PROMESA DE COMPRAVENTA

Identificación de las partes

PROMITENTE VENDEDORA

RAFAEL VENEGAS LINARES mayor de edad identificado con C.C. No. 11.330.341 expedida en Zipaquirá, con sociedad conyugal vigente, y con domicilio en la ciudad de Cajicá, con un derecho de cuota del 11.68%; y la señora **LUZ ALBA VENEGAS GOMEZ** mayor de edad, identificada con C.C. No. 52.665.571 de Cajicá, con un derecho de cuota del 88.32%, con sociedad conyugal vigente, con domicilio en la ciudad de Cajicá.

PROMITENTE COMPRADORA

MUNICIPIO DE CAJICA, Cundinamarca, ente territorial identificado con el **NIT 899.999.465-0**, representada en el presente documento por la Ingeniera FABIOLA JACOME RINCON, mayor de edad, domiciliada y residente en este municipio de Cajicá, identificada con la cedula de ciudadanía número 21.189.138 expedida en RESTREPO (Meta), obrando en su calidad de ALCALDESA Y REPRESENTANTE LEGAL del Municipio de Cajicá – Cundinamarca, de conformidad con lo establecido en el artículo 314 de la Constitución Política, elegida por votación popular según consta en el certificado de la Registraduría Nacional del Estado Civil Comisión escrutadora de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), con acta de posesión del día veintinueve (29) de Diciembre del año dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Única de Cajicá, con efectos legales a partir del día primero (01) de enero del año dos mil veinticuatro (2024), quien para los efectos del mismo se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

Las partes antes descritas mediante el presente documento celebran contrato de promesa de compraventa el cual será perfeccionado mediante esta escritura pública, conforme las siguientes estipulaciones:

PRIMERA. OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA, por este instrumento público se compromete a transferir a título de **COMPRAVENTA** en favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este a su vez se obliga a adquirir el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce la primera sobre el siguiente bien inmueble:

Bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 176-149991** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, con código catastral **25126010000000144010800000000 – LOTE NUMERO UNO** ubicado dentro del perímetro urbano de Cajicá – Cundinamarca, de propiedad del señor **RAFAEL VENEGAS LINARES** identificado con C.C. No. 11.330.341 de Zipaquirá con un derecho de cuota del 11.68% y la señora **LUZ ALBA VENEGAS GOMEZ** identificada con C.C. No. 52.665.571 de Cajicá con un derecho de cuota del


REPUBLICA DE COL
JESUS MA
GOMEZ BE
NOTARIO EN
UNICA DEL


ESPACIO EN
BLANCO

88.32%, el cual cuenta con un área de 2.385,65 metros cuadrados, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes LINDEROS GENERALES:
POR EL NORTE: En extensión de veinticuatro metros (24.00 mts), con predio de ASOVICA.

POR EL SUR: En parte en extensión de diez puntos cero cinco metros (10.05 mts) con ANTONIO CARRÓN, en parte y con extensión de ocho metros (8,00 mtrs) con el lote dos que en el proceso divisorio se adjudicó a MARIA DEL CARMEN CRUZ DIMATE, en parte, y en extensión de seis puntos noventa y seis metros (6.96 mts) con vía pública, en parte y en extensión de uno punto noventa y tres metros (1.93 mts) con propiedad de JORGE HERNANDEZ

POR EL ORIENTE: En parte y en extensión de cuarenta y nueve puntos ochenta y cinco metros (49.85 mts), colinda en toda esta extensión con predio de Asovica, en parte y en extensión de veintidós puntos cero nueve metros (22.09 mts) con ROSA HELENA NAVARRETE; en parte de extensión de diez punto cincuenta y dos metros (10.52 mts), con ROSA HELENA NAVARRETE, en parte de extensión de diez punto cincuenta y dos metros (10.52 mts),con HECTOR NAVARRETE, en extensión de veinte metros (20.00 mts) con ANTONIO CARRON

POR EL OCCIDENTE: En parte de extensión de cincuenta y uno punto cuarenta y ocho metros (51.48 mts) con predio de JORGE HERNANDEZ en parte de extensión de sesenta y dos puntos noventa y nueve metros (62.99) en toda esta extensión con predio de JORGE HERNANDEZ.

PARÁGRAFO: No obstante, el área, medidas y linderos ampliamente descrito el inmueble objeto de este contrato se promete como cuerpo cierto y determinado

SEGUNDA. TRADICIÓN: El titular inscrito del derecho real de dominio son en común y proindiviso con asignación de cuota parte a favor del señor **RAFAEL VENEGAS LINARES** identificado con C.C. No. 11.330.341 de Zipaquirá, con un derecho de cuota del 11.68% y la señora **LUZ ALBA VENEGAS GOMEZ** identificada con C.C. No. 52.665.571 de Cajicá, con un derecho de cuota del 88.32%, quienes adquirieron por adjudicación en sucesión y liquidación de sociedad conyugal y/o sociedad patrimonial de hecho de Cecilia Gómez de Forero y José Luis Rey Venegas, contenida en la escritura pública No. 1502 del 29 de diciembre de 2022 otorgada en la notaría única de Tabio, actuación debidamente registrada en la anotación No. 02 de fecha 27-02-2023 del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-149991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá

TERCERA. SANEAMIENTO: El bien que se promete en venta es de exclusiva propiedad de **LA PARTE VENDEDORA,** garantiza que el inmueble objeto de la presente escritura de compraventa es de su exclusiva propiedad, por haberlo adquirido en la forma antes indicada. Igualmente, este será entregado **AL PROMITENTE COMPRADOR** libre de limitaciones de dominio, demandas, embargos, gravámenes, anticresis, constitución de patrimonio familiar


REPUBLICA DE COLOMBIA
JESUS MARTIN
GOMEZ BERN
NOTARIO ENCARG
NOTARIA UNICA DEL CIR


ESPACIO EN
BLANCO

inembargable, arrendamientos por escritura pública, inquilinos y ocupantes, servidumbres (aparentes o no), a paz y salvo de impuestos y gravámenes, por todo concepto hasta la fecha en que se otorgue la Escritura Pública. También se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Declara **EL PROMITENTE VENDEDOR** que hará entrega del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios al momento de suscribir la respectiva escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR igualmente hará entrega del inmueble objeto de la presente escritura de compraventa a paz y salvo por concepto de servicios públicos de agua y alcantarillado, energía eléctrica.

CUARTA. PRECIO: El precio total y único del inmueble objeto del presente contrato de compraventa es la suma de **DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.881.611.500,00).** Cuyo valor comprende: a) La suma de DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.743.447.500,00) por concepto de avalúo comercial. b) La suma de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($138.164.000,00) por concepto de indemnización integral (incluye construcciones) que serán cancelados por la PARTE COMPRADORA en plena aplicación de las normas que regulan el ejercicio de sus funciones constitucionales, legales y reglamentarias, el anterior precio se encuentra de conformidad con el avaluó comercial No. 09-25 de Enero de 2025, realizado por la **"EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA",** el cual será protocolizado en el instrumento público que formalice el presente contrato de promesa de compraventa; que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** en la forma indicada a continuación:

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar el precio antes estipulado, así:

1. Un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) correspondiente a la suma de MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 1.440.805.750,00) del valor total será pagado en una cuota, siempre que el vendedor haya cumplido con la suscripción de la promesa de compraventa y la entrega material del inmueble al Municipio de Cajica conforme al procedimiento establecido por la Secretaría de Hacienda previa presentación de la cuenta de cobro de cada uno de los propietarios


REPUBLICA DE CO
JESUS M
GOMEZ E
NOTARIO
NOTARIA UNICA DEL


ESPACIO EN
BLANCO

según el porcentaje correspondiente para cada uno, RUT, promesa de compraventa debidamente firmada y autenticada, certificación bancaria.

2. Un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) correspondiente a la suma de SETECIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($720.402.875,00) del valor total con la suscripción de la escritura pública de compraventa y su boleta de registro ante la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá, conforme al procedimiento establecido por la Secretaría de Hacienda, previa presentación de la cuenta de cobro de cada uno de los propietarios según el porcentaje correspondiente para cada para cada uno, RUT y certificación bancaria.

3. Un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) correspondiente a la suma de SETECIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($720.402.875,00) del valor total con la entrega del certificado de libertad y tradición que conste el derecho de dominio a favor del MUNICIPIO DE CAJICA expedido por la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá, conforme al procedimiento establecido por la Secretaría de Hacienda previa presentación de la cuenta de cobro de cada uno de los propietarios según el porcentaje correspondiente para cada uno, RUT y certificación bancaria

PARÁGRAFO. No obstante, la forma de pago descrita, **EL VENDEDOR** expresamente renuncia a la condición resolutoria derivada de la forma de pago antes descrita.

QUINTA. GASTOS: El otorgamiento de la escritura pública de compraventa no genera gastos notariales, de beneficencia, tesorería y de registro de la escritura para el PROMITENTE COMPRADOR, en su condición de Entidad Pública, en virtud de lo señalado en el Decreto 650 de 1996, reglamentario de la Ley 223 de 1995, y el artículo 17 del Decreto 2280 del año 2008 que declaró exentas del pago de derechos notariales y de registro a las entidades de carácter oficial o del Estado. Los PROMITENTES VENDEDORES por no ostentar el carácter público antes mencionado cancelarán su parte en los gastos notariales y de registro que le correspondan de conformidad con la ley. **PARÁGRAFO.** Los gastos e impuestos que se ocasionen por el otorgamiento de esta escritura (notariales, registro y beneficencia) se realizarán según lo establece el artículo 39 de la Resolución 00585 del 24 de enero de 2025.

Así mismo, se efectuarán las deducciones al PROMITENTE VENDEDOR conforme lo establece el Estatuto de Rentas del Municipio y sus modificaciones, a saber:

ESTAMPILLA PARA EL FOMENTO Y EL ESTIMULO A LA CULTURA: la tarifa es el uno por ciento (1%) del valor total del contrato (artículo 251 del Acuerdo 12


JESUS MA
GOMEZ BE
NOTARIO
NOTARIA UNICA DE


ESPACIO EN
BLANCO
NOTARIA UNICA DE CAJICA CUND.

de 2020), su causación y pago es a prorrata de la duración del contrato, (parágrafo del artículo 253 del Acuerdo 12 de 2020.

ESTAMPILLA PARA EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR: la tarifa es del tres punto cinco por ciento (3.5%) del valor total del contrato (artículo 19 del Acuerdo 11 de 2024, modificó el artículo 241 del Acuerdo 012 de 2020), se causa en el momento del primer pago o del anticipo del contrato, mediante el mecanismo de retención en la fuente (artículo 20 del Acuerdo 11 de 2024, modificó el artículo 243 del Acuerdo 012 de 2020).

ESTAMPILLA PARA LA JUSTICIA FAMILIAR: la tarifa es el dos por ciento (2%) del valor bruto del contrato sin incluir impuestos. (artículo 23 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2024), se causa con el pago anticipado, si lo hubiere y con cada cuenta que se pague al contratista.

TASA PRO DEPORTE Y RECREACIÓN: la tarifa es el uno por ciento (1%) del valor total del contrato (artículo 272 del Acuerdo 12 de 2020), se causa en el momento de la suscripción del contrato y sus adicciones (artículo 274 Acuerdo 12 de 2020).

PARAGRAFO 1: Los porcentajes antes descritos serán descontados conforme al estatuto de rentas Municipal y sus modificaciones,

PARAGRAFO 2: La venta al constituir una enajenación voluntaria estará exenta del impuesto de renta y/o ganancia ocasional conforme a la autorización reglamentaria que declaró la utilidad pública.

SEXTA: ENTREGA REAL Y MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble objeto de este contrato de compraventa a favor del PROMITENTE **COMPRADOR**, contra la firma de la promesa de compraventa, por medio de la cual se transfiera el derecho de dominio a favor de aquel, la cual se efectuará con todas sus dependencias, anexidades, usos y costumbres sin reserva alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL VENDEDOR** será responsable de las obligaciones adquiridas con las empresas de servicios públicos y exonera al **COMPRADOR** de toda responsabilidad por los daños y perjuicios derivados de los trámites que deben surtirse ante estas.

SEPTIMA: El secretario de Planeación o quien haga sus veces, tendrá a cargo la supervisión de las obligaciones acá pactada.

REPUBLICA DE COLOMBIA
JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO ENCARGADO
NUC
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CAJICA CUND.


BLICA DE COLC
JESUS MAY
GOMEZ BE
NOTARIO ENC
NOTARIA UNICA DEL


ESPACIO EN
BLANCO
UNICA DE CAJICA CU

SEPTIMA: CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos contractuales las partes fijan como domicilio el Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca.

OCTAVO: Las partes aquí contratantes no podrán ceder total ni parcialmente el presente contrato de promesa de compraventa, previo acuerdo de las partes.

NOVENO: Las partes aquí contratantes acuerdan que firmaran la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, el día Ocho (08) de Abril del año dos mil veinticinco (2.025) en la Notaria Única de Cajicá, a las nueve de la mañana (9.00 A.M)., no obstante, las partes pueden modificar dicha fecha previo acuerdo escrito suscrito por las partes mediante una clausula modificatoria de la presente clausula

DECIMO: Las partes aquí contratantes firman el presente documentos de promesa de compraventa, aceptando que todo se ajusta a la negociación, contenida en esta promesa de compraventa, firmada a los Veinticinco (25) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025) en la Ciudad de Cajicá.

PROMETIENTES VENDEDORES:

RAFAEL VENEGAS LINARES
C.C. No. 11.330.341 expedida en Zipaquirá
Representa derecho de cuota del 11.68%

LUZ ALBA VENEGAS GOMEZ
C.C. No. 52.665.571 expedida en Cajicá
Representa derecho de cuota del 88.32%

NOTARIA UNICA DE CAJICA CUND
Fecha: 25 MAR 2025
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE.
I.A. No. 04 del 12 Marzo 2012
Supernotariado
NOTARIA:

EL PROMITENTE COMPRADOR

FABIOLA JACOME RINCON
CC. 21.189.138 de Restrepo – Meta.
ALCALDESA MUNICIPAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO ENCARGADO
NUC
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CAJICA CUND.

Notaría Única
del Círculo de Cajicá (Cund.)

PROMESA DE COMPRAVENTA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría Única del Círculo de Cajicá - Cundinamarca compareció:

VENEGAS LINARES RAFAEL

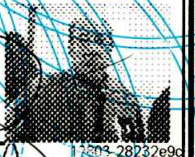
Identificado con **C.C. 11330341**

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Cajicá - Cund., 2025-03-25 08:46:39

www.notariaenlinea.com

Cod. Verificación: **tvv49**



12803-28232e9c

X FIRMA

JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO (E) ÚNICO DE CAJICÁ
RESOLUCIÓN 103 DEL 20 DE MARZO 2025

REPUBLICA DE COLOMBIA
JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO ENCARGADO
NUC
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CAJICA CUND.

Notaría Única
del Círculo de Cajicá (Cund.)

PROMESA DE COMPRAVENTA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría Única del Círculo de Cajicá - Cundinamarca compareció:

VENEGAS GOMEZ LUZ ALBA

Identificado con **C.C. 52665571**

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Cajicá - Cund., 2025-03-25 08:46:05

www.notariaenlinea.com

Cod. Verificación: **tvv39**



12803-0f118221

X FIRMA

JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO (E) ÚNICO DE CAJICÁ
RESOLUCIÓN 103 DEL 20 DE MARZO 2025

REPUBLICA DE COLOMBIA
JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO ENCARGADO
NUC
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CAJICA CUND.

Notaría Única
del Círculo de Cajicá (Cund.)

PROMESA DE COMPRAVENTA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría Única del Círculo de Cajicá - Cundinamarca compareció:

JACOME RINCON FABIOLA

Identificado con **C.C. 21189138**

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Cajicá - Cund., 2025-03-25 11:55:17

www.notariaenlinea.com

Cod. Verificación: **tw9tq**



12803-62ca7efe

X FIRMA

JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO (E) ÚNICO DE CAJICÁ
RESOLUCIÓN 103 DEL 20 DE MARZO 2025

REPUBLICA DE COLOMBIA
JESUS MARTIN GOMEZ BERNAL
NOTARIO ENCARGADO
NUC
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CAJICA CUND.