PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

EL PROMITENTE COMPRADOR: LEON DARIO ACEVEDO VARGAS identificado con cedula de ciudadanía 70.411.862**,** quien obra en nombre y representación legal del Municipio de Ciudad Bolívar - Antioquia, entidad territorial con Nit. 890.980.330-9, facultado mediante Acuerdo Municipal 006 de mayo de 2026.

EL PROMITENTE VENDEDOR: **JORGE ALEJANDRO ESCOBAR VARGAS** identificado con cedula de ciudadanía 71.786.771

VALOR: El valor del contrato asciende a la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CIENTO NUEVE PESOS ($445.138.109)

Entre los suscritos, a saber:

Por una parte, **LEON DARIO ACEVEDO VARGAS** identificado con cedula de ciudadanía 70.411.862**,** quien obra en nombre y representación legal del Municipio de Ciudad Bolívar - Antioquia, entidad territorial con Nit. 890.980.330-9, facultado mediante Acuerdo Municipal 06 de 25 de mayo de 2026, en armonía con la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, de una parte; y de la otra, **JORGE ALEJANDRO ESCOBAR VARGAS** identificado con cedula de ciudadanía 71.786.771, propietario del inmueble que más adelante se detalla, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, celebran el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones:

Que en virtud de lo consagrado en el articulo anterior, el Estado y en el presente caso el municipio de Ciudad Bolivar, a través del Acuerdo Municipal 07 de 27 de mayo de 2024 por medio del cual se adopta el plan de desarrollo municipal 2024-2027 “CON PASIÓN CONSTRUIMOS VISIÓN” que en el ANCLADOR 3. BOLÍVAR TERRITORIO SOSTENIBLE, Programa 3.4.3 Acueducto y Alcantarillado, que tiene como objetivo brindar acceso a la población a los servicios de acueducto y alcantarillado con calidad y sostenibilidad.

Que, además el catalizador de medio ambiente tiene como objetivo del Programa: Promover la disponibilidad del agua y la conservación de las fuentes hídricas y los servicios ecosistémicos que soportan la actividad humana y productiva, así como, la adaptación al cambio climático, y uno de sus indicadores principales es el programa de protección de cuencas hidrográficas a través de la compra de tierras.

Que el día 23 de mayo del 2025 fue recibido el INFORME DE “EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PREDIO MONTE NEGRO CON MATRICULA INMOBILIARIA 005-34962, ESCRITURA No.327, UBICADO EN LA VEREDA PUNTA BRAVA, MUNICIPIO DE CUIDAD BOLIVAR – ANTIOQUIA, CON FINES DE CONSERVACIÓN” por la Autoridad Ambiental Corantioquia, donde se obtuvo como conclusión que la compra de este predio, tiene incidencia directa en el esquema de conectividades de Antioquia. Implementar acciones encaminadas a la conservación de ecosistemas, mediante mecanismos que complementen dicha herramienta encaminada a preservar la biodiversidad, a través de estrategias de manejo del paisaje, facilitan en mayor o menor medida el movimiento, la dispersión, el intercambio genético y los flujos ecológicos de especies endémicas amenazadas, o en peligro con el fin de mantener los procesos ecológicos amenazadas, o en peligro con el fin de mantener los procesos ecológicos.

Que posterior a la visita realizada por CORANTIOQUIA, el Honorable Concejo Municipal previo a presentacion de proyecto de acuerdo, aprobo el Acuerdo municipal N°6 de mayo del 2026 “POR EL CUAL SE DECLARA DE UTILIDAD PUBLICA E INTERÉS SOCIAL EL PREDIO DENOMINADO MONTE NEGRO, CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 005-34962, DONDE AFLORA LA MICRO CUENCA MONTE NEGRO, QUE ABASTECE EL ACUEDUCTO MULTIVEREDAL AMARANTO, SANTA LIBRADA, PUNTA BRAVA Y SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA LA ADQUISICIÓN”.

Que el Municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia, solicitó el avalúo comercial del predio, el mismo que fue realizado por el avaluador MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ MURIEL, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.182.161 expedida *en Puerto Berrio y que se encuentra registrado en el Registro abierto de Avaluadores AVAL-71182161,*

quien presento INFORME TÉCNICO DE AVALÚO CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES. CATEGORÍA 3 RECURSOS NATURALESY SUELOS DE PROTECCIÓN., en el cual arrojo una suma de ($507.866.391), y que sirvió de base para la negociación del inmueble.

Que el Alcalde Municipal se encuentra facultado para adquirir el inmueble mediante Acuerdo Municipal 006 de de 25 de mayo de 2026del Honorable Concejo Municipal y de conformidad con lo reglado por el Decreto 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.2.1.4.10. *Adquisición de bienes inmuebles,* establece que las entidades estatales podrán adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa.

Que en mérito de lo expuesto, las partes acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: EL PROMITENDE VENDEDOR se obliga a vender el predio conocido con el nombre de MONTE NEGRO, identificado con matrícula inmobiliaria número 005-34962 ficha predial número 4310657, cedula catastral y N° ficha 12191158, cuenta con un área de 33,7652 hectáreas según la resolución 3921 del 14 de febrero de 2025, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación – Gerencia de Catastro, POR EL NORTE, Lindero 1: Inicia en el punto 1 con coordenadas N=2.211.170,01 m, E=4.671.959,14 m en línea recta en sentido sureste en distancia de 104,35 m hasta el punto 2 con coordenadas N=2.211.130,82 m, E=4.672.055,37 m colindando con el/la VIA ALFONSO LOPEZ - SALGAR. POR EL ESTE Lindero 2: Inicia en el punto 2 con coordenadas N=2.211.130,82 m, E=4.672.055,37 m en línea recta en sentido suroeste en distancia de 267,02 m hasta el punto 3 con coordenadas N=2.210.897,93 m, E=4.671.941,38 m colindando con el predio identificado con código predial 05101000200000000030082000000000 y F.M.I. 005-11747. POR EL SURESTE Lindero 3: Inicia en el punto 3 con coordenadas N=2.210.897,93 m, E=4.671.941,38 m en línea recta en sentido suroeste en distancia de 537,56 m hasta el punto 4 con coordenadas N=2.210.602,73 m, E=4.671.644,97 m colindando con el/la VIA A BOLIVAR - ALFONSO LOPEZ. POR EL SUR Lindero 4: Inicia en el punto 4 con coordenadas N=2.210.602,73 m, E=4.671.644,97 m en línea recta en sentido oeste en distancia de 356,21 m hasta el punto 5 con coordenadas N=2.210.651,78 m, E=4.671.345,04 m colindando con el predio identificado con código predial 05101000200000000303530000000000 y F.M.I. 005-34963. POR EL SUR Lindero 5: Inicia en el punto 5 con coordenadas N=2.210.651,78 m, E=4.671.345,04 m en línea recta en sentido suroeste en distancia de 1.132,57 m hasta el punto 6 con coordenadas N=2.210.210,81 m, E=4.670.845,67 m colindando con el predio identificado con código predial 05101000200000000303510000000000 y F.M.I. 005-34961. POR EL OESTE Lindero 6: Inicia en el punto 6 con coordenadas N=2.210.210,81 m, E=4.670.845,67 m en línea recta en sentido noreste en distancia de 512,77 m hasta el punto 7 con coordenadas N=2.210.628,41 m, E=4.670.997,55 m colindando con el/la VIA SAMARIA - BOLIVAR. POR EL OESTE Lindero 7: Inicia en el punto 7 con coordenadas N=2.210.628,41 m, E=4.670.997,55 m en línea recta en sentido noreste en distancia de 335,11 m hasta el punto 8 con coordenadas N=2.210.856,44 m, E=4.671.189,62 m colindando con el predio identificado con código predial 05101000200000000401270000000000 y F.M.I. 005-631. POR EL NORTE Lindero 8: Inicia en el punto 8 con coordenadas N=2.210.856,44 m, E=4.671.189,62 m en línea recta en sentido noreste en distancia de 918,33 m hasta el punto 1 con coordenadas N=2.211.170,01 m, E=4.671.959,14 m colindando con el/la MUNICIPIO DE SALGAR.

SEGUNDA. TRADICION. El predio que por este contrato se promete vender por una parte identificado en la cláusula anterior, y el cual se pretende adquirir por la otra parte, fue adquirido por el propietario mediante Escritura Pública 656 de la Notaria Única de Ciudad Bolívar Antioquia, y en todo caso se vende como CUERPO CIERTO.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble debidamente identificado y alinderado en la cláusula primera y objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.

CUARTA. VALOR DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. El valor del contrato asciende a la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CIENTO NUEVE PESOS ($445.138.109), valor que incluye impuestos y deducciones de ley, este valor fue tomado de la negociación realizada una vez conocido el avalúo elaborado por el avaluador MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ MURIEL, identificado

con la cedula de ciudadanía número 71.182.161 expedida *en Puerto Berrio y que se encuentra registrado en el Registro abierto de Avaluadores AVAL-71182161,* de conformidad con lo contemplado en el Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, Ley 1742 de 2014 y normas concordantes.

QUINTA. FORMA DE PAGO. El Municipio de Ciudad Bolívar, pagara al VENDEDOR el cincuenta por ciento (50%) del valor de la adquisición una vez suscrita la Escritura Pública de venta en la Notaria Única de Ciudad Bolívar, y el cincuenta por ciento (50%) restante el momento en que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional de Ciudad Bolívar, expida El Certificado de Tradición y Libertad donde el inmueble registre a nombre del Municipio de Ciudad Bolívar Antioquia. Los pagos se realizaran dentro de los treinta (30) días siguientes a la entrega de lo siguiente: 1. Certificación del supervisor.2. Radicación de la factura electrónica o cuenta de cobro. 3. Contrato de compraventa y escritura pública para el primer pago. 4. Entregar al municipio de CIUDAD BOLÍVAR escritura pública de compraventa debidamente autenticada. 5. Planilla de pago de aportes al sistema General de Seguridad Social en Salud y Pensiones como independiente. El pago se realizará mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria que para el efecto indique el vendedor. El vendedor deberá asumir los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con las Leyes y Acuerdos vigentes, lo mismo que los gastos requeridos para la ejecución del contrato. En todo caso los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de apropiaciones presupuestales del Municipio según el Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC), según lo contemplado en el Decreto 111 de 1996 y el contratista deberá tener en lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007, que hace referencia al derecho de turno.

PARAGRAFO: Al momento de realizar los pagos la Secretaria de Hacienda deberá aplicar el Estatuto Tributario del Municipio y las normas concordantes para realizar las deducciones de ley correspondientes, para la compraventa de bienes inmuebles.

SEXTA. OTORGAMIENTO. - La Escritura Pública que deberá suscribirse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera la cual se otorgará en la Notaría Única de Ciudad Bolívar Antioquia en un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha de la suscripción del presente acto.

PARAGRAFO PRIMERO: ACELERACIÓN DEL PLAZO PARA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA. Las partes de común acuerdo podrán disponer que la fecha para suscripción de la escritura pública contentiva de la compraventa se haga antes de la fecha pactada, lo cual hará constar mediante cláusula que se agregue al presente contrato suscrito por los intervinientes ante Notario, donde se haga constar la Notaría y la fecha y hora donde ha de otorgarse la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERA: PRORROGA. – Solo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente documento, suscrita por ambas partes ante notario por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la Escritura Pública.

PARÁGRAFO CUARTO. TERMINACIÓN EL CONTRATO DE PROMESA. El presente contrato no tendrá efecto ni validez, y por ende, no habrá lugar a reclamación de ningún tipo por las partes intervinientes en él, en caso de que llegada la fecha en que se suscribiese la escritura pública contentiva de la compraventa no se hayan levantado falsas tradiciones que eventualmente recayera sobre el inmueble.

SEPTIMA: ENTREGA. EL PROMITENTE VENDEDOR hizo entrega real y efectiva del bien inmueble, con la firma de este documento, mediante documento de Permiso de Intervención Voluntaria, razón por la cual, se autoriza la ejecución de los trabajos requeridos si es el caso. El municipio de Ciudad Bolívar, puede disponer del inmueble directamente o por medio de sus empleados.

PARÁGRAFO PRIMERO: en caso de incumplimiento de la entrega real y efectiva del predio objeto de esta promesa, la Alcaldía Municipal de Ciudad Bolívar procederá a iniciar el trámite de expropiación judicial en los

términos establecidos en las leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1564 de 2012, 1682 de 2013 y las reglas previstas en la Ley 1742 de 2014.

OCTAVA: 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 excepcione a las inhabilidades e incompatibilidades señaladas en la citada Ley.

NOVENA. GASTOS. - Los Gastos que ocasione la firma de este contrato y los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la Notaría y Registro correrán por cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMO: IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL. Los gastos que demande la adquisición del predio identificado y alinderado en la cláusula primera se cargarán por cuenta del municipio al siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal 00242 de 2026 expedido por la Secretaria de Hacienda para la vigencia fiscal 2026.

DÉCIMO PRIMRA. SUPERVISION: la supervisión interna del presente contrato estará a cargo de la Unidad Agroambiental quien podrá apoyarse en la Secretaria de Gobierno del Municipio de Ciudad Bolívar Antioquia, en virtud de las disposiciones establecidas en el artículo 83 de la ley 1474 de 2011.

DECIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL. - Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR en caso que llegare a incumplir una cualquiera de las obligaciones emanadas del presente contrato, el pago de DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000), suma de la cual será acreedor EL PROMITENTE VENDEDOR sin necesidad de requerimiento alguno, ya que el PROMITENTE COMPRADOR renuncia expresamente a los requerimientos de ley para constituir la mora. Los contratantes acuerdan que en caso de incumplimiento el valor de la cláusula penal y del precio de la compraventa (si se llegare a presentar mora en el pago de este concepto) podrá ser exigido ejecutivamente y que para tal fin este documento constituye título ejecutivo.

Los contratantes, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, en el Municipio de Ciudad Bolívar Antioquia a los veintitres (23) días de julio de 2026.

PROMITENTE COMPRADOR:

LEON DARIO ACEVEDO VARGAS
Alcalde Municipal

JORGE ALEJANDRO ESCOBAR VARGAS
PROMITENTE VENDEDOR

Elaboró	Juan Carlos Pineda Araque Asesor Externo	Revisó	Mariana Sanchez Ortiz Jefe Unidad Agroambiental	Aprobó	Sebastián Mina Fernández Secretaria General y de Gobierno