

cadena.

República de Colombia

001361

1

30 MAY 2025



Aa103606304



Ca542634816

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1361

MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO

FECHA: MAYO TREINTA (30) DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025)

OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA (2^a) DEL CÍRCULO DE CHÍA

(CUNDINAMARCA)

Acto jurídico: COMPRAVENTA PARCIAL

Identificación del Inmueble: Lote de terreno identificado como **LOTE VILLA LILIANA** ubicado en la Avenida Pradilla seis número quince – veintisiete E (Av. Pradilla 6 # 15 – 27 E) del municipio de Chía Departamento de Cundinamarca

Matrícula Inmobiliaria: 50N-345671

Cédula Catastral: 010002140065000 * 25175010000002140065000000000

Otorgantes:

TRADENTE: FRANCISCO JAVIER GRIJALBA RATIVA, identificado con C.C. No. 80.133.362 de Bogotá quien en el presente acto obra como **APODERADO ESPECIAL**, en virtud de poder emitido por **ESMERALDA RONSERIA SÁNCHEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, obrando en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que obra en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES VIVE CHIA NIT 830.053.812-2**, y actuando como **VENDEDOR**

Y/O FIDEICOMITENTES: las Sociedades **AKUMAL SAS NIT. 900.244.832-3** y **PROMOTORA BRIX SAS**, en calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios del mencionado patrimonio autónomo, fue otorgado Poder Especial Amplio y Suficiente a nombre del señor **FRANCISCO JAVIER GRIJALBA RATIVA**, identificado con C.C. No. 80.133.362 de Bogotá; entre otros adelantar la transferencia al título que corresponda de una franja de terreno, suscribir contrato de promesa de compraventa, otorgar escritura pública de compraventa, previa revisión de la sociedad fiduciaria.

COMPRADOR: MUNICIPIO DE CHÍA - NIT. 899.999.172-8, Representado para el

presente acto por **EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA IDUVI** con **NIT. 900.806.301-7**, entidad debidamente facultada a través del Decreto Municipal 56 del 9 de octubre del 2014 y representada legalmente por **JAIME EDUARDO MUÑOZ VERA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 11.201.297 de Chía, Cundinamarca.

En el municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **TREINTA (30)** días del mes de **MAYO** del año **dos mil veinticinco (2025)**, en el Despacho de la **NOTARIA SEGUNDA (2^a)** de este Círculo, cuya **Notaria Encargada** según **Resolución No. 2025 – 005526 - 6 de Mayo 2** del año **2025** expedida por la **Superintendencia de Notariado y Registro** es la **Doctora MARIA TERESA VIDES AVENDAÑO**, se otorgó la presente escritura pública que se consignó en los siguientes términos:

COMPARCIERON CON MINUTA IMPRESA Y ENVIADA MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO: por una parte por una parte el **FRANCISCO JAVIER GRIJALBA RATIVA**, identificado con C.C. No. 80.133.362 de Bogotá quien en el presente acto obra como **APODERADO ESPECIAL**, en virtud de poder emitido por **ESMERALDA RONSERIA SÁNCHEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, obrando en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que obra en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES VIVE CHIA NIT 830.053.812-2**, quien en adelante obra como el **TRADENTE**.

FRANCISCO JAVIER GRIJALBA RATIVA C.C. No. 80.133.362 de Bogotá, apoderado especial de las Sociedades **AKUMAL SAS** sociedad legalmente constituida con domicilio principal en Bogotá identificada con Nit 900.244.832-3 legalmente representada por **INGRID BEATRIZ PFEIL-SCHNEIDER** identificada con

cadena.

República de Colombia

3

30 MAY 2025

Aa103606305

Ca542634815

01361



C.C. 41.438.413, sociedad legalmente constituida por escritura pública 6930 de Notaría 6 de Bogotá D.C. del 24 de septiembre de 2008 y **PROMOTORA BRIX SAS**, sociedad legalmente constituida mediante DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 15 DE ENERO DE 2014, INSCRITA EL 31 DE ENERO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01802399 DEL LIBRO IX, representada legalmente por **FELIPE MONTEJO BONILLA** identificado con C.C. 79.944.460, en calidad de VENDEDOR y/o FIDEICOMITENTES.

y por otra parte el **MUNICIPIO DE CHÍA** con NIT. 899.999.172-8, representado para el presente acto por **EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA - IDUVI** con NIT. 900.806.301-7 entidad debidamente facultada a través del Decreto 56 del 9 de octubre del 2014 y representada legalmente por **JAIME EDUARDO MUÑOZ VERA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 11.201.297 de Chía, Cundinamarca, domiciliado y residente en el Municipio de Chía, Cundinamarca, en su condición de **GERENTE**, según Decreto de nombramiento número 039 del 05 de enero de 2024, cargo para el cual tomo posesión del dia 05 de enero de 2024, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL COMPRADOR**, quienes manifiestan, que celebran el presente Contrato de Compraventa, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA - OBJETO: LA TRADENTE, previa instrucción impartida por los FIDEICOMITENTES, comparece en este acto a transferir a título de venta parcial al **COMPRADOR** el derecho de dominio y posesión real y efectiva que tienen y ejercen sobre una franja de terreno con área de **DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (296.47 M²)**, junto con sus mejoras y anexidades, que será segregada de un inmueble de mayor extensión ubicado en la avenida pradilla 6 No. 15 – 27 E, Lote de terreno "VILLA LILIANA", identificado con cédula catastral **01-00-0214-0065-000** y folio de matrícula inmobiliaria número **50N-345671**, ubicado en la parte Urbana del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, con un área total de **TRES MIL METROS CUADRADOS (3.000 m²)**, aproximadamente, según título de adquisición y según catastro municipal de Chía, dos mil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados (2.638 m²) área construida de mil

seiscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (1.655 m²) según catastro aproximadamente y cuyos **LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS TEXTUALMENTE DE LA ESCRITURA PUBLICA Nro. 1.716 DEL 21/09/2017, OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL CIRCULO DE BOGOTA**, son los siguientes:

POR EL NORTE: Vallado al medio, hoy pared de bloque en veintisiete metros con veinte centímetros (27,20 m), aproximadamente, con predio que es o fue de CIPRIANO ROMERO.

POR EL ORIENTE: En pared de bloque de esta propiedad partiendo del lindero nor-oriental hacia el sur en longitud de cincuenta y nueve metros con ochenta centímetros (59,80 m), aproximadamente, con muro de ladrillo colindante señor HERMMAN LICHTENAUER, vuelve hacia el occidente en longitud de catorce metros con setenta centímetros (14,70 m), aproximadamente formando ángulo ligeramente agudo y, vuelve nuevamente hacia el sur formando también ligero ángulo agudo en longitud treinta y seis metros con seis centímetros (36,06 m), aproximadamente, mojones al medio, colindando por estos dos (2) costados con el predio que es hoy o fue de ROSA PULIDO; vuelve hacia el occidente.

POR EL COSTADO SUR: Que es su frente, en longitud de treinta metros con ochenta y cinco centímetros (30,85), aproximadamente, lindando con la Carretera que conduce a Chía (denominada hoy Avenida Pradilla); vuelve hacia el Norte.

POR EL COSTADO OCCIDENTAL en longitud de cuarenta y cuatro metros con sesenta centímetros (44,60 m), aproximadamente, vuelve hacia el occidente en longitud de cuatro metros (4,00 m) aproximadamente, colindando con este tramo con predio que es o fue de SAMUEL ORTIZ, hoy centro Comercial Plaza Mayor, y vuelve nuevamente al Norte por el costado occidental en línea recta y mojones al medio, colindando en su extensión con predio total que es o fue de SAMUEL ORTIZ y encierra.

PARÁGRAFO Alianza Fiduciaria S.A. obra en este acto única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO LOTES VIVE CHIA** y como titular del derecho real de dominio dell inmueble citado anteriormente, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil que le dio origen al fideicomiso y en cumplimiento a la oferta de compra N° 005 del 2024 suscrita por **LA PARTE VENDEDORA**, única y exclusivamente con el fin de realizar la

cadena.

01361
República de Colombia

5

30 MAY 2025

Aa103606305

Ca542634814



transferencia de la titularidad jurídica del inmueble. En consecuencia, todos los efectos jurídicos y económicos derivados del presente acto recaen sobre **LA PARTE VENDEDORA** y no sobre Alianza Fiduciaria S.A. o el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTES VIVE CHIA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DETERMINACIÓN DEL OBJETO: De acuerdo con el levantamiento topográfico No.062 realizado por parte de la Universidad Distrital y revisado por el Banco Inmobiliario en el año 2014, al día de hoy ratificado por parte del IDUVI; quien determino un área de afectación correspondiente a los **DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (296.47m²)**. comprendida dentro de los siguientes linderos:

LINDEROS DEL ÁREA DE AFECTACION (296.47m²) DEL PREDIO TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRAFICO Nro. 062/2014:

POR EL NORTE: Partiendo del mojón I al mojón J, en una distancia de veintisiete metros con sesenta y tres centímetros (27.63 m), colindando con área que se reserva el vendedor para el predio de mayor extensión.

POR EL ORIENTE: Del mojón J al mojón E, en una distancia de diez metros con noventa y cuatro centímetros (10.94 m), colindando con área de afectación vial para el desarrollo de la Avenida Pradilla.

POR EL SUR: Del mojón E al mojón F, en una distancia de treinta metros con ochenta y nueve centímetros (30.89 m), colindando con la Vía Pública denominada Avenida Pradilla.

POR EL OCCIDENTE: Del mojón F al mojón I, en una distancia de once metros con veintiún centímetros (11.21 m), colindando con áreas de cesión y afectación de Propiedad del Municipio de Chía, determinadas para el desarrollo de la Avenida Pradilla y encierra.

PARÁGRAFO: De acuerdo con lo dispuesto en el Parágrafo Primero del Artículo 16 de la Ley 1759 de 2012, “(...) *En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial...*” (Subrayado y negrilla fuera del texto original), la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no podrá negar la inscripción del presente instrumento por no estar conforme la identificación o área del predio en mayor extensión.

CLÁUSULA TERCERA – SOLICITUD DE REGISTRO PARCIAL: Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -Zona Norte, realizar el Registro Parcial del área de afectación requerida y objeto de compraventa (**296.47 m²**), por parte del Municipio de Chía, *identificado con NIT. 899999172-8; la cual comprende los siguientes linderos Tomados del Registro Topográfico No.062 de 2014: POR EL NORTE:* Partiendo del mojón I al mojón J, en una distancia de veintisiete metros con sesenta y tres centímetros (27.63 m), colindando con área que se reserva el vendedor para el predio de mayor extensión. **POR EL ORIENTE:** Del mojón J al mojón E, en una distancia de diez metros con noventa y cuatro centímetros (10.94 m), colindando con área de afectación vial para el desarrollo de la Avenida Pradilla. **POR EL SUR:** Del mojón E al mojón F, en una distancia de treinta metros con ochenta y nueve centímetros (30.89 m), colindando con la Vía Pública denominada Avenida Pradilla. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón F al mojón I, en una distancia de once metros con veintiún centímetros (11.21 m), colindando con áreas de cesión y afectación de Propiedad del Municipio de Chía, determinadas para el desarrollo de la Avenida Pradilla y encierra. -----

PARAGRAFO: La Ley 1759 de 2012, dispone en su artículo 17, lo referente al Registro Parcial “*(...) El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervenientes. Para el registro parcial de las medidas cautelares el Registrador de Instrumentos Públicos procederá de conformidad con lo ordenado por el juez competente. (...)*”.

(Subrayado y negrilla fuera del texto original) -----

CLÁUSULA CUARTA – TRADICIÓN: Es titular del derecho de dominio del predio descrito en la cláusula primera objeto de compraventa, el **FIDEICOMISO LOTES VIVE CHIA NIT 830.053.812-2**, cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** de conformidad a la Constitución de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración, quien adquirió mediante escritura pública Nro. 1716 del 21 de septiembre de 2017, Otorgada por la Notaria Cuarenta y Dos (42) de Bogotá, la cual se encuentra debidamente inscrita y registrada en la anotación No. once (11) del folio

cadena.

001361
República de Colombia

7

30 MAY 2025



de matrícula inmobiliaria 50N-345671.

CLÁUSULA QUINTA – PRECIO. - El precio total de la franja de terreno (296.47m²) objeto de esta compraventa parcial, es la suma de: **SEISCIENTOS VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE (\$622,997,853)**, conforme con el avalúo comercial realizado por la **Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca**, actuando como avaluador el Profesional **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con cédula de ciudadanía No. 82.390.229 y con Matrícula R.A.A. AVAL Nro. 82390229, según radicado IDUVI Nro. 20245800035822 del 10 de diciembre de 2024, valor discriminado así:

VALOR DEL INMUEBLE				
DESCRIPCION	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO	296,47	\$ 1.954.000	\$ 579.306.288	
CONSTRUCCIONES AFECTADAS				
MURO DE CERRAMIENTO SIN PAÑETE	10.98 ml	\$ 344.781	\$ 3.785.695	
MURO DE CERRAMIENTO CON PAÑETE Y REJA	30.89 ml	\$ 552.837	\$ 17.077.135	
MURO DE CERRAMIENTO CON PAÑETE	11.21 ml	\$ 450.000	\$ 5.044.500	
TOTAL, CONSTRUCCION AFECTADA				\$ 25.907.330
COSTO TOTAL INDEMNIZACION INMUEBLE				\$ 605.213.618
COSTO TOTAL INDEMNIZACION DAÑO EMERGENTE				\$ 17.784.235
VALOR TOTAL A PAGAR				\$ 622.997.853

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE PAGO. - **EL COMPRADOR** se obliga a pagar el precio del inmueble (\$ 605.213.618) objeto de esta escritura **A LOS VENDEDORES** de la siguiente forma:

1. La suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE**

CORRIENTE (\$ 461.011.892), dinero que fue consignado a la Secretaría de Hacienda Municipal de Chía, por concepto de Impuesto predial Municipal, a través de pagos PSE con números de orden: 3844605658 y 3844618515, de conformidad a la solicitud y autorización realizada por la parte vendedora a través de radicado de entrada IDUVI No. 20255800012212 del 14 de mayo de 2025, es decir suma de dinero ya cancelado a favor de los vendedores, suma que corresponde al **SETENTA Y SEIS PUNTO DIECISIETE POR CIENTO (76.17%)** del valor total del negocio jurídico. -----

2. La suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES SEICIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE (\$83.680.364),** suma que corresponde al **TRECE PUNTO OCHENTA Y TRES POR CIENTO (13.83%)** del valor total del negocio jurídico, los cuales se pagarán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la presente Escritura Pública, en donde se establezca la propiedad al nombre de Municipio de Chía identificado con NIT: 899.999.172-8 y se haga entrega de las copias originales de las Escrituras Públicas a nombre del Municipio y con destino a IGAC; a la cuenta de ahorros No. 03174523885 de Bancolombia; de conformidad a la solicitud y autorización realizada por la parte vendedora a través de radicado de entrada IDUVI No. 20255800012212 del 14 de mayo de 2025. -----

3. Por último, el saldo correspondiente a la suma de **SESENTA MILLONES QUINIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE (\$ 60.521.362),** suma que corresponde al **DIEZ POR CIENTO (10%),** los cuales se pagarán dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la entrega material del inmueble objeto de compraventa y de los certificados de desconexión de servicios públicos domiciliarios y sus correspondientes facturas; a la cuenta de ahorros No. 03174523885 de Bancolombia; de conformidad a la solicitud y autorización realizada por la parte vendedora a través de radicado de entrada IDUVI No. 20255800012212 del 14 de mayo de 2025. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: El precio que se cancela por medio de este instrumento se realiza con cargo al Presupuesto General del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía IDUVI – conforme al Certificados de Disponibilidad

cadena.

República de Colombia

9

001361

30 MAY 2025

Aa103606308

Ca542634812



Presupuestal número 2024000227 de fecha 13 de diciembre de 2024 – Rubro: 2.4,

Fuente: 1331- R.B. RECAUDO PROPIO – CESIONES TIPO A – SSF.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En aplicación de la ley 1708 de 2014 "Por medio de la cual se expide el código de extinción de dominio", y demás normas legales que las adicionen o sustituyan, reglamenten, suspendan o deroguen, el **MUNICIPIO DE CHIA**, se reserva el derecho de realizar el pago del precio del bien objeto de la presente compraventa a la autoridad que señale la Fiscalía general de la Nación, en el evento en que este inmueble llegue a ser incautado y/o vinculado a un proceso penal.

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud de la imposibilidad de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, dado que a la fecha la misma no se encuentra disponible para el acceso del notario, el/los comparecientes(s) declara(n) que, al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses.

CLÁUSULA SÉPTIMA – INDEMNIZACIÓN. - El valor de la indemnización que **EL COMPRADOR** reconoce a **LOS VENDEDORES** corresponde a la suma de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE (\$17.784.235)**, conforme al avalúo comercial realizado por la **Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca**, actuando como avaluador el Profesional **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con cédula de ciudadanía No. 82.390.229 y con Matrícula R.A.A. AVAL Nro. 82390229, según radicado IDUVI Nro. 20245800035822 del 10 de diciembre de 2024, y se discriminan así:

DERECHOS NOTARIALES

Derechos Notariales	\$ 5.174.576
Copias Protocolo (promedio 10 hojas)	\$ 29.000
Copia Original (promedio 10 hojas)	\$ 29.000
Recaudo Fondo Especial Notariado	\$ 22.100
Recaudo Superintendencia De Notariado y Registro	\$ 22.100
Retención en la Fuente	\$ 6.037.006
IVA	\$ 938.170
Sub Total DERECHO NOTARIAL	\$ 12.296.952

D E M A N D A
P A R A D E C U D I N A M A R C A (E)

Ca542634812

114730KQAOE92DD
30-09-24cadena. Nro. 890.990.5340 16-04-25
cadena. Nro. 890.990.5340

DERECHOS DE REGISTRO

Certificado Tradición y Libertad (opcional)	\$ 11.050
Compraventa (Acto con Cuantía)	\$ 1.983.588
Sub Total DERECHO DE REGISTRO	\$ 1.994.638

IMPUESTO DE REGISTRO

Tasa de Ordenanza	\$ 7.000
Impuesto de Registro	\$ 3.104.746
Sub Total IMPUESTO DE REGISTRO	\$ 3.111.746
VALOR TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 17.403.335

SERVICIOS PUBLICOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Corte y suspensión Acueducto	\$ 31.200
Reinstalación del Servicio de Acueducto y Alcantarillado	\$ 205.000
Total, Gastos de Desconexión y Reinstalación de Servicios Públicos Acueducto y Alcantarillado	\$ 236.200

SERVICIOS PUBLICOS DE ENERGIA

Reinstalación del Servicio	\$ 144.700
VALOR TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 144.700

TOTAL, DAÑO EMERGENTE	\$ 17.784.235
------------------------------	----------------------

CLÁUSULA OCTAVA – FORMA DE PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN. - EL COMPRADOR se obliga a pagar el CIEN POR CIENTO (100%), del valor indemnizatorio estimado en la cláusula anterior equivalente a la suma de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE (\$17.784.235)**, que se

cadena.

001361
República de Colombia

11

30 MAY 2025

Aa103606309

Ca54263401

Aa103606309

Ca54263401

pagarán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de la firma de la presente escritura pública de compraventa, a la cuenta de ahorros No. 03174523885 de Bancolombia; de conformidad a la solicitud y autorización realizada por la parte vendedora a través de radicado de entrada IDUVI No. 20255800012212 del 14 de mayo de 2025.

PARÁGRAFO PRIMERO: El precio que se cancela por medio de este instrumento por concepto de indemnización se realiza con cargo al Presupuesto General del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía IDUVI – conforme a los Certificados de Disponibilidad Presupuestal números 2024000228 de fecha 13 de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) – Rubro: 2.4, Fuente: 1331- R.B. RECAUDO PROPIO – CESIONES TIPO A – SSF.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El precio aquí descrito, se pactó entre LOS FIDEICOMITENTES Y/O LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, sin participación en su definición por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni del FIDEICOMISO LOTES VIVE CHÍA, y tampoco recibió recursos provenientes de la venta del inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiestan LOS FIDEICOMITENTES Y/O LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA bajo la gravedad de juramento, que: (i) el precio incluido en la presente escritura pública de compraventa de los inmuebles aquí relacionados, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; y, (ii) no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de lo establecido en esta escritura pública.

CLÁUSULA NOVENA – SITUACIÓN DEL INMUEBLE.- LOS VENDEDORES declaran que el inmueble que venden, se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y está libre de toda clase de gravámenes, embargos judiciales, demandas civiles registradas, pleitos pendientes, anticresis, hipotecas, arrendamientos, condiciones resolutorias de dominio, patrimonio inembargable, y en general de cualquier limitación al dominio y que en todo caso se obligan a salir al saneamiento de lo vendido conforme la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA – ENTREGA.- La entrega material del predio objeto de compraventa se hará por parte DE LOS VENDEDORES al COMPRADOR por su situación y linderos, con todas sus mejoras presentes y futuras, dependencias, usos,

anexidades, costumbres, servidumbres, instalaciones, servicios, implementos y/o accesorios que legalmente le corresponde, sin reserva ni limitación alguna, para lo cual se suscribirá acta de entrega con el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI-, dentro de los 15 días siguientes a la inscripción de la compraventa parcial en el folio de matrícula 50N-345671, o antes si las partes así lo acuerdan, entrega que se deberá realizar según requisitos señalados por el IDUVI, en su momento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – RENUNCIA. – LOS VENDEDORES renuncian al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactada, de conformidad con el inciso segundo del artículo 15 de la Ley 9 de 1989.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESTINACIÓN DEL INMUEBLE. - El uso del inmueble objeto del presente acto conforme a los fines preceptuados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, son los señalados como motivos de utilidad pública e interés social establecidos en los literales que a continuación se invocan: "c) *Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos*" y "e) *Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo*".

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA – AVALÚO. - Se allega para que forme parte del presente instrumento público, fotocopia del resultado del avalúo comercial realizado por la **Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca**, actuando como avaluador el Profesional EDWIN FERNANDO AYERBE JARA identificado con cédula de ciudadanía No. 82.390.229 y con Matrícula R.A.A. AVAL Nro. 82390229, según radicado IDUVI Nro. 20245800035822 del 10 de diciembre de 2024.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA – DOMICILIO CONTRACTUAL. - Para todos los efectos contractuales las partes fijan como domicilio el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GASTOS NOTARIALES, DE REGISTRO Y BENEFICENCIA Y RETENCION EN LA FUENTE. - Los gastos e impuestos que se ocasionen por el otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, concretamente los correspondientes a las actuaciones notariales, Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos y demás trámites ante las dependencias competentes, para el otorgamiento y registro de la escritura será por cuenta exclusiva de las Sociedades.

001361



cadena.

República de Colombia

13

30 MAY 2025

NOTARIA SEGURO DE CHIA (E)
Ca 542634810

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

AKUMAL SAS y PROMOTORA BRIX SAS, en calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios del mencionado patrimonio autónomo, en virtud al pago reconocido por el IDUVI como indemnización (Daño emergente) establecido en la CLÁUSULA SÉPTIMA del presente acto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – EMOLUMENTOS: El Municipio de Chía, por ser una entidad territorial, se encuentra exenta de gastos notariales tal y como lo establece el literal a) del artículo 17 del Decreto 2280 de 2008 y de acuerdo con lo establecido en el artículo 37, literal n) de la Resolución 585 del 24 de enero de 2025, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

PARÁGRAFO: No se causa RETENCIÓN EN LA FUENTE, por ser la venta de utilidad pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 literal b) de la Ley 388 de 1997 y a su vez no constituye para fines tributarios, RENTA GRAVABLE NI GANANCIA OCASIONAL, por realizarse esta compraventa por la vía de la enajenación voluntaria, en concordancia con el Parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA – APERTURA MATRÍCULA INMOBILIARIA: Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -Zona Norte, realizar la respectiva apertura de matrícula inmobiliaria independiente para el área de terreno que es objeto de compraventa, y expedir copia del respectivo folio de matrícula inmobiliaria a nombre del **MUNICIPIO DE CHÍA, IDENTIFICADO CON NIT. 899999172-8.**

Presente el Gerente del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía IDUVI, de las condiciones anotadas en la calidad señalada, manifiesta:

a). - Que interviene en la presente escritura pública a nombre y en representación del **MUNICIPIO DE CHIA.**

b). - Que en dicha calidad y representación acepta la compraventa del terreno que se realiza por medio de este público instrumento, con cuyas cláusulas y estipulaciones está completamente conforme.

c). – Que solicita a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte -, se realicen las anotaciones correspondientes.

1147509DDOKQAOka

30-09-24

cadena. N.º 899999172-8

Se presenta los comprobantes exigidos por la Ley y que se enuncian a continuación:

1. Copia de la Oferta de Compra Nro. 05 de 2024 expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía.
2. Copia del avalúo comercial practicado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, actuando como avaluador el Profesional EDWIN FERNANDO AYERBE JARA identificado con cédula de ciudadanía No. 82.390.229 y con Matrícula R.A.A. AVAL Nro. 82390229, según radicado IDUVI Nro. 20245800035822 del 10 de diciembre de 2024.
3. Copia de Decreto de Nombramiento Número 039 del 5º de enero de 2024, Acta de Posesión de fecha 05 de enero de 2024 y copia de cedula de ciudadanía del Gerente del IDUVI.
- Copia de escritura pública No. 2285 del 06 de agosto de 2008, Otorgada por la Notaria cuarenta y siete (47) del Circulo de Bogotá.
4. Copia de escritura pública No. 1.716 del 21 de septiembre de 2017, Otorgada por la Notaria cuarenta y dos (42) del Circulo de Bogotá.
5. Certificado de existencia y representación legal ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
6. Copia de Cédula de ciudadanía del Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
7. Copia de Cédula de ciudadanía del Apoderado delegado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
8. Copia del Poder Amplio y Suficiente.
9. Consulta Ventanilla Única de Registro – VUR.
10. Levantamiento Topográfico.
11. Acta de reparto notarial del 27 de febrero de 2025 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

SE PROTOCOLIZA ACTA DE REPARTO NOTARIAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO No. 56225 DE FECHA FEBRERO 27 DEL AÑO 2025
CATEGORIA DE REPARTO: ORDINARIO, SEGUNDA CATEGORIA

PARÁGRAFO: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes y derechos entregados para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente,

cadena.

República de Colombia

15

30 MAY 2025

001361



Aa103606311

Ca542634809

estén relacionadas con alguna actividad ilícita contempladas en 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. Manifiestan igualmente que las operaciones que se formalizan en la presente escritura pública, no se realizan con bienes o recursos obtenidos o transferidos en operaciones que puedan ser considerados como lavado de activos.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

===== HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA =====

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003: El (La) Notario (a) no realiza ninguna clase de indagación a **LA PARTE VENDEDORA**, por tratarse de **PERSONA JURIDICA**. Queda así cumplido por El (La) Notario (a) la exigencia del inciso 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996.

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003: El (La) Notario (a) no realiza ninguna clase de indagación a **LA PARTE COMPRADORA** por tratarse de **PERSONA JURIDICA**

ADVERTENCIA NOTARIAL: El (La) Notario (a) advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996), modificada por la Ley Ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2003), dará lugar a la nulidad del acto jurídico.

COMPROBANTES Y ANEXOS: Se me presentaron los siguientes comprobantes y anexos que tuve a la vista y quedan agregados: -----

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA - PAZ Y SALVO - Nro. CONSULTA 19049 Fecha: 20/05/2025 Hora: 02:53 - Conforme a los Artículos 10 y 97 Acuerdo Municipal 107 de 2016 - Alcaldia Municipal de Chía - Secretaría de Hacienda - Certifica: Que revisados los archivos catastrales que se llevan en este despacho se encontró que el predio: Código Catastral (15) 010002140065000 Código Catastral (30) 251750100000002140065000000000 NUPRE: *** Avalúo Catastral: 3,887,211,000 - Matrícula Inmobiliaria: 50N-345671 - Dirección: A PRADILLA 6 15 27 ESTE - Tipo terreno: INMUEBLE URBANO - Area Terreno: 2682 Area Hectáreas: 0 Area Construida: 1068 - VALORIZACION No Aplica - PLUSVALIA No Aplica -----**

Tipo Documento	Numero Documento	Nombre Propietario
NIT	83005381292	ALIANZA FIDUCIARIA SA COMO VOCERA

-----**Esta a Paz y Salvo -**-----

ESTE PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR EL CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, HASTA EL AÑO GRAVABLE DE 2025. ES VALIDO PARA PROTOCOLIZAR ESCRITURA PÚBLICA. -----

CONSTANCIAS NOTARIALES: (Artículo 9 Decreto Ley 960 de 1970). **El (La) Notario**

(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (Arts 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Se advirtió a las otorgantes de ésta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de **El (La) Notario (a)** .



Aa103606375

5 Ca542634808

En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos.

El (La) suscrito (a) Notario (a) Encargado (a) hace constar que da cumplimiento a la
Instrucción Administrativa No. 12 de Agosto 9 de 2016 de la Superintendencia de
Notariado y Registro. _____

NOTA 1 DE ADVERTENCIA: Se advierte a los otorgantes, que son responsables PENAL Y CIVILMENTE en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.

NOTA 2 DE ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia de que a los comparecientes se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la Oficina de Registro correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo Ley 1579 Artículo 28 de 2012. En caso de que el acto sea una constitución de hipoteca, ampliación o constitución de patrimonio de familia, el plazo para el registro es de noventa (90) días hábiles a partir de la fecha, si no se registra dentro de este término, se deberá otorgar una nueva escritura. Artículo 32. Decreto 1250 de 1970

NOTA 3 DE ADVERTENCIA: Se les advirtió a las partes del contenido del artículo 61 de la ley 2010 de 27 de diciembre de 2019, que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario. -----

-OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN-

Leído, el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro de los términos y tiempo establecidos, estuvieron de acuerdo con él, lo revisaron y concuerda en todo con lo acordado por ellas y así lo aceptan y en tal forma, lo firman junto conmigo **El (La) Notario (a)** que de lo expuesto anterior doy fe y por ello lo autorizo.-----

El presente instrumento público se contiene en las hojas de papel notarial números:--
 Aa103606304 Aa103606305 Aa103606306 Aa103606307 Aa103606308
 Aa103606309 Aa103606310 Aa103606311 Aa103606376 Aa103606377
 o suprimido en la Pág. 15 — si vale _____

DERECHOS NOTARIALES: \$ 1'897.653

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$ 0

IVA: \$ 442.326

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 34.300

CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$ 34.300

Resolución 00585 de Enero 24 del año 2025

LOS COMPARCIENTES:




 FRANCISCO JAVIER GRIJALBA RATIVA

HUELLA INDICE DERECHO

C.C. No. 801333362

TELEFONO: 3133903574

DIRECCIÓN: Calle 168 #7-11 Bogotá

CORREO ELECTRÓNICO: fgrijalba@fortalezaydesarrollo.com

ACTIVIDAD ECONOMICA: Arquitecto

RESOLUCION 033 /044/2007 UIAF.

Quien actúa con Poder Especial Amplio y Suficiente otorgado por parte de la Sociedad

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES VIVE CHIA con NIT 830.053.812-2 y como

APODERADO ESPECIAL de LOS FIDEICOMITENTES: AKUMAL SAS NIT.

900.244.832-3 y PROMOTORA BRIX SAS

cadena.

República de Colombia

19

30 MAY 2025

Aa103606377

Ca542634807

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No.: 1361

DE FECHA: MAYO 30 DEL AÑO 2025 OTORGADA EN LA NOTARIA 2^a DEL
CÍRCULO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)



JAIME EDUARDO MUÑOZ VERA

C.C. No. 11.201.299

TELEFONO: 3112337383.

DIRECCIÓN: 8#14-20

CORREO ELECTRÓNICO: jime.munoz@iduvichia.gov.co

ACTIVIDAD ECONOMICA:

RESOLUCION 033 /044/2007 UIAF.

Obra en calidad de GERENTE INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA IDUVI NIT. 900.806.301-7 Quien actúa en nombre y representación del MUNICIPIO DE CHÍA - NIT. 899.999.172-8

Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA IDUVI NIT. 900.806.301-7 Quien actúa en nombre y representación del MUNICIPIO DE CHÍA - NIT. 899.999.172-8



HUELLA ÍNDICE DERECHO



MARIA TERESA VIDES AVENDAÑO

NOTARIA SEGUNDA (2a) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE CHÍA

(CUNDINAMARCA)

NOTARIA 2^a DEL CÍRCULO DE CHÍA CUNDINAMARCA

L.M.O.Q./*1 1623/2025 Fechado el 30 de Mayo de 2025 Copia de la escritura pública

número 1361 de fecha 30 de Mayo de 2025 tomada

de su original la que expide y autoriza en 10 hojas utiles son

Destino a RECORRIDO

Dada en chia (Cund.) A los 06 dias de

Decreto 1534 de 1989

06 JUN 2025



11477QA0009ADDKO

30-09-24

cadena. N.º 8909905340 16-04-25

cadena. N.º 8909905340

NOTARIA SEGUNDA DE CHÍA (E)

NOTARIA 2DA DE CHÍA (CUND)



cadena. N.º 8909905340

