMO
C.C. 80.398.369 de Chía
Representante Legal
INVERSIONES MILENIUM S.A.S.

EL/LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

RUTA 45 ESTRUCTURA DE PRESUPUESTO 1590,36 m2 VENDIBLES 20 LOCALES COMERCIALES Fecha: 24/07/2024	
SMARTINVEST SAS	NIT: 901.088.469-7
DIRECCION PROYECTO:	LOTE 2C CAJICA CUNDINAMARCA VEREDA RIO GRANDE (SOBRE LA VARIANTE)
DESCRIPCION DEL PROYECTO	
Area Bruta parcela 1:	8,349.89 m2
	0.83 Hectareas
Area Neta Proyecto	6,451.23 m2
TOTAL NUMERO DE LOCALES PROPUESTOS:	
Metros cuadrados LOCALES	
LOCAL 1 (ANCLA)	501.22 m2
LOCAL 2	49.97 m2
LOCAL 3	51.73 m2
LOCAL 4	54.82 m2
LOCAL 5	57.90 m2
LOCAL 6	60.99 m2
LOCAL 7	64.07 m2
LOCAL 8	67.15 m2
LOCAL 9	70.24 m2
LOCAL 10	73.32 m2
LOCAL 11	76.40 m2
LOCAL 12	79.49 m2
LOCAL 13	82.57 m2
LOCAL 14	85.66 m2
LOCAL 15	88.75 m2
KIOSKO 1	24.93 m2
KIOSKO 2	24.94 m2
KIOSKO 3	24.94 m2
KIOSKO 4	24.94 m2
KIOSKO 5	24.93 m2
Total locales	20 und
Area construida Vendible	1,590.36 m2

COSTOS	%
LOCALES	
Valor Unidades total construido	4,194,996,000
Valor por m2 construido	2,600,000
URBANISMO	
Movimiento de tierra, Terrazo, Estimado: 27,000 M3	1,350,000,000
Urbanismo y zonas comunes	3,400,000,000
IMU (5%)	376,746,800
Total Costos Directos	9,261,682,800.00
Valor costos indirectos	2,105,619,387.35
Valor costos de ventas	675,180,625.96
Valor costos financieros	804,262,780.71
VALOR TOTAL COSTOS SIN LOTE	12,846,745,594.25

VENTAS	%
Ventas locales: 20 und	16,921,777,875.00
m2 vendibles unidades	1,590.36
Valor por m2 Promedio a lo largo del Proyecto	10,640,218.45
VALOR TOTAL VENTAS	16,921,777,875.00
INCREMENTO DE VENTAS	-
TOTAL INCREMENTO VENTAS	16,921,777,875.00


 GERALDINE ABAÑÓN ACOSTA
 INGENIERA - AREA TECNICA



Corporación Urbana
Municipio de Bogotá

CURADURIA URBANA N° 1 - Calle
ABOG. MARIA J. TERESA RESTREPO BRIGARD
CURADORA URBANA

LC N° 25126-1-24-0008



Nº DE RADICACIÓN
25126-1-23-0070

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN
30-ago-23

FECHA EXPEDICIÓN: 12-feb-24

FECHA EJECUTORIA:

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1, Decreto 1077 de 2015.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 2, Decreto 1077 de 2015.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 3, Decreto 1077 de 2015.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 641 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o al acto que la modifique o sustituya. Para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 4, Decreto 1077 de 2015.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establecen los artículos 2.2.6.1.4.1, y numeral 1° y 5° del artículo 2.2.6.1.2.3.6, del Decreto 1077 de 2015. Para las obras que no requieran supervisión técnica independiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo-resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-resistente (NSR-10). Esta obligación aplica siempre y cuando el área construida alcance o supere los 2.000 metros cuadrados o que se genere un total de 5 o más unidades habitacionales. Cuando la licencia contemple una construcción menor de 2000 m², o menos de 5 unidades de vivienda no requerirá supervisión técnica independiente, más sin embargo se deberán realizar los controles de calidad de los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo-resistente. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 5 y 11, Decreto 1077 de 2015.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 7, Decreto 1077 de 2015.

En caso de desvinculación del o los profesionales encargados de los diseños, designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvincula de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 8, Decreto 1077 de 2015.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo-resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 5° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedades horizontal. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 9, Decreto 1077 de 2015.

Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se ejecuten durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonio autónomo en los que el fiduciario ostenta la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá priorizar en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 10, Decreto 1077 de 2015.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción sismo-resistente. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 11, Decreto 1077 de 2015.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 12, Decreto 1077 de 2015.

CUMPLIR CON LAS NORMAS VIGENTES DE CARÁCTER NACIONAL, MUNICIPAL O DISTRITAL SOBRE ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 13, Decreto 1077 de 2015.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 14, Decreto 1077 de 2015.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 15, Decreto 1077 de 2015.

Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión. ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 13, Decreto 1077 de 2015 (Cuando aplique).

La presente licencia no autoriza intervención, ni excavación del espacio público, ni autoriza la tala de árboles. De requerirse se deberá solicitar ante la Secretaría de Planeación Municipal, y/o ante la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.

La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NSR-10 recae sobre los profesionales señalados en los Decretos 625 de 2010, 62 de 2011, 2523 de 2010, 340 de 2012, 646 de 2017 y demás normas que los modifiquen o sustituyan.

El titular de la licencia, los profesionales, o cualquier dependiente de ellos deberán acatar la Ley 1801 de 2016-Código Nacional de Policía, especialmente en su Artículo 138.

DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS, RÍOS Y RÍTEL.

EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁN CUMPLIR A CABALIDAD LO DISPUESTO EN EL DECRETO 141 DE 2013 - PLAN DE MOVILIDAD MUNICIPAL.

CLE-A01

01 - 07

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

RS + A

PERFIL VIAL
Esc 1:150No. catastro
2512500000000000000000No. catastro
2512500000000000000000LOCALIZACION GENERAL
Esc 1:10,000

PARCELA 2

PARCELA 1

URBANISMO GENERAL
Esc 1:200

PARCELA 1

TALLER EN EL VIAL

TALLER EN EL VIAL

TALLER EN EL VIAL

TALLER EN EL VIAL

TALLER EN EL VIAL

AMPLIACION URBANISMO PARCELA 1
Esc 1:200

CLE-A01

01 - 07

25125-1-01-0000

330.141.966-5 con domicilio en Chía, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal que se protocoliza y declaro(aron) bajo la gravedad del juramento que el inmueble materia del presente contrato No está afectado a vivienda familiar y manifiesto(aron): XX

PRIMERO.- Que transfiera(n) a título de venta real y efectiva en favor de SMARTINVEST S.A.S., el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): Un lote de terreno denominado "LOTE 2C", ubicado en la vereda Riogrande del Municipio de Calca, Departamento de Cundinamarca, el cual tiene un área de UNA HECTÁREA - DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1 HA - 235M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En extensión de treinta y dos metros veinticuatro centímetros (32.24mts); colinda con Avícola Santa Reyes, vía pública al metin, y en extensión de tres metros veintiséis centímetros (3.26mts) y cuatro metros noventa y dos centímetros (4.92mts); colinda con zona verde y vía que conduce a Bogotá; **POR EL ORIENTE:** En extensiones sucesivas de veintinueve metros (29.00mts); ciento cincuenta metros cuarenta y dos centímetros (150.42mts) y ciento diez metros sesenta centímetros (110.60mts); colinda con la vía que conduce a Bogotá; **POR EL SUR:** En extensión de setenta y un metros noventa y cinco centímetros (71.95mts); colinda con predio de Avícola Santa Reyes; y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de cinco metros sesenta y cinco centímetros (5.65mts) colinda con entrada y en extensiones sucesivas de setenta y tres metros ochenta y siete centímetros (73.87mts); ciento once metros veintidós centímetros (111.21mts); y veinticuatro metros noventa y cinco centímetros (24.95mts); colinda con Avícola Santa Reyes y encierra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 176-97682 emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y la cédula catastral número 25126000000000003199500000000. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PARAGRAFO. No obstante los linderos y cobda antes mencionados la venta se hace como cuerpo cierto - XX

SEGUNDA TRADICIÓN: Manifiesta el (la) (los) vendedor(a) (es) que el(los) inmueble(s) lo(s) adquirió(aron) por compra hecha a Gerardo Jesús Lizcano Méndez, según consta en la escritura pública número tres mil doscientos sesenta y seis (3.276) de fecha veintitrés (23) de diciembre del año dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría 40 del



FOOTER-11151

Círculo de Bogotá, inscribe en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Ziequirá, al folio de matrícula inmobiliaria número 176-97882. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TERCERA: El precio de la venta es la suma de **SETECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$772.194.000.00)**, que el (la)(los) vendedor(a)(es) declara(n) tener recibida a su entera satisfacción de manos de el (la)(los) comprador(a)(es). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSTANCIA. Declaran las partes otorgantes: Que conocen el texto y alcance del artículo 81 de la Ley 2010 del veintisiete (27) de diciembre de 2019 (Estatuto Tributario), por consiguiente manifiestan bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente y que no existen sumas que hayan conveído o facturado por fuera de la misma. XXXXXXXX

Que conocen y aceptan de acuerdo a la norma que no sean constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras. XX

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. XXXXXX

Cuando el valor asignado por las partes difiera notoriamente del valor comercial del bien en la fecha de su enajenación o prestación, el funcionario que esté adelantando el proceso de fiscalización respectivo, podrá rechazarlo para los efectos impositivos y señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza, condiciones y estado de los activos: atendiendo a los datos estadísticos producidos por la Dirección General de Impuestos Nacionales, por el Departamento Nacional de Estadística, por el Banco de la República o otras entidades afines. XX

CUARTA. SANEAMIENTO.- El (la)(los) vendedor(a)(es) garantiza(n) que el(los) inmueble(s) objeto de esta escritura pública es(son) de su única y exclusiva propiedad,

Mayor cantidad para una escritura por la escritura pública - Se debe poner parte de escritura

 11151-11151
 11151-11151

que no lo(s) han(en) enajenado por acto anterior a este y lo(s) garantiza(n) libre de hipotecas, embargos, condiciones resolutorias, desmembraciones, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, demandas registradas, y en general libre de todo gravamen que pueda limitar el derecho de dominio, pero que en todo caso se compromete(n) a salir al saneamiento de lo vendido en los casos contemplados por la Ley. XX

QUINTA.- Que desde hoy hace entrega real y material del (los) inmueble(s), junto con todos sus usos, costumbres y anexidades que legalmente le(s) corresponde y en el estado en que se encuentra. XX
XX

PRESENTE(S).- NICOLAS EDUARDO ESCOBAR PÁRAMO, varón, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado(s) en Bogotá, de paso por esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 80.298.359, quien obra en este acto en su calidad de Representante legal de SMARTINVEST S.A.S. con NIT. 901.088.489-7, sociedad legalmente constituida por documento privado de accionista único del 12 de junio de 2017, inscrita el 13 de junio de 2017 bajo el número 02233591 del libro IX, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal que se presenta para su protocolización y dilo(erse). XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

a) Que acepta el presente instrumento y la venta del(los) inmueble(s) que por medio de esta escritura se le(s) hace a su representada. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

b) Que ya se encuentra(n) en posesión real y material del(los) inmueble(s) que adquiere(n) para su representada. XX

c) Que por tratarse de una compra para una persona jurídica, no es procedente la afectación de este inmueble a vivienda familiar. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX

ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) otorgante(a) Si (X) NO () aceptan(en) con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 de 2011). XX
XX

LOS COMPARECIENTES manifiestan que para efecto de las leyes trescientos treinta y



tres (333) de mil novecientos noventa y seis (1996) y trescientos sesenta y cinco (365) de mil novecientos noventa y siete (1997) o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el (os) bien(es) inmueble(s) materia u objeto del presente contrato, lo(s) adquirió(eron) con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. Así mismo hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, números de cédulas, los números de las matrículas inmobiliarias y linderos. XX

Además declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. XX

Se les advirtió a los comparecientes la OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el propósito de aclarar o modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERROR O INEXACTITUD ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LOS OTORGANTES Y EL NOTARIO. En caso de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (ARTICULO 25 Decreto Ley 550 de 1970 XXXXXXXXXXXXX

EL SUSCRITO NOTARIO INFORMO A LAS PARTES SOBRE LA CONVENIENCIA DE OBTENER PAZ Y SALVOS POR CONCEPTO DE LA TOTALIDAD DE LOS SERVICIOS PUBLICOS. XX

POLITICA DE PRIVACIDAD: El(los) otorgante(s), expresamente declara(n) que NO autoriza(n) la divulgación, ni comercialización, publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen y/o fotografía tomada en la notaría, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo lo relacionado con el presente instrumento y en los demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado solicite por escrito, conforme a la Ley. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXX

XXX

Para materializar paz y salvos en la escritura pública. Se hizo constar para el caso.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ

REPUBLICA DE COLOMBIA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CAJICÁ CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

1613

CERTIFICA

Certificado No. 00000000000000000000

Código Catastral Único: 00000000000000000000000000000000

Parcela catastral: 00000000000000000000000000000000

Categoría: 00000000000000000000000000000000

Cada vez que el sistema de la Secretaría Municipal de Planeación emita el precio con código catastral número 00000000000000000000000000000000 en sus folios a nombre de DIVERSIONES TIVARA S.A., con las siguientes particularidades:

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	USO	VALOR			VALOR PAGO	VALOR PAGO
		10	12	14		
ELABORACIÓN DE CEMENTO	RURAL	10	12	14	27,796,400,000	27,796,400,000

El cual está registrado con los siguientes propietarios:

Nº	Nombre
001	DIVERSIONES TIVARA S.A.

El cual se encuentra en PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial hasta la vigencia 2023.

En EL MUNICIPIO DE CAJICÁ NO SE ENCUENTRA ESTABLECIDA LA CONTRIBUCIÓN DE VALORACIÓN.

Expedido en: 21 de mayo de 2023

Se expide con efecto de: ESCRITURACIÓN

Validez hasta: 21/05/2023

Valor Certificado de Paz y Salvo: 10000

2013/000000

es de:

Leopoldo Pineda Cordero Laverde

Profesional en Planeación

Director de Planeación



LEOPOLDO PINEDA CORDERO LAVERDE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CAJICÁ

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220505306658659507

Nro Matricula: 176-97662

Página 3 TURNO: 2022-03047

Impreso el 5 de Mayo de 2022 a las 05:39:29 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El presente es un documento de registro público que debe ser leído en el registro de los documentos.

Turno: 2022-03047

Fecha: 05-05-2022

Expedido por: 000007



El Registrador: CLAUDIO GONZALEZ

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
la guarda de la fe pública



ZAPACUTRA

LIQUIDIO

15128040

SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS

NIT 899.999.007-0

Impreso el 21 de Julio de 2022 a las 11:09:05 a.m.

No. RADICACION: 2022-13637

NOMBRE SOLICITANTE: ALCALDIA

OFICIO No.: 1257 del 12-07-2022 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

MATRICULAS 97682 CAJICA

ACTOS A REGISTRAR:

ACTO	TRF	VALOR	DERECHOS	CONS.DOC.(2/100)
777 VARIOS	E	1	0	0
			0	0
			0	0

Total a Pagar:

\$

0

DISCRIMINACION PAGOS:

CANAL REC.: CAJA ORIP (EFECTIVO, EXENTO) FORMA PAGO: EXENTO

VLR:0



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
OFICIO

AMC-SP-1257-2021
Cajicá, 12 de julio de 2021

Doctora
GLADYS URIBE ALDANA
Registradora Encargada
Oficina de Registros Públicos de Zipaquá
Carrera 10 No. 1ª 11713
Correo Electrónico: comunicacion@supervotariado.gov.co
Zipaquá

REFERENCIA: SOLICITUD CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA DECRETO 077 DE 2015.

Respetada Doctora:

Reciba un cordial saludo, por medio de la presente y en virtud del Decreto 077 de 2015, POR LA CUAL SE LIBERAN EL EFECTO DE PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ, CUNDINAMARCA, LA Alcaldía Municipal de Cajicá, con NIT: 898.969.495-0, solicita se realice la CANCELACIÓN de la anotación de la participación de plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria del predio que a continuación se describe:

Cédula Catastral	Folio de Matrícula Inmobiliaria	DECRETO PLUSVALÍA
25120900000004000000	176-87682	077/2015

Agradecemos su amable atención.

Atte: PARY SALVO No. 30203030

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZÁLEZ
Secretaría de Planeación

Proyecto: S.A. Corporación Cajicá S. Asociados, Asesoría Urbanística
Elaboró: Arq. Andrés Andrés Uribe Uribe, Director de Planeación Urbana
Aprobó: Ing. Cesar Augusto Cruz González, Secretario de Planeación



CAJICÁ
TEJIDO FUTURO

Oficina: Calle 2da. 427 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 36044 Teléfono: (57-1) 8798291 - 887077
Correo electrónico: comunicacion@supervotariado.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de julio de 2022 Hora: 14:18:18
Código No. 002207470
Vigencia: 12/08

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 0022074700000

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, accediendo a www.tch.org.co/certificados/verificacion y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, siempre y cuando transcurra 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: INVERSIONES UYARA SAS EN LIQUIDACION
NIT: 830.541.346-9. Administración: Dirección
Sede principal: Bogotá de Impuestos de Bogotá
Domicilio principal: Chía (Cundinamarca)

MATRÍCULA

Matrícula No.: 01381267
Fecha de matrícula: 7 de junio de 2004
Último año renovada: 2017
Fecha de renovación: 10 de marzo de 2017

LAS PERSONAS JURÍDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN NO TIENEN CON EFECTOS LA MATRÍCULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INICIARÁ EL DOCUMENTO QUE HA INICIADO EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 11 DEL 1429 DE 2010, NUMERAL 2.1.3.19, CAPÍTULO SEGURO, TÍTULO VIII DE LA CIRCULAR ÚNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Av. Familia No. 3-03. Esta Ofc 429
Municipio: Centro Empresarial Centro Chía
Correo electrónico: Chía (Cundinamarca)
Teléfono comercial 1: contabilidad@dismanequipo.com
Teléfono comercial 2: 9616999
Teléfono comercial 3: No reportó.
Dirección para notificación judicial: Av. Familia No. 3-03. Esta Ofc 429
Centro Empresarial Centro Chía
Municipio: Chía (Cundinamarca)
Correo electrónico de notificación: contabilidad@dismanequipo.com
Teléfono para notificación 1: 9616999



Cámara de Comercio de Bogotá
Calle 100 No. 100-100

CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 22 de Julio de 2020 Hora: 14:26:13
Código de Expedición: 00000000000000000000000000000000
Número de Expedición: 00000000000000000000000000000000

FORMA DE VERIFICACIÓN DE LA ENTIDAD

Verifique el contenido y confiabilidad de este expediente, ingresando a www.ccb.org.co/verificadordocumentos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación no puede realizarse de manera ilimitada, después de diez solicitudes contadas a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 1: No reportó.
Teléfono para notificación 2: No reportó.

La persona jurídica (S.A.S.) suscrita para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 231 del Código General del Proceso y 61 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0001368 del 23 de mayo de 2004 de Notaría 34 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de julio de 2004, con el No. 00007384 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVERSIONES TIYANA LTDA y PUSHA UGAR LA SIGLA TIYANA LTDA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 0003822 del 14 de diciembre de 2003 de Notaría 10 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de diciembre de 2003, con el No. 00007384 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación a razón social de INVERSIONES TIYANA LTDA y PUSHA UGAR LA SIGLA TIYANA LTDA a INVERSIONES TIYANA S.A.

Por Escritura Pública No. 0000 de la Notaría 13 de Bogotá D.C. del 14 de diciembre de 2005, inscrita el 20 de diciembre de 2005 bajo el número 00007384 del Libro IX, la sociedad de la referencia se transforma de sociedad limitada a sociedad anónima.

Por Acto No. 30 del 14 de septiembre de 2017 de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2017, con el No. 00004476 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación a razón social de INVERSIONES TIYANA S.A. a INVERSIONES TIYANA SAS.

CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD Y REPRESENTACIÓN SOCIAL

Fecha Expediente: 20 de Julio de 2011 Hora: 15:14:18

Procedimiento: REGISTRO

Valor: \$ 1.000

OBJETO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Verifique el contenido y veracidad de este certificado, inscribiendo a
www.ccc.org.co/verificadorderegistrados y deposite el respectivo pago, para que mediante la
inscripción al sistema de su expedición, la verificación se pueda realizar de manera
eficiente, dentro del día calendario siguiente a partir de la fecha de su expedición.

Por Acta No. 20 de la Asamblea de Accionistas, del 12 de septiembre
de 2017, inscrita el 14 de diciembre de 2017 bajo el número 222847,
del libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad
ordinaria a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de
INTELSHOP TIZABÁ S.A.

RESOLUCIÓN

Se da por disuelta.

Por Acta No. 11 de la Asamblea de Accionistas, del 14 de diciembre de
2017, inscrita el 14 de diciembre de 2017 bajo el número 222847 del
libro IX, la sociedad de la referencia fue declarada disuelta y en
estado de liquidación.

OBJETO SOCIAL

A.- La explotación económica de las actividades y negocios propios de
la ganadería mayor y menor en todos sus aspectos incluidos
aprovechamientos, derivados o relacionados con ellos. B.- La
explotación económica de las actividades y negocios propios de la
agricultura en todas sus formas de cultivos y plantaciones incluidos
aprovechamientos, derivados o relacionados con ellos. C.- La
importación y exportación de los productos y subproductos
agropecuarios y/o agroindustriales. D.- La transformación, procesamiento,
industrialización y mercadeo de productos así como sus derivados. E.-
La importación y exportación de ganado vacuno, caballar y demás
reproductores, así como la importación y exportación de semen
embrionario, pajarías y todo lo demás relacionado con las actividades
ganaderas y agrícolas. F.- La adquisición, enajenación o
administración a cualquier título de bienes muebles e inmuebles en
desarrollo o cumplimiento de tal objeto, la sociedad puede hacer en
su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con
ellos actos de gestión, administración, ejecución, adquisición,
explotación y operaciones comerciales, etc., de tales cosas y todas
las actos o contratos que sean necesarios para el cabal cumplimiento
y desarrollo del objeto social, por consiguiente podrá adquirir
bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, transferir su dominio,
gravarlos con prenda o hipoteca y demás garantías que entre ellas



CONFIDENTIAL DE SEGURANÇA E ORIENTAÇÃO DE USO

Fecha Expediente: 21 de julio de 2002 Clase: 14-14-36
 Fecha de expedición: 21 de julio de 2002
 Validez: 3 años

Verifique el contenido y exactitud de esta notificación, ingresando a www.eto.org.mx/notificaciones/verificacion y digite el respectivo código, para que visualice la imagen proceda al trámite de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada. Durante 60 días posteriores contará a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL

CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de Julio de 2021 Hora: 14:18:13
No. de Expedición: 00000000000000000000
Valor: \$ 0,00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN AUTENTICIDAD

Verifique el contenido y autenticidad de este certificado, ingresando a www.cccv.org.co/verificacionautenticidad y digite el respectivo código, para que visualice la imagen asociada al número de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor nominal	: \$1.000,00
* CAPITAL SUSCRITO *	
Valor	: \$1.000.000.000,00
No. de Acciones	: 1.000.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00
* CAPITAL PAGADO *	
Valor	: \$1.000.000.000,00
No. de acciones	: 1.000.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00

NOMBROSIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 21 del 18 de diciembre de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de diciembre de 2017 con el No. 0028848 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Liquidador	Miguel Antonio Montenegro Diaz	C.C. No. 800000015303945

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Liquidador Suplente	Gerardo Javier Llanero Mader	C.C. No. 8000000026561334

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 27 del 18 de julio de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de agosto de 2021 con el No. 07730330 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

CONSTITUCIÓN DE ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de Julio de 2022 Hora: 14:24:18
Resolución No. 000000013/2022
Folios: 2 de 2

FORMA DE VERIFICACIÓN ELECTRONICA

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado ingresando a
www.ccc.org.co/verificadocertificados 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 90 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Notario Fiscal Principal	Manuel Antonio Pardo Rodríguez	C.C. No. 000000013/000000013 T.P. No. 21128-T
Notario Fiscal Suplente	Rafael Gomez Rios	C.C. No. 000000013/000000013 T.P. No. 20410-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

EXCELENCIA	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 000000013 del 19 de diciembre de 2024 de la Notaría 40 de Bogotá D.C.	000000013 del 20 de diciembre de 2024 del Libro IX
E. P. No. 000000013 del 14 de mayo de 2007 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.	000000013 del 15 de mayo de 2007 del Libro IX
E. P. No. 001 del 2 de abril de 2005 de la Notaría 39 de Bogotá D.C.	000000013 del 3 de abril de 2005 del Libro IX
Acta No. 20 del 12 de septiembre de 2017 de la Asamblea de Accionistas	000000013 del 14 de septiembre de 2017 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de las Contrataciones Administrativas y la Ley 382 de 2003, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sea objeto de recurso. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados no son días hábiles.

Una vez interpuesto, los recursos, los actos administrativos recaudados quedan en estado suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de las Contrataciones Administrativas.

4

CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de Julio de 2017 Hora: 16:15:12
Código QR: 00000000000000000000000000000000
Número: 00000000000000000000000000000000

USOS DE VERIFICACIÓN AUTENTIFICADO

Verifique el contenido y autenticidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co/verificadores/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen asociada al contenido de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, siempre y cuando la validez de este documento sea posterior a la fecha de su expedición.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentran en listas negras activas.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 0121
Actividad secundaria Código CIIU: 0122

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica siguiente matriculada(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá al/los siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: CRIADERO INGENIERIA
Matrícula No.: 01212017
Fecha de matrícula: 1 de diciembre de 2017
Último año renovado: 2019
Dirección: Establecimiento de comercio
Dirección: Vía del Sur Grande
Municipio: Cajicá (Cundinamarca)

SI CIERA OTORGA INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTECEDENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRICULA RESCINDIDA DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUC.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 21 de JULIO de 2012 Hora: 14:18:18
Código de Expedición:
Valor: \$ 5,000

OFICIO DE VERIFICACIÓN REGISTRAL

Verifique el contenido y confidencialidad de este certificado, impreso en
un solo ejemplar, con el fin de verificar la autenticidad de la información registrada y
la validez de la información registrada en el registro de comercio. La verificación se puede realizar de manera
directa, o bien a través de los canales establecidos a partir de la fecha de su expedición.

Los siguientes datos sobre la sociedad son informativos: Fecha de
inicio de información a Planificación: 13 de mayo de 2016. En la fecha
anterior, si su empresa tiene activos inferiores a \$0.000.000 y
una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene
derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75%
en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo
año y de 25% en el tercer año. Ley 180 de 1997 y Decreto 525 de 2003.
Recomiendo ingresar a www.superintendencias.gov.co para verificar si su
empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en
ningún caso.

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

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y
cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 327 de 1995.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2152 de 1995 y la
autorización impartida por la Superintendencia de Industria y
Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1995.

Conforme a lo anterior



CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

FORMA VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A20356222398A6

FECHA DE APROBACIÓN: 2016 HORA: 14:35:14

REGISTRAR

PÁGINA: 1 DE 3

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROMUEVE LA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LA NEGOCIÓN. SE HA EXTENDIDO LA ÚLTIMA LÍMITE PARA PRESENTAR LA MATRÍCULA MERCANTIL HASTA EL 31 DE JULIO DE 2016.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO AUTOMÁTICAMENTE Y CORRESPONDE CON EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PROPORCIONA VALIENDO AUTOMÁTICAMENTE DENTRO DE 10 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.CO

ACUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO VERA ACQUIRIR DENTRO DE UNA OFICINA DE VENTA PÚBLICA, CÁMARA Y SELLO EN WWW.CCB.CO

PARA SU SEGURIDAD LEDE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO CON CUALQUIER UNO DE LOS MÓDULOS PÚBLICOS, CÁMARA Y SELLO EN WWW.CCB.CO/VERIFICACIONES/COMERCIALES

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O IMPORTACIÓN DE DOCUMENTOS.

LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, CON FIRMAMENTO EN LAS MATRÍCULAS Y INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE: INNOVAVENT S.A.S.

N.I.T. 1.501.088.689-7 ADMINISTRACIÓN: DIRECCIÓN EJECUTIVA DE IMPUESTOS DE BOGOTÁ

DOMICILIO: CALA CUMBIAMARCA

CERTIFICA:

MATRÍCULA NO. 22915521 DEL 12 DE JUNIO DE 2016

CERTIFICA:

RENOVACIÓN DE LA MATRÍCULA DEL 01 DE MARZO DE 2016

ÚLTIMO AÑO RENOVADO: 2015

ACTIVO TOTAL: 913,435,000

CERTIFICA:

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES JUDICIAL: CN 5 APTA NO. 25 43

DIRECCIÓN: CALA CUMBIAMARCA

EMAIL DE NOTIFICACIONES JUDICIAL: INNOVAVENT@GMAIL.COM

DIRECCIÓN COMERCIAL: CN 5 APTA NO. 25 43 AV. PABLO DE LOS RIOS

DIRECCIÓN: CALA CUMBIAMARCA

EMAIL COMERCIAL: INNOVAVENT@GMAIL.COM

CERTIFICA:

CONDICIONES QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN HUB DE ACOMPLISTA ÚNICO DEL 12 DE JUNIO DE 2016, SUSCRITA EL 12 DE JUNIO DE 2016 BAJO EL NÚMERO 00015591 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYÓ LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA INNOVAVENT S.A.S.

CERTIFICA:

Certificado
de Existencia y
Representación
Legal

VIRGENCIA: QUE EL TENDIMIENTO DE INTERACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TIENE COMO OBJETO SOCIAL EL DESARROLLO
PRINCIPALMENTE DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: 1) LA REALIZACION DE
TODA CLASE DE INVERSIONES EN CUALQUIER TIPO DE BIENES, SEAN ESTOS
MUEBLES O INMUEBLES, CORPORALES O INCORPORALES, TANGIBLES O
INTANGIBLES, VALORES, TITULOS, VOUCHERS, DECRETOS, FIDUCIARIOS,
TITULACIONES INMOBILIARIAS, CUALQUIER INSTRUMENTOS, ASI COMO CUALQUIER
CUALQUIER TIPO DE NEGOCIO JURIDICO SOBRE LOS BIENES, 2) COMPRA, VENTA,
ADMINISTRACION, ARRENDAMIENTO, CONSUMO Y CUALQUIER CUALQUIER NEGOCIO O
ACTO JURIDICO DE TRANSFERENCIA SOBRE TODA CLASE DE BIENES TANGIBLES O
INTANGIBLES O MUEBLES, CORPORALES, INCORPORALES, INSTITUCIONALES,
RESIDENTIALES O BIENES POR CUENTA PROPIA O DE INTERES, 3) PRESTACION
DE SERVICIOS DE TRANSPORTE QUE NO REQUIERAN PERMISOS O AUTORIZACIONES
DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, 4) OBRAS Y ADMINISTRACION
ESTRUCTURALES DE COMERCIO, CUALQUIER CONTRATO COMO FACTOR SOBRE LOS
BIENES Y EN GENERAL CUALQUIER NEGOCIO JURIDICO SOBRE LOS BIENES, 5)
ADQUISICION Y TITULO ACCIONES Y OTROS TIPOS DE PARTICIPACION EN SOCIEDADES
O EMPRESAS CON EL MISMO REGIMEN DE RESPONSABILIDAD, CONSTITUCION
DELEGADOS SOBRE LOS BIENES, GRAVAMENOS O INDEMNIDADES, CUALQUIER
CONVENIO DE ASOCIACION, CUANTAS EN PARTICIPACION, CONVENIOS Y
UNIONES TEMPORALES QUE TENGAN POR FINALIDAD EL DESARROLLO DEL OBJETO
SOCIAL, 6) ESTRUCTURA TODO TIPO DE OPERACIONES O NEGOCIOS CIVILES Y
MERCANTILES, PRESENTA, PRESENTA, PRESENTA, PRESENTA, PRESENTA, PRESENTA,
REALIZACION DE CUALQUIER TIPO DE OPERACIONES, 7) TRANSFERIR PLAZOS,
DIFERENCIAS, ADICION DE BIENES CUALQUIER INSTRUMENTOS DE PROCEDIMIENTOS,
ACTOS O ACCIONES JURIDICAS CON EL FIN DE GARANTIZAR LOS INTERESSES
PROPIOS O AJENOS DE LOS BIENES A SU CARGO, ASI MISMO CUALQUIER
CUALQUIER TIPO DE NEGOCIO JURIDICO SOBRE CUALQUIER INSTRUMENTOS, 8)
CUALQUIER TODA CLASE DE ACTOS, OPERACIONES Y CONTRATOS QUE TENGAN
RELACION OBRERA CON LAS ACTIVIDADES QUE INTERESAN EL OBJETO SOCIAL Y
LAS MISMAS TENDIDAS POR LA LEY Y LA COSTUMBRE MERCANTIL, 9)
REALIZACION DE CUALQUIER TIPO DE OPERACIONES EN EL MERCADO DE
CAPITAL O VALORES CONFORME AL REGIMEN LEGAL APLICABLE, 10) EN
CONFORME LA MENCIONADA EN LAS ANTERIORES ACTIVIDADES COMERCIALES, 11)
SOCIEDAD PODRA REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONOMICA, CIVIL O
MERCANTIL LICITA TANTO EN DOMESTICO COMO EN EL EXTRANJERO, PARA EFECTO
DEL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO, 12) CUALQUIER TIPO DE PLAZO GARANTIA
JURIDICA PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS, CONFORME OBLIGACIONES Y FIANZAS, LOS
ACTOS SIN RESTRICCION ALGUNA, YA SEAN DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL,
FISCAL, ADMINISTRATIVA O SOCIAL, JURIDICA, EXTRAJUDICIAL O EN
CUALQUIER OTRA NATURALEZA QUE SE RELACIONEN DIRECTA O INDIRECTAMENTE
CON EL OBJETO SOCIAL Y QUE NO SEAN INHIBIDAS POR LAS LEYES Y COSTUMBRE,
EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA OCUPARSE
VOLUNTARIAMENTE DE TODA CLASE DE ACTOS Y NEGOCIOS JURIDICOS, EN ESPECIAL
LOS SIGUIENTES: A) COMPRA, VENTA O PERMUTA DE TODA CLASE DE BIENES
MUEBLES O INMUEBLES URBANOS O RURALES INDEPENDIENTES O CONVENIENTES PARA
EL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, ASI COMO CUALQUIER ACTO O NEGOCIO
DE ADMINISTRACION O INTERACCION QUE SE REALICE SOBRE LOS BIENES, BIEN
SEA POR EL TRATO DE BIENES PROPIOS O DE INTERES, B) ORGANIZACION Y
ADMINISTRACION DE TODA CLASE DE ESTABLECIMIENTOS QUE SEAN PRODUCTIVOS O
CONVENIENTES PARA EL DESARROLLO O INCREMENTO DE SU OBJETO SOCIAL O LA
MEJOR EXPLOTACION DEL MISMO, C) ADQUISICION, PRESENTA, ADMINISTRACION, GRAVAMEN
O GRAVAMEN A CUALQUIER BIENES TODA CLASE DE BIENES MUEBLES O

INDUSTRIAS, COMERCIALES O INDUSTRIALES, LAS EN BREVE LOS PRIMEROS E HIPOTECAS LOS SEGUNDOS, CUALQUIER FINANCIAL SOBRE LOS NÚMEROS, ASÍ COMO CUALQUIER TIPO DE CREDITO, Y, ASÍ, SUCESOS, ACTOS, ACCIONES, CREDITOS, PROYECTOS, PLANES O CUALQUIER TIPO CLASE DE TÍTULOS VALORES O CUALQUIER TIPO DE CREDITO, O CONTRATAS DE CREDITO, O CONTRATAS DE CREDITO O DEUDOR ENTENDIDOS CON O SIN INTERES, OTORGANDO GARANTÍAS REALES O PERSONALES TALES COMO HIPOTECAS, PAGOS, LETRAS DE CAMBIO, ENTENDIDOS CREDITOS, CREDITOS EN CASH, CREDITOS O EN CUALQUIER FORMA Y EN GENERAL ENTENDIDOS Y CREDITOS TODOS TIPO DE OPERACIONES, Y, EN GENERAL ENTENDIDOS Y CREDITOS TODOS TIPO DE ACTOS DISPOSITIVOS Y EN ADMINISTRACIÓN QUE DE RELACIONES DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON EL OBJETO SOCIAL Y LOS QUE CONTENGAN COMO FINALIDAD COMPLETAR LAS OPERACIONES ORDENADAS DE LA ENTENDIDA Y LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD, LA SOCIEDAD DEBE ENTENDIDA A CADA, EN GENERAL, TODAS LAS OPERACIONES, DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ALLAS ENTENDIDAS, RELACIONADAS CON EL OBJETO MENCIONADO, ASÍ COMO CUALQUIER TIPO DE ACTIVIDADES SIMILARES, CREDITOS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD, ENTENDIDAS COMO CREDITOS CUALQUIER TIPO DE ACTO ENTENDIDO CON EL FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO Y DESARROLLO DE EL OBJETO SOCIAL.

CERTIFICADA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6210 (ACTIVIDADES INFORMÁTICAS REALIZADAS SIN FINES PRINCIPALES O ADMINISTRATIVAS)

CERTIFICADA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTOPROCEDIDO **

VALOR : 41.000.000.000.00

NÚ. DE ACCIONES : 10.000.00

VALOR NOMINAL : 4100.000.00

** CAPITAL SUJETO **

VALOR : 200.000.000.00

NÚ. DE ACCIONES : 500.00

VALOR NOMINAL : 200.000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : 200.000.000.00

NÚ. DE ACCIONES : 500.00

VALOR NOMINAL : 200.000.00

CERTIFICADA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA POR LA LEY A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUE TENDRÁ UN SUPLENTE, LOS CUALES SERÁN DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS PARA UN TÉRMINO DE UN (1)

SEU Y LA CUAL FILARÁ SU REPRESENTACIÓN.

CERTIFICAR:

.. REPRESENTACIÓN ..

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. 818 SEM DE ASESORIA DECEO DEL 12 DE JUNIO DE 1917, INSCRITA EL 12 DE JUNIO DE 1917 HAJO EL NÚMERO 00000001 DEL LIBRO IN. FOL. 1000, DENOMINADO 1201.

REPRESENTANTE LEGAL

REPRESENTANTE LEGAL

RODRIGUEZ SANCHEZ VICTORIANO SANCHEZ

IDENTIFICACION

C.C. 0000000000000000

CERTIFICAR:

QUE EL REPRESENTANTE LEGAL LA SOCIEDAD SERÁ DIFERENTE, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA EXCLUSIVAMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL (O SU SUCELSOR), CON FACULTADES PARA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS PRESENTES ESTATUTOS. EL REPRESENTANTE LEGAL TENDRÁ, ENTRE OTROS, LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A) QUE LA FIRMA O RASDA SOCIAL; B) INTERVENIR AL SECRETARIO DE LA SOCIEDAD, QUE SERÁ TAMBÉN UNO DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, O DE LOS AUTORIZADOS DETERMINADOS LA CREACION DE ESTE CARGO, PERO DE NO SER ASI EJERCERA ESTA FUNCION EL REPRESENTANTE LEGAL; C) GESTIONAR LOS INTERESSES QUE REQUIERA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD, CONFORME A LA AUTORIZACION DADA PREVIAMENTE POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS QUEN SERÁ LA QUE DETERMINA LA CREACION DE LOS CARGOS Y FILARÁ SU REPRESENTACION; D) PRESENTAR EN DONDE SE AUTORIZA, EL BALANCE GENERAL DE FIN DE EJERCICIO Y EN PROCESO DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTOS ESTATUTOS AL RESPECTO; E) NOMBRAR LOS ADMINISTRADORES QUE CORRESPONDAN A LA SOCIEDAD EN VIRTUD DE CONTRATOS O TRIBUNALES DE ARRENDAMIENTO, DEBERE ANTE LO AUTORIZA LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, AL MENOS QUE EN VIRTUD DE LA CLAUDICION CONTENCIOSA QUE SE VAYA EN ESTOS ESTATUTOS, Y SI CONSTITUYA LOS ADMINISTRADORES JUDICIALES INTERVENIR PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESSES SOCIALES. F) EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y NEGOCIOS INMEDIATOS DE CUALQUIER NATURALEZA QUE SEAN NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, VELANDO EN TODO MOMENTO POR EL INTERES SOCIAL. G) LAS DEMAS QUE SEAN NECESARIAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. H) LAS FUNCIONES O FACULTADES QUE NO SE ENCONTREN EXPRESAMENTE OTORGADAS AL REPRESENTANTE LEGAL SERÁN EJERCIDAS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. PARÁFRASE: EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CHAMAR TODOS LOS ACTOS O NEGOCIOS JURIDICOS QUE INVOLUCREN LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE BIENES SOBRE CUALQUIER TIPO DE BIENES INMUEBLES Y/O MOVIBLES LA CUALQUIER TIPO DE BIENES INMUEBLES, TANTAMENTE TODAS LAS VECES COMO LOS INMUEBLES LIMITACIONES AL DOMINIO DE BIENES, GRAVAMENES, GARANTIAS Y EN GENERAL CUALQUIER RESTRICCION QUE MODIFICA O ENTRA EN CLASE DE BIENES. EN CONSECUENCIA, SALVO LAS RESTRICCIONES ESTABLECIDAS EN LOS PRESENTES ESTATUTOS, EL REPRESENTANTE LEGAL SE AUTORIZA INMEDIATAMENTE DE LOS MAS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE SE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DE AQUELLAS FACULTADES QUE DE AUTORSO CON LOS ESTATUTOS. SE RESERVA RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTA A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE ACUERDO CON LAS RESTRICCIONES CONTENIDAS EN ESTOS ESTATUTOS. LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMAS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SI O POR INTERVENIENTE PRATICA, OBTENER BAJO CUALQUIER



**Cámara
de Comercio
de Bogotá**

CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

SEDE VIRTUAL

CODIGO VERIFICACION: A20356222398A6

24 DE ABRIL DE 2020 HORA 15:20:17

A20356222

PÁGINA 1 DE 1

PARA O MODALIDAD JURÍDICA TRÁMITE POR PARTE DE LA ENTIDAD O
CRÉDITOS DE PARTE DE LA ENTIDAD AVAL, FIANZA O CUPACIÓN OTRO TIPO DE
GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES. CUANDO LA ENTIDAD ADOPTA
PRESTAMO DE PARTE DE LOS AUTOMÓVILES. EL SUPERINTENDENTE LEGAL PUEDE
OTORGAR LAS GARANTÍAS QUE SEAN SOLICITADAS POR EL SUJETO ADEUDADO SIN
NECESIDAD DE CONTAR CON AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE
SOCIOS/AS.

CERTIFICADO
DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO
ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENIDO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY DEL
EQUO. LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS SE REGISTRAN AQUÍ CERTIFICADOS CUANDO
EN FIRME DÍAS (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA
CORRESPONDIENTE ADMISIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS
RECURSOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE
COMERCIO DE BOGOTÁ.

*** EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE
FINANCIAMIENTO EN NINGÚN CASO ***

SEGUN INFORMACIÓN. SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INVENTADOS A SU CARGO
SINER Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 100 TRABAJADORES, DEBE
TENER DERECHO A BENEFICIO DE DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS VARIACIONALES EN
EL 1º Y EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCIÓN DE SU EMPRESA. DE 50% EN EL
SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. DE 100% EN 100% Y DESCUENTO 100%
EN 100%.

RECURSOS INGRESOS A WWW.COMERCIOBOGOTA.COV.CO SEAN VERIFICADOS SI SU
EMPRESA ESTE OBLIGADA A PAGAR RETAROS FINANCIEROS. TUTA SANCIONES.

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA
SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EMISIÓN.

EL REPRESENTANTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 4.100

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA
INFORMACIÓN QUE SEHA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE
COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO EN
SU DESTINATARIO COMO UNA VÍA, INGRESANDO A WWW.CCM.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y
AUTENTICACIÓN

CUMPLE CON PLAZA VALIENDE RESERVA CONFORME A LA LEY 127 DE 1999.

CUMPLE REQUISITOS DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2550 DE 1990 Y LA
AUTORIZACION DEBIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIAS Y
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 1999.

Carlos Andrés Pardo



Nombre	Miguel Antonio
Apellido	Montenegro León
Documento de identidad	19303982
Estado Civil	casado.
Profesión/Tercera	Comerciante
Residencia	Bozale
Edad	51 años 11 meses 18 días
Número	3107754386
Unidad Ejecutora	Unidad Ejecutora
Autenticación	Autenticación



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



En la ciudad de Zipaquirá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintiuno (21) de julio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Circuito de Zipaquirá, compareció: MIGUEL ANTONIO MONTENEGRO LEON, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUP 19303953.

----- Firma autógrafo -----



Se identificó por
21/07/2022 - 20:00:00



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 015 de 2012, si compareciente fue identificado mediante captura biométrica en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acuerdo a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de VERIFICA signado por el compareciente con número de referencia SP del día veintiuno (21) de julio de dos mil veintidos (2022).



HECTOR RENÉ BASTIDAS RÍOS

Notario Segundo (2) del Circuito de Zipaquirá, Departamento de Cundinamarca

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3b142b4y00ic6

NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA

Plaza del Banco Santander Plaza
Carrera 13 No. 4-40 Tel. 32141111, 32141112

Radicación Nro. 1885

Fecha: 21/07/2023 08:40:05 PM
Radicar: SPGB

Escritura Nro.

Rmco: 21/07/2023 8:00 am Correo:

Digitador: ANGELA PATRICIA CANON
Revisor: ANGELA PATRICIA CANON

Proyecto: -

Origen: -

Objeto: - COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

Cantidad: 775.194.000 Cc: 32141111 Valor: 32141111 Verificación: 32141111

Tipo	Identificación	Espedida en	Otorgante	E. Civil	Domicilio
DE	32141111	3	INVERSIÓNES TOYOTA SAS EN LIQUIDACIÓN		
A	32141111	7	INVERSIÓN TOYOTA SAS		

Documentos Requeridos:**Observaciones:**

1613
ESCRITURA PÚBLICA No.:

XX

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIUNO (21) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL

VEINTIDÓS (2022) OTORGADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE

ZIPAQUIRÁ XX

XX

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 178-97882 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CÉDULA CATASTRAL: 251260000000000031595000000000 XXXXXXXXXXXXXXXX

UBICACIÓN: URBANO () - RURAL (X) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MUNICIPIO: CALICÁ XX

VEREDA: RIOGRANDE XX

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA XX

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: "LÓTE 2C" XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

(0125) COMPRAVENTA 5772.194.000,00

XX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

VENDEDORA: =====

INVERSIONES TIYABA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN NIT. 830.141.986-5

COMPRADORA: =====

SMARTINVEST S.A.S. NIT. 901.088.466-7

XX

En la ciudad de Zipaquirá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a

los veintún (21) días del mes de julio del año dos mil veintidos (2022), ante mí HÉCTOR

RENÉ BASTIDAS PAZOS, NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE ZIPAQUIRÁ,

comparecieron: MIGUEL ANTONIO MONTENEGRO LEÓN, mayor de edad,

identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.303.952, quien obra en este acto en su

calidad de Liquidador de la sociedad denominada INVERSIONES TIYABA S.A.S. EN

LIQUIDACIÓN, constituida inicialmente mediante escritura pública No. Escritura Pública

No. 0001360 de notaría 34 de Bogotá D.C. del 28 de mayo de 2004, inscrita el 7 de

junio de 2004 bajo el número 00037766 del libro IX, identificada con NIT. 830.141.986-5

con domicilio en Chia, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal que se protocoliza y declaro(aron) bajo la gravedad del juramento que el inmueble materia del presente contrato No está afectado a vivienda familiar y manifiesto(aron): **XX PRIMERO.-** Que transfiere(n) a título de venta real y efectiva en favor de **SMARTINVEST S.A.S.**, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): Un lote de terreno denominado "LOTE 2C", ubicado en la vereda Fogrante del Municipio de Cajica, Departamento de Cundinamarca, el cual tiene un área de UNA HECTÁREA – DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1 HA – 235M2), comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En extensión de treinta y dos metros veinticuatro centímetros (32.24mts), colinda con Avícola Santa Reyes, vía pública al medio, y en extensión de tres metros veintiséis centímetros (3.26mts) y cuatro metros noventa y dos centímetros (4.92mts), colinda con zona verde y vía que conduce a Bogotá; **POR EL ORIENTE:** En extensiones sucesivas de veintinueve metros (29.00mts), ciento cincuenta metros cuarenta y dos centímetros (150.42mts) y ciento diez metros sesenta centímetros (110.60mts), colinda con la vía que conduce a Bogotá; **POR EL SUR:** En extensión de setenta y un metros noventa y cinco centímetros (71.95mts), colinda con predio de Avícola Santa Reyes; y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de cinco metros sesenta y cinco centímetros (5.65mts) colinda con entrada y en extensiones sucesivas de setenta y tres metros ochenta y siete centímetros (73.87mts), ciento once metros veintidós centímetros (111.21mts) y veinticuatro metros noventa y cinco centímetros (24.95mts), colinda con Avícola Santa Reyes y encierra. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 179-97662 emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y la cédula catastral número 2512600000000003159600000000. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PARAGRAFO. No obstante los linderos y cabida antes mencionados la venta se hace como cuerpo cierto. XX.

SEGUNDA TRADICIÓN: Manifiesta el (a) (los) vendedor(aj(es)) que el(los) inmueble(s) lo(s) adquirió(eron) por compra hecha a Gerardo Jesús Lizcano Méndez, según consta en la escritura pública número tres mil doscientos setenta y seis (3.276) de fecha veintitrés (23) de diciembre del año dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría 40 del Circuito de Bogotá, inscrita en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de

Zipaquirá, al folio de matrícula inmobiliaria número 178-97682, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TERCERA.- El precio de la venta es la suma de **SETECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$772.194.000.00)**, que el (la)(los) vendedor(a)(es) declara(n) tener recibida a su entera satisfacción de manos de el (la)(los) comprador(a)(es), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSTANCIA.- Declaran las partes otorgantes: Que conocen el texto y alcance del artículo 51 de la Ley 2010 del veintisiete (27) de diciembre de 2019 (Estatuto Tributario), por consiguiente manifiestan bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el acto hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente y que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma, XXXXXXXXXXXXXXXX

Que conocen y aceptan de acuerdo a la norma que no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que no se hayan desembolsado a través de entidades financieras, XX

La notaría advierte que en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en años 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 en detrimento de las facultades de la dirección de impuestos y aduanas nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción, XXXXXX

Cuando el valor asignado por las partes difiera notoriamente del valor comercial del bien en la fecha de su enajenación o prestación, el funcionario que esté adelantando el proceso de fiscalización respectivo, podrá rechazarlo para los efectos impositivos y señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza, condiciones y estado de los activos, atendiendo a los datos estadísticos producidos por la Dirección General de Impuestos Nacionales, por el Departamento Nacional de Estadística, por el Banco de la República u otras entidades afines, XX

CUARTA. SANDEAMIENTO.- El (la)(os) vendedor(a)(es) garantiza(n) que el(los) inmueble(s) objeto de esta escritura pública es(son) de su único y exclusiva propiedad, que no lo(s) ha(n) enajenado por acto anterior a éste y lo(s) garantiza(n) libre de

de mil novecientos noventa y siete (1997) o aquellas normas que las adicionen,
modifiquen o reformen, que el (los) bien(es) inmueble(s) materia u objeto del presente
contrato, lo(s) adquirió(eron) con recursos provenientes u originados en el ejercicio de
actividades lícitas. Así mismo hacen constar que han verificado cuidadosamente sus
nombres completos, números de cédulas, los números de las matrículas inmobiliarias y
interos. XX
Además declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento
son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier
inexistencia en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la
regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las
declaraciones de los interesados. XXXXX.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Se les advirtió a los comparecientes la OBLIGACION QUE TIENEN DE LEER LA
TOTALIDAD DE SU TEXTO, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en él
consignados con el propósito de aclarar o modificar o corregir lo que les pareciere; la
firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia El
NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERROR O INEXACTITUD
ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LOS OTORGANTES Y EL
NOTARIO. En caso de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el
otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por los que intervinieron en la inicial y
sufragada por los mismos. (ARTICULO 25 Decreto Ley 960 de 1970. XXXXXXXXXXXXX
EL SUSCRITO NOTARIO INFORMO A LAS PARTES SOBRE LA CONVENIENCIA DE
OBTENER PAZ Y SALVOS POR CONCEPTO DE LA TOTALIDAD DE LOS
SERVICIOS PUBLICOS XX
POLITICA DE PRIVACIDAD: El(los) otorgante(s), expresamente declara(n) que NO
autoriza(n) la divulgación, ni comercialización, publicación por ningún medio, sin
excepción alguna, de su imagen y/o fotografía tomada en la notaría, ni su huella digital,
ni de sus documentos de identidad, salvo lo relacionado con el presente Instrumento y
en los demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado
solicite por escrito, conforme a la Ley. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX

COMPROBANTES FISCALES

Paz y Salvo(s) Municipales Número(s): 2022001782. El suscrito Secretario de

República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA No.

DE FECHA:

1813

[Signature]

MIGUEL ANTONIO MONTENEGRO LEON

C.C. No.: 19353952

INVERSIONES TIYABA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

NIT. 830.141.966-5

DIRECCION: Calle 152A N° 46-15 apto 403

CIUDAD: Bogotá

TELEFONO: 310 3532386

ACTIVIDAD ECONOMICA: *Comercio*

(RESOLUCIÓN 033/44/2007 DE LA UIAF)

CORREO ELECTRÓNICO: miguelmontenegro@gmail.com

[Signature]

NICOLAS EDUARDO ESCOBAR PÁRAMO

C.C. No.: 87 346 3211

SMARTINVEST S.A.S.

NIT. 901.088.489-7

DIRECCION:

CIUDAD:

TELEFONO:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

(RESOLUCIÓN 033/44/2007 DE LA UIAF)

CORREO ELECTRÓNICO:

HÉCTOR RENÉ BASTIDAS PAZOS

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE ZIPAQUIRÁ

JOYTA MAYORCES Y PAZOS 21 DE JULIO DE 2013

Este documento tiene una validez de la escritura pública. Sin embargo, para el registro



NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE ZIPAQUIRÁ

ESCRITACION		
RECIBO	RADICE	DIGITO 2
LIGADO	SEPRIMO 1	DENTROCHUSLA
AREXO	PRESENGO	REVERBAL
CEPRO	PROTODUZO	