CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
No. RACPC 001 de 2019.

OBJETO: PROMESA DE COMPRAVENTA de los derechos de posesión sobre bien inmueble, destinado a la Recuperación conservación, protección y/o fortalecimiento de las condiciones ambientales y productivas dentro del territorio ancestral definido hasta la línea negra en el Resguardo Indígena Arhuaco de la Sierra Nevada.

Ubicado en el Corregimiento Aguas Blancas, Municipio Valledupar, Departamento del cesar, identificado con la matrícula inmobiliaria número 190 – 99572 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. Linderos contenidos en la escritura pública cero novecientos dos, con fecha (27) de diciembre de 2018 de la Notaria Primera (1ª) del círculo de Valledupar, Cesar.

PROMITENTE VENDEDOR: SERAFINA ESTHER CASTILLA MIELES.

DIRECCIÓN: VILLA LIGIA TORRES 5 APARTAMENTO 311.

PROMITENTE COMPRADOR: RESGUARDO INDIGENA ARHUACO DE LA SIERRA NEVADA.

VALOR DEL CONTRATO: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL PESOS MCTE, ($255.138.000.00).**

FECHA DEL CONTRATO: 17 De Enero de 2019.

Los suscritos a saber **SERAFINA ESTHER CASTILLA MIELES**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **26.870.510 DE LA PAZ,** actuando en nombre propio, quien para los efectos legales de este contrato se llamará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte, y por la otra **JOSÉ MARRÍA ARROYO IZQUIERDO**, mayor de edad y vecino del Resguardo Indígena Arhuaco de la Sierra Nevada, identificado con la cédula de ciudadanía número **5.139.222 DE VALLEDUPAR**, actuando en nombre y representación del Resguardo Indígena Arhuaco de la Sierra Nevada, entidad identificada con **el NIT 824.002.015-9**, en su calidad de Cabildo Gobernador, debidamente facultado para la celebración del presente contrato, quien para los efectos legales de este contrato se llamarán **EL PROMITENTE COMPRADOR**, han convenido celebrar un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA,** previa las siguientes consideraciones: **1.** Que el Resguardo Indígena Arhuaco de la Sierra Nevada en materia de contratación para la ejecución de los recursos el Sistema General de Participaciones, se rige por el derecho público según lo establece el Decreto 1953 de 2014. **2.** Que el Secretario General del Resguardo, elaboró Estudio de Necesidad y Conveniencia para la celebración del presente contrato, donde se explica la necesidad que tiene el Resguardo de adquirir predios para la ampliación y saneamiento del Territorio, conforma lo ordena el derecho propio y las comunidades indígenas. **3.** Que conforme se evidencia en el mencionado estudio, el actual inmueble se encuentra dentro del área de Recuperación del resguardo. **4.** Que según el derecho propio del Pueblo Arhuaco y el documento guía, el Cabildo Gobernador se encuentra facultado para celebrar el presente contrato de Promesa de Compraventa. **5**. Que el tesorero del Resguardo expidió disponibilidad presupuestal vigencia 2019, para amparar la contratación referenciada. **6**. Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015, se cuenta con un avaluó del inmueble a comprar, realizado por un Avaluador; El señor: **JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO**, con REGISTRO

NACIONAL DE AVALUADORES **No.3899,** PARA AVALUOS URBANOS Y RURALES Y REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES **No AVAL-1065617365**. **7**. Que el Resguardo expidió por su cuenta, copia del registro inmobiliario o certificado de tradición del predio a adquirir donde se puede evidenciar que quien promete vender es el titular del dominio y que el predio no tiene afectaciones que pongan en riesgo la inversión. **8)** Que con los fundamentos antes señalados el Resguardo, celebra el presente contrato de Promesa de Compraventa, que se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.-. OBJETO**: EL **PROMITIENTE VENDEDOR**, se obliga a venderle al PROMITENTE COMPRADOR, y éste a su vez se obliga a comprarle a aquel el derecho de dominio y la posesión plena y material que el primero tiene sobre el siguiente bien inmueble: Finca o predio rural con adecuaciones e infraestructura para el desarrollo de la actividad agropecuaria – ganadería, cultivos permanentes de café y plátano, denominado **"LA BENDICION DE DIOS"** Con una extensión superficiaria de **51** hectáreas con **3.640 M2** metros cuadrados, la venta que se promete es del predio con todas sus construcciones, mejoras, dependencias, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. El predio se encuentra localizado en las estribaciones de la Sierra Nevada en la región comprendida entre los corregimientos de Mariangola Aguas Blancas y Valencia de Jesús en el municipio de Valledupar y el corregimiento de las minas de iracal, municipio de Pueblo Bello, Ubicado a unos 12 Kilómetros aproximadamente, en línea recta, hacia el noroccidente del corregimiento de Aguas Blancas. El centro Poblado mas cercano al sitio del predio por vía transitable es el corregimiento de Aguas Blancas, El acceso a la finca normalmente se hace desde el corregimiento de Aguas Blancas. También hay acceso desde el corregimiento de las minas de iracal, municipio de Pueblo Bello. Esta identificado con la matrícula inmobiliaria número **190 – 99572** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. El inmueble se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas según el avaluó; **NORTE;** Sector de la vereda Las Descubiertas y el cerro Góngora, **SUR;** Sector rural norte del corregimiento Aguas Blancas, y el corredor vial de la carretera nacional Valledupar - Bosconia, la cuenca del rio Bebereu y la región de **EL SILENCIO**, **ESTE:** Sector de la vereda Las Margaritas y la cuenca del rio el Convenio, **OESTE;** Sector de la vereda El Oasis, región de la Gallinetas y cuenca del rio patroncito, y según escritura Pública; se toma como punto de partida el delta No. 1pp ubicado sobre el caño donde concurren las colindancias de **LUIS ALFONSO COLMENARES, JOSE DEL CARMEN CHONGO CONTRERAS Y LA PETICIONARIA,** colinda así: **OESTE:** De los deltas 1 al 13 con **JOSE DEL CARMEN CHONGO CONTRERAS,** en 1.034.84 metros, trochas al medio, **NORTE:** De los deltas 13 al 9 con **JUAN BAUTISTA BARBOSA**, en 510.96 metros, trochas al medio, **ESTE:** de los Deltas 9 al 26 con **FLOR MARIA SEPULVEDA AREVALO** en 537.27 metros, caño al medio aguas abajo. De los deltas 26 al 30 al 1pp con **LUIS ALFONSO COLMENARES** EN 1.239.58 metros así: 480.43 metros, trochas al medio y 759.15 metros, caño al medio agua abajo y encierra. **SEGUNDA.-. TITULO:** EL inmueble objeto de este contrato fue adquirido por **EL ANTERIOR DUEÑO EL SEÑOR: JORGE HELI ARDILA SANCHEZ,** mediante escritura pública de compraventa **NO. 43 DE FECHA 14 DE ENERO DE 2004** de la notaria segunda de Valledupar, registrada en la oficina de instrumentos públicos y fue adquirido por el **PROMITENTE VENDEDOR** a través de escritura Publica **No. 1594** del 04 de agosto de 2018 de la Notaria Tercera de Valledupar de **ARDILA SANCHEZ JORGE HELI A: CASTILLA MIELES SERAFINA ESTHER**, la cual se inscribió en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. **TERCERA.-. PRECIO:** El precio acordado por el inmueble objeto de este contrato es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL PESOS MCTE, ($255.138.000.00).** Que corresponde al valor definido en avalúo comercial con

número de archivo **RIA-SGP 19-01**, realizado a solicitud del Resguardo por el perito avaluador **JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO**, con REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES **No.3899,** PARA AVALUOS URBANOS Y RURALES Y REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES **No AVAL-10656173657**, dinero que será cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR a él PROMITENTE VENDEDOR, con cargo a la disponibilidad presupuestal No CDP – 125 del 16 de Enero de 2019, una vez se extienda la respectiva escritura pública a nombre del Resguardo. **CUARTA.-. PAGO DE ESTAMPILLAS:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a legalizar el presente contrato con el pago de los impuestos que se generen sobre el valor de este en cuanto a ESTAMPILLAS e IMPUESTOS, sin perjuicio de los demás impuestos que genere el contrato por la naturaleza de este. **QUINTA.-**. **CLÁUSULA PENAL:** Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y/o parágrafos del presente contrato, las partes fijan como cláusula penal una suma equivalente al 30% del valor del presente contrato, suma que deberá pagar la parte incumplida a la cumplida, sin que para exigir su pago haya que acudir a la vía judicial y sin perjuicio de que esta suma pueda cobrarse ejecutivamente sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncian expresamente los contratantes. Queda entendido que la pena no reemplaza ni la obligación principal (C.C. art. 1594) ni su indemnización compensatoria (C.C. art. 1600) y sin que haya lugar a dar explicación a lo dispuesto en los artículos 1935 y 1938 del Código Civil, a los cuales renuncian expresamente las partes. En caso de incumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, éste constituirá título ejecutivo contra la parte que incumpla. **SEXTA.-. PAZ Y SALVO:** EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto de la venta lo entregará a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, tanto municipales, departamentales y nacionales. Los servicios públicos domiciliarios y los servicios adicionales, y demás gastos que genere el inmueble, tales como expensas comunes de administración, serán a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR hasta la fecha en que entregue la tenencia y la posesión del inmueble a EL PROMITENTE COMPRADOR. **SEPTIMA.-. DECLARACIÓN:** Manifiesta EL PROMITENTE VENDEDOR que el inmueble materia de este contrato lo han poseído quieta, pacifica, pública y materialmente, no lo han prometido en venta, ni enajenado por acto anterior al presente, no soportan, condiciones resolutorias de dominio, embargos, arrendamientos por Escritura Pública, servidumbres, anticresis, patrimonio de familia inembargable, censos, HIPOTECA, etc. en todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR responderá por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el predio que promete enajenar, y en general al saneamiento del bien prometido en venta en todos los casos previstos por la ley. **OCTAVA.-. ESCRITURACION:** La Escritura Pública que solemnice este contrato se firmará en la Notaría del Circulo de Valledupar que señale la superintendencia de notariado y registro una vez efectuado el reparto al que deben someterse los actos y contratos que requieren ser elevados a Escritura Pública y que suscriban las entidades estatales, de conformidad con el artículo 15 de la Ley 29 de 1973. Lo anterior para cumplir con los trámites relacionados con el pago por este contrato. **NOVENA.-. ENTREGA DEL INMUEBLE:** EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a suscribir acta de entrega material de la propiedad y posesión del inmueble al PROMITENTE COMPRADOR, con todas sus mejoras usos y costumbres, en un plazo de cinco (5) días posteriores a la firma de este contrato. En todo caso el plazo máximo para suscribir el acta de entrega material del inmueble no podrá ser superior a la fecha en que se corra la escritura de Compraventa que solemnice la presente promesa. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble prometido en venta totalmente saneado y libre de hipotecas, pelitos pendientes, arrendamientos, etc., en buen estado de funcionamiento y con todos los servicios públicos instalados. **DECIMA.-. GASTOS:** Los

gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que solemnice este contrato, serán cancelados así: **1)** Los Gastos de retención en la Fuente serán cancelados en un 100% por EL PROMITENTE VENDEDOR **2)** Los demás gastos notariales que se causen deberán ser cancelados por el PROMITENTE VENDEDOR, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 1572 de 1994, que establece lo siguiente: "***En los actos en que concurran los particulares con las entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario".*** **CLAUSULA DECIMA PRIMERA.-. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL PROMITENTE VENDEDOR declara bajo la gravedad de Juramento que no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Ley 80 de 1993 para suscribir el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**.-. **SUJECIÓN DE LOS PAGOS A LAS APROPIACIONES PRESUPUÉSTALES**: El pago del valor señalado en el literal **a)** de la Cláusula TERCERA se subordina a la disponibilidad presupuestal anexa de la vigencia fiscal 2019, Obligándose a incluir las partidas necesarias para tales efectos. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA**.-. **PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes; presupuestalmente con la expedición del Registro Presupuestal de conformidad a los decretos 111 y 115 de 1996. Para su ejecución se requiere la legalización del pago de estampillas y otros de que trata la cláusula cuarta del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA CUARTA**.-.**GARANTÍA:** En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta que el bien sólo será cancelado por el Resguardo al vendedor una vez se haya traditado hacia el Resguardo a través del registro de la escritura de compraventa en el certificado de tradición, que además por las características jurídicas de estos contratos, queda a discreción exigir pólizas, por lo que se recomienda no establecer garantías, pues conforme la tabla que ha establecido el Resguardo no se identifican riesgos insalvables para la entidad. **CLAUSULA DECIMA QUINTA.-. CLAUSULA COMPROMISORIA:** Si se presentaren diferencias surgidas debido a la celebración, ejecución, desarrollo terminación o liquidación, las partes podrán someter a decisión de árbitros tales controversias, previo a la implementación de los mecanismos alternativos de solución de conflictos y en el evento de que las diferencias no puedan solucionarse de mutuo acuerdo, sin perjuicio de las cláusulas excepcionales pactadas en este contrato. **CLAUSULA DECIMA SEXTA.-. SEGURIDAD SOCIAL**: El promitente vendedor se obliga a estar afiliado y a paz y salvo en los regímenes de salud y pensión del sistema general de seguridad social, en la forma como lo ordena la normatividad que regula la materia. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.-. SUPERVISIÓN:** La supervisión del presente contrato será ejercida por El Resguardo Indígena Arhuaco de la Sierra Nevada a través del Fiscal General del Pueblo Arhuaco el **SEÑOR; JOSE TRINIDAD RAMOS,** quien deberán controlar su correcta ejecución y cumplimiento. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA.-. CLAUSULAS EXORBITANTES**: Previo requerimiento por escrito a EL PROMITNTE VENDEDOR, el PROMITNTE COMPRADOR declarará la caducidad del contrato o en su defecto la terminación Unilateral del mismo mediante acto administrativo debidamente motivado, lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, por la ocurrencia de alguna de las circunstancias previstas en la Ley 80 de 1993. **CLAUSULA DECIMA NOVENA.-. DOMICILIO:** Para todos los efectos a que haya lugar en desarrollo del presente Contrato, las partes convienen como domicilio la ciudad Valledupar.

En constancia se firma el presente documento en dos ejemplares de un mismo tenor, en Valledupar, el día dieciséis (16) de ENERO de 2019.

Por El Promitente Vendedor:

"Idems"

SERAFINA ESTHER CASTILLA MIELES
C.C No. 26.870.510 de la paz cesar.

Por EL Promitente Comprador:

Jose M Arroyo

JOSÉ MARÍA ARROYO IZQUIERDO,
C.C No. 5.139.222 de Valledupar