



A contestar cite este No.: 2023999908492

Tip. Comunicación: COMUNICACIÓN OFICIAL RECIBIDA

Tip. Documento: DOCUMENTOS CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN INMUEBLES

Remitido a: DIRECCIÓN DE URBANISMO

Anexos: FOLIOS(25)

Información:  
Presente este  
documento o llame al  
88 44 444!

	<b>GESTION DE SERVICIO</b>			
	<b>RADICACION DE DOCUMENTOS</b>		<b>CODIGO:</b>	GSC-FT09-V1
Alcaldía Municipal de Chia		<b>PAGINAS:</b>	1	
<b>DIRECCION DE URBANISMO</b>				
En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. <u>La actividad de enajenación solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el Artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.</u> Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Urbanismo, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al Artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.				
<b>INFORMACION DEL SOLICITANTE</b>				
1. Solicitante: INVERSIONES ELAIA SAS		2. Identificación NIT 901.522.972-2		
3. Representante Legal de la Persona Jurídica MARCOS FIDEL BARON DOMINGUEZ		4. Registro para la ajenación de Inmuebles 183-22		
5. Dirección para notificación AVENIDA PRADILLA No. 900 ESTE OFICINA 2002		6. Correo Electrónico brychconstructora@gmail.com	7. Telefono 3107604538	
<b>INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA</b>				
8. Nombre (Etapa, bloque, torre, interior, etc.) ELAIA CONDOMINIO				
9. Número y Tipo de Vivienda 111 UNIDADES Y 3 LOCALES		10. Viviendas, distribuidas en: 135SMMMLV NO VIS VIS Vivienda de interés social, pecio >70 y <=135 smmlv viviendas con precio>135 smmlv		
11. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) VEREDA FAGUA SECTOR GUANATA		12. Vereda FAGUA		
13. Estrato POR DEFINIR		14. Número de pisos DOS (02)		15. Número de Garajes DOS (02)
16. Licencia de urbanismo No. 009/19		17. Licencia de construcción No. ON 012/23		
18. Área del lote utilizada para esta radicación (m2) 45603,00		19. Área total de construcción, según licencia de construcción (m2) 17220.77 m2		20. Área a construir para esta rad. (m2) 17220.77 m2
21. Matricula Inmobiliaria (s) 50N-20495157				
22. Zona de alto impacto		SI	NO X	23. Obras de mitigación : % de avance físico
24. Porcentaje y valor del avance físico ejecutado con base en los costos directos:		\$ %		
25. Estará sometido a Propiedad Horizontal? SI		Escritura No	Fecha	Notaria
26. Tiene gravamen hipotecario? NO		Escritura No	Fecha	Notaria
27. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	Escritura	Fecha
28. Existe Fiducia de administración de recursos? NO		Contrato	Vigencia	Prorroga
<b>RADICACION DE DOCUMENTOS</b>				
1. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se está desarrollando el Proyecto, con vigencia no superior a Tres (03) meses. 2. Copia del modelo del contrato que se pretende utilizar con los futuros adquirentes. 3. Si el Inmueble se encuentra hipotecado, se debe anexar CARTA O CERTIFICACIÓN DEL ACREEDOR. 4. Si el inmueble no es de propiedad del solicitante se debe anexar CARTA DE COADYUVANCIA suscrita por el propietario del inmueble, esta carta NO otorga la calidad de enajenador al coadyuvante; y se debe anexar copia de la Cedula de Ciudadanía del propietario. 5. Presupuesto financiero con la información señalada por el Art. 7° del Decreto Nacional 2180 de 2006.6. Copia de la Licencia Urbanística y Planos aprobados o copia de contrato de fiducia suscrito en caso de preventa.				
Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de buena fe (Art. 83 C.N.)		Radicación de Doc. No.		Fecha
		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Art.2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día:		
		Nombre y firma del funcionario que radica		
Nombre y firma del solicitante		Nombre y firma del funcionario que radica		
Persona natural, Representante Legal de la persona jurídica o apoderado				

**Observaciones:**

En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los 15 días hábiles posteriores a la presente radicación. (Art. 1 Dc 2180/06 y Art.2 Dc 2610/79)  
Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.  
Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Art.71, Ley 962/05)



Alcaldía municipal de Chía

**GESTION DE SERVICIO A LA CIUDADANIA**

**ESPECIFICACIONES TECNICAS**  
**RADICACION DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACION DE**  
**INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

**CODIGO:**

**GSC-FT12-V1**

**PAGINAS:**

**1**

**1. IDENTIFICACION**

PROYECTO: ELAIA CONDOMINIO

ESTRATO POR DEFINIR

No. DE UNIDADES

111

DIRECCION VEREDA FAGUA FINCA GUANATA

CONSTRUCTORA INVERSIONES ELAIA SAS

FECHA (dd-mm-aa)

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1 CIMENTACION**

Descripcion tecnica y materiales utilizados:

PLACA MACIZA DE 0.15M DE ESPESOR CON VIGAS DESCOLGADAS SOBRE UN COLCHON DE RELLENO CON SUB-BASE GRANULADA TENIENDO EN CUENTA EL ESTUDIO DE SUELOS

**2.2 PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripcion tecnica:

EL SISTEMA ESTRUCTURAL, UTILIZADO ES EL DE PORTICOS EN CONCRETO REFORZADO ENTRE PISOS EN PLACA LIGERA Y CUBIERTA LIVIANA

**2.4. MAMPOSTERIA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI

NO

Tipo de ladrillo y localizacion:

LADRILLO ESTRUCTURAL FINO MATIZADO ARENA FACHADA ANTERIOR YU POSTERIOR

**2.4.2. BLOQUE**

SI

NO

Tipo de bloque y localizacion:

BLOQUE HUECO, EN ARCILLA PARA MUROS, DIVISIONES INTERIORES

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI

NO

Tipo de division y localizacion:

**2.5. PAÑETES**

En caso en que se proyecte uso que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localizacion:

MUROS PANETADOS POR AMBAS CARAS

<b>2.6. VENTANERIA</b>			
ALUMINIO	SI	NO	CARPINTERIA EN ALUMINIO PUERTAS Y VENTANAS
PVC	SI	NO X	
LAMINA COLD ROLLED	SI	NO X	
OTRA	SI	Cual?	
<b>2.7. FACHADAS</b>			
Descripcion y materiales a utilizar:			
LADRILLO A LA VISTA, LAVADO E IMPERMEABILIZADO VENTANAS EN ALUMINIO O SIMILAR			
MURO ACABADO EN TEJA ASFALTICA SHINGLE MARCA IKO REFERENCIA CAMBRIGE COLOR DUAL BLACK Y DUAL GREY O SIMILAR			
<b>2.8. PISOS AREAS COMUNES</b>			
Descripcion y materiales a utilizar:			
SALON COMUNAL PISO Y ENCHAPES TIPO PORCELANATO Y VIAS EN ADOQUIN O SIMILAR			
PEATONALES EN ADOQUIN ECOLOGICO Y ASFALTO Y CONCRETO ESCOBEADO O SIMILAR			
<b>2.9. CUBIERTAS</b>			
Descripcion y materiales a utilizar:			
CUBIERTA LIVIANA EN ESTRUCTURAL METALICA, PLACA EN FIBROCEMENTO, MANTO POLIESTER Y TEJA DE SHINGLE O SIMILAR			
<b>2.10. ESCALERAS</b>			
Descripcion y materiales a utilizar:			
MADERA MACIZA ZAPAN, ESTRUCTURA METALICA CON PASOS EN MADERA MACIZA O SIMILAR			
<b>2.11. CERRAMIENTO</b>			
Descripcion y materiales a utilizar:			
MALLA ESLABONADA CERCA VIVA Y EUGENIAS, POSTES EN CONCRETO O SIMILAR			
<b>2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA</b>			
Descripcion y materiales a utilizar:			
TANQUE DE AGUA POTABLE DE 50.000 LITROS O SIMILAR			

3. EQUIPOS Y DOTACION		Características:	
3.1. ASCENSOR	SI	NO	X
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO	X
3.3. PUERTAS ELECTRICAS	SI	NO	X
3.4. PARQUE INANTIL	SI X	NO	
3.5. SALON COMUNAL	SI X	NO	
3.6. GIMNASIO	SI	NO	X
3.7. SAUNA	SI	NO	X
3.8. TURCOS	SIX	NO	
3.9. PISCINA	SIX	NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SIX	NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	SIX	NO	
3.12. PLANTA ELECTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO	X
3.13. SUBESTACION ELECTRICA	SIX	NO	

#### 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

##### 4.1. CARPINTERIA EN MELAMINAS O SIMILAR

4.1.1. CLOSET	SI X	NO	Características y materiales a utilizar:
---------------	------	----	--

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS	SI X	NO	Características y materiales a utilizar:
---	------	----	--

MARCOS RIGIDOS EN SUPER KOR DE 18+15MM DE DILATACION EN CANTO RIGIDO DE 2MM, PUERTAS CONSTRUIDAS INTERIORMENTE EN AGLOMERADO CON CANTO PERIMETRAL Y VISAGRAS TIPO OMEGA O SIMILAR

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Características y materiales a utilizar:		
------------------------------------	--	--	--

MARCOS CONSTRUIDOS EN SUPER KOR DE 18+ 15MM PUERTAS CONSTRUIDAS INTERIORMENTE EN AGLOMERADO CON CANTO RIGIDO PERIMETRAL Y VISAGRAS TIPO OMEGA O SIMILAR

##### 4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES	ENCHAPE PORCELANATO FORMATO MEDIO 50*50 O SIMILAR
4.2.2. HALLS	PORCELANATO / O SIMILAR
4.2.3. HABITACIONES	PISOS LAMINADOS / O SIMILAR
4.2.4. COCINAS	PORCELANATO / O SIMILAR
4.2.5. PATIOS	PORCELANATO / O SIMILAR

##### 4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	MUROS ESTUCADOS Y 3 MANOS DE PINTURA TIPO 1
4.3.2. HABITACIONES	MUROS ESTUCADOS Y 3 MANOS DE PINTURA TIPO 1

4.3.3. COCINAS	TIPO AMERICANO
4.3.4. PATIOS	PAÑETADOS Y ESTUCADOS Y 3 MANOS DE PINTURA

4.4. COCINAS		Características:	
4.4.1. HORNO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	ELECTRICO, INOXIDABLE 220V CON GRADUADOR
4.4.2. ESTUFA	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	CUBIERTA DE VIDRIO 4 PUESTOS A GAS O SIMILAR
4.4.3. MUEBLE	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	EN MELAMINA O SIMILAR
4.4.4. MESON	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	GRANITO NATURAL O SIMILAR
4.4.5. CALENTADOR	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	DE PASO A GAS DE 14LTS FORZADO O SIMILAR
4.4.6. LAVADERO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	FREGADERO DE 50*60*12 O SIMILAR

4.5. BAÑOS		Características:	
4.5.1. MUEBLE	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	MELANINA O SIMILAR
4.5.2. ENCHAFE PISO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	BALDOSA DE 30*60 O SIMILAR
4.5.3. ENCHAFE PARED	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	LA CABINA
4.5.4. DIVISION BAÑO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	EN VIDRIO TEMPLADO
4.5.5. ESPEJO	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO	PULIDO BRILLANTE FLOTADO

NOTA: Este formato debe ser diligenciado sin dejar ningun espacio en blanco y debe ser expuesto en publico en la sala de ventas. En el caso de cambio de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCION DE URBANISMO.

En ningun momento este formato constituye una aprobacion por parte de la DIRECCION DE URBANISMO y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones tecnicas de construccion de caracter nacional tal como el Decreto 33 de 1998 y demas normas concordantes.

\_\_\_\_\_  
Firma representante legal o persona natural



Chía, Marzo 21 de 2023

Señores

**ALCALDIA DE CHIA**

Atte: Dirección de Urbanismo

La ciudad

Por medio de la presente, adjunto los siguientes documentos para tramitar el permiso de ventas del proyecto **ELAIA CONDOMINIO**.

1. Formato de radicación de documentos debidamente diligenciado (dos ejemplares) y formato diligenciado de especificaciones técnicas.
2. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la solicitud
3. Copia modelo de contrato de compraventa
4. Presupuesto financiero del proyecto, de acuerdo al artículo 2.2.5.3.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4° del Decreto 1783 de 2021.
5. Licencia urbanística
- 6- Certificado de Constitución y Gerencia de Inversiones Elaia sas
6. Fotocopia cédula del representante legal.

Atentamente,



**MARCOS FIDEL BARÓN D**

Representante Legal de INVERSIONES ELAIA SAS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230321247274147407**

**Nro Matrícula: 50N-20495157**

Pagina 1 TURNO: 2023-148972

Impreso el 21 de Marzo de 2023 a las 03:37:46 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: FAGUA

FECHA APERTURA: 13-09-2006 RADICACIÓN: 2006-74313 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2006

CODIGO CATASTRAL: 251750000000000031920000000000 COD CATASTRAL ANT: 25175000000031920000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1314 de fecha 01-09-2006 en NOTARIA 16 de BOGOTA D.C. LOTE A con area de 45.603.00M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



**COMPLEMENTACION:**

INVERSIONES GUANATA S.A. ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A DURAN CUELLAR Y CIA SEGUN ESCRITURA 3683 DEL 27-11-1984 NOTARIA 32 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CUELLAR TAMAYO CAMILO SEGUN ESCRITURA 298 DEL 20-06-1978 NOTARIA DE CHIA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A ESPINOSA ROA BERNARDO SEGUN ESCRITURA 764 DEL 20-02-1947 NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 27-02-1947 EN EL FOLIO 050-458159. OTRA PARTE ADQUIRIO INVERSIONES GUANATA S.A. POR COMPRA A RODRIGUEZ GUZMAN OLGA SEGUN ESCRITURA 704 DEL 16-10-1982 NOTARIA DE CHIA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A DURAN DE CUELLAR LUCIA SEGUN ESCRITURA 30 DEL 25-01-1981 NOTARIA DE CHIA. REGISTRADA EL 04-02-1981 EN EL FOLIO 050-592761. OTRA PARTE ADQUIRIO INVERSIONES GUANATA S.A. POR COMPRA A DURAN DE CUELLAR LUCIA SEGUN ESCRITURA 1144 DEL 27-05-1983 NOTARIA 32 DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-743064. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BERNAL L. CARLOS E. SEGUN ESCRITURA 717 DEL 17-03-1943 NOTARIA 3 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 15-04-1943 EN EL FOLIO 050-740611....

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)**

50N - 20461021

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-09-2006 Radicación: 2006-74313

Doc: ESCRITURA 1314 del 01-09-2006 NOTARIA 16 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

**A: INVERSIONES GUANATA S.A.**

**NIT# 8600906376X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-09-2006 Radicación: 2006-74313



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

# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230321247274147407**

**Nro Matrícula: 50N-20495157**

Pagina 2 TURNO: 2023-148972

Impreso el 21 de Marzo de 2023 a las 03:37:46 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

Doc: ESCRITURA 1314 del 01-09-2006 NOTARIA 16 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL: 0111 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL

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

**DE: INVERSIONES GUANATA S.A.**

**NIT# 8600906376**

**A: CUELLAR DE SCIOVILLE MARIA VICTORIA**

**CC# 20323352 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-12-2006 Radicación: 2006-110420

Doc: ESCRITURA 2837 del 04-12-2006 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CUELLAR DE SCIOVILLE MARIA VICTORIA**

**CC# 20323352**

**A: RAMIREZ CALDERON HERIBERTO ANTONIO**

**CC# 79145007 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-03-2010 Radicación: 2010-25839

Doc: ESCRITURA 856 del 05-03-2010 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$340,000,000

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD

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

**DE: RAMIREZ CALDERON HERIBERTO ANTONIO**

**CC# 79145007**

**A: INVERSIONES RAMI RAMI S.A.**

**NIT# 9002172717 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-03-2010 Radicación: 2010-25842

Doc: ESCRITURA 1075 del 18-03-2010 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 856 DEL 05-03-2010 NOT. 48 BTA, EN CUANTO EL VALOR DEL INMUEBLE APORTADO.

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

**A: RAMIREZ CALDERON HERIBERTO ANTONIO**

**CC# 79145007**

**A: INVERSIONES RAMI RAMI S.A.**

**NIT# 9002172717 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-07-2012 Radicación: 2012-57494

Doc: ESCRITURA 1552 del 25-07-2012 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: INVERSIONES RAMI RAMI S.A.**

**NIT# 9002172717 X**

**A: FERNANDEZ CONTRERAS JOSE RAIMUNDO**

**CC# 4144854**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-09-2021 Radicación: 2021-63868

Doc: ESCRITURA 2899 del 16-09-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230321247274147407**

**Nro Matrícula: 50N-20495157**

Pagina 4 TURNO: 2023-148972

Impreso el 21 de Marzo de 2023 a las 03:37:46 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-148972

FECHA: 21-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA

### CONDOMINIO ELAIA P.H

<b>.LA PROMITENTE VENDEDORA</b>	INVERSIONES ELAIA SAS NIT. 901.522.972-2
<b>LOS PROMITENTES COMPRADORES</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX NIT XXXXXXXXXXXXX
<b>PREDIO OBJETO DEL CONTRATO</b>	CASA NÚMERO TREINTA Y XXX (XX) XXXX
<b>PRECIO DE COMPRAVENTA</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXDE PESOS MCTE (\$XXX.000.000,00)

Entre el(los) suscrito(s) a saber, de una parte **INVERSIONES ELAIA S.A.S.**, NIT 901.522.972-2 y Matrícula No. 03429777, sociedad con domicilio principal en el municipio de Chía (Cundinamarca), legalmente constituida mediante acta de Asamblea de Accionistas No. 001 de fecha catorce (14) de Septiembre del año dos mil veintiuno (2021), inscrita el dieciséis (6) de Septiembre del año dos mil veintiuno (2021) bajo el número 02744198 del libro IX, lo anterior de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, Sociedad que en adelante y para efectos de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y de la otra parte, **XXXXXXXXXXXX** identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXXX** de estado civil **XXX** que en adelante y para efectos de este contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO.** - **LA PROMITENTE VENDEDORA** promete vender al **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** y éste(os) promete(n) comprar a aquella el siguiente bien inmueble, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes: Una **CASA** identificada como **LA UNIDAD NUMERO XXXXX (XX)** del Proyecto de Construcción denominado **CONDOMINIO ELAIA**, sometido a régimen de Propiedad Horizontal, ubicado en el predio denominado **GUANATA** del Municipio de Chía, identificado con la siguiente matrícula inmobiliaria de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá 50N-20495157.

**UNIDAD PRIVADA NÚMERO XXXXX (XX)** Está Unidad se encuentra construida en primer piso y segundo piso, y sus dependencias son a nivel del **PRIMER PISO**: Peatonal de acceso, y zona de parqueo para dos unidades en zona verde privada de la unidad, hall de entrada o recibo ,baño social , cuarto de ropas , cocina ,sala comedor y zona verde privada a nivel del **SEGUNDO PISO**, al cual se accede mediante escalera interna lateral consta de

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA

### CONDOMINIO ELAIA P.H

hall de alcobas, alcoba principal con baño, vestier, y balcón dos alcobas (2) con closet y baño privado para cada una.

A nivel del **PRIMER PISO** un área construida cubierta privada de Sesenta y dos metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros cuadrados (**62,43 mts<sup>2</sup>**).

A nivel del **SEGUNDO PISO** un área construida cubierta privada de Setenta y siete metros cuadrados con treinta y nueve centímetros cuadrados (**77,39 mts<sup>2</sup>**);

Total construido: Ciento treinta y nueve metros con ochenta y dos centímetros (**139.82mts<sup>2</sup>**)

Un área privada libre de un metro con cincuenta y nueve centímetros cuadrados (**1.59 mts<sup>2</sup>**).

#### AREA DE LOTE XXX

**PARAGRAFO I:** El referido inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20495157 de Mayor Extensión

**PARAGRAFO II:** La calidad de la construcción y los acabados serán los presentados en la casa modelo o similares, condición que es conocida y aceptada expresamente por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARAGRAFO III:** **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde ya conocen y aceptan que el ingreso a la obra será restringido hasta el día de la entrega de la unidad de vivienda objeto de esta promesa de compraventa, por lo que en caso de ser necesario la visita a la obra, deberá(n) **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitar por escrito la autorización de ingreso a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la cual acordará con el respectivo residente del proyecto para que éste haga su oportuno acompañamiento para el día acordado.

**PARAGRAFO IV:** No obstante la mención de cabida y linderos, la compraventa se otorgará como de cuerpo cierto.

**SEGUNDA: COPROPIEDAD.** - Además del bien inmueble que se promete en venta, esta promesa de contrato de compraventa incluye un derecho de copropiedad sobre las áreas y equipamientos comunales del condominio, correspondiente a un coeficiente de participación en la persona jurídica del CONDOMINIO ELAIA. La participación en esta copropiedad obliga **AL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, según sea su coeficiente de copropiedad y a partir de la fecha en la cual se haya otorgado la escritura pública del inmueble objeto de este contrato y/o se haya realizado la entrega real y material del inmueble prometido en venta, a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios esenciales para la existencia, seguridad, conservación de los bienes comunes. Todo lo anterior conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal del "CONDOMINIO ELAIA P.H."

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA

### CONDOMINIO ELAIA P.H

**PARAGRAFO I: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** acepta(n) que **LA PROMITENTE VENDEDORA** realice la administración provisional del condominio, y durante este periodo se obliga(n) a pagar las expensas comunes ordinarias a **LA PROMITENTE VENDEDORA** o al tercero que ésta haya designado o contratado para dicha gestión. En caso del no pago de las cuotas o saldos de las mismas dentro del plazo establecido, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** reconocerán y pagarán intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin ser necesario requerimiento alguno. La gestión de **LA PROMITENTE VENDEDORA** como administrador provisional del condominio cesará una vez ésta haya construido y enajenado un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y se haya llevado a cabo la reunión de la asamblea general de propietarios para nombrar a un administrador definitivo.

**PARAGRAFO II: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** conoce(n) y acepta(n) las características del proyecto y la construcción por etapas y que por lo tanto acepta(n) que mientras las casas o unidades privadas no se hayan construido, terminado, enajenado y entregado, no se tendrán por incorporadas a la copropiedad y **LA PROMITENTE VENDEDORA** no pagará cuotas de administración ordinarias ni extraordinarias a la propiedad horizontal, toda vez que la parte del proyecto en obra será administrado directamente por el constructor.

**TERCERA: TRADICIÓN.** - - **LA PROMITENTE VENDEDORA** adquirió el dominio sobre el predio en el que se construye el CONDOMINIO ELAIA identificado con la cédula catastral número 000000031920000 y el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20495157 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, Zona Norte, por compra que hizo a **INVERSIONES RAMI RAMI** mediante Escritura Pública número veintinueve noventa y ocho (2998) del veintitrés (23) de septiembre (23) de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría segunda de Chía.

**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio convenido por la compraventa es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXX)** que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** pagará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** así:

- 1- La suma de **XXXXX MCTE (\$.000.000,00)** recibidos a entera satisfacción el día **XXX** de **XXX** de 202X
- 2- La suma de **XXXXXXXXXXXX (\$XX.000.000,00)** serán cancelados el día **XXXX (XX)** de septiembre de 202X
- 3- El saldo es decir la suma **XXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXX,00)** serán cancelados con el **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA

### CONDominio ELAIA P.H

**PARÁGRAFO I:** El no pago oportuno causará intereses moratorios a la tasa de interés máxima aprobada por la Superintendencia Financiera, sin ser necesario requerimiento de ninguna clase. Los pagos que efectúe(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** posteriores a los tiempos aquí pactados, aplicarán primero al pago de intereses y los excedentes se abonarán al precio del inmueble, en términos del art. 1653 del código civil.

**PARÁGRAFO II:** Los pagos se deberán efectuar en la oficina principal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ubicada en la Avenida Pradilla número 9-00 Este, Centro Empresarial Centro Chía, Oficina 2002.y/o consignar en la cuenta corriente número XXXXX del banco XXXX a nombre de Inversiones ELAIA SAS

**QUINTA: ARRAS.** - Se establece como arras la suma de **XXXXXXXXXPESOS MCTE (\$XX.000.000,00)**, equivalente al 10% del valor convenido por la venta, suma que se entiende entregada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** en calidad de arras de retracto, en los términos del artículo 1859 Y 1860 del Código Civil y 866 del Código de Comercio, las cuales perderá(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** en caso de retracto de aquellos, o ésta las restituirá dobladas en caso de que fuere ella quien se retracta.

**PARÁGRAFO:** Vencido el plazo al que se refiere el artículo 1860 del Código Civil, las sumas de dinero pagadas por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** se imputarán al precio de la venta en el momento del otorgamiento de la escritura pública.

**SEXTA: CLAUSULA PENAL.** - En caso de incumplimiento de alguna de las partes, la parte incumplida reconocerá y pagará a la parte cumplida una suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del valor convenido para la venta, a título de pena y como una estimación anticipada de los perjuicios causados, la cual se hará efectiva sin requerimientos de ninguna clase, a los que renuncian expresamente los contratantes.

**SEPTIMA: – FINANCIACIÓN:** Si **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** llegare(n) a requerir crédito, así lo informará por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y se obliga a presentar la respectiva solicitud del crédito al Banco o a la Entidad Financiera escogida, junto con toda la documentación requerida al efecto con la antelación suficiente que le permita dar cumplimiento oportuno a las obligaciones contenidas en la cláusula cuarta de la presente promesa de contrato de compraventa.

**PARÁGRAFO I:** En el caso que el crédito requerido lo fuese para cancelar el saldo del precio de la venta a pagar el día del otorgamiento de la escritura de compraventa, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitarlo y a efectuar las gestiones y a aportar diligentemente los documentos que se le exijan hasta la firma de la escritura pública e hipoteca correspondiente; para tal fin, presentará previa y oportunamente a **LA**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA

### CONDominio ELAIA P.H

**PROMITENTE VENDEDORA** el documento en el que conste la aprobación del crédito, en el cual figure el valor del mismo y el compromiso del Banco o de la entidad financiera de girarle directamente los dineros producto del crédito a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO II:** Una vez suscrita la escritura pública y entregado el inmueble, si el Banco o la Entidad Financiera no ha desembolsado el valor del crédito dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha de la entrega, **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, mensualmente, un interés a la tasa del 1.5% mensual mes vencido, liquidados sobre el saldo pendiente, hasta el día que se efectúe el desembolso por la entidad crediticia. Se otorgará un título valor bajo estas condiciones en la fecha del otorgamiento de la escritura pública, título que le(s) será devuelto a **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez dicho saldo haya sido cancelado en su totalidad.

**OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE.** - La entrega material del inmueble será el día **XXXX (XX) DE XXXXXX DE DOS MIL XXX (202X) A LAS XX (XX) DE LA TARDE**, siempre y cuando, se haya otorgado la escritura pública correspondiente, en caso contrario, la entrega se llevará a cabo el mismo día de la firma de escritura pública, a la misma hora determinada en esta cláusula. Esta entrega se hará constar en acta suscrita por ambas partes, indicándose, si los hubiera, los detalles de acabados que fuesen susceptibles de ser corregidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los que no serán causa para que **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no de(n) por recibido el inmueble. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a entregar el inmueble libre de limitaciones al dominio, embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, y a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de todo orden causados hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO I:** En los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como una pandemia, una epidemia o una enfermedad, entre otras causas, que retrasen la construcción del proyecto; o de catástrofes, normativas gubernamentales, emergencias nacionales o locales o actos fuera de control de las partes, se prorrogará el plazo para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de compraventa por un término inicial de sesenta (60) días también prorrogables en plazos iguales, acorde con los eventos específicos.

**PARÁGRAFO II:** Si **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, éste se tendrá por entregado. En este caso, las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o donde ésta les señale.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA

### CONDominio ELAIA P.H

**PARÁGRAFO III:** Si las modificaciones solicitadas por **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por cualquier motivo, no hubieren sido terminadas para la fecha de entrega del inmueble, esto no será causa para que no se dé por recibido el inmueble.

**PARÁGRAFO IV:** En el caso que **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hayan cancelado la totalidad del precio acordado por la venta en esta promesa o adeude(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** sumas de dinero por otros conceptos como los señalados en la **CLÁUSULA CUARTA** del presente contrato, la entrega del inmueble no será realizada.

**PARÁGRAFO V:** En el caso que se hubiera efectuado la entrega del inmueble y **LA PROMITENTE VENDEDORA** no hubiese terminado la construcción de la totalidad de las obras del condominio, **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aceptan, sin objeción alguna, todas las incomodidades obvias que pudiese(n) causarle el desarrollo de dichas obras de construcción, así como el ingreso de visitantes a la casa modelo hasta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya vendido la totalidad de las unidades.

**PARÁGRAFO VI:** La entrega de bienes comunes esenciales se hará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el condominio se entregarán a la persona o personas designadas en asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción de la totalidad del condominio. La entrega deberá incluir los documentos garantía a los equipos expedidas por los proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS.** - El inmueble objeto de este contrato se entregará dotado de las instalaciones necesarias para el suministro de servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica y Gas Natural, exigidos por las autoridades municipales y se entregarán debidamente cancelados y a paz y salvo con las respectivas empresas públicas por concepto de instalación. En el evento que las empresas encargadas de la instalación de los anteriores servicios, sin culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no los hubieran instalado para el momento de la entrega del inmueble, no se configurará incumplimiento por parte de ésta y no será causal para que no se dé por recibido el mismo por **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En lo referente a la instalación del servicio de gas natural, **EL (OS) PROMITENTE VENDEDORA** entregará las redes externas e internas del condominio, pero los derechos de conexión serán asumidos en su totalidad por **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Para la instalación de líneas telefónicas **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el cableado interno de las casas y en la portería del condominio un strip telefónico con ductería que va desde ésta hasta cada una de las unidades, para que las empresas de telefonía escogidas y contratadas por los nuevos propietarios realicen la instalación de los cableados necesarios y las respectivas conexiones.

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA**

### **CONDominio ELAIA P.H**

**PARAGRAFO I:** De conformidad con las leyes número 141 y 143 de 1994, las resoluciones de la comisión de Regulación de Energía y Gas CREG número 108 de 1997 y 225 de 1997 Artículo 21º, emitida por Codensa, el cargo por conexión de energía eléctrica será cobrado por una sola vez en la primera factura emitida por codensa y será asumida por EL PROMITENTE COMPRADOR.

**DECIMA: SANEAMIENTO. - LA PROMITENTE VENDEDORA** saldrá al saneamiento de esta venta en todos los eventos establecidos por la ley y especialmente se obliga a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Igualmente será responsable si el condominio perece o amenaza ruina, en todo o en parte, en las condiciones y en los plazos de ley, por vicio de la construcción o del suelo que haya conocido, o por vicios de los materiales utilizados para la misma.

**DÉCIMA PRIMERA: RESCISIÓN DEL CONTRATO. - LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por rescindido el presente contrato sin necesidad de requerimientos de ninguna clase, en el evento que fallezca **EL PROMITENTE COMPRADOR** o alguno de ellos, si son varios, por cuanto se vería lesionado enormemente al verse abocado a un proceso de sucesión sobre los derechos de los herederos.

**PARÁGRAFO I:** Tenida la noticia de la ocurrencia del fallecimiento del **PROMETIENTE COMPRADOR, EL PROMETIENTE VENDEDOR** dará por rescindido el contrato y hará la provisión contable del dinero que hubiese recibido de manos de **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, para lo cual expedirá certificación con destino al proceso de sucesión, sobre la existencia de la provisión de dinero que será entregado a quienes fueren los adjudicatarios. No habrá lugar al reconocimiento de intereses ya que el dinero permanecerá en la cuenta corriente de la constructora.

**PARÁGRAFO II.** En concordancia con el anterior párrafo, si **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiese(n) entregado bienes sometidos a registro y éstos no hubiesen sido vendidos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará los bienes a los herederos para que hagan parte de la masa herencial, previo nombramiento de administrador. En caso que se hubiesen vendido y perfeccionado la venta mediante escritura pública, **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, entregará el valor estipulado por el bien en ese contrato, en los términos del párrafo anterior.

**DECIMA SEGUNDA: PLAZO. -** La escritura pública que formalizará el presente contrato de promesa de compraventa se otorgará en la Notaria Segunda de Chía, el día XXXX (XX) de XXXX dos mil XXX (202X), a las 10:00 a.m.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA

### CONDOMINIO ELAIA P.H

**PARÁGRAFO I:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma notaría.

**PARÁGRAFO II:** El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse, de común acuerdo por las partes, modificación que se hará constar por escrito.

**DÉCIMA TERCERA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** - Los gastos notariales que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato serán asumidos por partes iguales, cualquier otro gasto adicional que **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** soliciten a la Notaría, será asumido por éste (éstos); los pagos de beneficencia y registro serán cancelados por **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; la retención en la fuente será cancelada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**DÉCIMA CUARTA: - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.** En el caso de incumplimiento por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, de cualquiera de las obligaciones que contrae por el presente contrato de promesa compraventa y en especial a las que se refieren al recibo del inmueble, a la firma de la escritura pública y al pago del precio en las formas y términos pactados, podrá **LA PROMITENTE VENDEDORA** dar por resuelto este contrato, disponer del inmueble prometido en venta y retener los dineros estipulados como cláusula penal, quedando obligada a devolver a **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero restante del total de los abonos que hubiese recibido, sin intereses, sanciones o multas de cualquier naturaleza.

**DÉCIMA QUINTA: CESIÓN.** - **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no podrá(n) ceder total ni parcialmente, el presente contrato de promesa de compraventa, sin autorización previa y escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si contraviniera esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos.

**DECIMA SEXTA: DOMICILIO.** - Para todos los efectos legales el domicilio de **LA PROMITENTE VENDEDORA** es Avenida Pradilla No. 9-00 Este Centro Empresarial Centro Chía Oficina 2002 Chía (Cundinamarca), teléfono 601 8617008 / (601) 8844437 / 3107604538, correo electrónico [brychconstructora@gmail.com](mailto:brychconstructora@gmail.com) y la de **EL(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**:

**DIRECCIÓN:**

**TELÉFONO:**

**E-MAIL:**

**DECIMA SEPTIMA:** **EI(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta que los dineros para los inmuebles objeto de este contrato y su adquisición, no provienen de dineros que directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA No. XX ETAPA**

**CONDominio ELAIA P.H**

por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley

Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Chía, Cundinamarca, el día XX (22) de XXX (20XX), en dos (2) ejemplares.

**LOS PROMITENTES COMPRADORES**

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. No. XXXXXXXX

**INVERSIONES ELAIA SAS**  
NIT 901.522.972-2  
Representante Legal  
**MARCOS FIDEL BARÓN DOMINGUEZ**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C No. XXXXXXXXXXXXXXXX



Chía, marzo 21 de 2023

## **PRESUPUESTO FINANCIERO DEL PROYECTO CONDOMINIO ELAIA**

### **INFORMACION GENERAL**

RAZON SOCIAL: INVERSIONES ELAIA SAS  
NIT: 901.522.972-2  
MARCOS FIDEL BARON DOMINGUEZ  
Representante Legal  
Ubicación: Chía, Vereda Fagua, Finca Guanata  
Área Total del Lote: 45603.00  
Área de construcción autorizada: 17220.77  
Número de Unidades: 111  
Locales: 3

### **INFORMACION DE COSTOS**

Precio Lote \$9.000.000.000,00  
Total Estimado costos financieros directos e indirectos: No tenemos previsto crédito financiero por lo tanto no hay costos financieros  
Gasto Ventas 791.000.000  
Estimado valor total costos del Proyecto \$ 74.242.931.236  
Valor Imprevisto 3.397.600.000

### **INFORMACION DE VENTA:**

Valor estimado de ventas: \$88.800.000.000,00 aprox  
Valor venta por unidad 800.000.000 aprox

### **FINANCIACION**

Los Orígenes van a hacer recurso propio, recaudos por ventas el proyecto, no cuenta con crédito constructor cuota inicial 60% del valor de la venta



**RINCON DE FONQUETA**  
**PRESUPUESTO FINANCIERO DEL PROYECTO**

CODIGO	ACTIVIDAD	VALOR	% INCIDENCIA	POR CASA
	EXCAVACIONES Y RELLENOS	\$ 2.178.285.731	2,93%	19.624.196
	CIMENTACION	\$ 2.862.553.341	3,86%	25.788.769
	DRENAJES, IMPERMEABILIZACION Y FILTROS	\$ 2.125.685.740	2,86%	19.150.322
	ESTRUCTURA	\$ 5.824.705.369	7,85%	52.474.823
	MAMPOSTERIA Y PAÑETES	\$ 2.884.641.590	3,89%	25.987.762
	CUBIERTA Y CIELOS	\$ 3.356.180.611	4,52%	30.235.861
	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y DE GAS	\$ 1.895.986.117	2,55%	17.080.956
	INSTALACIONES ELECTRICAS Y DE COMUNICACIONES	\$ 2.559.446.093	3,45%	23.058.073
	ENCHAPES Y FORROS	\$ 1.619.221.784	2,18%	14.587.584
	BASES Y PISOS	\$ 2.340.558.553	3,15%	21.086.113
	CARPINTERIA METALICA INCLUYE VENTANERIA	\$ 5.194.235.865	7,00%	46.794.918
	CARPINTERIA MADERA	\$ 4.513.339.792	6,08%	40.660.719
	ESTUCO Y PINTURA	\$ 1.838.213.570	2,48%	16.560.483
	MUEBLES Y EQUIPOS DE COCINA	\$ 1.449.351.093	1,95%	13.057.217
	APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS	\$ 865.058.225	1,17%	7.793.317
	FINALES	\$ 899.300.500	1,21%	8.101.806
	GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	\$ 3.525.250.300	4,75%	31.759.012
	PRELIMINARES URBANISMOS	\$ 328.831.390	0,44%	2.962.445
	CERRAMIENTOS	\$ 255.607.000	0,34%	2.302.766
	PORTERIA- SALON COMUNAL	\$ 4.008.000.000	5,40%	36.108.108
	ZONAS VERDES	\$ 353.201.070	0,48%	3.181.992
	ANDENES - VIAS- PARQUEADEROS	\$ 1.540.733.400	2,08%	13.880.481
	TANQUE SUBTERRANEO Y EQUIPO PRESION	\$ 589.854.913	0,79%	5.314.008
	ALCANTARILLADOS	\$ 968.669.265	1,30%	8.726.750
	INSTALACIONES ELECTRICAS EXTERNAS	\$ 2.162.869.000	2,91%	19.485.306
	MOBILIARIO URBANO	\$ 265.241.324	0,36%	2.389.561
	LOTE	\$ 9.000.000.000	12,12%	81.081.081
	DERECHOS SERVICIOS PUBLICOS - LICENCIAS	\$ 3.995.335.000	5,38%	35.994.009
	GASTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	\$ 791.000.000	1,07%	7.126.126
	HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 653.974.600	0,88%	5.891.663
	IMPREVISTOS	\$ 3.397.600.000	4,58%	30.609.009
<b>VALOR TOTAL PROYECTO</b>		<b>\$ 74.242.931.236</b>	<b>100,00%</b>	<b>668.855.236</b>

**MARCOS FIDEL BARON DOMINGUEZ**  
Representante Legal



1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
NUMERO CATASTRAL:	00-00-0003-1920-000	TITULAR/ES:	
MATRICULA INMOBILIARIA:	50N-20495157	INVERSIONES ELAIA SAS	NIT.901.522.972-2
ESTRATO:	5		
NORMA:	ZAP / ZRG - AC 17 DE 2000		
DIRECCIÓN:	VEREDA FAGUA, FINCA GUANATA		

2. DATOS DE LA LICENCIA			
LICENCIA:	2023021	APROBACIONES CON ESTA LICENCIA	
VIGENCIA:	36 MESES (únicamente al ON-012/2023)		
TIPO DE USO:	VIVIENDA EN CONDOMINIO - COMERCIO TIPO 1		
FECHA DE EXPEDICION:	13/02/2023		
ETAPAS:	1		
ETAPA A APROBAR:	1		
		REFERENCIA	NO. APROBACION
		MOD A	PAR-009/19
		ON	012/2023
		MOD A	PH024/19
			UNIDAD
			1
			114
			114

3. RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL			
URBANIZADOR (Constructor Responsable):	ANDRES LISANDRO TORRES	MP:	A25462007-80729947
ARQ. PROYECTISTA:	CHRISTIAN ESCOBAR	MP:	A25022004-79982578
ING. CIVIL (Diseñador Estructural):	WILLIAM SUTACHAN	MP:	25201-51262
ING. GEOTECNISTA:	ALFONSO URIBE	MP:	25202-20489
TOPOGRAFO:	ANDRITES GUZMAN	MP:	01-13183
ING. CIVIL (Rev. independiente):	CARLOS SUTA	MP:	25202-38599
Responsable de la Solicitud o Apoderado:	MARCOS BARON	CC:	80398769
		TEL:	8617008
		TEL:	-
		TEL:	3158680118
		TEL:	6347906
		TEL:	3112411689
		TEL:	3105593053
		TEL:	8617008

4. DATOS DEL PROYECTO								
ÁREA TERRENO:	45603.00	M2	CUBIERTA:	18	%	I.O ZAP:	14.04	%
ÁREA NETA:	44313.00	M2	EST. PRIVADOS:	114	UN	I.O ZRG:	29.91	%
FRENTE:	181.22	M2	EST. PUBLICOS:	48	UN	I.C ZAP:	31.49	%
ÁREA APROBADA:	0	M2	ALCOBAS x UN	3	UN	I.C ZRG:	40.45	%
ÁREA A LIQUIDAR:	17220.77	M2	BAÑOS x UN:	4	UN	CESION TIPO A:	7380.60	M2
ÁREA TOTAL:	17220.77	M2	PISOS:	2	UN	CESION TIPO B:	7380.60	M2
ÁREA LIBRE:	326.52	M2	VOLADIZO:	0,6	ML	ZONAS VERDES:	12351.31	M2
AIS. ANTERIOR:	12.00	ML	CER. ANTERIOR:	0	h	EQP. COMUNAL:	1341.68	M2
AIS. POSTERIOR:	12.00	ML	CER. POSTERIOR:	0	h	EST. ADICIONALES:	4	UN
							19.50,	
AIS. LATERAL A:	4.00	ML	ÁREA A DEMOLER	-	M2	VIA PUBLICA:	10.00	ML
AIS. LATERAL B:	12.00	ML	ÁREA DE RESERVA VIAL:	1290.00	M2	VIA INTERNA:	7.40	ML
			ÁREA LOTE VÍA DE ACCESO:	-	M2			

SEGÚN ESCRITURAS	45603.00	M2	IMPUESTO PREDIAL	45603	M2	LEV. TOPOGRAFICO	45603	M2
------------------	----------	----	------------------	-------	----	------------------	-------	----

**5. VECINOS COLINDANTES**

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo 1, artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se citó a los vecinos colindantes del inmueble objeto de la solicitud relacionados por el propietario en el Formulario Único Nacional, enviándose comunicación a: **MAURICIO HERNA BARRETO SANTAMARIA, NANCY DEL PILAR MARTIN, OSCAR HERNANDO RODRIGUEZ, PABLO ENRIQUE CIFUENTES, LUIS FRANCISCO PEREZ, PEDRO PABLO RINCON** con el fin de que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos.

DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - A y A:	20220062007736	DISP. DE SERVICIOS Y/O No CUENTA - CODENSA:	00157803
---	----------------	---	----------

6. INFORMACIÓN DE SUBDIVISIÓN / ÁREAS Y PISOS			
	PISO	M2	TOTAL M2
	PISO 1	8608.28	8608.28
	PISO 2	8.612,49	8.612,49
	TOTAL	17220.77	17220.77

**7. OBSERVACIONES**

**PREDIO GENERADOR DE PLUSVALIA**  
El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del/los predio/s identificado/s con Cedula/s Catastral/es 00-00-0003-1920-000 inscrito/s en el/los folio/s de Matricula Inmobiliaria 50N-20495157, localizado/s en VEREDA FAGUA, FINCA GUANATA se configura un mayor aprovechamiento resultante de la comparación normativa entre el Acuerdo Municipal 03 de 1994 y el Acuerdo Municipal 17 de 2000; en este sentido el/los predio/s de la referencia es/son objeto de participación en Plusvalia.

- OBSERVACIONES:
- El índice de ocupación y demás normas urbanísticas se establecen bajo los parámetros aprobados en la licencia 2019000167 de parcelación bajo consecutivo PAR-2019000009.
  - La presente gestión modifica la parcelación generando mayor área de reserva contra afluente hídrico, reduce las unidades residenciales totales a 111, genera 3 unidades comerciales tipo I y la disposición general de implantación.
  - El proyecto debe acatar todas las observaciones ambientales, urbanísticas y arquitectónicas a las que haya lugar, cumpliendo con los permisos de aprovechamiento forestal, disposición de residuos y demás que deban ser solicitados a los entes de control pertinentes.
  - Las cesiones tipo A aquí contenidas se establecen bajo el marco normativo aplicable y con apoyo de la concertación del IDUVI bajo radicado 20236100000751 emitido por dicho instituto el 17 de enero de 2023.
  - Las observaciones contenidas en el concepto emitido por la secretaria de medio ambiente de Chía deben ser acatadas de carácter obligatorio, según concepto que se evidencia en el expediente físico número SDMA-1390-22.
  - A continuación, se evidencia cuadros de áreas de PH aprobados en la presente gestión:



CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 057 to 084.

CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 029 to 056.

CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 001 to 028.

AREA LOTES. Table with columns: NUM, AREA. Rows 085 to 111.

AREA LOTES. Table with columns: NUM, AREA. Rows 057 to 084.

AREA LOTES. Table with columns: NUM, AREA. Rows 029 to 056.

AREA LOTES. Table with columns: NUM, AREA. Rows 001 to 028.

CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 197 to 221.

CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 169 to 196.

CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 141 to 168.

CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 113 to 140.

CUADRO DE MOJONES. Table with columns: MOJON-ID, NORTE, ESTE. Rows 065 to 112.

ANTECEDENTES

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2998 del 23/09/2021 COMPRAVENTA - LICENCIA 167/19, PAR-009/19



8. LIQUIDACION IMPUESTO DE DELINEACION

TIPO DE USO: VIVIENDA EN CONDOMINIO Y COMERCIO TIPO I		FORMULA
VALOR UVT VIGENTE	\$ 38004	EL VALOR A PAGAR ES EL RESULTANTE DE MULTIPLICAR EL AREA EN METROS CUADRADOS A LIQUIDAR POR EL COEFICIENTE (SEGÚN RANGO O ZONA) POR LA UNIDAD DE VALOR TRIBUTARIO, POR EL COEFICIENTE SEGÚN ESTRATO O USO. (ACUERDO MUNICIPAL 107 DE 2016 y ACUERDO 164 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTICULOS 194, 199, EL LITERAL C DEL ARTICULO 204 Y EL ARTICULO 419 DEL ACUERDO 107 DE 2016).
COEF. ZONA (K)	1.24, 2.20	
COEF. EST/USO (E/C)	1.50, 1.80	
AREA A LIQUIDAR (M2)	17220.77	
VALOR PAGADO	\$ 2.009.335.055	

9. DISPOSICIONES GENERALES

EVALUACIÓN TÉCNICA

- Que en evaluación técnica preliminar del proyecto de acuerdo al Formato de Evaluación Técnica que obra dentro del expediente, se advierte que el mismo en la revisión de normas de sismo resistencia NSR-10 cumple, se estratifica como CINCO (5), cumple con la revisión jurídica y definición vial.

VALLA

- Que conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el peticionario de la licencia anexo al expediente fotografía de la valla con la información requerida.

OBJECIONES

- Que a la fecha en que se resuelve la solicitud de licencia los vecinos colindantes de la construcción no han presentado objeción u observación alguna y no hubo la intervención de terceros con respecto a la expedición licencia de LICENCIA DE MODIFICACION A PAR-009/19, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ACTA DE OBSERVACIONES

- Que una vez revisado el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista Jurídico, Urbanístico, Arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR-10 la Dirección de Urbanismo determinó que había lugar a levantar acta de observaciones o correcciones para decidir sobre la solicitud bajo radicación N.º 20220001437404.

ANEXOS

- Que se realizó anexo el día 18/08/2022, 04/10/2022, 14/12/2022 y 27/01/2023.

PLANOS Y DOCUMENTOS

- Que la Dirección de Urbanismo ha establecido que los planos y documentos presentados en la mencionada solicitud, se ajustan a las normas que rigen la materia teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2016, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los complementan y reglamentan.
- Hacen parte inherente de la Licencia los Planos Aprobados por la Dirección de Urbanismo bajo el número de aprobación LIC. 021/2023 Planos que contienen toda la información del proyecto para VIVIENDA EN CONDOMINIO de la siguiente forma: U1-, U2, U3, U4, PH1, PH2, PH3, A401, A401, A300, A300, A103, A102, A101, A100, A100, A21, A20, A20, A20

PAGO IMPUESTO DE DELINEACIÓN

- Que dando cumplimiento con lo previsto en el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se expidió por parte de la Secretaría de Planeación Liquidación No. 2022424, realizando pago según Factura No 2023000554 expedido por la Secretaría de Hacienda el día 24/01/2023, referente al pago por concepto al impuesto de delineación determinado en el Acuerdo Municipal No. 164 DE 2019.

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA (ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 DECRETO 1077 DE 2015)

IDENTIFICACION DE LAS OBRAS (ARTICULO 2.2.6.1.4.9 DECRETO 1077 DE 2015)

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION

- Toda licencia de Urbanización, parcelación o construcción debe adelantar un programa de Arqueología preventiva, previo al inicio de la obra con el objeto de implementar medidas de prevención y manejo de impacto sobre las evidencias arqueológicas, tal como está consignado en la legislación nacional: Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009.

NORMAS CONTAMINACIÓN DE RUIDOS Y AMBIENTALES

- El titular de la licencia deberá cumplir con las condiciones y particularidades del uso condicionado objeto de esta licencia, así como se indica: Cumplir con las condiciones ambientales, sanitarias y paisajísticas del POT y las normas que lo modifiquen, adiciones o sustituyan. Cumplir con las condiciones ambientales descritas en el Artículo 11 y 13 Ejecución de trabajos de construcción en periodos diurnos en horas hábiles (Acuerdo Municipal Número 4 del 2008). La presente licencia no autoriza el funcionamiento de actividades comerciales, institucionales e industriales, sin los requisitos establecidos en la ley 232 de 1995.

DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS

- Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2 del Acuerdo Municipal 04 de 2010 y Artículo 23 del DECRETO 838 DE 2005 y a los Artículos 3 y 6 de la Resolución No. 541 de 1995 expedida por el entonces Ministerio de Medio Ambiente que regula el tema de cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

NORMA DE INCUMPLIMIENTO

- En caso de incumplimiento por parte del titular de la licencia de alguna de las obligaciones y condiciones señaladas, traerá como consecuencia la revocatoria de la presente licencia y acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

NOTIFICACIÓN

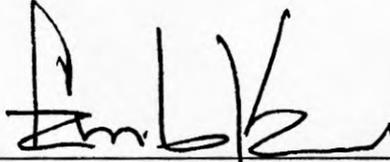
- Notificar la licencia, dentro de los términos que establecen los Artículos 2.2.6.1.2.3.7 y 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PUBLICACIÓN.

- En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, concordante con el Artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y como consecuencia se da aplicabilidad al Artículo 65 de la Ley 9 de 1989, razón por la cual se debe Publicar la parte resolutoria de la licencia, en un medio de amplia circulación."

RECURSOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN

- Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición y en Subsidio Apelación que deberán presentarse en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989, en virtud de lo expresado en el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

  
 Arq. CAMILO ANDRES CANTOR GONZALEZ  
 Director de Urbanismo



**ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA**  
**DIRECCION DE URBANISMO**  
 16 FEB 2023

En Chía, a los \_\_\_\_\_

Personalmente la suscrita Secretaria notifico el contenido de la Providencia anterior al proyecto \_\_\_\_\_ 24862-22.

o resolución \_\_\_\_\_ con aprobación \_\_\_\_\_ 27/23.

El notificado Marcos Barona [firma]

Quien notifica [firma] 80'398.769

Renuncio a terminos 16 febrero/23  
[firma] u 80'398.769



## CONSTANCIA DE EJECUTORIA

Que bajo radicado 20229999924862 se concedió LICENCIA DE MODIFICACIÓN A PARCELACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL N° de Licencia 2023021, con referencias MOD a PAR 009/19, ON 012/23 y MOD a PH 024/19 cuyo titular es INVERSIONES ELAIA Nit 901.522.972-2, sobre el predio identificado con número catastral 00-00-0003-1920-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20495157, la cual fue notificada el día dieciséis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Que una vez revisado el expediente en cita, se evidencia que se surtió la respectiva notificación personal del acto administrativo del licenciamiento urbanístico aquí enunciado, en el que se evidencia manifestación expresa de renuncia a los términos de ejecutoria, y por ello, a la interposición de recursos administrativos, tal como lo contempla el numeral 3° del artículo 87, del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

En virtud de lo anterior, el suscrito Director de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Chía, deja **CONSTANCIA** que el día diecisiete (17) de febrero dos mil veintitrés (2023) el acto administrativo mediante el cual se otorgó la licencia descrita en el primer inciso, **quedó en firme y ejecutoriado**, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 87 y SS ibídem

Esta constancia, se firma hoy veinte (20) de febrero del año dos mil veintitrés (2023)

ARQ. CAMILO ANDRÉS CANTOR GONZÁLEZ  
DIRECTOR DE URBANISMO



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de marzo de 2023 Hora: 12:35:34  
Recibo No. 7223006250  
Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 223006250415BE**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUENE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: INVERSIONES ELAIA S.A.S.  
Nit: 901522972 2  
Domicilio principal: Chía (Cundinamarca)

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 03429777  
Fecha de matrícula: 16 de septiembre de 2021  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: GRUPO II

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Av Pradilla 900 Este Centro Chia  
Of 2002  
Municipio: Chía (Cundinamarca)  
Correo electrónico: brychconstructora@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 8617008  
Teléfono comercial 2: 3107604538  
Teléfono comercial 3: 8844437

Dirección para notificación judicial: Av Pradilla 900 Este Centro  
Chia  
Of 2002  
Municipio: Chía (Cundinamarca)  
Correo electrónico de notificación: brychconstructora@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 8617008  
Teléfono para notificación 2: 3107604538  
Teléfono para notificación 3: 8844437

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 9 de marzo de 2023 Hora: 12:35:34**  
Recibo No. 7223006250  
Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 223006250415BE**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

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 Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Acta No. 001 del 14 de septiembre de 2021 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de septiembre de 2021, con el No. 02744198 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVERSIONES ELAIA 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 principal el diseño, construcción, desarrollo y ejecución de obras y trabajos de urbanización; La compra y venta de todo tipo de bienes inmuebles. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. 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.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$100.000.000,00  
No. de acciones : 100.000,00

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 9 de marzo de 2023 Hora: 12:35:34  
Recibo No. 7223006250  
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 223006250415BE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
Valor nominal : \$1.000,00**\* CAPITAL SUSCRITO \***Valor : \$100.000.000,00  
No. de acciones : 100.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00**\* CAPITAL PAGADO \***Valor : \$100.000.000,00  
No. de acciones : 100.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La representación legal de la sociedad estará a cargo del gerente general de la misma, quien tendrá la representación legal de la compañía con las facultades concedidas según los estatutos de la sociedad y el gerente general suplente.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

El gerente general suplente con las mismas facultades en reemplazo del gerente general en caso de ausencia. El representante legal tendrá las siguientes atribuciones y facultades: 1. Representar a la sociedad 2. Nombrar o remover a todos los empleados y dependientes de la compañía, cuyo nombramiento y remoción no corresponda a la asamblea general o a la junta directiva. Los directores serán nombrados por el gerente, con el apoyo de un comité de la junta directiva. El perfil y calidades de los directivos serán definidas por la junta directiva. 3. Convocar a la asamblea general y a la junta directiva, a sesiones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario. 4. Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que, en nombre de la sociedad, la representen en juicio o fuera de él, y delegarles si fuera el caso las facultades que a bien tenga, previa autorización de la junta directiva. 5. Presentar anualmente a la junta directiva con destino a la asamblea general de accionistas el balance de fin de ejercicio con un proyecto de distribución de utilidades, un detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias, un

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de marzo de 2023 Hora: 12:35:34

Recibo No. 7223006250

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 223006250415BE**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

inventario de las existencias y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea. 6. Presentar a la junta directiva anualmente el presupuesto correspondiente a los gastos que deban hacerse en ese período y de los recursos para atenderlos. 7. Mantener a la junta directiva permanente y detalladamente informada de los negocios sociales y suministrarle todos los datos que ésta solicite. 8. Hacer depósitos en los bancos, manejar las cuentas corrientes en los mismos, celebrar el contrato de cambio en todas sus manifestaciones. 9. Velar porque todos los empleados y trabajadores de la empresa cumplan rigurosamente con sus obligaciones. 10. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva. 11. Asistir a las reuniones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva. 12. El gerente general tendrá capacidad para definir la contratación de servicios o la adquisición de bienes relacionados con el giro ordinario del negocio en cuantía indeterminada. 13. Ejercer las funciones que le deleguen la asamblea general de accionistas y la junta directiva, y en general cumplir todas las funciones inherentes al cargo de acuerdo con la ley y los estatutos de la organización.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 001 del 14 de septiembre de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de septiembre de 2021 con el No. 02744198 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Marcos Fidel Baron Dominguez	C.C. No. 000000080398769

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente	Manuel Arturo Rozo Garces	C.C. No. 000000011380755

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de marzo de 2023 Hora: 12:35:34  
Recibo No. 7223006250  
Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 223006250415BE**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de 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: 4111

**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 : 4111

**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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de marzo de 2023 Hora: 12:35:34

Recibo No. 7223006250

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 223006250415BE**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
consulta a la base de datos del RUES.

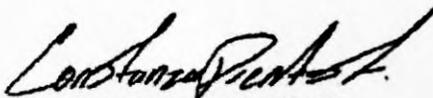
\n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://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.

  
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **80.398.769**

**BARON DOMINGUEZ**

APELLIDOS

**MARCOS FIDEL**

NOMBRES

*Marcos Fidel Baron Dominguez*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **13-MAY-1966**

**BOGOTA D.C.**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

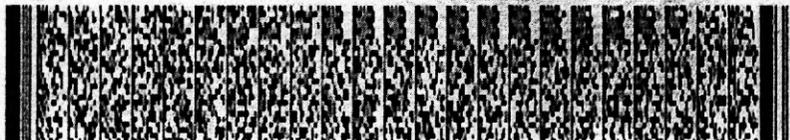
**1.71**  
ESTATURA

**O+**  
G.S. RH

**M**  
SEXO

**28-AGO-1984 CHIA**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sanchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1505500-00179201-M-0080398769-20090919

0016261056A 1

1800106160