MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

MUNICIPIO DE YOPAL

1001.84

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES No. 1001.84.1466.2023, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE YOPAL Y [CAMARA DE COMERCIO DE CASANARE].

MODALIDAD:	[CONTRATACION DIRECTA]
CONTRATISTA:	[CAMARA DE COMERCIO DE CASANARE
NIT:	[800013469-9]
R/L:	[CARLOS WILBAR ROJAS ARENAS]
CC:	[74.857.291]
OBJETO:	[ADQUIRIR EL DERECHO REAL DE DOMINIO MEDIANTE COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 #14-05/21 EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE YOPAL, E IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 470-136325 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE YOPAL, DE PROPIEDAD DE LA CÁMARA DE COMERCIO DEL CASANARE, IDENTIFICADA CON NIT 8000134699 Y A FAVOR DEL MUNICIPIO DE YOPAL IDENTIFICADO CON NIT 891855017-7.]
VALOR:	[MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MLCTE ($1.006.400.000,00)]
PLAZO:	[DOS (02) MESES]

Entre los suscritos: **RODOLFO CHAPARRO BONILLA**, identificado con CEDULA DE CIUDADANIA No.74.752.034, Secretario de despacho, código 020, grado 03, adscrito a la Secretaria de Gobierno, con asignación de funciones plenas del empleo de Alcalde código 005, según resolución No 410 de 08 de junio de 2023, en uso de las facultades y funciones contenidas en [el artículo 315, numeral 9 de la Constitución Política Nacional, artículo 11, numeral 3, Literal b de la Ley 80 de 1993, articulo 91 Literal D numeral 5 de la Ley 136 de 1994 y articulo 110 del Decreto Ley 111 de 1996**,** actuando en nombre y representación del Municipio de Yopal, con NIT [891.855.017-7, quien para los efectos del presente contrato se denomina EL MUNICIPIO o Contratante, por una parte; y por la otra, [CARLOS WILBAR ROJAS ARENAS identificado con [Cedula de Ciudadanía con No 74.857.291 expedida en Yopal en calidad de representante legal de la cámara de comercio de Casanare con NIT 800013469-9, quien para los efectos del presente Contrato se denominará EL CONTRATISTA, hemos convenido en celebrar el presente Contrato de compraventa, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA 1 – DEFINICIONES:

Las expresiones utilizadas en el presente Contrato con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Otros términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el [Decreto 1082 de 2015] y de acuerdo al significado establecido en los Pliegos de Condiciones. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

DEFINICIONES	
Acta de Inicio	Documento que registra la fecha, las condiciones y el lugar de inicio de ejecución del presente Contrato.
Acta de Recibo Final	Documento que registra la fecha y las condiciones de entrega de los bienes.
Anexo Técnico	Es el documento anexo al presente Contrato en el que se describen las especificaciones técnicas de construcción y/o mantenimiento, presupuesto, alcance del proyecto, localización y área de influencia y actividades y cualquier otra que las partes consideren relevante.

GCC
ISO 9001
EMPRESA CERTIFICADA
CERTIFICATE No
LAT - 0999

Anticipo	Entrega de dinero por parte del Contratante al Contratista para que inicie la ejecución del contrato. No constituye utilidad o ganancia para el contratista y debe administrarse de acuerdo con la ley.
Contratante	Municipio de Yopal
Contrato	Es el presente acuerdo de voluntades.

CLÁUSULA 2 – OBJETO DEL CONTRATO.-

El objeto del Contrato es ADQUIRIR EL DERECHO REAL DE DOMINIO MEDIANTE COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 #14-05/21 EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE YOPAL, E IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 470-136325 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE YOPAL, DE PROPIEDAD DE LA CÁMARA DE COMERCIO DEL CASANARE, IDENTIFICADA CON NIT 8000134699 Y A FAVOR DEL MUNICIPIO DE YOPAL IDENTIFICADO CON NIT 891855017-7. La compraventa a desarrollar tiene como especificaciones técnicas las contenidas en las fichas técnicas. Los Documentos del Proceso forman parte del presente Contrato y definen igualmente las actividades, alcance y obligaciones del Contrato.

PROPIETARIO	CÁMARA DE COMERCIO DE CASANARE
DIRECCION	CALLE 17 NO. 14-05/21 DEL MUNICIPIO DE YOPAL
BARRIO	LA ESPERANZA
ESCRITURA PUBLICA	E.P No. 2287 del 9 de noviembre de 2020 de la Notaria Primera del Círculo de Yopal E.P No. 0366 del 18 de febrero de 2021 de la Notaria Primera del Círculo de Yopal
FOLIO DE MATRICULA	470-136325
AREA DE COMPRA	De acuerdo al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 470-136325 el lote de terreno tiene un área de 167,44 metros cuadrados; 755 m2 construcción.
USO DEL SUELO	USO INSTITUCIONAL

CLÁUSULA 3 – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.

El valor del Contrato es de MIL SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MLCTE ($1.006.400.000,00). M/CTE, suma que se cancelará al contratista de la siguiente manera: Una vez se suscriba el Acta de recibo y certificación de ingreso almacén con los siguientes documentos: 1) Una copia autentica de la escritura pública de compraventa. 2) El certificado de tradición y libertad con la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria de la titularidad del predio a nombre del Municipio de Yopal. 3) Paz y salvo de impuesto predial de la vigencia anterior. 4) Los recibos de pago de impuestos y derechos notariales y de registro.

CLÁUSULA 4 – PLAZO DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución del contrato es de Dos (02) meses, contados a partir del acta inicio.
PARAGRAFO 1: Una vez suscrita el acta de inicio la cámara de comercio hará entrega formal y material del bien inmueble al supervisor del contrato

CLÁUSULA 5 – DECLARACIONES DEL CONTRATISTA.

El Contratista hace las siguientes declaraciones:

5.1 Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
5.2 Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del Municipio de Yopal respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
5.3 Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
5.4 Conoce las consecuencias de incumplir el compromiso anticorrupción.
5.5 El Contratista está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones laborales.

5.6 El valor del Contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente Contrato.
5.7 El Contratista durante la ejecución del presente Contrato realizará todas las actividades necesarias para la ejecución final de la obra, cumpliendo con el Cronograma establecido en la cláusula 6 del presente Contrato.
5.8 El Contratista al momento de la celebración del presente Contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés.

CLÁUSULA 6 – OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Desarrollar el objeto del Contrato, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas y condiciones para la transferencia del derecho real de dominio a favor del municipio.
2. Colaborar con el Municipio de Yopal en cualquier requerimiento que él haga.
3. Dar a conocer al Municipio cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.
4. Comunicarle al Municipio de Yopal, cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del Contrato.
5. El vendedor se obliga al saneamiento por evicción, y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley.
6. El VENDEDOR se compromete a hacer la entrega material y real del área de terreno prometida en venta, dentro de los cinco (5) días siguientes al otorgamiento de la Escritura pública a favor del Municipio de Yopal. Si vencido dicho plazo no se hubiere realizado la entrega Formal y Material, se entenderá que por este hecho autorizan al Municipio para disponer de inmediato del área de terreno objeto del contrato de compraventa. Para la entrega y recibo material del inmueble se deberá suscribir el Acta de Recibo por parte de la Supervisión del Contrato y adelantar las actuaciones correspondientes en el marco de la certificación de ingreso a Almacén de la Alcaldía del bien inmueble como un activo del Municipio.
7. Pagar los impuestos de retención en la fuente generados por la venta del inmueble y el cincuenta por ciento (50%) de los gastos y derechos de notariales de escrituración.

CLÁUSULA 7 – OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. Ejercer una actividad de vigilancia y control sobre el presente Contrato, de manera directa o indirecta.
2. Adelantar las actuaciones correspondientes al proceso de compraventa, tales como la etapa previa de negociación, escrituración y registro, entre otros.
3. Pagar el valor del inmueble pactado en el contrato de compraventa.
4. Firmar la escritura pública y adelantar el proceso de recibo del inmueble.
5. Pagar de acuerdo a lo establecido al artículo 1862 del Código Civil, los gastos y derechos notariales por concepto de escrituración que se causen por la transferencia de la propiedad ante la correspondiente entidad, los cuales serán cubiertos por el Vendedor y por el Comprador por partes iguales. Así mismo, los Gastos que se causen por concepto de impuesto y derechos ante la Oficina de Instrumentos Públicos serán asumidos en su totalidad por parte del municipio.
6. Realizar los descuentos del valor total del contrato, con respecto a las obligaciones que tiene el contratista con el municipio de Yopal, de acuerdo a la liquidación efectuada por la Secretaria de Hacienda al momento del pago.

CLÁUSULA 8 – RESPONSABILIDAD:

EL CONTRATISTA es responsable por el cumplimiento del objeto establecido en la cláusula 1 del presente Contrato. EL CONTRATISTA será responsable por los daños que ocasionen sus empleados, los empleados de sus subcontratistas, al Municipio en la ejecución del objeto del presente Contrato. Ninguna de las partes será responsable frente a la otra o frente a terceros por daños especiales, imprevisibles o daños indirectos, derivados de fuerza mayor o caso fortuito de acuerdo con la ley.

CLÁUSULA 9 – TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES DEL CONTRATO:

El Municipio puede terminar, modificar y/o interpretar unilateralmente el Contrato, de acuerdo con los [artículos 15 a 17 de la Ley 80 de 1993], cuando lo considere necesario para que el Contratista cumpla con el objeto del presente Contrato.

CLÁUSULA 10 – MULTAS:

En caso de incumplimiento a las obligaciones del Contratista derivadas del presente Contrato, el Municipio puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer multas por el 0.1% del valor total del contrato por cada día de mora, cuando EL CONTRATISTA incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo.

CLÁUSULA 11 – CLÁUSULA PENAL:

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, EL CONTRATISTA debe pagar al Municipio, a título de indemnización, una suma equivalente al 10% del valor del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el Municipio adeude al Contratista con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

Así mismo, se podrá hacer efectiva de manera proporcional al incumplimiento parcial del contrato, suma que será pagada o descontada según el caso, al momento de efectuarse el respectivo pago del contrato.

CLAUSULA 12 – CADUCIDAD:

La caducidad, de acuerdo con las disposiciones y procedimientos legamente establecidos, puede ser declarada por el Municipio cuando exista un incumplimiento grave que afecte la ejecución del presente Contrato.

CLÁUSULA 13 – GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO.

El CONTRATISTA definido como el Propietario del inmueble en compraventa constituirá con sus propios recursos y a favor del MUNICIPIO DE YOPAL Nit. No. 891.855.017-7, una Garantía que amparará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato a través de los mecanismos de cobertura del riesgo, a saber:

1. Contrato de seguro contenido en una póliza
2. Patrimonio Autónomo
3. Garantía bancaria

Las garantías constituidas deberán amparar el contrato desde la fecha de suscripción y requerirá ser aprobada por la Oficina Asesora de Jurídica

Teniendo en cuenta el objeto, la naturaleza y las características de contrato a celebrar los siguientes son los amparos que el Municipio de Yopal ha estimado:

MONTO	VIGENCIA	AMPARO	APLICA
Por el 10% del valor del contrato.	Por el término de ejecución del contrato y se mantendrá vigente hasta su liquidación.	Cumplimiento	SI

El contratista se compromete a mantener vigente la garantía durante todo el tiempo de ejecución del contrato.

CLÁUSULA 14 – INDEPENDENCIA DEL CONTRATISTA:

El Contratista es una entidad independiente del Municipio, y en consecuencia, el Contratista no es su representante, agente o mandatario. EL CONTRATISTA no tiene la facultad de hacer declaraciones,

representaciones o compromisos en nombre del Municipio, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

CLÁUSULA 15 – CESION:

El Contratista no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito del Municipio.

Si el Contratista es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el Municipio está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Contratista se obliga a informar oportunamente al Municipio de la misma y solicitar su consentimiento.

Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del Contrato, el Municipio exigirá al Contratista, sus socios o accionistas una garantía adicional a la prevista en la cláusula 17 del presente Contrato. Si el Contratista, sus socios o accionistas no entregan esta garantía adicional, la Entidad Estatal contratante puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión o escisión empresarial o cambio de control.

CLÁUSULA 16– INDEMNIDAD:

El Contratista se obliga a indemnizar al Municipio con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

El Contratista se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal Contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado.

El Contratista mantendrá indemne a la Entidad Estatal Contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Contratista asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 17 – CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:

Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

CLÁUSULA 18 – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

Las controversias o diferencias que surjan entre el Contratista y la Entidad Contratante con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de una diferencia y la explique someramente. Y manifieste la intención de iniciar el procedimiento de que trata la presente cláusula.

El acuerdo al que se llegue en la etapa de arreglo directo, amigable composición o en la conciliación si hay lugar a ella, es de obligatorio cumplimiento para las partes y presta[n] mérito ejecutivo. En consecuencia, cualquiera de las Partes puede exigir su cumplimiento en un proceso ejecutivo.

CLÁUSULA 19 – NOTIFICACIONES:

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las Partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

[Nombre de la Entidad Estatal]	[Nombre del Contratista]
Nombre: AYDEE SOLER SANABRIA Cargo: SECRETARIA GENERAL Dirección DG 15 15 21 Teléfono: 3157331013 Correo Electrónico: segeneral@yopal-casanare.gov.co	Nombre: CARLOS WILBAR ROJAS ARENAS Cargo: R/L CAMARA DE COMERCIO DE CASANARE Dirección: Carrera 29 Nº 14 - 47 Teléfono: +57 8 6345955 Correo Electrónico: Contactenos@cccasanare.com

CLÁUSULA 20 – SUPERVISIÓN:

La Supervisión del presente Contrato, la realizará la Secretaria General de la Alcaldía de Yopal.

CLÁUSULA 21 – ANEXOS DEL CONTRATO:

Los siguientes documentos hacen parte integral del presente Contrato:

1. Estudios previos y sus anexos.
2. CDP
3. Resolución de justificación de la modalidad
4. Invitación a celebrar Contrato
5 La Oferta presentada por el Contratista.

CLÁUSULA 22 - CONFIDENCIALIDAD:

En caso que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

CLÁUSULA 23 – LIQUIDACIÓN:

Una vez cumplidas las obligaciones surgidas en el presente contrato, **Secretario de despacho**, procederá a su liquidación dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación, de conformidad con los Art. 60 de la Ley 80 de 1993 modificado por el art. 217 del Decreto 019 de 2012, el art. 11 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes.

CLÁUSULA 24 – REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO:

El presente contrato se perfecciona con la firma electrónica de las partes.

CLAUSULA 25 – REQUISITOS DE EJECUCIÓN:

El presente contrato para su ejecución requiere:
1) Registro Presupuestal,
2) Aprobación de las Garantías por parte de la Oficina Asesora de Jurídica,
3) pago de impuestos y estampillas a que haya lugar,
4) La acreditación de encontrarse el Contratista al día por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral y
5) suscripción del acta de inicio.

PARAGRAFO: Los requisitos de que tratan los numerales 2, 3 y 4 deberán acreditarse en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato.

CLAUSULA 26 - LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL:

Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en el municipio de Yopal y el domicilio contractual es municipio de Yopal.

Elaboró: BRYAM ANDRES IBAÑEZ VARGAS
Revisó Minuta: NILSON BERNED MORENO CAMACHO
Revisó Minuta: AYDEE SOLER SANABRIA
Aprobó Minuta: RODOLFO CHAPARRO BONILLA(E)