

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL DERECHO DE BENEFICIO QUE RESPALDA LA PROPIEDAD DE LA UNIDAD PRIVADA M39 y DEL DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA**

ANA EUGENIA ARISMENDI CARVAJAL, mayor de edad, vecina de ésta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 20.948.463 de Sopó, quien actúa como Representante Legal de la Sociedad: **INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S.** Sociedad domiciliada en Bogotá, Departamento de Cundinamarca, con NIT 900.427.794-8 debidamente constituida mediante Documento Privado del 31 de Marzo de 2011, inscrito el once (11) de Abril de 2011, bajo el número 01469537 del libro IX, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. para efectos de este contrato se denominaran como el "PROMITENTE VENDEDOR", por una parte, y por la otra JOSE MANUEL RODRIGUEZ VARGAS, mayor de edad, vecino de bogota, identificado con cedula de ciudadania No.19.147.543 de Bogotá y WILSON MANUEL RODRIGUEZ ARDILA mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.020.793 de Bogota, quien actúa como Representante Legal de la Sociedad **MR INGENIEROS CONSTRUCTORES SAS.** Sociedad domiciliada en Bogotá, con NIT 900.799.831-8, debidamente constituida mediante documento privado del 11 de diciembre de 2014, inscrita el 15 de diciembre de 2014 bajo el numero 01893912 del libro IX, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. quien para efectos de este contrato se denominarán "LOS PROMITENTES COMPRADORES", manifestaron que han decidido celebrar un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL DERECHO DE BENEFICIO QUE RESPALDA LA PROPIEDAD DE LA UNIDAD PRIVADA M39 DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA, de conformidad con las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

#### **I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

La sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S.** es propietaria de los derechos fiduciarios que respaldan la propiedad de los lotes de terreno denominados Unidades Privadas: Lote 3, Lote N° M10, Lote N° M11, Lote N° M13, Lote N° M15, Lote N° M16, Lote N° M17, Lote N° M25, Lote N° M26, Lote N° M36, Lote N° M37, Lote N° M38, Lote N° M39, ubicados dentro del Parque Industrial Gran Sabana Propiedad Horizontal del Municipio de Tocancipá, departamento de Cundinamarca, en su calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA en ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Los inmuebles que conforman el DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA están sometidas al régimen de propiedad horizontal del Parque Industrial GRAN SABANA Propiedad Horizontal. El proyecto DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA en ningún momento se configura como un nuevo parque industrial dentro del Parque Industrial Gran Sabana ya que solo es un desarrollo dentro del parque industrial ya existente, cuyos linderos generales y/o especiales para cada inmueble constan en la licencia de construcción, según resolución 258 de fecha 16 de Septiembre de 2.013 y en la escritura pública No. 4195 del 16 de Diciembre de 2013 de la Notaría 69 de Bogotá.

## SELECCIÓN DE LA UNIDAD PRIVADA M39.

LOS PROMITENTES COMPRADORES declara haber recibido toda la información por él requerida sobre el proyecto DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA Propiedad Horizontal para tomar su decisión de otorgar la presente promesa de compraventa; igualmente se le ha hecho conocer y lo puesto a su disposición los planos del proyecto en mención, y con base en dicha información ha seleccionado la unidad privada M39 del Proyecto Desarrollo Industrial Muisca que se especifica en el presente contrato.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a vender a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA y estos se obligan a comprar de aquel, el derecho de dominio, propiedad y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el derecho fiduciario que respalda la propiedad de la unidad privada M39 del Proyecto Desarrollo Industrial Muisca, ubicado en el PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA P.H. que está frente al Autódromo de Tocancipa en la carretera que de Termozipa conduce a Zipaquirá, de propiedad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR y que se describen a continuación:

**UNIDAD PRIVADA M TREINTA Y NUEVE (M39).** Hace parte del Parque Industrial GRANSABANA- Propiedad Horizontal, ubicado en la carretera de Termozipa a Zipaquirá en dirección este. El área del lote es de dos mil quinientos veintitrés con seis metros cuadrados (2523.006 M2). Su área máxima de ocupación es de mil seiscientos setenta y uno con noventa y cuatro metros cuadrados (1671,94 M2) y sus linderos son: 1.- Partiendo del Punto 80 al Punto 86 en línea curva y en distancia de cincuenta y cinco con dieciséis metros (55.16 mts) con bien común de uso exclusivo de esta unidad privada; 2.- Del Punto 86 al Punto 87 en línea recta y en distancia de sesenta y tres con sesenta y ocho metros (63.68 mts) con la unidad privada N° M38; 3.- Del Punto 87 al Punto 79 en línea recta y en distancia de cuarenta y siete treinta y seis metros (47.36 mts) con vallado 6; 4.- Del Punto 79 al Punto de partida 80 en línea recta y en distancia de cincuenta y siete con setenta y siete metros (57.77 mts) con la unidad privada N° M40. A este bien se le asigna un bien común de uso exclusivo, con un área de trescientos treinta y siete con treinta y cuatro metros cuadrados (337.34 M2), su perímetro se encuentra demarcado por la línea que une los puntos, 83, 83a, 84, 85, 86.80 al punto de partida 83.

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 176-138508 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

Adicionalmente se le asigna junto a las Unidades Privadas números : M uno (m-1), M dos (m-2), M tres (M-3), M - cuatro (M-4), M- cinco (M-5), M - seis (M-6), M - siete (M-7), M - siete A (M-7A), M - siete B (M-7B), M - siete C (M-7C), M - ocho (M-8), M - nueve (M-9), M - diez (M-10), M - once (M-11), M - doce (M-12), M - trece (M-13), M - quince (M-15), M - dieciséis (M-16), M - diecisiete (M-17), M-dieciocho (M-18), M - diecinueve (M-19), M - veinte (M-20), M - veintiuno (M-21), M - veintidós (M-22), M - veintitrés (M-23), M - veinticuatro (M-24), M - veinticinco (M-25), M - veintiséis (M-26), M - veintinueve (M-29), M - treinta (M-30), M - treinta y uno (M-31), M - treinta y dos (M-32), M - treinta y tres (M-33), M - treinta y cuatro (M-34); M - treinta y cinco (M-35), M - treinta y seis (M-36), M - treinta y siete (M-37), M - treinta y ocho (M-38), M - treinta y nueve (M-39), M - cuarenta (M-40) el uso exclusivo de un bien común del PARQUE INDUSTRIAL GRAN

SABANA PROPIEDAD HORIZONTAL, correspondiente a un área destinada a vía, que se describe a continuación:

El área del lote es de Seis mil trescientos ochenta y uno con cero cuatro metros cuadrados (6.381.04 M<sup>2</sup>), y sus linderos son:

1. Partiendo del punto treinta y tres (33) al punto treinta y cuatro (34) en línea curva y en distancia de ochenta y nueve centímetros (0,89 m) colindando con zona común uno (1).
2. Del punto treinta y cuatro (34) al punto treinta y siete (37) en línea recta y en distancia de ciento ochenta metros con cuarenta y dos centímetros (180,42 m), colindando con zona común uno (1).
3. Del punto treinta y siete (37) al punto treinta y nueve (39) en línea curva y en distancia de veinte metros con veinte centímetros (20,20 m), colindando con zona común uno (1).
4. Del punto treinta y nueve (39) al punto cuarenta (40) en línea curva y en distancia de veintiún metros con ochenta y cinco centímetros (21,85 m), colindando con área común de uso exclusivo del predio M18.
5. Del punto cuarenta (40) al punto cincuenta y ocho (58) en línea recta y en distancia de ciento veintinueve metros con doce centímetros (129,12 m), colindando con área común de uso exclusivo de los predios M19, M20, M21, M22, M23 y M24 respectivamente.
6. Del punto cincuenta y ocho (58) al punto sesenta y siete (67) en línea curva y en distancia de cuarenta y ocho metros con setenta y dos centímetros (48,72 m), colindando con área común de uso exclusivo del predio M25.
7. Del punto sesenta y siete (67) al punto sesenta y ocho (68) en línea curva y en distancia de trece metros con setenta y ocho centímetros (13,78 m), colindando con área común de uso exclusivo del predio M26.
8. Del punto sesenta y ocho (68) al punto ochenta y tres A (83A) en línea curva y en distancia de veintidós metros con cincuenta y dos centímetros (22,52 m), colindando con vía nueva dos (2).
9. Del punto ochenta y tres A (83A) al punto ochenta y cinco (85) en línea curva y en distancia de cincuenta y cinco metros con treinta y tres centímetros (55,33 m), colindando con área común de uso exclusivo del predio M39.
10. Del punto ochenta y cinco (85) al punto ciento catorce (114) en línea recta y en distancia de ciento cuarenta y tres metros con ochenta y un centímetros (143,81 m), colindando con área común de uso exclusivo de los predios M38, M37, M36, M34, M33, M32, M31 y M30.
11. Del punto ciento catorce (114) al punto ciento treinta y cuatro (134) en línea curva y en distancia de cincuenta y cuatro metros con setenta y cinco centímetros (54,75 m), colindando con área común de uso exclusivo del predio M29, zona común 2 y vía nueva 1.
12. Del punto ciento treinta y cuatro (134) al punto ciento cincuenta y tres (153) en línea recta y en distancia de ciento setenta y cinco metros con sesenta y ocho centímetros (175,68m), colindando con área común de uso exclusivo de los predios M13, M12, M11, M10, M9 y M8 respectivamente.
13. Del punto ciento cincuenta y tres (153) al punto ciento cincuenta y cuatro (154) en línea recta y en distancia de ocho metros (8,00m), colindando con área común de uso exclusivo del predio M8.
14. Del punto ciento cincuenta y cuatro (154) al punto treinta y tres (33) cerrando, en línea recta y en distancia de diecinueve metros con dieciséis centímetros (19,16m), colindando con vía interna del proyecto Gran Sabana (AB-3); Tomado del plano PH-2DE4.

De igual forma, tiene para su uso exclusivo, junto con las unidades privadas Nos M dos (m-2), M tres (M-3), M – cuatro (M-4), M- cinco (M-5), M – seis (M-6), M – siete (M-7), M – siete A (M-7A), M – siete B (M-7B), M – siete C (M-7C), M – ocho (M-8), M – nueve (M-9), M – diez (M-10), M – once (M-11), M – doce (M-12), M – trece (M-13), M – catorce (M-14), M – quince (M-15), M – dieciséis (M-16), M – diecisiete (M-17), M-dieciocho (mM-18), M – diecinueve (M-19), M – veinte (M-20), M – veintiuno (M-21), M – veintidós (M-22), M – veintitrés (M-23), M – veinticuatro (M-24), M – veinticinco (M-25), M – veintiséis (M-26), M – veintinueve (M-29), M – treinta (M-30), M – treinta y uno (M-31), M – treinta y dos (M-32), M – treinta y tres (M-33), M – treinta y cuatro (M-34), M – treinta y cinco (M-35), M – treinta y seis (M-36), M – treinta y siete (M-37), M – treinta y ocho (M-38), M – treinta y nueve (M-39), M – cuarenta (M-40) las siguientes áreas:

ZONA COMÚN 1. Hace parte del proyecto Desarrollo industrial Muisca. Su área es de mil novecientos veintiocho metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados (1.928,85 M<sup>2</sup>), su perímetro se encuentra demarcado por la línea que une los puntos treinta y cinco (35), treinta y dos (32), treinta y tres (33), treinta y cuatro (34), treinta y siete (37), treinta y nueve (39), treinta y ocho (38) al punto de partida treinta y cinco (35).

ZONA COMÚN 2. Hace parte del proyecto Desarrollo industrial Muisca. Su área es de seiscientos cincuenta y nueve metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (659,25 M<sup>2</sup>), su perímetro se encuentra demarcado por la línea que une los puntos ciento dieciséis (116), ciento quince (115), ciento diecinueve (119), ciento veinte (120), ciento veintidós (122), ciento veintiuno (121), ciento dieciocho (118), ciento diecisiete (117), al punto de partida dieciséis (16).

ZONA COMÚN 3. Hace parte del proyecto Desarrollo industrial Muisca. Su área es de sesenta y cinco metros cuadrados (65,00 M<sup>2</sup>), su perímetro se encuentra demarcado por la línea que une los puntos setenta y tres (73), setenta y tres a (73 a), setenta y cinco (75), setenta y cuatro (74), al punto de partida setenta y tres (73).

VÍA NUEVA 1. Hace parte del proyecto Desarrollo industrial Muisca. Su área es de mil cinco metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (1.005,36 M<sup>2</sup>), su perímetro se encuentra demarcado por la línea que une los puntos ciento quince A (115 A) – ciento quince (115) – ciento diecinueve (119) – ciento veinte (120) – ciento veintidós (122) – ciento veintiuno (121) – ciento dieciocho (118) – ciento diecisiete (117) – ciento dieciséis (116) – ciento quince (115) – al punto de partida ciento quince a (115 a).

VÍA NUEVA 2. Hace parte del proyecto Desarrollo Industrial Muisca. Su área es de cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (469,06 M<sup>2</sup>), su perímetro se encuentra demarcado por la línea que une los puntos setenta y tres A (73 A) – setenta (70) – sesenta y ocho (68) – ochenta y tres (83) – ochenta y dos (82) – setenta y cinco (75) al punto de partida setenta y tres a (73 a).

#### LINDEROS GENERALES – LOTE M PROYECTO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA:

El área del lote es de cien mil seiscientos dieciocho metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados (100.618,94 M<sup>2</sup>). Su área máxima de ocupación es de sesenta y dos mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (62.886,84 M<sup>2</sup>) y sus linderos son:

- 1.- Partiendo del Punto cero cinco (05) al Punto treinta y cinco (35) en línea recta y en distancia de doscientos treinta y seis metros con setenta y seis centímetros (236,76 m) con cesión tipo B. ---
- 2.- Del Punto treinta y cinco (35) al Punto treinta y ocho (38) en línea recta y en distancia de ciento ochenta y dos metros con treinta y un centímetros (182,31 m) con zona común 1.
- 3.- Del Punto treinta y ocho (38) al Punto cuarenta y uno (41) en línea curva y en distancia de veintidós metros con treinta y siete centímetros (22,37 m) con cesión tipo B.
- 4.- Del Punto cuarenta y uno (41) al Punto sesenta (60) en línea recta con ciento treinta y siete metros con setenta centímetros (137,70 m) cesión tipo B del proyecto;
- 5.- Del Punto sesenta (60) al punto setenta y uno (71) en línea curva y en distancia de sesenta y dos metros con ochenta y cuatro centímetros (62,84 m) con cesión tipo B del proyecto.
- 6.- Del Punto setenta y uno (71) al punto setenta y dos (72) en línea recta y en distancia de veinticinco metros con cincuenta y seis centímetros (25,56 m) con cesión tipo B del proyecto.
- 7.- Del Punto setenta y dos (72) al punto cero cinco (05) en línea recta y en distancia de ciento ochenta y cinco metros con sesenta y cinco centímetros (185,65 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.
- 8.- Del Punto ciento cincuenta y nueve (159) al punto ciento cincuenta y seis (156) en línea recta y en distancia de ciento trece metros con once centímetros (113,11 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.
- 9.- Del Punto ciento cincuenta y seis (156) al punto ciento cincuenta y siete (157) en línea recta y en distancia de dieciséis metros (16,00 m) lindando con la unidad privada 4.
- 10.- Del Punto ciento cincuenta y siete (157) al punto ciento cincuenta y ocho (158) en línea recta y en distancia de ocho metros (8,00 m) lindando con vallado cuatro (4) del proyecto.
- 11.- Del Punto ciento cincuenta y ocho (158) al punto ciento veinticuatro (124) en línea recta y en distancia de doscientos cincuenta y siete metros con setenta y seis centímetros (257,76 m) lindando con vallado cuatro (4) del proyecto.
- 12.- Del Punto ciento veinticuatro (124) al punto ciento veintiuno (121) en línea recta y en distancia de ciento dieciséis metros con diez centímetros (116,10 m) lindando con vallado seis (6) del proyecto.
- 13.- Del Punto ciento veintiuno (121) al punto ciento veintidós (122) en línea recta y en distancia de siete metros con sesenta y cuatro centímetros (7,64 m) lindando con zona común dos (2).
- 14.- Del Punto ciento veintidós (122) al punto ciento veintitrés (123) en línea recta y en distancia de seis metros con ochenta y tres centímetros (6,83 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.
- 15.- Del Punto ciento veintitrés (123) al punto ciento cincuenta y uno (151) en línea recta y en distancia de doscientos siete metros con cincuenta y siete centímetros (207,57 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.
- 16.- Del Punto ciento cincuenta y uno (151) al punto ciento cincuenta (150) en línea recta en distancia de ochenta y nueve centímetros (0,89 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.
- 17.- Del Punto ciento cincuenta (150) al punto ciento sesenta (160) en línea recta y en distancia de cincuenta y seis metros con noventa y dos centímetros (56,92 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.
- 18.- Del Punto ciento sesenta (160) al punto ciento cincuenta y nueve (159) en línea recta y en distancia de cuatro metros con setenta y nueve centímetros (4,79 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.
- 19.- Del Punto ciento dieciséis (116) al punto ciento dieciocho (118) en línea recta y en distancia de sesenta y un metros con veintiséis centímetros (61,26 m) lindando con zona común dos (2) del proyecto.

20- Del punto ciento dieciocho (118) al punto setenta y siete (77) en línea recta quebrada con distancia de doscientos cuarenta y un metros con ochenta y tres centímetros (241,83 m) lindando con vallado seis (6) del proyecto.

21- Del punto setenta y siete (77) al punto setenta y seis (76) en línea recta con distancia de siete metros con ochenta y siete centímetros (7,87 m) lindando con vallado seis (6) del proyecto.

22- Del punto setenta y seis (76) al punto setenta y ocho (78) en línea recta con distancia de cinco metros (5,00 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.

23- Del punto setenta y ocho (78) al punto ochenta y uno a (81 a) en línea recta con distancia de cincuenta y siete metros con veintisiete centímetros (54,27 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.

24- Del punto ochenta y uno a (81a) al punto ochenta y uno (81) en línea recta con distancia de veinticinco metros con cincuenta y seis centímetros (25,56 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.

25- Del punto ochenta y uno (81) al punto ochenta y seis (86) en línea curva con distancia sesenta y cuatro metros con veinte centímetros (64,20 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.

26- Del punto ochenta y seis (86) al punto ciento dieciséis (116) en línea recta con distancia de ciento cincuenta y siete metros con ochenta y tres centímetros (157,83 m) lindando con cesión tipo B del proyecto.

Para efectos de servicios públicos el parque Industrial Gran Sabana cuenta con servicios públicos de alcantarillado, agua y energía, que para poder acceder a ellos el PROMITENTE COMPRADOR deberá tramitarlos ante cada entidad.

En cuanto a Aguas Residuales LA PROMITENTE COMPRADORA tendrá que efectuar los trámites ante el ente correspondiente cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la entidad y por el Parque Industrial Gran Sabana.

Aseo, El PROMITENTE COMPRADOR tendrá que tramitar ante el Municipio de Tocancipa el respectivo servicio.

Gas Natural. Se aclara que el PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA donde se encuentra ubicada la unidad privada M39, todavía no cuenta con servicio de Gas Natural. La solicitud para el Gas Natural es un compromiso del Consejo de Administración, la cual se encuentra en trámite, y no es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR.

**PARAGRAFO PRIMERO: USO INDUSTRIAL.** El inmueble objeto de este contrato es exclusivamente de uso industrial y actividades que generen bajo y mediano impacto ambiental y sanitario que puedan ser controlados y mitigados, actividad recreativa regional, terminales de carga y plataforma logística. Tiene prohibido su uso para vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales. Es claro para las partes que para cualquier desarrollo en el inmueble se requiere del cumplimiento estricto de las normas ambientales.

**PARAGRAFO SEGUNDO. CUERPO CIERTO.** No obstante, de hacerse mención de cabida y linderos la promesa de venta se hace como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO TERCERO: PROPIEDAD HORIZONTAL.**- El Parque Industrial Gran Sabana - Propiedad Horizontal, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, previo el lleno de todos los requisitos legales, mediante escritura pública número ochocientos setenta y uno (#871) del veintisiete (27) de marzo de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Cincuenta y

Siete (57) del Círculo de Bogotá, REFORMADO por escritura pública número mil quinientos treinta (#1.530) del cuatro (04) de junio de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, ACLARADA por escritura pública número mil novecientos treinta y cinco (#1.935) del ocho (08) de julio de dos mil nueve (2009) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, REFORMADO por escritura pública número cuatro mil ciento noventa y cinco (#4.195) del dieciséis (16) de diciembre de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría Sesenta y Nueve (69) del Círculo de Bogotá, aclarada mediante la escritura pública número tres mil cuatrocientos veintiséis (3426) del 10 de noviembre de dos mil quince (2015), otorgada en la notaría 69 del círculo de Bogotá, escrituras debidamente registradas.

**SEGUNDA: ENTREGA:** EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar real y materialmente el inmueble, una vez haya cancelado el segundo pago establecido en la cláusula sexta de este documento.

**TERCERA: TRADICIÓN:** EL PROMITENTE VENDEDOR en su calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA, declara que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA adquirió el derecho de dominio sobre estos inmuebles por transferencia a título de FIDUCIA MERCANTIL que en su favor efectuó la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado ADM LOTE GRAN SABANA mediante la escritura pública número 2688 de fecha 02 de Septiembre de 2009 otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá D.C.

Posteriormente ALIANZA FIDUCIARIA S.A. adquirió el inmueble objeto del presente contrato, de conformidad con la escritura pública No. 4195 del 16 de Diciembre de 2014 de la Notaría 69 del círculo de Bogotá, por medio de la cual se realizó la liquidación y adjudicación de la comunidad existente entre INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S. y el FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA del cual es vocera ALIANZA FIDUCIARIA S.A., registrada a los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas M37 y M38 #s 176-138506 y 176-138507, asignados por parte de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

**CUARTA: RESPONSABILIDAD.** EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza a LA PROMITENTE COMPRADORA que el derecho fiduciario que respalda la propiedad de el bien inmueble prometido en venta no lo ha prometido en venta antes ni enajenado en forma alguna, está libre de hipotecas, tenencia constituida por escritura pública o decisión judicial, arrendamientos, comodatos, embargos, condiciones resolutorias, anticresis, libre de litigios judiciales y/o de extinción del derecho de dominio, usufructo, uso, y en general de cualquier gravamen u otro factor que pudiese afectar el libre derecho de LA PROMITENTE COMPRADORA sobre el bien inmueble. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley, y en especial por evicción y/o vicios redhibitorios, y declara poseerlo material y tranquilamente.

**QUINTA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las partes fijan como domicilio contractual para el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente contrato la ciudad de Bogotá D.C. Este contrato para su exigibilidad judicial presta merito ejecutivo junto con la prueba de incumplimiento, otorgada por documento privado en que de fe el Notario competente.

**PARAGRAFO:** Notificaciones: Las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales que deban hacerse las partes con motivo de la ejecución del presente contrato, será las siguientes:

PROMITENTE VENDEDOR: EN LA AV. CRA. 9 113-52 OF. 2101. TELF. 6201088, 6200891.

LOS PROMITENTES COMPRADORES: CRA 15 122-39 OF 306

**SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del bien inmueble prometido en el presente contrato de promesa de compraventa es la suma total de MIL SETECIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.716.000.000.), valores que serán cancelados por LOS PROMITENTES COMPRADORES de la siguiente manera:

a) Un primer pago por \$1.250.000.000 (MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE), los cuales serán cancelados por la Sociedad PAPICLA CORP, según documento de cesion de Acreencias realizado entre MANUEL RODRIGUEZ y PAPICLA CORP, documento el cual se aporta en la firma de esta promesa de compraventa y que obliga a PAPICLA CORP a cancelar dicha suma a favor de INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS dentro de los doce meses siguientes a la firma del presente documento.

b). Un segundo pago por la suma de \$200.000.000 ( DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE). Pago que se realizara dentro de los quince días siguientes a la firma del presente documento, mediante transferencia a favor de INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS a la cuenta corriente del Banco Colpatria No.431102249-6

c). Un tercer pago por la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (~~\$266.000.000~~) dentro de los 4 meses siguientes a la firma del presente documento, mediante transferencia a favor de INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS a la cuenta corriente del Banco Colpatria No.431102249-6.

**SEPTIMA: ARRAS** Las partes fijan como ARRAS DE RETRACTO una suma equivalente al 10% del valor del presente contrato, sobre las cuales regirá lo establecido en el Art. 1859 del Código Civil, esto es si el PROMITENTE VENDEDOR se retracta o incumple alguna de sus obligaciones, debe restituir el valor de las arras dobladas y si la del retracto o incumplimiento es de LA PROMITENTE COMPRADORA, pierde el valor fijado como arras. Si el retracto de LA PROMITENTE COMPRADORA es ocasionado por algun inconveniente surgido con la compañía de Leasing que impida la financiación del 80% del valor de la compra de los lotes, EL PROMITENTE VENDEDOR devolvera a LOS PROMITENTES COMPRADORES, la totalidad de los dineros entregados como cuota inicial establecida en el presente contrato. Si las partes cumplen a cabalidad esta promesa, el valor señalado como arras se abonará al precio total de venta.

**OCTAVA: ESCRITURACION:** La escritura pública de transferencia del bien inmueble que de cumplimiento a este contrato se otorgará el día 26 de julio de 2019 en la Notaria 69 del Circulo de Bogotá a las 2:30 (pm). Sin perjuicio que antes de la fecha indicada para la suscripción de la correspondiente escritura, las partes de común acuerdo resuelvan anticipar y/o aplazar el otorgamiento de dicho instrumento, de acuerdo con el cumplimiento de lo establecido en el parágrafo primero de la cláusula tercera del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Teniendo en cuenta que la propiedad del inmueble se encuentra en el FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA en Alianza Fiduciaria S.A. La escritura de transferencia de propiedad del bien inmueble de que trata el presente contrato, previa solicitud que haga INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S. se hará por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. quien es la vocera del fideicomiso a favor de la entidad de LEASING y/o a nombre de quien LA PROMITENTE COMPRADORA solicite.

Para proceder con la escritura de transferencia, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Vinculación ante Alianza Fiduciaria S.A., vinculación que no le generará ningún tipo de obligación frente a la Fiduciaria, ya que solo se hará para cumplir los requisitos exigidos por la fiduciaria para la celebración de cualquier acto con terceros.
2. Firma de un CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DE LA UNIDAD PRIVADA M39 DEL FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA, según modelo exigido por Alianza Fiduciaria, entre INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S., PROMITENTE COMPRADORA y MR INGENIEROS CONSTRUCTORES SAS.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: PAZ Y SALVOS.** Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que para la fecha de la escritura que da cumplimiento al presente contrato se compromete con LA PROMITENTE COMPRADORA a aportar a la Notaría correspondiente, los paz y salvos de impuestos prediales municipales y/o departamentales y demás que por ley se exija conforme a las leyes, correspondientes al inmueble a transferir.

~~A partir de la fecha de entrega de los inmuebles, serán a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA los gastos de impuestos, tasas, contribuciones, las cuotas por financiación que obtenga, servicios públicos, cuotas de administración incluido el modulo muisca, y demás que se originen sobre el inmueble.~~

**PARÁGRAFO TERCERO: PRÓRROGA.**- Para la suscripción de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato sólo se entenderá prorrogado el término aquí fijado cuando así se acuerde por las partes que suscriben este contrato, mediante escrito rubricado por ambas partes, antes de la fecha especificada para el cumplimiento del presente contrato, de acuerdo a lo contemplado en el parágrafo primero del artículo tercero del presente contrato.

**NOVENA: CLAUSULA ARBITRAL.** Las diferencias o controversias que ocurran entre las partes con motivo de la celebración, interpretación del presente contrato se someterán a la decisión de un tribunal de arbitramento constituido por un (01 árbitro designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien deberá ser ciudadano Colombiano y abogado titulado. El tribunal funcionara en Bogotá, en la sede del Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y su fallo se proferirá en derecho, de conformidad con las reglas de funcionamiento de dicho Centro y las consagrada en la ley 23 de 1.991, el Decreto 2561 de 1991, la ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998 y de más normas que las modifiquen o adicionen.

**DECIMA: MÉRITO EJECUTIVO.-** Para todos los efectos legales y demandar las obligaciones y derechos que a las partes impone y reconoce este contrato presta mérito ejecutivo.

**DECIMA PRIMERA: GASTOS.-** Los gastos originados por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato se cancelarán de la siguiente manera: a) los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la Escritura de Compraventa, serán pagados por EL PROMITENTE VENDEDOR y LA PROMITENTE COMPRADORA en partes iguales. b) los gastos de beneficencia y el Registro ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos serán pagados por LA PROMITENTE COMPRADORA. c) Retención en la fuente que es un pago anticipado de impuestos 100% EL PROMITENTE VENDEDOR.

**DECIMA SEGUNDA: PROCEDENCIA LICITA Y ADQUISICION LICITA.-** Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que el bien inmueble objeto del presente contrato tiene procedencia lícita y adquisición lícita; declaran LA PROMITENTE COMPRADORA que el dinero objeto del pago del precio del presente contrato tiene procedencia lícita, amparadas las partes en la presunción de buena fe que tipifica el Artículo 83 de nuestra Constitución Nacional.

**DECIMA TERCERA: FUERZA MAYOR Y/O CASO FORTUITO.-** En caso de fuerza mayor o caso fortuito LA PROMITENTE VENDEDORA como LA PROMITENTE COMPRADORA quedaran exonerados de toda responsabilidad por la no entrega material del bien inmueble prometido en venta y/o escrituración en la fecha pactada, o la entrega de los dineros prometidos. siempre y cuando LA PROMITENTE VENDEDORA no se encuentre en mora del cumplimiento de sus obligaciones frente a LOS PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a remover el obstáculo constitutivo de la fuerza mayor o el caso fortuito a fin de reiniciar el cumplimiento del contrato.

**DECIMA CUARTA: CESION.-** Ninguna de las partes podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados de esta promesa sin el previo consentimiento escrito de la otra.


**DECIMA QUINTA: CONFIDENCIALIDAD.-** Las partes acuerdan mantener compromiso de confidencialidad respecto del objeto del contrato, precio pactado del mismo, personas aquí firmantes y en general condiciones del negocio, respetando la integridad del presente contrato, la ética, la moral, lo comercial y personal de cada uno de los firmantes, salvo decisión de autoridad competente que ordene lo contrario.

**DECIMA SEXTA: ACEPTACION.-** Declaran las partes: a) Que el presente contrato promesa de compraventa que se suscribe ante las partes reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto. b) Que son legalmente capaces para contratar y que de ser personas jurídicas cualquiera de ellas, han recibido autorización suficiente del órgano social competente de acuerdo a los estatutos. c) Que han tenido la oportunidad de discutir y negociar todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas. d) Declarando que fue leído en su totalidad por los otorgantes, razón por la cual expresan su asentimiento y lo firman mediante y ante testigos a la firma de este documento.

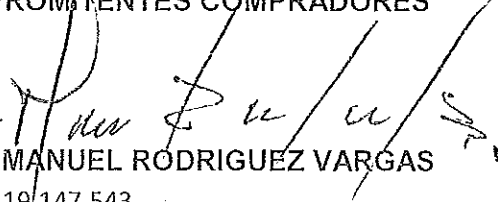
**PARAGRAFO:** Modificación: Las modificaciones adicionales al presente contrato deberán constar mediante la firma de las partes contratantes de un OTRO SI, en el cual se especifiquen las cláusulas a modificar.

Para constancia se firma en Bogotá el veinti y uno (21) de Diciembre de 2018 en dos ejemplares del mismo valor y tenor.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

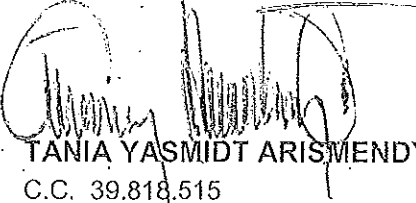
  
ANA EUGENIA ARISMENDI CARVAJAL  
CC 20.948.463  
Representante Legal: INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S.  
NIT 900.427.794-8

**LOS PROMITENTES COMPRADORES**

  
JOSE MANUEL RODRIGUEZ VARGAS  
C.C.No.19.147.543

  
WILSON MANUEL RODRIGUEZ ARDILA  
C.C. 80.020.793  
Representante Legal: MR INGENIEROS CONSTRUCTORES SAS

**TESTIGOS:**

  
TANIA YASMIDT ARISMENDY CARVAJAL  
C.C. 39.818.515