

**HOJA NÚMERO 1 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024
SUSCRITA ENTRE LA DEFENSORIA DEL PUEBLO Y RODRIGO LEON SANTA RUIZ
PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

Entre los suscritos **OSCAR JULIAN VALENCIA LOAIZA**, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 8.063.629, obrando en su carácter de Secretario General de la Defensoría del Pueblo, cargo para el cual fue nombrado mediante Resolución 1172 del 8 de septiembre de 2022, confirmado mediante Resolución 1247 del 21 de septiembre de 2022 y del cual tomo posesión mediante acta No 55 del 22 de septiembre de 2022, entidad creada en virtud del mandato legal establecido en el artículo 282 de la Constitución Política, cuyas características y facultades se encuentran establecidas mediante la Ley 24 de 1992 y el Decreto 025 de 2014 quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR** y **YOLIMA MORA SALINAS**, mayor de edad, vecina de Bogotá identificada con la cédula de ciudadanía número 65.719.544, obrando en su calidad de Gerente General de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, tal y como se desprende de la Resolución de nombramiento No. 000165 del 24 de enero de 2024 y acta de posesión No. 00019 del 30 de enero de 2024, entidad creada mediante Decreto Departamental 433 de 2020 y que comparece al presente contrato en su calidad de **GESTOR INMOBILIARIO Y PAGADOR** conforme lo señalado en el contrato interadministrativo CD-1788-2023 y por la otra parte **EFRAIN FERNANDO AMIN BAJAIRE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.082.111, quien actúa en calidad de representante legal de **BRANIUM SAS** identificada con NIT 806013739-4, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se celebra la presente promesa de compraventa, previas las siguientes consideraciones:

1. Debido a las necesidades del servicio en materia de infraestructura física identificadas por la Defensoría del Pueblo en el transcurso de los últimos años, esta se ve en la necesidad de adquirir bienes inmuebles para su adecuado funcionamiento en los diferentes territorios a nivel nacional, entre otros en la ciudad de Cartagena, que requieren presencia institucional de manera permanente, en procura de la mejora continua en la prestación de sus servicios en forma óptima y adecuada.
2. Para tal efecto, la Defensoría suscribió con la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca - EIC el Contrato Interadministrativo CD-1788-2023 y su otrosí, cuyo objeto comprende, la asistencia, coordinación técnica y administrativa en materia de gestión predial para efectos de la satisfacción de las necesidades de infraestructura a nivel nacional, a partir de la priorización predial realizada por la Entidad Nacional.
3. La Defensoría, previa priorización de un inmueble por esta realizada para la ciudad de Cartagena y a partir de los informes presentados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca denominados *i) Visitas de inmuebles* y *ii) Evaluación de Inmuebles*, determinó que la mejor opción para efectos de atender sus necesidades en el referido municipio, es el inmueble ubicado en la Carrera 17 No 32-35 identificado con matrícula inmobiliaria 060-11019 y cédula catastral 13001 010201520017000.
4. En consecuencia, posterior a la socialización del avalúo comercial, la Defensoría del Pueblo instruyó a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca para que presentara la oferta de compra del inmueble objeto de adquisición, al titular del derecho real de dominio, la cual fue remitida al titular del derecho de dominio el pasado 05 de agosto, la cual fue aceptada por este, mediante correo electrónico de fecha 08 de agosto.
5. Que mediante comunicación realizada el día 15 de agosto de 2024 se remitió adición a la oferta de compra realizada, en lo relativo al mobiliario incorporado dentro del inmueble objeto de adquisición, documento que fue igualmente objeto de aceptación por parte del titular del derecho de dominio.
6. La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, pagará el valor del contrato de compraventa, según lo convenido por las partes en el presente documento.
7. El proceso de adquisición que se adelanta para tal efecto, la Defensoría suscribió con la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca - EIC el Contrato Interadministrativo CD-1788-2023, cuyo objeto comprende, la asistencia, coordinación

REPÚBLICA
DE COLOMBIA
EJECUTIVO
NACIONAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CORTE SUPLENTE DE LA SEGUNDA
CIRCUITO DE CARTAGENA

**HOJA NÚMERO 2 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024
SUSCRITA ENTRE LA DEFESORIA DEL PUEBLO Y RODRIGO LEON SANTA RUIZ
PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

técnica y administrativa en materia de gestión predial para efectos de la satisfacción de las necesidades de infraestructura a nivel nacional, a partir de la priorización predial realizada por la Entidad Nacional.

8. La adquisición del inmueble ubicado en la Carrera 17 No 32-35 de la ciudad de Cartagena, determina la satisfacción del interés general del Estado, toda vez que permitirá mejorar la prestación de los servicios misionales de la Defensoría del Pueblo, los cuales se orientan a la protección y defensa de los derechos humanos.
9. En mérito de lo expuesto, las partes acuerdan suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a título de venta el derecho de dominio y demás derechos reales a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**, y este a su vez se obliga a comprar y adquirir el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión del inmueble ubicado en la Carrera 17 No 32-35 de la ciudad de Cartagena, identificado con Cédula Catastral 010201520017000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Carrera 060-11019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

CLAUSULA SEGUNDA. - LINDEROS GENERALES: Se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 1027 del 12 de mayo de 2008 de la Notaría Quinta de Cartagena y son los siguientes: Por frente carretera del paseo de Bolívar en medio con propiedad de los señores Tomas Nulez antes de Andrés Fortich G y Antonio B. Gulio y mide 19.00 metros; Por el fondo o respaldo que o mas angosto con propiedad que es o fue de la señora Delfina Recuero de Del Valle y mide 17.00 metros; por la derecha entrando, con la Clínica del Club de Leones y mide 53.00 metros; y por la izquierda, también entrando, con los sucesores del causante Bernardo Silva Blanco y mide 53.00 metros, debidamente cerrado en todo su perímetro con paredes de material.

CLÁUSULA TERCERA- TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble objeto de compraventa, fue adquirido por compra realizada a AMIN AVENDAÑO EN S EN C S EN LIQUIDACION Y PROMOTORA AMIN DIAZ S EN C EN LIQUIDACIÓN JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ, en los términos de la Escritura Pública No. 1027 del 12 de mayo de 2008 de la Notaría Quinta de Cartagena, tal y como consta en el del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-11019.

CLAUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA: El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a presentar en debida forma toda la documentación requerida en este contrato para llevar a cabo todas las gestiones conducentes a su perfeccionamiento, para tal efecto deberá, previo a la elaboración de la minuta de compraventa, entregar en la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca los siguientes documentos: 1) El estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años, al día por concepto de pagos. 2) Paz y Salvo por concepto de impuesto de valorización en caso de que la ciudad cuente con este 3) Recibos de Servicios públicos al día en pagos para la fecha de entrega del inmueble.

PARÁGRAFO: Las obligaciones estipuladas en la presente cláusula deberán ser cumplidas dentro de los 5 días siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa, y son requisitos para el pago del primer contado al que se refiere la cláusula séptima del presente contrato. El incumplimiento de lo anterior no puede atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al **PROMITENTE COMPRADOR** y en tal caso facultará a la Defensoría del Pueblo y/o al gestor inmobiliario para solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

CLAUSULA QUINTA. - SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es de su exclusiva propiedad por haberlo adquirido



**HOJA NÚMERO 3 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024
SUSCRITA ENTRE LA DEFENSORIA DEL PUEBLO Y RODRIGO LEON SANTA RUIZ
PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

en la forma indicada en la Cláusula Tercera del presente contrato. Igualmente, será entregado al **PROMITENTE COMPRADOR** libre de limitaciones de dominio, demandas, embargos, gravámenes, anticresis, constitución de patrimonio familiar inembargable, arrendamientos por escritura pública, inquilinos y ocupantes, a paz y salvo de impuestos, gravámenes y servicios públicos, por todo concepto hasta la fecha en que se otorgue la Escritura Pública y su respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. También se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley. -----

CLÁUSULA SEXTA –VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: El precio total y único del inmueble prometido en venta es la cantidad de **SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.625.724.275)**, conforme al Informe Técnico de Avalúo de julio de 2024, elaborado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca. -----

PARÁGRAFO: VALOR DEL MOBILIARIO: De conformidad a lo expuesto en el informe de avalúo de agosto de 2024, elaborado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el valor del mobiliario incorporado dentro del inmueble objeto de adquisición corresponde a **CIENTO SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$161.491.116)**

CLÁUSULA SEPTIMA. - FORMA DE PAGO: LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, en su calidad de **PAGADOR** y previa aprobación de la **DEFENSORIA DEL PUEBLO** se obliga a cancelar el precio estipulado en la cláusula sexta del presente contrato de la siguiente manera: -----

- a) **Primer Contado:** Un primer contado por el cuarenta por ciento (40%), es decir, la cantidad de **TRES MIL CIENTO CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 3.114.886.156)**, previa expedición del correspondiente registro presupuestal, el cual será pagado dentro de los quince (15) días siguientes contados a partir del recibo a satisfacción de la solicitud de pago, la cual será presentada una vez **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla con los siguientes requisitos: 1) Legalización de la promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de tradición y libertad actualizado libre de gravámenes y limitaciones de dominio, 3) Estado de cuenta por la contribución de valorización, en caso de que el municipio cuente con el respectivo gravamen, 4) Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos 5 años.-----
- b) **Segundo Contado:** Un segundo contado por el treinta por ciento (30%), es decir, la cantidad de **DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.336.164.617)**, dentro de los quince (15) días siguientes contados a partir del recibo a satisfacción de la solicitud de pago, la cual será presentada una vez **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla con los siguientes requisitos: 1) suscripción de la escritura pública de compraventa 2) entrega de la escritura pública de compraventa con el registro y el folio de matrícula inmobiliaria en el que se concrete la transferencia del derecho de propiedad a favor de la Defensoría del Pueblo libre de limitaciones y gravámenes al derecho de dominio.-----
- c) **Tercer Contado:** el saldo del valor del precio estipulado, es decir, la cantidad de **DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.336.164.617)**, una vez **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla con los siguientes requisitos: 1) entrega a satisfacción del inmueble libre de cualquier tipo de ocupación al **PROMITENTE COMPRADOR**, 2) presentación de las facturas de servicios públicos al día en pagos a la fecha de la entrega del inmueble donde se pueda verificar que no hay pagos de deudas diferidas ni otros conceptos diferentes a los cobros de la misma naturaleza de la factura, se pague dentro de los quince (15) días siguientes al trámite de solicitud de



**HOJA NÚMERO 4 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024
SUSCRITA ENTRE LA DEFENSORIA DEL PUEBLO Y RODRIGO LEON SANTA RUIZ
PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

pago.

PARÁGRAFO: En caso de que el contrato interadministrativo CD-1788-2023 llegue a su término sin ser prorrogado, todas las sumas de dinero pendientes de desembolso producto de la suscripción del presente contrato permanecerán depositadas en la fiduciaria y será la Defensoría del Pueblo, quien realice las autorizaciones y gestiones necesarias para llevar a cabo los desembolsos faltantes de acuerdo con los términos y condiciones convenidos en el presente contrato. -----

CLAUSULA OCTAVA. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total del avalúo comercial del inmueble se encuentra amparado en los certificados de disponibilidad presupuestal 2024000671 del 30 de julio de 2024 y 2024000701 del 14 de agosto de 2024, expedidos por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca. -----

PARÁGRAFO: La expedición del registro presupuestal correspondiente será realizada por el PAGADOR dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa. -----

CLÁUSULA NOVENA - ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR deberá realizar la entrega real y material del inmueble a más tardar el día 30 de noviembre de 2024.

PARAGRAFO PRIMERO: Para efectos de la entrega del inmueble **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá aportar los recibos de servicios públicos con los que cuente el inmueble al día en pagos. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR declara bajo la gravedad de juramento que el bien inmueble prometido en venta se encuentra libre de contratos de televisión por cable, internet y/o telefonía y se compromete a mantener dicha condición hasta la transferencia del derecho de dominio y exonera a la DEFENSORIA DEL PUEBLO Y/O A LA EMPRESA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA de toda responsabilidad al respecto, advirtiendo que libera de toda responsabilidad a las referidas entidades por cualquier valor que se genere en consumos anteriores y posteriores a la entrega del inmueble. -----

CLÁUSULA DÉCIMA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Elaborada la minuta correspondiente por parte de EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA y realizado el correspondiente reparto notarial se realizará la suscripción de la escritura pública, en la notaría designada para tal efecto, a más tardar el día el día 06 de septiembre de 2024 en la Notaría designada para tal fin, lo anterior sin perjuicio de los acuerdos a los que pueden llegar las partes para acordar la fecha y hora de suscripción de la correspondiente escritura pública. -----

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA - EMOLUMENTOS: Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 1681 de 1996 que señala: "De la concurrencia de los particulares con entidades exentas. En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquéllos 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" debiendo entenderse como exentas las Entidades Estatales, con excepción de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, conforme lo señalado en el literal e) del artículo 21 del Decreto 1681 de 1996. Por otro lado, los derechos de registro, de conformidad con el Decreto 2280 de 2008, Artículo 17 que determina en el segundo inciso del literal E "Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con alguna de las entidades estatales a que se refiere el parágrafo de este Artículo, aquellos pagarán los derechos de registro sobre el 50% de la tarifa normal vigente." A su vez el Parágrafo del literal E del mismo artículo, contempla: "Parágrafo. - Para efectos del presente decreto son entidades estatales, entre otras La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, los distritos capital y especiales, las áreas metropolitanas, los territorios indígenas, las asociaciones de municipios, los municipios, los establecimientos públicos, el Senado de la República, la Cámara de Representantes, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República". -----

LOMBIA

Isas B.
GONDA
CARTAGENA

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
CIUDAD DE BOGOTÁ
NOTARIA SEGUNDA
CARTAGENA

**HOJA NÚMERO 5 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024
SUSCRITA ENTRE LA DEFESORIA DEL PUEBLO Y RODRIGO LEON SANTA RUIZ
PARA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

las Contralorías Departamentales, Distritales y Municipales, la Procuraduría General de la Nación, la Defensoría del Pueblo (...), Respecto del Impuesto de Registro y Anotación, el Decreto 650 de 1996, Artículo 3°, establece que: "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 concurren entidades públicas y particulares". . _____

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales el domicilio de las partes es la ciudad de Bogotá, D. C. _____

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. El presente contrato constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el Artículo 422 del Código General del Proceso, _____

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA La presente promesa de compraventa requiere para su validez de la firma de las partes contratantes. Para constancia se firma en _____ a los _____.

EL PROMITENTE COMPRADOR


OSCAR JULIAN VALENCIA LOAIZA
Cédula de Ciudadanía No 8.063.629
Secretario General
Defensoría del Pueblo

GESTOR INMOBILIARIO Y PAGADOR

En virtud de lo señalado en el Contrato Interadministrativo CD-1788-2023


YOLIMA MORA SALINAS

Cédula de Ciudadanía No 65.719.544
Gerente General
Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca

EL PROMITENTE VENDEDOR


EFRAIN FERNANDO AMIN BAJAIRE
C.C. 9.082.111
REPRESENTANTE LEGAL DE BRANIUM SAS

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	CARGO	FIRMA	FECHA
Aprobó	Yair Rodríguez Espinosa	Subgerente (E) EIC		16/08/2024
Aprobó	Ómar Hernando Alfonso Sánchez	Jefe Oficina Asesora Jurídica EIC		16/08/2024
Revisó	Francisco Javier Cuervo del Castillo	Cuervo del Castillo S.A.S - EIC		16/08/2024
Proyectó	Carlos Andrés Barilla Gómez	Cuervo del Castillo S.A.S - EIC		16/08/2024



E. J. B.



Notaría Segunda del Círculo de Cartagena
Diligencia de Presentación Personal y Reconocimiento con Huella
Ante la suscrita Notaría Segunda del Círculo de Cartagena compareció personalmente:

EFRAIN FERNANDO AMIN BAJAIRE
Identificado con C.C. **9082111**

y declaró que la firma y huella que aparecen en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Cartagena: 2024-08-20 09:38
Declarante:


G900132768

casar

Para verificar sus datos de autenticación ingrese a la página Web www.notaria2cartagena.com en el link «EN LINEA» ingrese el número abajo del código de barras

