

**HOJA NÚMERO 1 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024  
SUSCRITA ENTRE LA DEFENSORIA DEL PUEBLO Y SERVAGRO LTDA, 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 toma posesión mediante acta No 55 del 22 de septiembre de 2022, entendiéndose 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 **VOLIMIA 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 su otrosí, y por la otra parte **CESAR AUGUSTO ECHEVERRY GUZMAN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 14.229.615, en calidad de Representante Legal de la sociedad **SERVAGRO LTDA**, identificada con NIT 800.169.376-2, 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 Popayán, 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 Popayán, Cauca, y a partir de los informes presentados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca denominados *I) Físicos de inmuebles* y *II) Evaluación de Inmuebles*, determinó que la mejor opción para efectos de atender sus necesidades en



**HOJA NÚMERO 2 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024  
SUSCRITA ENTRE LA DEFESORIA DEL PUEBLO Y SERVAGRO LTDA, PARA LA  
ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

dicha ciudad, es el inmueble ubicado en la CARRERA 2 No. 4-45 identificado con matrícula inmobiliaria 29-191564 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Popayán y cédula catastral 19001010300300029000.

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 realizada mediante correo electrónico de fecha 8 de Julio de 2024, la cual fue aceptada por esta, mediante comunicación del mismo día.
5. La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, pagará el valor del contrato de compraventa, según lo pactado en el presente documento, y de conformidad con lo estipulado en el Contrato Interadministrativo CD-1788-2023 y sus documentos contractuales, a través de fiducia constituida para tal efecto.
6. 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 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.
7. La adquisición del inmueble ubicado en la CARRERA 2 No. 4-45 de la ciudad de Popayán, 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.
8. 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** promite 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 2 No. 4-45 del municipio de Popayán, identificado con Cédula Catastral 19001010300300029000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 120-191564 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán el cual tiene un área de terreno de 559,00 m2 y un área de construcción de 1309,06 M2 de construcción. -----

**CLAUSULA SEGUNDA. - LINDEROS GENERALES:** son los contenidos en la Escritura Pública No. 2693 del 26 de agosto de 2013 de la Notaría Segunda de Popayán -----

**CLÁUSULA TERCERA- TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que el inmueble objeto de compraventa, fue adquirido por compra realizada a CARLOS JORGE COLLAZOS ALARCON, en los términos de la Escritura Pública No. 2693 del 26 de agosto de 2013 de la Notaría Segunda de Popayán, tal y como consta en la anotación No. 2 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-191564. -----

**CLAUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA: EL PROMITENTE**

**HOJA NÚMERO 3 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024  
SUSCRITA ENTRE LA DEFENSORIA DEL PUEBLO Y SERVAGRO LTDA, PARA LA  
ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

**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 o certificado de no cobro de dicho tributo; 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 requisito 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, falta, 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. ....

**CLÁUSULA QUINTA. - SANEAMIENTO:** EL **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa es de su exclusiva propiedad por haberlo adquirido 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 de Popayán. 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 SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.756.248.201,00), conforme al Informe Técnico de Avalúo de junio de 2024, elaborado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca. ....

**PARÁGRAFO PRIMERO VALOR DEL MOBILIARIO:** De conformidad a lo expuesto en el informe técnico de avalúo de 20 junio de 2024 elaborado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el valor del mobiliario incorporado dentro del inmueble corresponde a CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$458.070.000).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La suma de dinero señalada en el Parágrafo Primero de la presente cláusula, NO forma parte del valor comercial del inmueble, razón por la cual, para efectos de su escrituración, será tenido en cuenta como único valor de la negociación el señalado en la Cláusula Séptima de la presente promesa de compraventa. ....

**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 DOS MIL

**HOJA NÚMERO 4 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024  
SUSCRITA ENTRE LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO Y SERVAGRO LTDA, PARA LA  
ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

**OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL  
DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.885.727.281),** 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 libertad y tradición actualizado libre de gravámenes y  
limitaciones al dominio, 3) Presentación de las facturas de servicios públicos cancelados a la fecha 4) Estado  
de cuenta por la contribución de valorización, en caso de que municipio cuente con el respectivo gravamen.  
5) Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco años. -----

**b) Segundo Contado:** Un segundo contado por el treinta por ciento 30%, es decir, la cantidad de **DOS MIL  
CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL  
CUATROCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.164.295.460),** 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 a satisfacción del inmueble libre de cualquier tipo de  
ocupación y los muebles en él contenidos, al PROMITENTE COMPRADOR 3) Presentación de Facturas de  
Servicios Públicos al día en pagos a la fecha de 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. ---

**c) Tercer Contado:** el saldo del valor del precio estipulado, es decir, la cantidad de **DOS MIL CIENTO SESENTA  
Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS  
SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.164.295.460),** una vez EL PROMITENTE VENDEDOR  
realice la entrega física del inmueble a la Defensoría del Pueblo libre de poseedores y tenedores, y obtenido el registro de  
la Escritura Pública de Compraventa en 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, se pagará  
dentro de los quince (15) días siguientes al trámite de solicitud de 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 y el mobiliario en el incluido se encuentra amparado en el certificado de disponibilidad  
presupuestal 2024000615 del 5 de julio de 2024, expedido 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 entregar el inmueble  
libre de ocupaciones y los muebles en él contenidos, objeto de este contrato el día siguiente al desembolso  
del primer contado.

**HOJA NÚMERO 5 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024  
SUSCRITA ENTRE LA DEFENSORIA DEL PUEBLO Y SERVAGRO LTDA, PARA LA  
ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

**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 exonerar a la DEFENSORIA DEL PUEBLO Y/O A LA EMPRESA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA de toda responsabilidad al respecto, advirtiéndolo 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:** Elaborenda la minuta correspondiente por parte de EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA y realizado el correspondiente repartir notarial se realizará la suscripción de la escritura pública, en la notaría designada para tal efecto, amén tanto el día el día 31 de julio de 2024 a las 200 pm, 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 los particulares con entidades exentas. En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales" debiendo entenderse como exentas las Entidades Estables, con excepción de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, conforme lo señalado en el literal c) 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 concurren 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 F 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, 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 corresponde a las entidades públicas, cuando concurren entidades públicas y particulares". ....

**CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales el

**HOJA NÚMERO 6 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO 01 DE 2024  
SUSCRITA ENTRE LA DEFESORIA DEL PUEBLO Y SERVAGRO LTDA, PARA LA  
ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE.**

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. ....

**CLÁUSULA DECIMO CUARTA.** La presente promesa de compraventa requiere para su validez dela 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**

**YOLIMA MORA  
SALINAS**

Firmado digitalmente por  
YOLIMA MORA SALINAS  
Fecha: 2024.07.15  
12:00:10 -0500

**YOLIMA MORA SALINAS**

Cédula de Ciudadanía No 65.719.544

Gerente General

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Condinamarca

**GESTOR INMOBILIARIO Y PAGADOR**

En virtud de lo señalado en el Contrato Interadministrativo CD-1788-2023 y su anexos.

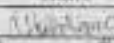
**EL PROMITENTE VENDEDOR**



**CESAR AUGUSTO ECHAVERRY GUZMAN**

Cédula de Ciudadanía No 14.229.615

Representante Legal SERVAGRO LTDA

|        | NOMBRE DEL FUNCIONARIO                             | CARGO                             | FIRMA                                                                                 | FECHA      |
|--------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Aprobó | San Rodriguez Lujano                               | Subgerente de JIR                 |  | 18/07/2024 |
| Aprobó | Gerente Ricardo Alvarado Rios                      | Gerente Ricardo Alvarado Rios ETC |  | 18/07/2024 |
| Firmó  | Representante Legal Cesar Augusto Echaverry Guzman | Representante Legal SERVAGRO LTDA |  | 18/07/2024 |
| Firmó  | Cesar Augusto Echaverry Guzman                     | Representante Legal SERVAGRO LTDA |  | 18/07/2024 |

ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN

*[Handwritten signature]*

 *Notaria*  
*segunda*  
del cacerío de Popayán  
HACE CONSTAR

Que la firma que aparece en el presente documento  
coincide con la registrada en esta Notaría.

*Cesar Augusto Echeverry*  
*Bozeman*

Identificado(a) con C.C. No. *14229615*

De *18606*

Popayán *12-1-07* *24*

*[Handwritten signature]*

MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE SANCHEZ  
NOTARIA SEGUNDA

