MINUTA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. 129-369-2025

Entre, **EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO,** identificado con NIT. 899999061-9, representado legalmente por la Dra. **LUCÍA BASTIDAS UBATÉ,** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.960.124 de Bogotá, en calidad de Directora, conforme al Decreto Distrital 070 del 16 de febrero de 2024 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, facultada para suscribir el presente documento de conformidad con el artículo 60 y 61 Decreto Distrital 854 de 2001, quien en adelante y para los efectos del presente documento **EL PROMETIENTE VENDEDOR,** por un parte, y por la otra, el señor **LEONARDO ANDRÉS CARVAJAL VELASQUEZ,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7.712.054 de Neiva, quien para los efectos del presente documento se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR,** hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las cláusulas que adelante se detallan previo los siguientes: **ANTECEDENTES:**

1. Que la Defensoría del Espacio Público es una entidad creada mediante el Acuerdo 18 de 1999, como un Departamento Administrativo de la Administración Central de Bogotá, con la misión de Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en Bogotá, por medio de una eficaz defensa del espacio público, de una óptima administración del patrimonio inmobiliario de la ciudad y de la construcción de una nueva cultura del espacio público, que garantice su uso y disfrute colectivo y estimule la participación comunitaria. **2.** Que la Dirección de la entidad tiene a su cargo el cumplimiento de las funciones establecidas en el Decreto Distrital 478 de 2022, (Por medio del cual modifica la estructura organizacional del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP), entre las cuales están las de: 1) Dirigir la acción del Departamento para asesorar al Gobierno Distrital en la formulación de las políticas, planes y programas relacionados con la defensa, inspección, vigilancia, regulación y control de los bienes fiscales y de uso público del Distrito Capital, de conformidad con la normativa vigente.; 3) Establecer lineamientos para formular las políticas, planes, programas y proyectos para la administración y aprovechamiento de las zonas de cesión y de los bienes inmuebles del sector central del Distrito y dirigir las acciones para su cumplimiento y aplicación, conforme con la normativa vigente. **3.** Que a este Departamento Administrativo le corresponde también, incorporar al inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital los bienes inmuebles que por dación en pago, la Secretaría Distrital de Hacienda acepta como forma de extinción de las obligaciones tributarias, de este modo, el fin social que habrá de cumplir la propiedad fiscal, lo constituye el ofrecimiento en el mercado de libre concurrencia, donde la venta es un mecanismo o procedimiento que contribuye con el manejo adecuado de los gastos que genera la administración de tales propiedades inmobiliarias, que no prestan actualmente utilidad alguna. **4.** Que el Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"* reglamentó en su contenido *"Disposiciones especiales del sistema de compras y contratación pública"* y consagró el mecanismo para fijar el Precio Mínimo de Venta de los bienes inmuebles, por lo que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, emitió la Resolución 130 del 03 de mayo de 2022 "*Por medio de la cual se fijan los criterios y procedimientos para la determinación del precio minino de venta de los bienes fiscales del sector central propiedad del*

Distrito Capital, que deban enajenarse y se dictan otras disposiciones". **5. Que** el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura", contempla en el CAPÍTULO V – BOGOTÁ CONFÍA EN SU GOBIERNO, *Artículo 226. Enajenación a título oneroso de bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito. Autorícese al Alcalde Mayor de Bogotá D.C., durante el período de vigencia del presente Plan, para realizar de conformidad con las normas que regulan la materia, la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito, que no sean necesarios para el funcionamiento administrativo de entidades distritales, o para el desarrollo de proyectos públicos de vivienda VIP/VIS, de arrendamiento social, o reúso de vivienda.* 6. Que el Decreto Distrital 286 del 20 de agosto de 2024, "Por medio del cual se efectúan algunas delegaciones sobre enajenación de bienes inmuebles", establece en su artículo y parágrafo primero lo siguiente: *"Artículo 1°.- Delegar en los/as secretarios/as de despacho, directores/as de departamentos administrativos y de unidades administrativas especiales con y sin personería jurídica, gerentes, presidentes/as y directores/as de establecimientos públicos, de empresas industriales y comerciales del distrito, sociedades de economía mixta, sociedades entre entidades públicas, empresas de servicios públicos domiciliarios incluidas las oficiales y mixtas y empresas sociales del estado, la facultad para realizar la enajenación que prevé el artículo 226 del Acuerdo Distrital 927 de 2024, previo el estudio y sustentación jurídica y técnica que fundamente dicha enajenación, conforme lo exigido el parágrafo 2° de la misma normativa. Parágrafo 1.- Para el cumplimiento de la facultad delegada, deberá atenderse estrictamente las disposiciones legales y reglamentarias regulatorias de la enajenación de los bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas, así como agotar los requisitos, procesos y procedimientos fijados por la normativa vigente sobre la materia. **7.*** Que la entidad en cumplimiento de su misión y su función de administrar directa o indirectamente los inmuebles del nivel central del Distrito Capital, adelantó un proceso de selección abreviada por subasta para enajenar de manera directa los Bienes Fiscales relacionados en el Anexo Técnico No. 1, en donde consta la intención de enajenar dos (2) bienes inmuebles los cuales se pretendieron enajenar en el presente proceso, cumpliendo lo indicado en el Decreto Nacional 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario.***8.** Que el Proceso de Selección abreviada Subasta Pública al alza **DADEP-PSA-SA-276-2025**, cuyo objeto correspondió a *Realizar la enajenación directa de los inmuebles relacionados en el Anexo Técnico No. 1, a través de Subasta Electrónica,* se publicó en el SECOP II el 4 de febrero de 2025. **9.** Que el cierre del proceso se llevó a cabo el 20 de febrero de 2025 término dentro del cual se recibió una (1) propuesta presentada para dos (2) bienes fiscales por parte del señor **LEONARDO ANDRÉS CARVAJAL VELASQUEZ** que a continuación se relacionan: RUPI 2-2416 y 2-2417. **10.** Que de conformidad con el resultado de la evaluación por parte de los miembros del comité evaluador, la entidad mediante Resolución No. 096 del 21 de marzo de 2025 adjudicó el **LOTE No.** 1. 2-2416 por valor de VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($25.693.564); y el **LOTE No. 2**. 2-2417 por valor UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUAREBTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($1.620.144) al señor LEONARDO ANDRÉS CARVAJAL VELÁSQUEZ. **11.** Que el contrato PROMESA DE COMPRAVENTA que nos ocupa se regirá por las siguientes **CLAUSULAS: PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMETIENTE VENDEDOR,** promete enajenar a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y éste a su vez promete adquirir por escritura pública el derecho de dominio, propiedad y posesión y demás gestiones necesarias para la

transferencia de dominio que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: 2-2416 que cuenta con las siguientes especificaciones técnicas:

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE		FOTOGRAFÍAS
REGISTRO ÚNICO DE PATRIMONIO INMOBILIARIO - RUPI-	2-2416	
RUPI CONSTRUCCIÓN	2-2416-1	
LOCALIDAD	1 – USAQUÉN	
FOLIO DE MATRÍCULA	50N-20286620	
CHIP	AAA0103FMJZ	
% DE PROPIEDAD DEL DISTRITO CAPITAL	1.696012 %	
ÁREA m²	0.22 m² Terreno 1.83 m² Construcción	
DIRECCIÓN	AK 7 114 33 OF 805	
TIPO DE INMUEBLE	OFICINA	
DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	AUTO 2022-01-603309 DACIÓN EN PAGO DEL 11/08/2022	
ORIGEN	DACIÓN EN PAGO	

El inmueble objeto del presente acto de promesa de compra- venta corresponde al porcentaje del distrito que es el 1.696012 %, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20286620 y Referencia Catastral: AAA0103FMJZ. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La mención de la cabida, ubicación, medidas, linderos y tradición para la enajenación del inmueble aquí prometido se encuentra en la respectiva escritura pública, folio de Matrícula Inmobiliaria y demás documentos que hacen parte integral del presente contrato; la tradición se hará como cuerpo cierto y comprenderá todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le corresponden, sin excepción alguna. **SEGUNDA.- TRADICIÓN: EL PROMETIENTE VENDEDOR** manifiesta que el inmueble objeto de contrato corresponde a 0181 ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006, según consta en la ANOTACION: Nro. 22 Fecha: 28-11-2022, Radicación: 2022-81994 a DISTRITO CAPITAL ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTA, del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20286620. Que por lo anterior, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en ejercicio de sus funciones procedió a incorporarlo en el Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital como un bien fiscal del sector central asignándole el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario RUPI 2-2416. **TERCERA.- SITUACIÓN DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO:** El inmueble objeto de la presente, es de propiedad de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en un porcentaje de 1.696012%, según consta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, quien garantiza que lo posee en forma quieta y pacífica, que no lo ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y

garantiza que su dominio se encuentra libre de hipotecas, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, afectaciones a vivienda familiar, leasing, en general se encuentra libre de cualquier limitación. En todo caso **EL PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de lo prometido en venta por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de ley. **CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble objeto de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA, es la suma de VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($25.693.564), suma que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** cancelará a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de la siguiente manera: Pago del saldo es decir el valor restante del valor mínimo del inmueble adjudicado correspondiente al 80%, descontado el veinte por ciento (20%) consignado (El cual ya fue previamente pagado por el adjudicatario y confirmado por la Secretaría de Hacienda) conforme consta en el proceso de selección correspondiente, deberá realizarse a través de un recibo de conceptos varios con código de barras, el cual una vez efectuado deberá allegarse al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público por mensaje privado a través de la Plataforma Transaccional Secop II; no se firmará la escritura de venta antes de la acreditación del pago total del saldo, salvo en el evento que sea necesaria para la consecución del medio de pago a ser utilizado, posterior al pago del cien por ciento (100 %) del valor del bien inmueble o bienes inmuebles, se suscribirá la correspondiente escritura pública de venta y el comprador deberá realizar su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente; el Dadep generará el respectivo recibo, con el fin de que se realice el pago del 80 % del valor restante en la entidad bancaría que establezca el mencionado recibo; por lo que el adjudicatario tendrá un término de diez (10) días calendario para el pago del valor restante del precio final del bien inmueble, posteriormente deberá atenderse lo establecido por la Secretaría Jurídica Distrital sobre el reparto notarial a través del sistema integrado de servicios y gestión de la Superintendencia de Notariado y Registro, y su posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, es así que el comprador se compromete a realizar todos los trámites notariales bajo su cargo, tendientes a la escrituración del predio, y a comparecer a firmar cuando se le notifique, en un término que no podrá superar los diez (10) días hábiles, contados a partir de la correspondiente asignación, para lo cual el Dadep informará mediante correo electrónico al adjudicatario, la notaría favorecida. Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el art 36 del Decreto 188 de 2013 *"Por el cual se fijan los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial y se dictan otras disposiciones"*, de igual manera, los derechos de registro, de conformidad con artículo 17 del Decreto 2280 de 2008 *"Por el cual se fijan los derechos por concepto de la función registral y se dictan otras disposiciones"*, **PARÁGRAFO PRIMERO:** Los pagos se efectuarán por el medio indicado por la entidad quién expedirá el recibo de pago correspondiente, del inmueble de propiedad **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. **QUINTA.-** IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS: **EL PROMETIENTE, VENDEDOR** se compromete a entregar el inmueble a paz y salvo en relación con el impuesto predial, gravámenes relacionados con valorización y/o plusvalía. Igualmente se compromete a entregar el inmueble saneado de cancelaciones de servicios públicos. **SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO.- FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública por medio de la cual se perfeccione el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA,** se otorgará en la Notaria que para el efecto resulte del proceso de reparto efectuado por parte de la respectiva de conformidad con la Directiva 001 de 2023 proferida por la

Secretaría Jurídica Distrital. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y **EL PROMETIENTE COMPRADOR** acuerdan que el plazo de ejecución del contrato será desde la suscripción hasta el otorgamiento de la escritura pública y el registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo último que ocurra; en todo caso, las partes deberán actuar con suma diligencia evitando retardos injustificados en los trámites necesarios para lograr la tradición del inmueble objeto del contrato, el adjudicatario deberá pagar la suma correspondiente al valor total del inmueble, los gastos notariales, cargas impositivas y demás emolumentos a los que haya lugar y deberá realizar las gestiones necesarias para que la escritura pública quede registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, así mismo el adjudicatario se obliga a registrar la escritura pública que solemnice la compraventa, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que la Notaría correspondiente le haga entrega de las copias con destino a la Oficina de Registro y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de igual manera, la entrega de los inmuebles se efectuará en los términos del artículo 2.2.1.2.2.3.5. del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. **SÉPTIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMETIENTE VENDEDOR** efectuará la entrega del inmueble objeto de enajenación dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del registro, una vez se cuente con el certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del inmueble, en el porcentaje objeto de venta, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito, caso en el cual **EL PROMETIENTE VENDEDOR** deberá informarle a **EL PROMETIENTE COMPRADOR,** por escrito, con una antelación de mínimo treinta (30) días calendario, justificando la postergación de la entrega, a su vez la entrega se hará con todos sus usos, costumbres, servidumbres, que legalmente le correspondan. Si **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no recibe el inmueble en la fecha acordada, o no paga lo acordado en el plazo estipulado se tendrá por incumplido el presente contrato de promesa de PROMESA DE COMPRAVENTA por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de vicios redhibitorios por vicios del suelo y construcción y de cualquier otro vicio oculto no previsto o detectable por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR,** de conformidad con la ley. **OCTAVA- CLÁUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** de alguna o de todas las obligaciones que emanan del presente contrato de promesa de PROMESA DE COMPRAVENTA, éste se obliga a cancelar a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR,** una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio del inmueble objeto del presente contrato (esto es el valor del inmueble Lote 1). **NOVENA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo se tramitaran por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción correspondiente. **DÉCIMA.- GARANTÍA:** Para el presente proceso no se exigirán garantías adicionales para los oferentes, teniendo en cuenta las características propias del mismo, el análisis de riesgos establecido en la matriz, y dando cumplimiento a lo estipulado en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.2.1.10 el cual indica que: *"(…) Si el oferente incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de la oferta, tales como las condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, pierde la suma de dinero depositada a favor de la Entidad Estatal (20 % del valor del inmueble depositado) que se entiende como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la Entidad Estatal reclame los perjuicios derivados del incumplimiento.* ***En consecuencia, no se exigirá garantía adicional a los***

oferentes o al comprador*". (Subraya fuera de texto)* **DÉCIMA PRIMERA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** El 100 % de los gastos notariales que se genere en virtud de la venta del inmueble correrá por cuenta exclusiva del **PROMETIENTE COMPRADOR,** de acuerdo normativa vigente que lo regula y una vez suscrita la escritura pública de venta del inmueble objeto del presente contrato, deberá el prometiente comprador realizar el registro de la misma en la Oficina de instrumentos públicos, los gastos que dicho registro genere correrán por cuenta del **PROMETIENTE COMPRADOR,** el registro se deberá realizar dentro del plazo establecido en el presente documento, siguiente al otorgamiento de la escritura pública de venta. **DÉCIMA SEGUNDA**: Para efectos de notificaciones judiciales y extrajudiciales el **PROMETIENTE VENDEDOR** será el Edificio Centro Administrativo Distrital, Av Cra 30 #25- 90 Piso 15, Bogotá; el **PROMETIENTE COMPRADOR** será la dirección aportada con la propuesta presentada.

Para constancia, se aprueba en la Plataforma Transaccional Secop II, por el Representante Legal del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (**PROMETIENTE VENDEDOR**) y por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y los demás intervinientes en el proceso.