CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S. Y LA NACIÓN -CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

Entre los suscritos, **YENNY RAMÍREZ NARVÁEZ**, mayor de edad, domiciliada en Florencia, identificada con cedula de ciudadanía No. 40.781.014, en calidad de representante legal de **ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S.,** sociedad con domicilio principal en Florencia (Caquetá), con NIT 901.131.346-3, debidamente autorizada para suscribir la presente promesa de compraventa conforme con el acta No. 21 de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 1 de octubre de 2025, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte, y de otra parte, **NASLLY RAQUEL RAMOS CAMACHO**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 51.750.926, obrando en nombre y representación de **LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**, con **NIT 800.093.816-3**, en su calidad de Directora Ejecutiva de Administración Judicial, nombrada mediante Resolución No. PCSJSR22-167 del 19 de julio de 2022, confirmado el nombramiento por la Resolución PCSJSR22-201 del 4 de agosto de 2022 y posesionada mediante acta de fecha 9 de agosto de 2022, con efectos a partir del 10 de agosto de 2022, debidamente facultada para contratar por el Numeral 3º del Artículo 99 de la Ley 270 de 1996, modificado por el Artículo 45 de la Ley 2430 de 2024, y expresamente autorizada para la celebración de este contrato mediante Resolución PCSJSR25-217 del 25 de septiembre de 2025, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR,** hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que el Consejo Superior de la Judicatura aprobó mediante Acuerdo PCPCSJA25-12251 del 24 de enero de 2025 *"el Plan de Inversiones de la Rama Judicial para la vigencia 2025, donde se incluye la actividad "2.6 Gestionar el proceso de adquisición y adecuación de bienes inmuebles a nivel nacional" que hace parte del proyecto de inversión "2. Modernización de la infraestructura física de la Rama Judicial como instrumento estratégico de acceso a la justicia a nivel nacional".*

SEGUNDA: Que la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, solicitó autorización para adelantar la adquisición del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11 – 20, barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia (Caquetá), con folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia (Caquetá), hasta por la suma **DOCE MIL OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS ($12.089.336.493)**, incluidos todos los impuestos, tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la adquisición del inmueble, la cual fue otorgada a través de Resolución PCSJSR25-217 del 25 de septiembre de 2025.

TERCERA: Que para satisfacer las necesidades de infraestructura física del Consejo Superior de la Judicatura en la ciudad de Florencia (Caquetá), el mismo contrató a Central de Inversiones S.A., CISA, para la elaboración del avalúo comercial del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia (Caquetá), avalúo que arrojó como resultado la suma de **DOCE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS ($12.084.336.493).**

CUARTA: Que el inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11 – 20 de la ciudad de Florencia (Caquetá), es requerido para satisfacer la necesidad de infraestructura física del Consejo Superior de la Judicatura, el cual cuenta con un área de terreno de 1.725 m2 y un área de construcción de 2.093,28 m2, de acuerdo con lo establecido en la Escritura Pública No. 1461 del 10 de septiembre de 2020 aclarada mediante Escritura Pública No. 1721 de julio de 2025, ambas otorgadas en la Notaria Primera del Circuito de Florencia (Caquetá).

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S. Y LA NACIÓN -CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

QUINTA: Que mediante el oficio DEAJGPEIO25-122 del 9 de septiembre de 2025, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, presentó el valor del avalúo comercial al PROMITENTE VENDEDOR, ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S., con el fin de dar continuidad al proceso de adquisición del inmueble ubicado en Carrera 11 No. 11 – 20, barrio La Cooperativa, de Florencia (Caquetá), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 420- 119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia (Caquetá), informando que dicho avalúo arrojó como valor comercial del inmueble, la suma de **DOCE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE ($12.084.336.493),** y puso a su consideración el valor arrojado, para que el propietario manifestará si estaba de acuerdo en continuar con el proceso de venta, con base en el valor del avalúo comercial presentado.

SEXTA: Que, mediante comunicado del 11 de septiembre de 2025, el PROMITENTE VENDEDOR manifestó su aceptación en continuar con el proceso de venta con base en el avalúo comercial del inmueble elaborado por CISA.

SÉPTIMA: Que, para la celebración del presente contrato de promesa de compraventa, se cuenta con recursos suficientes, acorde con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

VIGENCIA 2025						
CDP	**FECHA**	**UNID**	**RUBRO**	**REC**	**VALOR CDP**	**VALOR A AFECTAR**
21325	2025-09-11	27-01-02-000	C-2701-0800-37-20111D-2701018-02	16	$12.089.336.493	$12.084.336.493
TOTAL					$12.089.336.493	$12.084.336.493

Por lo anteriormente expuesto, las partes celebran de mutuo acuerdo el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a adquirir el derecho de dominio y demás derechos reales que ejerce sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia y ubicado en la Carrera 11 No. 11 – 20 de la nomenclatura de la ciudad de Florencia (Caquetá).

SEGUNDA. - LINDEROS: El área y linderos del bien inmueble objeto del Contrato de Promesa de Compraventa se encuentran contenidos en la Escritura Pública N° 0777 del 3 de abril de 2018 de la Notaria Primera de Florencia (Caquetá), así:

> *"Lote terreno urbano con extensión superficiaria de MIL SETECIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (1.725 M2), determinado por los siguientes linderos: NORTE: Con el lote 2 del predio de cédula No. 01-03-0002-0001- 000, en extensión de 48.69 metros. ORIENTE: Con la vía pública, Calle 11, en extensión de 41.00 metros. SUR: Con la vía pública, Carrera 11, en extensión de 41.50 metros. OCCIDENTE: Con predio de Zona de Conservación Ambiental, en extensión de 31.61 metros y de esta manera encierra".*

PARÁGRAFO: No obstante, la descripción de las áreas, linderos y medidas citadas del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, el mismo se transferirá como cuerpo cierto y quedan comprendidas todas las edificaciones, mejoras, e instalaciones existentes, las anexidades, construcciones, usos, costumbres,

servidumbres presentes y futuras, que legalmente le corresponden, sin excepción alguna, incluyendo los servicios públicos en él existentes, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos de los artículos 658 y 1886 del Código Civil.

TERCERA. - TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que adquirió la propiedad del bien inmueble objeto del Contrato de Promesa de Compraventa de la siguiente manera:

Revisada la tradición del Inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 420-119268 se tiene que el propietario del Derecho de dominio es **ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S.,** en virtud de la compra hecha a AIDA PATRICIA HINCAPIE ROJAS y DIANA JUDITH OLAYA SEGURA, del **100%** de inmueble, mediante Escritura Pública No. 2933 del 2 de noviembre de 2018 otorgada en la Notaria Primera del Circuito de Florencia (Caquetá), inscrita en la anotación Nro 005 del folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia.

El predio nace a la vida jurídica debido a una división material formalizada mediante Escritura Pública N° 0777 de 03 de abril de 2018 de la Notaría Primera de Florencia, negocio que se realizó entre los señores Olaya Segura Diana Judith, Hincapié Rojas Aida Patricia, Tapias Rizo Argemiro y fue debidamente inscrito en la anotación N° 2 del folio de matrícula inmobiliaria N° 420-119268. A través del mencionado título de antecedente, se realizó la División Material de un lote de 2.701 M2 que se identifica con la matrícula inmobiliaria (matriz) N° 420-8753, el cual se fraccionó en dos: El predio objeto de adquisición el cual obtuvo un área de 1.725 M2 y otro, en extensión de 976 M2. De la lectura del acto jurídico se destaca la adjudicación del predio objeto de adquisición a Olaya Segura Diana Judith y a Hincapie Rojas Aida Patricia (luego vendido al hoy propietario Espazios Urbanos Zomac S.A.S).

CUARTA. - DECLARACIONES: EL PROMITENTE VENDEDOR declara y garantiza que:

1. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, es de su exclusiva propiedad, y que lo posee real y materialmente, y ninguna persona distinta a él tiene ningún interés legal, posesión, derecho, acción o pretensión respecto del bien inmueble.
2. Las actividades que actualmente se realizan sobre el bien inmueble no resultan violatorias de cualquier Ley aplicable.
3. Está debidamente representado por la persona que firma el presente Contrato; sus facultades y atribuciones son suficientes y se encuentran vigentes según sus estatutos sociales y la Ley.
4. No tiene restricciones de contenido estatutario, legal y/o contractual que le impidan ejecutar las obligaciones y ejercer los derechos que en este Contrato se le imponen y/o confieren.
5. Se dedica profesionalmente a negocios lícitos y ninguno de sus socios o accionistas ha sido investigado, ni condenado por actos de corrupción, narcotráfico, lavado de activos, tráfico de armas, terrorismo, subversión, delitos contra la seguridad del estado y demás conductas tipificadas en la ley penal de Colombia.
6. Los recursos con los que adquirió el Inmueble tuvieron legítima y lícita procedencia
7. El área física del inmueble objeto de este negocio, corresponde a las áreas descritas en los títulos y actualmente se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia.
8. No existen gravámenes o afectaciones sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, ubicado en la Carrera 11 No 11 – 20 en la ciudad de Florencia (Caquetá), que no hayan sido pagados, ni amenaza de su cobro contra EL PROMITENTE VENDEDOR, ni litigio o condena ordenando su pago que afecte el bien inmueble y en caso de existir estos deberán ser cancelados antes de la firma de la escritura pública de compraventa so pena de incumplimiento.
9. Manifiesta, bajo la gravedad de juramento, que ni el representante legal, ni los socios o accionistas

tienen parentesco, dentro del cuarto grado de consanguinidad ni segundo de afinidad o primero civil, con ningún funcionario del Consejo Superior de la Judicatura.

10. Transferirá el bien inmueble objeto de compraventa a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y servicios públicos causados hasta la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Así como a aportar dichos documentos al momento de concurrencia notarial para la celebración del contrato prometido.
11. Se compromete a conservar y mantener el buen estado de las condiciones físicas y jurídicas del bien inmueble objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa, evitando su deterioro físico y funcional; salvo aquel derivado del uso normal, hasta la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.
12. Que el inmueble que se enajena en el presente negocio se entregará al Consejo Superior de la Judicatura, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa. La hora de entrega de los inmuebles se acordará entre LAS PARTES.

QUINTA. - OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a:

1. Presentar en debida forma la documentación requerida en este contrato de promesa de compraventa, con el propósito de adelantar las gestiones para su perfeccionamiento, específicamente y previo a la elaboración de la minuta de compraventa los siguientes documentos: (i) Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización o el certificado de exención tributaria de conformidad con la normatividad vigente de los bienes inmuebles; (ii) Paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios del bien inmueble; (iii) Presentación del certificado de tradición y libertad actualizado libre de gravámenes y limitaciones al dominio de los bienes inmuebles; (iv) Diligenciar y aportar los documentos requeridos en el formato de vinculación de terceros, requeridos para efectuar los pagos.
2. Suscribir la Escritura Pública de Compraventa de conformidad con lo previsto en la cláusula denominada otorgamiento de la Escritura Pública.
3. Sanear cualquier inconveniente que llegare a impedir el Registro de la Escritura Pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia (Caquetá) que tuvieren relación con la situación jurídica del bien inmueble objeto del Contrato.
4. Transferir el derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, ubicado en la Carrera 11 N.º 11 – 20 en la ciudad de Florencia (Caquetá), al PROMITENTE COMPRADOR.
5. A mantener indemne al PROMITENTE COMPRADOR y salir al saneamiento de la venta por evicciones que tengan una causa anterior al Contrato en los términos de los artículos 1893 y siguientes del Código Civil.
6. Entregar la planimetría del inmueble, que el propietario tenga disponible (planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, hidráulicos y eléctricos).
7. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento y acondicionados a las necesidades del PROMITENTE COMPRADOR. Dichos servicios deberán estar a paz y salvo a la fecha de la entrega del inmueble.
8. Entregar en perfecto funcionamiento redes de cableado, eléctricas, iluminación, aire acondicionado, cctv y sistema de ascensores y entregar copia de la certificación de los últimos mantenimientos realizados a los equipos y maquinarias al momento de la entrega.

PARÁGRAFO: Las obligaciones estipuladas en la presente cláusula deberán ser cumplidas conforme a lo pactado en el contrato. Su incumplimiento no será atribuible, en ningún caso, a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL PROMITENTE COMPRADOR.**

SEXTA. - OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a:

1. Pagar al PROMITENTE VENDEDOR, el precio por la compra del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, ubicado en la Carrera 11 No. 11 – 20 en la ciudad de Florencia (Caquetá), en los términos y condiciones establecidos en este Contrato.
2. Suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha, hora y lugar convenidos por las partes.
3. Recibir el inmueble de parte del PROMITENTE VENDEDOR
4. Las demás consagradas en la ley y en cualquier otra cláusula del contrato.

SÉPTIMA. - SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza que el bien inmueble objeto del contrato de la presente promesa de compraventa es de su exclusiva propiedad por haberlo adquirido en la forma indicada en la cláusula denominada Tradición. Igualmente, será entregado al PROMITENTE COMPRADOR libre de limitaciones al dominio, demandas, hipotecas, embargos, gravámenes, anticresis, administración, constitución de patrimonio familiar inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamientos y arrendamientos por escritura pública, inquilinos y ocupantes, condiciones resolutorias. Igualmente se obliga a entregarlo a paz y salvo de impuestos, gravámenes y servicios públicos, tasa, contribuciones y administración causados por todo concepto hasta la fecha en que se otorgue la Escritura Pública, que perfeccione el contrato de compraventa y que se realice su respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia (Caquetá). También se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley.

OCTAVA. - PRECIO DEL INMUEBLE: LAS PARTES han acordado como precio de la compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, ubicado en la Carrera 11 No. 11 – 20 en la ciudad de Florencia (Caquetá), la suma de **DOCE MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS ($12.084.336.493),** valor que corresponde al avaluó comercial realizado por CENTRAL DE INVERSIONES SA sobre el inmueble.

NOVENA. - FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar el precio pactado anteriormente de la siguiente manera:

- Un primer pago equivalente al 40% del valor del inmueble dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, previo recibo material del inmueble en las condiciones pactadas en el contrato.

- Un segundo pago equivalente al 40% del valor del inmueble dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que se otorgue la escritura pública de compraventa del bien inmueble

- Un tercer pago equivalente al 20% del valor del inmueble dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que se inscriba ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la correspondiente escritura pública de compraventa en favor de la NACIÓN -CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA y que dicha inscripción se encuentre en firme y se evidencie en el correspondiente certificado de libertad y tradición.

PARAGRAFO: Se deja constancia que los pagos están sujetos a la disponibilidad de recursos aprobados por PAC para la presente contratación.

Los montos serán desembolsados teniendo en cuenta el procedimiento y los requisitos establecidos en el presente contrato, previa solicitud de los recursos al Ministerio de Hacienda y Crédito Público realizada por el Consejo Superior de la Judicatura. Cualquier demora atribuible al Ministerio de Hacienda NO podrá ser considerada un incumplimiento contractual del PROMITENTE **COMPRADOR.**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S. Y LA NACIÓN -CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

DÉCIMA. - ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE: La entrega real y material del bien inmueble objeto del Contrato de Promesa de Compraventa, se realizará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa a la NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, en, la hora acordada entre LAS PARTES.

PARÁGRAFO PRIMERO: En la fecha de entrega del Inmueble se suscribirá un acta de entrega en la que conste el estado del inmueble, y la declaración del Promitente Comprador de haber recibido el inmueble a su entera satisfacción.

DÉCIMA PRIMERA. - PAGO DE IMPUESTOS PREDIALES, VALORIZACIÓN Y COMPLEMENTARIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR: Se obliga al pago de los impuestos y contribuciones de valorización y complementarios causadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a reintegrar al **PROMITENTE VENDEDOR** la cuota parte o prorrata que, por concepto del pago del impuesto predial, valorización, otras contribuciones según le corresponda por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

DÉCIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho al PROMITENTE COMPRADOR a exigir inmediatamente a título de pena aplicable al PROMITENTE VENDEDOR, el pago de una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total, suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento al PROMITENTE VENDEDOR.

El pago de la pena no extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede optar por exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, caso en el cual habrá lugar a restituciones mutuas de lo que se haya entregado y/o pagado en ejecución del contrato.

La suma pactada por las partes como pena se tendrá como tasación anticipada de perjuicios y, en consecuencia, las partes aceptan y acuerdan limitar su responsabilidad al monto aquí pactado, por lo cual ninguna de las partes podrá demandar de la parte incumplida, el pago de otros perjuicios que haya podido sufrir.

Las partes acuerdan que en caso de que, por causas atribuibles al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, no se puedan efectuar en los días acorados los desembolsos de los recursos, en este evento, no habrá lugar a la aplicación de la Cláusula Penal, sino que se podrá prorrogar el plazo para el o los pagos hasta por 30 días, con el fin de permitir el desembolso de los recursos.

DÉCIMA TERCERA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. LAS PARTES, acuerdan suscribir la Escritura Pública de Compraventa el 28 de noviembre de 2025, en la Notaría del Círculo de Florencia (Caquetá), que se asigne por reparto, según lo establecido en la resolución 14395 de 30 de diciembre de 2024 y la Circular No. 276 del treinta y uno (31) de marzo de 2025, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro o la que se encuentre vigente al momento de la firma de la escritura. En todo caso, el término previsto en la presente cláusula para el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa podrá prorrogarse de común acuerdo entre LAS PARTES.

Para la radicación de la minuta de escritura pública en la Notaria asignada por reparto EL PROMITENTE VENDEDOR entregará a EL PROMITENTE COMPRADOR (i) El paz y salvo de impuesto predial vigente a 31 de diciembre de 2025; (ii) Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización del bien inmueble;

(iii) Los demás que sean requeridos por la Notaría asignada por reparto; La entrega de esta documentación se hará por parte del PROMITENTE VENDEDOR a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique por parte del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, el día y la hora del perfeccionamiento del contrato de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: Otorgada la escritura pública de compraventa, el PROMITENTE VENDEDOR inscribirá el acto en el folio de matrícula inmobiliaria No. 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia, ubicado en la Carrera 11 No 11 – 20 en la ciudad de Florencia (Caquetá).

DÉCIMA CUARTA. - RENUNCIAS: EL PROMITENTE VENDEDOR renunciará al ejercicio de la acción resolutoria y en general a cualquier otra acción real de la que pueda ser titular, por el hecho de que quede pendiente saldo por pagar del precio estipulado, una vez se suscriba la escritura pública de compraventa. Por lo tanto, solo podrán ejercitar acciones personales para obtener los pagos en caso de que llegaren a quedar saldos pendientes.

DÉCIMA QUINTA. - EMOLUMENTOS: Se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. LOS GASTOS NOTARIALES, ocasionados por la Escritura Pública de Compraventa serán pagados por el PROMITENTE VENDEDOR; atendiendo lo dispuesto en el artículo 39 de la Resolución No. 00585 del 24 de enero de 2025 *"Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial"* expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se establece en el CAPÍTULO VIII ARTICULO 39: *"Concurrencia de los Particulares con Entidades Exentas y límite de la remuneración notarial"* En los actos o contratos en que concurran los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales. (…)"

2. LA RETENCIÓN EN LA FUENTE será a cargo del PROMITENTE VENDEDOR.

3. LOS GASTOS que se generen con ocasión al REGISTRO Y ANOTACIÓN en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán pagados por EL PROMITENTE VENDEDOR, de acuerdo con los valores establecidos en la Resolución No. 00179 del diez (10) de enero de 2025 *"Por la cual se actualizan las tarifas por concepto de la función Registral y se dictan otras disposiciones"*, expedida por la Superintendencia de Notariado, mediante la cual se establece en el CAPÍTULO III ARTÍCULO 23 "Actuaciones registrales exentas", cuando particulares (privados) contraten con entidades estatales, los primeros pagarán los derechos de registro o valores a que haya lugar, sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente o valor establecido.

4. EL IMPUESTO DE REGISTRO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 650 de 1996 capítulo I Impuesto de Registro Articulo 3 ACTOS O PROVIDENCIAS QUE NO GENERAN IMPUESTO, no generan impuesto de Registro (…) Los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas, Tampoco genera el impuesto de registro, el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto contrato o negocio jurídico o la proporción del capital suscrito o capital social que corresponda a las entidades públicas, cuando concurran entidades públicas y particulares. Por lo anterior, al ser EL PROMITENTE COMPRADOR en este caso una entidad pública, estaría exento del pago de este impuesto.

5. IMPUESTO DE TIMBRE: Según el Artículo 532 del Estatuto Tributario, se establece que *"cuando en una actuación o en un documento intervengan entidades exentas (entidad pública) y personas no exentas (privados), las últimas deberán pagar la mitad del impuesto de timbre"*.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S. Y LA NACIÓN -CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

DÉCIMA SEXTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL. Para todos los efectos legales, el domicilio del PROMITENTE COMPRADOR es la ciudad de Bogotá D.C., en la carrera 7 # 27-18 y del PROMITENTE VENDEDOR es Carrera 11 No. 11-20 Esquina Barrio La Cooperativa en la ciudad de Florencia

DÉCIMA SÉPTIMA. – LAS PARTES reconocen que el presente contrato de promesa de compraventa presta mérito ejecutivo, para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer que éste contiene, según lo dispuesto en el Artículo 422 del Código General del Proceso.

DÉCIMA OCTAVA. - MODIFICACIONES: Cualquier modificación relacionada con los términos del presente Contrato deberá ser convenida previamente por las Partes mediante la firma de un otrosí que hará parte integral del presente instrumento. En ninguna circunstancia, el presente contrato podrá ser modificado verbalmente ni de manera unilateral por una de las Partes.

DÉCIMA NOVENA. - VALIDEZ: El presente Contrato de Promesa de Compraventa requiere para su validez de la firma de las partes contratantes.

Para constancia se firma a los cinco (05) días del mes de noviembre de dos mil veinticinco (2025), por quienes en el intervienen.

EL PROMITENTE COMPRADOR	EL PROMITENTE VENDEDOR
NASLLY RAQUEL RAMOS CAMACHO Directora Ejecutiva de Administración Judicial NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA	YENNY RAMIREZ NARVAEZ Representante Legal ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S

NOTARIA 1
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante mí WILBERTH FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ
Notario Primero del Circulo Florencia
Compareció Yenny Ramirez Narvaez
Quien exhibió la C.C. 40.781.014
Expedida en Florencia
y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyos y que el contenido del mismo es cierto.

El Compareciente

Indice Derecho

Florencia 05 NOV 2025

WILBERTH FRANCISCO GARCÍA SÁNCHEZ
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE FLORENCIA