Entre los suscritos a saber: Por una parte la doctora **MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO,** mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la Cédula de ciudadanía número 51.700.138 de Bogotá, quien obra en su carácter de Directora Técnica de Predios del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO,** según Resolución número 4648 de 24 de agosto de 2020, proferida por la Dirección General del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU,** establecimiento público de orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1972, reglamentado por los Acuerdos 001 y 002 de 2009 del Consejo Directivo, modificados respectivamente por los Acuerdos 01 y 02 de 2017 del Consejo Directivo del IDU y, conforme a lo ordenado por las Leyes 9ª  de 1989 y 388 de 1997 y demás disposiciones concordantes y Promesa de compraventa sin cesión del 7% - Sección Negociaciones y Títulos quien en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR** y por la otra parte, {{losSr}} MECHUDOS**,** mayor{{es}} de edad, vecin{{os}} de esta ciudad, identificad{{os}} como aparece{{n}} al pie de su respectivas firmas, quien{{es}} {{titular}} del derecho de dominio, {{comun}} del inmueble ubicado en: **{{direccion}}**, quien{{es}} en lo sucesivo se denominará**{{n}}** **{{plural}},** hemos convenido celebrar un contrato de promesa de compraventa del predio a que hace referencia la Resolución No. **{{Resolucion}}** de {{fechaResol}}, por la cual se formuló oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial, la cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas por las normas del Código Civil Colombiano.

**CLÁUSULA PRIMERA ‑ OBJETO: {{plural}}** promete{{n}} vender al **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** y éste promete comprar a aquel, con destino a la obra: **Adecuación al sistema Transmilenio de la Troncal Avenida Congreso Eucarístico (Kr 68) desde la Kr 7 hasta la Autopista Sur**, el derecho de dominio y propiedad sobre **el inmueble** que se encuentra ubicado en el Distrito Capital de Bogotá en la actual nomenclatura urbana **{{direccion}},** de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **{{area}} M2** de terreno y un área de construcción así: **{{descripConstruccion}},** identificado con cédula catastral **{{Catastral}}**, CHIP **{{CHIP}}** y matrícula inmobiliaria **{{folio}}**, todo de acuerdo **al Registro Topográfico** No **{{RT}}** de fecha **{{fechaRT}}**.-----------------------------------

**CLÁUSULA SEGUNDA - DETERMINACIÓN DEL OBJETO:** De acuerdo con el Registro topográfico **No. {{RT}}** elaborado por el Área Técnica de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de **{{fechaRT}}**, el inmueble sobre el cual recae la presente promesa de compraventa, tiene un área de terreno de **{{area}} M2** y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: {{lindeRT}} y cierra.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA TERCERA.-** **LINDEROS GENERALES** Los linderos del inmueble sobre el cual recae el presente contrato de promesa de compraventa, de acuerdo a **Escritura pública número 230 del día 31 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá D.C.**, con los siguientes linderos:

{{lindeEP}}

**CLÁUSULA CUARTA.- TRADICIÓN: {{plural}}** declara{{n}} que el derecho de dominio o propiedad lo adquiri{{ron}} por **Escritura Pública número 230 del día 31 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá D.C.** por medio de compraventa realizada a {{losSr}} MECHUDOS, conforme con la anotación 9 del folio de matrícula. ----------------------------------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA QUINTA. - OBLIGACIONES DE {{plural}}**: Se obliga{{n}} a presentar en debida forma, toda la documentación requerida en este contrato para llevar a cabo todas las gestiones conducentes a su perfeccionamiento, especialmente en concordancia con la cláusula décima tercera del presente contrato de promesa de compraventa, dentro de los dos (2) meses siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa, para lo cual deberá dentro de este término entregar en la Dirección Técnica de Predios: **1)** Paz y Salvo por concepto de pagos del impuesto predial. **2)** Certificado de tradición en el que conste que el inmueble se encuentra libre de toda clase de gravámenes, limitaciones al dominio o pleitos pendientes, embargos, anticresis, constitución de patrimonio familiar inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamientos por escritura pública o cualquier otra circunstancia que impida transferir el Derecho de Dominio o pretenda resolverlo. **3)** Haber realizado la entrega real y material del inmueble libre de ocupantes y, sin medidores ni contadores y la presentación de las facturas canceladas a la fecha y constancia de taponamiento de acometidas de servicios públicos. {{obligacionAd}} El incumplimiento de lo anterior no puede atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable **{{plural2}}** y dará lugar a la aplicación del artículo 20 de la ley 9 de 1989.--------

**CLÁUSULA SEXTA. - SANEAMIENTO: {{plural}}** garantiza{{n}} que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compra es de su propiedad por haberlo adquirido en la forma antes indicada, y que se encuentra libre limitaciones de dominio, demandas, embargos, gravámenes, anticresis, constitución de patrimonio familiar inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamientos por escritura pública, inquilinos, poseedores y ocupantes, y también que se encuentra a paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones por todo concepto hasta la fecha en que quede inscrita en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos la Escritura que transfiere el derecho de dominio en favor del Instituto de Desarrollo Urbano. Igualmente **{{plural}}** se obliga{{n}} a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley, además al pago de servicios públicos hasta su traslado o taponamiento de la respectiva acometida. **PARÁGRAFO:** En cumplimiento del artículo 14 de la Ley 9 de 1989 al presente documento se adjunta el folio de matrícula actualizado perteneciente al inmueble objeto de este contrato.--------------------------------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA SEPTIMA ‑VALOR DEL CONTRATO**: El precio del inmueble objeto del presente contrato es la suma de **{{valoresDeLetras}} PESOS** **(${{ValorNumero}}) MONEDA CORRIENTE**, conforme al valor establecido en el Avalúo Comercial para el lote de terreno y la construcción, **INFORME TÉCNICO No. {{avaluo}}** de fecha **{{FechaAvaluo}}**,elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. **PARÁGRAFO**: El Instituto de Desarrollo Urbano a título de indemnización por daño emergente reconocerá la suma de **{{valorDanoLetras}} PESOS** **(${{valorDanoNumeros}})** **MONEDA CORRIENTE** y por lucro cesante la suma de **{{valorLucroLetras}} PESOS** **(${{valorLucroNumeros}}) MONEDA CORRIENTE** sumas que no forman parte del precio de compraventa del predio prometido en venta por medio del presente documento y, por consiguiente, no se tendrán en cuenta para efectos de liquidar gastos, derechos e impuestos notariales y de registro. Es entendido que la indemnización que se paga por este concepto suple y/o remplaza para todos los efectos legales las compensaciones de que trata el Acuerdo 10 del año 2000, en virtud de la improcedencia legal del reconocimiento de ambos componentes de manera simultánea.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA OCTAVA ‑ FORMA DE PAGO: El** **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, pagará el precio estipulado en el presente contrato de la siguiente manera: **a) Un primer contado por valor de {{LetrasOchenta}} PESOS (${{numerosOchenta}}) MONEDA CORRIENTE**, que se pagará **{{plural2}}** previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es) expedido por parte de **Dirección Corporativa de TRANSMILENIO.** y autorización expresa del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se radique la orden de pago en **TRANSMILENIO S.A.**, siempre que se verifiquen las siguientes condiciones: 1) Legalización de la presente promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra. Para el desembolso contemplado en este literal el Instituto de Desarrollo Urbano verificará el estado de cuenta por la contribución de valorización y/o servicios públicos; en caso de existir cobro pendiente por estos conceptos**, {{plural}}** autoriza{{n}} de forma expresa e irrevocable al Instituto de Desarrollo Urbano, a descontar las sumas adeudadas y a efectuar el pago correspondiente aceptando desde ya **{{plural}}**, que el pago que realiza se impute al precio de compra del inmueble; **b)** El saldo por la suma de **{{LetrasVeinte}} PESOS(${{numerosVeinte}}) MONEDA CORRIENTE,** la cual se pagará **{{plural2}}** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en se radique la orden de pago en **TRANSMILENIO S.A.** siempre que **{{plural}}** cumplan las siguientes condiciones: **1)** Haya realizado la entrega real y material del inmueble al IDU. **2.)** Haya realizado la entrega al **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO,** de la primera copia y una copia simple de la Escritura Pública debidamente registrada, junto con el Certificado de Tradición actualizado libre de gravámenes, pleitos pendientes y limitaciones al dominio, donde figure el Instituto de Desarrollo Urbano como titular del derecho de dominio o propiedad**. 3)** Haya realizado la desconexión o taponamiento de los servicios públicos domiciliarios y radicado los paz y salvos correspondientes, es entendido que en caso que **{{plural}}** no se encuentre{{n}} al día en los consumos de los respectivos servicios públicos a la fecha en que se hará este pago y no se pueda realizar tal desconexión, taponamiento o traslado del o los servicios públicos pendientes, **{{plural}}** autoriza{{n}} de forma expresa e irrevocable al Instituto de Desarrollo Urbano, a descontar del saldo pendiente a favor de **{{plural}}** las sumas adeudadas a las correspondientes empresas prestadoras y a efectuar el pago correspondiente, considerando que el pago que se realiza goza de toda legalidad en los términos del artículo 1630 del Código Civil, el cual se imputará al precio de compra del inmueble, para lo cual **{{plural}}** se obliga{{n}} a aportar el correspondiente recibo o recibos en el que conste la obligación, situación que declara conocer y aceptar **{{plural}}**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso, el desembolso del dinero correspondiente al Saldo*,* únicamente se pagará previa constatación por parte del Instituto de Desarrollo Urbano del hecho que el inmueble objeto de esta compra se encuentra libre de gravámenes, impuestos, tasas, contribuciones, limitaciones al dominio y/o pleitos pendientes. ---

**CLÁUSULA NOVENA ‑** **APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor del presente contrato se ampara mediante el presupuesto de **TRANSMILENIO S.A.**, según **CRP** **{{CRP}}** del **{{fechaCRP}}** expedido por **TRANSMILENIO S.A.** ------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA DECIMA – ENTREGA- {{plural}}** se compromete{{n}} a hacer entrega real y material del inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, mediante acta de recibo sin contadores ni medidores de servicios públicos, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al desembolso del primer contado del valor total del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectosde la entrega del inmueble objeto del presente contrato **{{plural}}** deberá{{n}}solicitar a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (E.A.A.B.) el taponamiento de la acometida del servicio de agua, a la Empresa de Gas Natural el taponamiento de la acometida del servicio de gas y a su vez, solicitará a la Empresa de Energía –CODENSA- S.A. la desconexión de los contadores de energía existentes en la misma, **PARÁGRAFO SEGUNDO: {{plural}}** será{{n}} responsable{{s}} de las obligaciones adquiridas con las empresas prestadoras de servicios públicos y exonera al IDU de toda responsabilidad por daños y perjuicios derivados de los trámites que deben surtirse ante éstas. **PARÁGRAFO TERCERO:** Que la presente Promesa de Compraventa, no implica la aplicación del artículo 129 de la ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio: “*En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”*, teniendo en cuenta que los predios adquiridos por el IDU por motivos de utilidad pública e interés social son destinados exclusivamente a la construcción de obras de infraestructura vial lo que implica un cambio en la naturaleza del mismo que pasa de ser un inmueble con vocación de domicilio para convertirse en un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de servicios públicos domiciliarios, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta el traslado de **{{plural}}.**-------------------

**CLÁUSULA UNDÉCIMA - DEMOLICIÓN**: La demolición a que haya lugar estará a cargo del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU** lo cual le permitirá disponer de los escombros y demás elementos que resultaren de dicha operación. Para el efecto **{{plural}}** autoriza{{n}} al **PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la entrega del inmueble, a realizar las demoliciones y sus trámites correspondientes, por cuenta y riesgo del **PROMITENTE COMPRADOR.**

**CLÁUSULA DUODÉCIMA - EXPROPIACIÓN:** Si **{{plural}}** no aporta los documentos necesarios para la elaboración de la minuta de compraventa estipulados en la cláusula quinta de la presente promesa de compraventa, o en general no concurrieren a perfeccionar este documento mediante la escritura respectiva en el plazo estipulado, o no dieren cumplimiento a las cláusulas y obligaciones de esta promesa, **EL INSTITUTO** dará inicio inmediato al procedimiento de expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el Artículo 68 de la ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones por la mora o el incumplimiento imputable **{{plural2}}**.----------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA ‑ OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA**: Previo al otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** elaborará la minuta respectiva, una vez se cumpla todas las obligaciones establecidas en la presente promesa de compraventa y en especial las establecidas en la cláusula quinta de la misma. Cumplidas estas obligaciones y elaborada la minuta de compraventa, la escritura pública se otorgará en la Notaría que resulte favorecida, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de reparto notarial, situación que se comunicará **{{plural2}}.** El Representante Legal del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO- IDU,** suscribirá la respectiva escritura pública en su despacho, una vez le sea remitida por la Notaría para tales efectos. -

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA ‑ EXENCIONES**: El presente contrato tendrá el tratamiento tributario establecido en la Ley para la enajenación bienes inmuebles por motivos de utilidad pública-----

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES**: Para los fines de la presente promesa de compraventa se aplica lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 80 de octubre 28 de 1993, que trata de las excepciones a las Inhabilidades e Incompatibilidades señaladas en la citada Ley. ---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RENUNCIAS: {{plural}}** renuncia{{n}} al ejercicio de la acción resolutoria y de cualquier otra acción real de que puedan ser titulares, por Tratarse de bienes inmuebles adquiridos por motivos de interés público. Por lo tanto, solo podrá ejercitar acciones personales para obtener los pagos. ------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA -** **EMOLUMENTOS**: Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el artículo 39 Decreto 188 de 2013, compilado por el artículo 2.2.6.13.2.10.2 de la Subsección 10 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 6 de Ia Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, que en su determina: “*En los actos o contratos en que concurran 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*.”. 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 pagaran 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: los establecimientos públicos*...”. Respecto del Impuesto de Registro y Anotación, La Ley 1607 de 2012, Artículo 229, establece que: *“En los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos al impuesto de registro en los cuales participen entidades públicas y particulares, la base gravable está constituida por el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto o por la proporción del capital suscrito o del capital social, según el caso, que corresponda a los particulares.”*

**CLÁUSULA DÉCIMA** **OCTAVA ‑ DOMICILIO CONTRACTUAL**: Para todos los efectos legales el domicilio de las partes es la ciudad de Bogotá, D. C.---------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA**.- El presente contrato constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el Artículo 422 del Código General del Proceso. -----------------------------------------------------------------

**CLÁUSULA VIGÉSIMA.‑ VALIDEZ**: La presente promesa de compraventa requiere para su validez de la firma de las partes contratantes. Para constancia se firma en Bogotá, DC., a los **( )** días de **( )** de **( )**.---------------------------------------------------------------------------------------------

# EL PROMITENTE COMPRADOR

# MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

**Directora Técnica de Predios.**

**{{plural}}**

**MECHUDO**

**Cédula de Ciudadanía xxxxxxxxxxx**

Proyectó: **{{proyecto}}**

Revisión Jurídica: **MAURICIO ALARCON BETANCUR**

Revisión Técnica: **NELSON EDUARDO SANCHEZ ORTEGON**

Revisión Financiera: **JOSE ROGELIO CARRILLO RANGEL**

Revisión Área Avalúos: **NESTOR DAVID CRUZ GARCIA**