CONTRATO ESTATAL DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE No. 001 DE 2026

CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE TÁMESIS – ANTIOQUIA Y EL SEÑOR NEBIO ANTONIO GALVIS MURILLO

(Contratación directa – Adquisición de bien inmueble, artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015)

Entre los suscritos a saber: de una parte, **JUAN PABLO PÉREZ RAMÍREZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1045049259, en su calidad de Alcalde y representante legal del **MUNICIPIO DE TÁMESIS, ANTIOQUIA**, entidad territorial identificada con NIT 890.981.238-3, facultado por el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 y el Acuerdo Municipal No. 002 del 30 de mayo de 2026, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR** o **EL MUNICIPIO**; y de la otra parte, **NEBIO ANTONIO GALVIS MURILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.851.046, quien obra en nombre propio y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**; hemos convenido celebrar el presente contrato estatal de compraventa de bien inmueble, previas las siguientes **CONSIDERACIONES:**

1. Que los artículos 79, 80 y 366 de la Constitución Política y el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por la Ley 2320 de 2023, imponen a los municipios el deber de adquirir, conservar y mantener las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos que abastecen los acueductos municipales.

2. Que el Honorable Concejo Municipal de Támesis, mediante el Acuerdo Municipal No. 002 del 30 de mayo de 2026 —aprobado en dos debates y por unanimidad—, autorizó expresamente al Alcalde para adquirir a título de compraventa, mediante contratación directa, el predio rural denominado La Ovejera, ubicado en la vereda San Antonio, con destino exclusivo a la conservación del recurso hídrico, y fijó como precio la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($265.000.000 M/L).

3. Que el Municipio elaboró los estudios y documentos previos que justifican jurídica, técnica, económica y ambientalmente la necesidad y conveniencia de la adquisición.

4. Que mediante Resolución No. **306 del 21 de julio de 2026**, el Alcalde Municipal justificó la contratación directa, de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

5. Que el Municipio cuenta con avalúo comercial elaborado por la profesional Bibiana del Socorro Restrepo Osorno, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores bajo el número AVAL-22131637, que determinó un valor comercial de CUATROCIENTOS CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS ($405.189.750 M/L), siendo el precio pactado inferior en $140.189.750, lo que constituye una negociación favorable para el patrimonio público.

6. Que mediante Resolución No. 34415 del 18 de junio de 2026, la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia adelantó el procedimiento de rectificación de linderos y cabida con efectos registrales del predio, precisando su área definitiva en 14,8552 hectáreas.

7. Que existe el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **2026000263 del 13 de mayo de 2026**, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal, que respalda la presente contratación.

8. Que EL VENDEDOR es el titular del derecho de dominio sobre el inmueble, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 032-4099, y manifiesta libremente su voluntad de enajenarlo a favor del Municipio.

9. Que, atendiendo la naturaleza del objeto y la titularidad exclusiva del derecho de dominio, resulta procedente la modalidad de contratación directa para la celebración del presente contrato.

En mérito de lo expuesto, las partes acuerdan las siguientes **CLÁUSULAS:**

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO. EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa, real y de manera perpetua, a favor de EL MUNICIPIO, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el predio rural denominado **LA OVEJERA**, ubicado en la vereda San Antonio, jurisdicción del Municipio de Támesis, Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 032-4099, cédula catastral 78920010000006000510000000000 (NPN 05789000100000006005100000000) y ficha catastral No. 22302894, con destino exclusivo a la conservación y protección del recurso hídrico y del patrimonio ambiental del municipio.

CLÁUSULA SEGUNDA. CABIDA Y LINDEROS. El inmueble tiene un área de **14,8552 hectáreas**, conforme a la Resolución No. 34415 del 18 de junio de 2026 de la Gerencia de Catastro de la Gobernación de Antioquia. Sus linderos generales, según el título, son: *"Un lote de terreno denominado La Ovejera, situado en la región de San Agustín, de este distrito de Támesis, cuyos linderos son: con propiedades de don Joaquín Correa hasta la quebrada de Las Minas, y de allí hacia arriba con propiedades de David y Manuel Galvis, hasta subir a las peñas de La Ovejera y de dichas peñas a buscar lindero con Joaquín Correa"*. La descripción técnica georreferenciada de los linderos (sistema de referencia Magna-Sirgas, por el Noreste, Este, Sur, Suroeste y Noroeste) consta en la Resolución No. 34415 de 2026 y en el certificado catastral apto para fines notariales y de registro No. 312874, documentos que hacen parte integral del presente contrato y de la escritura pública que lo protocolice.

CLÁUSULA TERCERA. TÍTULO Y TRADICIÓN. EL VENDEDOR adquirió el inmueble mediante la Escritura Pública No. 251 del 13 de mayo de 2022 de la Notaría Única de Támesis. La cadena traslaticia de dominio del folio 032-4099 se encuentra sana y completa (Escrituras Públicas 480 de 1956, 040 de 2005, 181 de 2013 y 251 de 2022). El inmueble no se encuentra inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA) ni es objeto de acción de restitución de tierras (Ley 1448 de 2011).

CLÁUSULA CUARTA. AFECTACIONES Y GRAVÁMENES. EL VENDEDOR declara que sobre el inmueble pesa la anotación No. 004 del folio de matrícula 032-4099, consistente en una servidumbre ecológica (afectación por categorías ambientales, Resolución 2708 de 2001), afectación de naturaleza ambiental que las partes conocen y aceptan por resultar plenamente compatible con el fin de conservación que motiva la adquisición y no impedir la transferencia del derecho de dominio. Salvo dicha afectación, el inmueble se encuentra libre de gravámenes, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes y demás limitaciones que impidan su transferencia.

CLÁUSULA QUINTA. PRECIO. El precio de la compraventa es la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($265.000.000 M/L)**, valor pactado con fundamento en el avalúo comercial que obra en el expediente y en la autorización del Acuerdo Municipal No. 002 de 2026, en garantía de los principios de economía y responsabilidad fiscal.

CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO. EL MUNICIPIO cancelará el valor del contrato así: un pago con la suscripción de la Escritura Pública equivalente a DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($ 200.000.000) y un pago por el valor restante, equivalente a SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($ 65.000.000) una vez se certifiquen los siguientes documentos: Registro de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, entrega material y jurídica del inmueble, certificación del supervisor sobre el cumplimiento de las obligaciones contractuales y presentación de la cuenta de cobro por parte del vendedor. El pago se hará con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **2026000263 del 13 de mayo de 2026** y al Registro Presupuestal No. **2026000449 del 28 de julio de 2026**, con recursos apropiados en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993

(modificado por la Ley 2320 de 2023), correspondientes al 1% de los ingresos corrientes de libre destinación destinado a la conservación de áreas estratégicas para el recurso hídrico.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PLAZO. El plazo de ejecución será de treinta (30) días calendario, contados a partir de la firma del contrato, dentro de los cuales deberán surtirse la suscripción de la escritura pública, su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y las demás actuaciones necesarias para perfeccionar la tradición del derecho de dominio.

CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. 1) Transferir a EL MUNICIPIO el derecho de dominio sobre el inmueble. 2) Comparecer oportunamente al otorgamiento de la escritura pública. 3) Garantizar que el inmueble pueda transferirse libremente, sin perjuicio de la afectación ambiental declarada en la cláusula cuarta. 4) Responder por el saneamiento por evicción y vicios ocultos en los términos del Código Civil. 5) Entregar materialmente el inmueble en la fecha pactada. 6) Entregar la documentación necesaria para perfeccionar la tradición. 7) Estar a paz y salvo por concepto de impuesto predial y demás obligaciones tributarias que legalmente le correspondan. 8) Informar cualquier circunstancia que pueda afectar la tradición del inmueble.

CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO. 1) Pagar el precio pactado en la forma prevista. 2) Comparecer a la suscripción de la escritura pública. 3) Designar supervisor del contrato. 4) Adelantar oportunamente el trámite registral. 5) Incorporar el inmueble al inventario general de bienes del Municipio. 6) Destinar el inmueble exclusivamente a los fines ambientales que motivan su adquisición. 7) Ejercer las acciones necesarias para la protección y conservación del predio.

CLÁUSULA DÉCIMA. DESTINACIÓN Y CLÁUSULA DE INALIENABILIDAD. Conforme al artículo 5 del Acuerdo Municipal No. 002 de 2026, el inmueble quedará afectado de manera exclusiva a fines de interés público ambiental e hídrico e ingresará al patrimonio público del Municipio bajo la categoría de suelo de protección inalienable, imprescriptible e inembargable. En consecuencia, el Municipio no podrá vender, ceder, permutar ni transferir el dominio o la posesión del predio a particulares ni a otras entidades del Estado, garantizando su conservación a perpetuidad.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. SUPERVISIÓN. La supervisión será ejercida por el Secretario de Desarrollo Rural y Medio Ambiente, o por el servidor público que designe el Alcalde mediante acto administrativo, a quien corresponderá verificar el cumplimiento de las obligaciones, revisar la documentación para el perfeccionamiento de la compraventa, certificar la entrega del inmueble y autorizar el trámite de pago.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. GARANTÍAS. Con fundamento en el inciso quinto del artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, EL MUNICIPIO se abstiene de exigir garantías, por cuanto el objeto se agota con la transferencia del dominio mediante escritura pública, el pago está condicionado al cumplimiento de las obligaciones del vendedor, la tradición solo se perfecciona con el registro —garantía natural para ambas partes— y el vendedor responde por el saneamiento conforme al Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA PENAL. En caso de incumplimiento total de las obligaciones a cargo de EL VENDEDOR, este pagará a EL MUNICIPIO, a título de cláusula penal pecuniaria, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar. Su imposición se sujetará al procedimiento del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. INDEMNIDAD. EL VENDEDOR mantendrá indemne a EL MUNICIPIO frente a cualquier reclamación de terceros derivada de la titularidad o de la tradición del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. EL VENDEDOR declara bajo la gravedad del juramento que no se halla incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en la Constitución y la ley para contratar con el Estado (artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y normas concordantes).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. CESIÓN. EL VENDEDOR no podrá ceder total ni parcialmente el presente contrato sin autorización previa, expresa y escrita de EL MUNICIPIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. GASTOS, ESCRITURA Y REGISTRO. La compraventa se elevará a escritura pública ante la Notaría Única de Támesis y se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Los gastos de escrituración, los derechos notariales y el impuesto y derechos de registro se sufragarán por parte de EL MUNICIPIO; los impuestos y retenciones que legalmente correspondan a EL VENDEDOR estarán a su cargo.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes y el acuerdo sobre el objeto y el precio. Para su ejecución se requiere el registro presupuestal correspondiente. La tradición del derecho de dominio se efectuará mediante escritura pública debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con los artículos 41 de la Ley 80 de 1993 y 756 del Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN. Por tratarse de un contrato de ejecución instantánea, no requiere liquidación, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y por el Decreto-Ley 019 de 2012.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y RÉGIMEN LEGAL. Las diferencias que surjan se resolverán preferentemente mediante arreglo directo; en su defecto, serán competentes los jueces de la jurisdicción de lo contencioso administrativo. El contrato se rige por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, el Código Civil y demás normas concordantes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Hacen parte integral del presente contrato: los estudios y documentos previos; el Acuerdo Municipal No. 002 de 2026; la resolución de justificación de la contratación directa; el avalúo comercial y la certificación de inscripción del avaluador en el RAA; la Resolución No. 34415 de 2026 y el certificado catastral apto para fines notariales; el certificado de tradición y libertad; el CDP y el registro presupuestal; el RUT, la certificación bancaria y el documento de identidad de EL VENDEDOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. DOMICILIO. Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será el Municipio de Támesis, Antioquia.

Para constancia se firma en el Municipio de Támesis, Antioquia, a los 28 días del mes de julio de 2026.

JUAN PABLO PÉREZ RAMÍREZ
Alcalde Municipal de Támesis
EL COMPRADOR

NEBIO ANTONIO GALVIS MURILLO
C.C. No. 70.851.046.
EL VENDEDOR

	FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Elaboró:	Sebastián Castañeda Peña – Abogado Asesor		28 de julio de 2026
Aprobó:	Bravo Restrepo Abogados-Asesoría contractual		28 de julio de 2026
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, en consecuencia, bajo nuestra responsabilidad el mismo es presentado para la firma			