CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE No. CCBI-002-SGG-2026 CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE URABÁ – ANTIOQUIA Y VALENTÍN EMIRO VERGARA RICARDO

EL MUNICIPIO - COMPRADOR:	MUNICIPIO SAN PEDRO DE URABA-ANTIOQUIA NIT. No. 890.983.814-5
VENDEDOR:	VALENTÍN EMIRO VERGARA RICARDO C.C. No. 1.067.965.964
OBJETO:	ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y A LA CONFORMACIÓN Y FORTALECIMIENTO DEL BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE URABÁ – ANTIOQUIA
VALOR DEL CONTRATO	SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000,00)
PLAZO DE EJECUCIÓN	UN (01) MES contados a partir de la firma conjunta (contratista y supervisor), del acta o documento que formaliza el inicio del servicio.

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL No.	**FECHA DE CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL**
01122	24/08/2026

Entre los suscritos a saber: **EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE URABA**, entidad territorial del orden local, representada por el señor **NEVER JACINTO CARVAJAL MIRANDA**, mayor de edad vecino y domiciliado en San Pedro de Urabá – Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.285.817 expedida en Barranquilla, Atlántico, según lo acredita con Acta de Posesión del 29 de diciembre de 2023, emitida por la Notaría Única del Círculo de San Pedro de Urabá – Antioquia, quien para los efectos del presente acto obra en nombre y representación del **MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE URABA**, en calidad de alcalde, en uso de sus facultades y funciones contenidas en la Constitución Política de Colombia, en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, en el Decreto Reglamentario Compilatorio 1082 de 2015 y el Manual de Contratación, de conformidad con el Estatuto de Contratación y las normas orgánicas de presupuesto, quien en adelante para todos los efectos legales y contractuales del presente contrato se denominará **EL MUNICIPIO - COMPRADOR**, por una parte y por la otra el señor **VALENTÍN EMIRO VERGARA RICARDO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.067.965.964, quien para efectos del presente acto se denominará **EL VENDEDOR**, acordamos con observancia de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, celebrar el presente Contrato de Arrendamiento previa las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1). Mediante Acuerdo Municipal No. 004 del veintiocho (28) de mayo de 2026, el Honorable Concejo Municipal de San Pedro de Urabá – Antioquia autorizó al Alcalde Municipal para adquirir, mediante contrato de compraventa, tres (3) predios destinados al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y a la conformación y fortalecimiento del Banco de Tierras Municipal, en desarrollo de las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal No. 018 del siete (07) de noviembre de 2024. **2).** Que se adelantó el correspondiente estudio de títulos, mediante el cual se constató la titularidad del inmueble, la tradición del bien y la inexistencia de gravámenes, embargos o limitaciones al dominio que impidan su adquisición por parte del Municipio, para lo cual la Administración Municipal contrató los servicios profesionales de la sociedad M&C LEGAL SOLUTIONS S.A.S., para adelantar el correspondiente estudio jurídico de títulos y avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 034-110151. Código catastral: 05665200100000110000 Y Título de adquisición: Escritura Pública No. 315 del 15 de septiembre de 2025, Notaria Única de San Pedro de Urabá, de propiedad de Valentín Emiro Vergara Ricardo. **3).** Que el valor del inmueble fue determinado mediante avalúo comercial elaborado por M&C LEGAL SOLUTIONS S.A.S., por el perito avaluador profesional inscrito en el RAA-AVAL 70526006, Miembro de la Corporación de Lonjas y registros de Colombia-CORPOLONJAS, con fecha 05 de Marzo de 2026, fijando un valor de $800.000.000,00, el cual constituye el precio máximo de la negociación. **4).** Que, mediante Documento de aceptación de oferta, suscrito por el Señor Valentín Emiro Vergara Ricardo, acepto el precio de la compraventa del área objeto de adquisición antes señalado, en la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000,00). 5).** Que, mediante Resolución No. 692 del 02 de Septiembre de 2026, se justifica una contratación directa, de conformidad a lo contemplado en el artículo 2°, numeral 4°, literal i) de la Ley 1150 de 2008, reglamentada en los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, fija como valor de la adquisición la suma de Seiscientos Millones de Pesos M/CTE ($600.000.000,00), conforme al Documento de aceptación de oferta, que no supera el avalúo comercial vigente, y Autoriza al señor Alcalde Municipal de San Pedro de Urabá – Antioquia, para suscribir la escritura pública de compraventa, así como los demás documentos necesarios para el perfeccionamiento y legalización del negocio jurídico, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 034-110151. Código catastral: 05665200100000110007 y Título de adquisición: Escritura Pública No. 315 del 15 de septiembre de 2025, Notaria Única de San Pedro de Urabá, de propiedad del Señor Valentín Emiro Vergara Ricardo. 6). Que existe Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP No. 01122 de fecha 24 de Agosto de 2026, rubro que se compone la contratación es el 2.3.2.01.03.001 – Tierras y Terrenos; Fuente de financiación 1.3.1.1.05 – RECURSO DE CREDITO INTERNO, por valor de Mil Doscientos Sesenta Y Cinco Millones De Pesos M/Cte ($1.265.000.000,00), que garantiza la apropiación presupuestal necesaria para la adquisición del inmueble. Por lo anterior, las partes han acordado celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, respecto de una porción de terreno con un área de una (1) hectárea, equivalente a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), ubicada en la cabecera municipal del Municipio de San Pedro de Urabá – Antioquia, la cual será segregada de un Lote con una extensión total de **dos hectáreas (2 Has)**, cuyos linderos son **Norte:** Con Lote 2 Valentín Vergara en 59.29 M (Puntos 2-1); **Oriente:** Con Mabel, Gloria y Beatriz Vergara en 157.25 M (Puntos 7-8); **Sur:** Con Urb Álvaro Uribe Vélez e n 67.36 M (Puntos 1-8); **Occidente:** Con AVENIDA "EMIRO VERGARA SANCHEZ" PROYECTADA en 158.38 M (Puntos 1-2). Linderos tomados de Licencia Urbanística para Subdivisión de un Predio de Expansión Urbano, según Resolución N.° U-16 DEL 09/09/26, de la Secretaria de Planeación e Infraestructura Física Municipal del Municipio de San Pedro de Urabá, Antioquia, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 034-110151, de propiedad del Vendedor antes señaladas. La presente compraventa tiene por

objeto la adquisición de la referida porción de terreno por parte del Municipio de San Pedro de Urabá – Antioquia, para los fines establecidos en los estudios y documentos previos que soportan la contratación, previa individualización, delimitación y segregación del área objeto de adquisición, conforme a los documentos técnicos, catastrales y jurídicos que resulten procedentes. El presente contrato se regirá por las cláusulas que a continuación se establecen y, en lo no previsto expresamente en ellas, por las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias aplicables a la materia, en especial por las normas que regulan la contratación estatal y por las disposiciones del Código Civil Colombiano relativas al contrato de compraventa, tradición, obligaciones del vendedor, saneamiento por evicción y saneamiento por vicios ocultos, así como por las demás normas que resulten aplicables a la naturaleza del presente negocio jurídico. **CLAUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y A LA CONFORMACIÓN Y FORTALECIMIENTO DEL BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE URABÁ – ANTIOQUIA**. **CLAUSULA SEGUNDA; DESTINACION**: El inmueble objeto del presente contrato será destinado para la conformación y fortalecimiento del Banco de Tierras Municipal, entendido como un instrumento de gestión y planificación territorial que permite al Municipio disponer de suelo para el desarrollo de proyectos de interés público y destinarla al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (VIP). **CLAUSULA TERCERA: DESCRIPCION DEL INMUEBLE Y UBICACIÓN**. – LA VENDEDORA, por medio del presente documento y transfiere a título de venta a favor del Municipio de San Pedro de Urabá – Antioquia, Un lote terreno con un área de una (1) hectárea, equivalente a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), ubicada en la cabecera municipal del Municipio de San Pedro de Urabá – Antioquia, la cual será segregada de un Lote con una extensión total de cuatro hectáreas con seis mil setecientos setenta y un metros cuadrados **(4 Has + 6.771 m²)**, cuyos linderos son **Norte:** Con Lote 2 Valentín Vergara en 59.29 M (Puntos 2-1); **Oriente:** Con Mabel, Gloria y Beatriz Vergara en 157.25 M (Puntos 7-8); **Sur:** Con Urb Álvaro Uribe Vélez e n 67.36 M (Puntos 1-8); **Occidente:** Con AVENIDA "EMIRO VERGARA SANCHEZ" PROYECTADA en 158.38 M (Puntos 1-2). Linderos tomados de Licencia Urbanística para Subdivisión de un Predio de Expansión Urbano, según Resolución N.° U-16 DEL 09/09/26, de la Secretaria de Planeación e Infraestructura Física Municipal del Municipio de San Pedro de Urabá, Antioquia, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 034-110151. Código catastral: 05665200100000110007 y Título de adquisición: Escritura Pública No. 315 del 15 de septiembre de 2025, Notaria Única de San Pedro de Urabá, de propiedad del señor Valentín Emiro Vergara Ricardo. **CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FOMA DE PAGO. –** EL MUNICIPIO pagará al VENDEDOR el valor total del inmueble objeto del presente contrato, correspondiente a la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000,00)**, de conformidad al avalúo comercial elaborado por M&C LEGAL SOLUTIONS S.A.S., por el perito avaluador profesional inscrito en el RAA-AVAL 70526006, Miembro de la Corporación de Lonjas y registros de Colombia-CORPOLONJAS, con fecha 05 de Marzo de 2026 y conforme al Documento de aceptación de oferta.

De la siguiente manera: Un único pago por el cien por ciento (100%) del valor del contrato, equivalente a la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000,00)**, el cual será efectuado por EL MUNICIPIO a favor de la VENDEDORA, una vez se cumplan de manera integral las siguientes condiciones:

1. Que se haya otorgado la **escritura pública de compraventa** mediante la cual se formalice la transferencia del derecho de dominio del inmueble a favor de EL MUNICIPIO.

2. Que se encuentre acreditado el **pago de los impuestos, tasas, contribuciones, derechos notariales, gastos de registro y demás conceptos que, de conformidad con la ley y lo pactado en el presente contrato, correspondan al VENDEDOR**, así como los demás gastos necesarios para la formalización de la compraventa.
3. Que se cuente con el **certificado de tradición y libertad** del inmueble, expedido con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública, en el que se evidencie la inscripción del acto de compraventa y la transferencia del derecho de dominio a favor del **MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE URABA**, libre de gravámenes, limitaciones al dominio, embargos, medidas cautelares, afectaciones o cualquier otra situación jurídica que impida o limite su adquisición, salvo aquellas expresamente aceptadas por EL MUNICIPIO.
4. Que EL VENDEDOR haya presentado la totalidad de los documentos requeridos para el trámite de pago, incluyendo certificación bancaria vigente, copia de la escritura pública debidamente registrada, certificado de tradición y libertad actualizado, paz y salvos y demás documentos que sean exigibles para acreditar el cumplimiento de sus obligaciones.
5. Que exista la correspondiente **disponibilidad presupuestal** y se hayan cumplido los trámites administrativos, presupuestales y contables necesarios para la expedición de la respectiva orden de pago.
6. Que EL VENDEDOR se encuentre a paz y salvo por concepto de sus obligaciones fiscales y parafiscales, cuando legalmente haya lugar a ello, y haya cumplido con los demás requisitos establecidos por EL MUNICIPIO para proceder al pago.

El pago será realizado mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria certificada por EL VENDEDOR, previa verificación y aprobación por parte del supervisor del contrato y de las dependencias competentes de EL MUNICIPIO. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El pago se efectuará con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 01122 de fecha 24 de Agosto de 2026, expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal, por valor de $1.265.000.000,00, y demás documentos presupuestales que amparen la presente obligación. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En ningún caso el pago podrá efectuarse sin que previamente se hayan acreditado los requisitos jurídicos, técnicos, presupuestales, contables y tributarios exigidos para su procedencia. La realización del pago estará sujeta al giro de los recursos del crédito por el IDEA, previo cumplimiento de procedimientos internos. **PARÁGRAFO TERCERO.** LA VENDEDORA declara que los datos bancarios suministrados para efectos del pago son ciertos y corresponden a una cuenta de su titularidad. Cualquier modificación de dicha información deberá ser comunicada formalmente a EL MUNICIPIO y acreditada mediante certificación bancaria expedida por la respectiva entidad financiera. **PARÁGRAFO CUARTO**. El pago del precio no exonera a LA VENDEDORA del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la transferencia del inmueble, ni limita las facultades de EL MUNICIPIO para exigir el saneamiento por evicción, vicios ocultos o cualquier otra obligación legal o contractual a cargo de LA VENDEDORA. **CLAUSULA QUINTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA** – Las partes, de común acuerdo, establecen que el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que formalice y solemnice el presente contrato se realizará dentro del plazo de ejecución contractual, en la fecha y hora que sean programadas y comunicadas por la Notaría Única del Municipio de San Pedro de Urabá, previa coordinación con EL MUNICIPIO y LA VENDEDORA. Para tal efecto, LA VENDEDORA se obliga a comparecer personalmente, o por intermedio de apoderado debidamente facultado cuando legalmente sea procedente, en la fecha y hora señaladas por la Notaría, y a aportar oportunamente la totalidad de los documentos y requisitos necesarios para el otorgamiento de la escritura pública. La fecha programada deberá encontrarse comprendida dentro

del plazo de ejecución del presente contrato, salvo que por circunstancias debidamente justificadas y no imputables a las partes sea necesario modificarla, caso en el cual se procederá conforme a las disposiciones legales y contractuales aplicables. **CLAUSULA SEXTA: GASTOS NOTARIALES, IMPUESTOS Y DERECHOS DE REGISTRO** - Los gastos, derechos y demás emolumentos que se causen con ocasión del otorgamiento y formalización de la escritura pública de compraventa serán asumidos por las partes de conformidad con la legislación vigente y con lo expresamente pactado en el presente contrato. Los **derechos notariales** que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa serán asumidos por **EL VENDEDOR**, quien deberá efectuar el pago correspondiente ante la Notaría competente, salvo aquellos conceptos que por disposición legal correspondan exclusivamente al **MUNICIPIO – COMPRADOR**. Los derechos de registro y demás gastos que se causen con ocasión de la inscripción de la escritura pública de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, serán asumidos por el **MUNICIPIO – COMPRADOR**, con cargo a los recursos presupuestales destinados para la adquisición del inmueble, salvo que exista disposición legal que establezca una exención, tarifa especial o asignación diferente. Los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos y demás obligaciones que se encuentren causados con anterioridad a la fecha de entrega real y material del inmueble serán de cargo de **EL VENDEDOR**, quien deberá entregar el inmueble y acreditar que se encuentra a paz y salvo por dichos conceptos, cuando a ello haya lugar. Los tributos, retenciones y demás obligaciones de naturaleza fiscal que se causen con ocasión de la enajenación del inmueble serán asumidos y/o practicados por quien tenga legalmente la calidad de sujeto pasivo, responsable o agente retenedor, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes. En particular, Cuando legalmente haya lugar a practicar retención en la fuente con ocasión de la enajenación del inmueble, esta será practicada y consignada de conformidad con las normas tributarias vigentes. La suma correspondiente a dicha retención será descontada del valor que corresponda pagar a **LA PARTE VENDEDORA**, cuando jurídicamente resulte procedente y constituirá requisito para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública cuando así lo exija la ley. **PARÁGRAFO:** Las partes se obligan a suministrar oportunamente la información y documentación necesaria para la correcta liquidación y pago de los derechos, impuestos, tasas, contribuciones y demás conceptos que se causen con ocasión de la presente compraventa, así como a cumplir las obligaciones fiscales que legalmente les correspondan. **CLAUSULA SEPTIMA: A - OBLIGACIONES DEL VENDEDOR** – **1.-** Acreditar su calidad de propietario y capacidad para disponer del inmueble. **2.-** Transferir el derecho de dominio pleno y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el inmueble objeto del presente contrato, libre de todo gravamen, o limitación de dominio, hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos y anticresis y e n general de todo factor que pudiera afectar e l derecho del comprador sobre los inmuebles y saldrán al saneamiento en los casos de Ley. **3.-** Entregar a paz y salvo los inmuebles por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos causados hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. **4.-** Cancelar la retención en la fuente y los derechos notariales que se originen con la firma de la escritura pública que solemnice la venta. **5.-** Realizar la entrega material de los inmuebles a la firma de la escritura, para lo cual suscribirán la correspondiente acta de entrega que se levante conjuntamente con la oficina de Planeación e Infraestructura Fisica Municipal. **6.-** Entregar al Municipio los documentos requeridos para verificar la situación jurídica, catastral y tributaria del inmueble. **7.-** Garantizar que el inmueble pueda ser objeto de transferencia conforme a la ley. **8.-** Comparecer a la suscripción de la escritura pública de compraventa. **9.-** Adelantar, conjuntamente con el Municipio, las actuaciones necesarias para perfeccionar la transferencia del derecho de dominio. **10.-** Responder por el saneamiento de ley en los términos establecidos en el

contrato y en las normas civiles aplicables. **B - <u>OBLIGACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO</u>** - El Municipio deberá: **A.-** Realizar el pago del precio pactado en las condiciones establecidas en el contrato. **B.-** Cumplir las obligaciones presupuestales y financieras necesarias para perfeccionar la adquisición. **C.-** Adelantar las actuaciones administrativas requeridas para la formalización del negocio jurídico. **D.-** Comparecer a la firma de la escritura pública de compraventa. **E.-** Recibir el inmueble de conformidad con las condiciones establecidas. **F.-** Adelantar las actuaciones necesarias para incorporar el inmueble a su patrimonio. **G.-** Destinar el inmueble a las finalidades públicas previstas en los presentes estudios previos y en los instrumentos de planificación territorial aplicables. **<u>CLAUSULA OCTAVA: PLAZO</u>**. El término de duración del presente contrato será de **UN (1) MES**, Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del Acta de Inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. **<u>CLAUSULA NOVENA: INCUMPLIMIENTO</u>**: El incumplimiento total o parcial, o la inobservancia de cualquiera de las obligaciones a cargo de EL VENDEDOR, establecidas en el presente contrato, dará derecho a EL MUNICIPIO – COMPRADOR, previo agotamiento del procedimiento contractual y legalmente aplicable, a exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales, declarar la terminación del contrato cuando haya lugar a ello y hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria pactada, sin perjuicio de las demás acciones y derechos que le correspondan conforme a la ley y al presente contrato. La efectividad de la cláusula penal no impedirá que EL MUNICIPIO – COMPRADOR ejerza las acciones legales y contractuales a que haya lugar para obtener el resarcimiento de los perjuicios adicionales que se hubieren causado, cuando ello resulte jurídicamente procedente. **PARÁGRAFO**. La aplicación de las medidas derivadas del incumplimiento deberá observar el debido proceso y las garantías que correspondan a EL VENDEDOR, de conformidad con el régimen jurídico aplicable al presente contrato. **<u>CLAUSULA DECIMA: TERMINACION DEL CONTRATO</u>** - El presente contrato de compraventa terminará por la ocurrencia de cualquiera de las siguientes circunstancias: **1.** <u>Por cumplimiento del objeto contractual</u>: Cuando las partes hayan cumplido integralmente las obligaciones a su cargo, se haya formalizado la compraventa mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y se haya efectuado la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble a favor de EL MUNICIPIO – COMPRADOR, de conformidad con las condiciones establecidas en el presente contrato. **2.** <u>Por vencimiento del plazo de ejecución</u>: Cuando expire el plazo establecido para la ejecución del contrato, sin perjuicio de las obligaciones que, por su naturaleza, deban permanecer vigentes con posterioridad a su terminación. **3.** <u>Por mutuo acuerdo</u>: Cuando las partes, de común acuerdo y siempre que resulte jurídicamente procedente, determinen dar por terminado el contrato, dejando constancia de las obligaciones cumplidas y pendientes, así como de las consecuencias jurídicas y económicas a que haya lugar. **4.** <u>Por incumplimiento de EL VENDEDOR</u>: Cuando EL VENDEDOR incurra en incumplimiento total o parcial de las obligaciones establecidas en el presente contrato, especialmente aquellas relacionadas con la acreditación de la titularidad, saneamiento del inmueble, segregación del área objeto de adquisición, otorgamiento de la escritura pública, transferencia y registro del derecho de dominio, o entrega material del inmueble, EL MUNICIPIO – COMPRADOR podrá adoptar las medidas y ejercer las facultades que legalmente le correspondan, previo cumplimiento del procedimiento aplicable. **5.** <u>Por imposibilidad jurídica de perfeccionar la transferencia</u>: Cuando, por circunstancias jurídicas,

registrales, catastrales o de otra naturaleza no imputables a EL MUNICIPIO – COMPRADOR, resulte imposible formalizar o registrar la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la compraventa. **6.** Por las demás causales legalmente aplicables: Cuando se configure cualquiera de las causales de terminación, terminación anticipada, nulidad, caducidad o demás mecanismos de extinción contractual previstos en la Constitución Política, la ley y demás normas que resulten aplicables al presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO**. La terminación del contrato, cualquiera que sea su causa, no afectará las obligaciones que por su naturaleza deban permanecer vigentes, especialmente las relacionadas con el saneamiento por evicción, saneamiento por vicios ocultos, responsabilidad por obligaciones pendientes y demás garantías legales derivadas de la compraventa. **PARÁGRAFO SEGUNDO**. En los eventos en que la terminación sea consecuencia de un incumplimiento imputable a EL VENDEDOR, EL MUNICIPIO – COMPRADOR podrá hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria y ejercer las demás acciones legales y contractuales a que haya lugar, de conformidad con el procedimiento aplicable. **PARÁGRAFO TERCERO**. Cuando la terminación del contrato implique la devolución de recursos públicos, EL VENDEDOR deberá reintegrar a EL MUNICIPIO – COMPRADOR las sumas que hubiere recibido y que no tengan causa jurídica para su conservación, sin perjuicio de las demás obligaciones y responsabilidades que puedan derivarse del incumplimiento. **PARÁGRAFO CUARTO**. La terminación del contrato deberá constar en el documento correspondiente cuando legalmente sea exigible, dejando expresa constancia del estado de ejecución, las obligaciones cumplidas, las obligaciones pendientes y las actuaciones necesarias para salvaguardar los derechos e intereses de EL MUNICIPIO – COMPRADOR. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** - EL VENDEDOR - declara bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de este documento, que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y la Ley. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL**. – Salvo las disposiciones especiales que establezca la ley, el incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a cargo de las partes derivadas del presente contrato dará lugar, a título de cláusula penal pecuniaria, al pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, sin perjuicio de que la parte cumplida pueda exigir el cumplimiento de las obligaciones pendientes y la indemnización de los perjuicios adicionales que se hubieren ocasionado como consecuencia del incumplimiento, cuando haya lugar a ello. En caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA, particularmente aquellas relacionadas con la segregación del área objeto de adquisición, la acreditación de la titularidad, el saneamiento jurídico del inmueble, el otorgamiento de la escritura pública, la transferencia y registro del derecho de dominio o la entrega material del inmueble, EL MUNICIPIO – COMPRADOR podrá hacer efectiva la cláusula penal, previo agotamiento del procedimiento legal y contractual correspondiente. Cuando el incumplimiento corresponda a obligaciones de carácter dinerario a cargo de cualquiera de las partes, la parte cumplida podrá exigir el pago de las sumas adeudadas junto con los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, cuando legalmente haya lugar a ello, sin perjuicio de la cláusula

penal pactada y de la indemnización de los perjuicios adicionales que resulten procedentes. El cobro de las obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato podrá efectuarse por las vías legales correspondientes, siempre que se encuentren acreditados los presupuestos jurídicos para ello. La aplicación de la cláusula penal no exonera a la parte incumplida del deber de cumplir las obligaciones a su cargo, cuando ello resulte jurídicamente posible, ni impide el ejercicio de las demás acciones legales y contractuales que resulten procedentes. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La cláusula penal aquí pactada tendrá carácter de estimación anticipada y convencional de perjuicios, en los términos permitidos por la legislación aplicable, sin perjuicio de que la parte cumplida pueda reclamar los perjuicios adicionales que excedan el valor de la pena, cuando legalmente sea procedente. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La efectividad de la cláusula penal deberá sujetarse al debido proceso y a las garantías que correspondan a la parte presuntamente incumplida, de conformidad con el régimen jurídico aplicable al presente contrato. **PARÁGRAFO TERCERO.** Cuando el incumplimiento sea imputable a LA VENDEDORA y este haya recibido recursos por parte de EL MUNICIPIO – COMPRADOR, deberá reintegrar las sumas que correspondan, sin perjuicio de la efectividad de la cláusula penal, de los intereses a que haya lugar y de las demás acciones legales y contractuales procedentes. **CLAUSULA DECIMA TERCERO: CLAUSULA DE INDEMNIDAD.** El contratista se obliga a mantener al Municipio indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros cuyas causales sean actuaciones del contratista enmarcadas dentro de la ejecución del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: SUPERVISIÓN:** La supervisión del presente contrato, estará a cargo de la Secretaría General y de Gobierno Municipal, con el fin de que proceda a realizar el seguimiento al mismo. **CLAUSULA DECIMA QUINTA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES** - Las partes buscarán solucionar en forma ágil y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual, mediante la conciliación, transacción y demás mecanismos alternativos de solución de conflictos que las partes acuerden según los procedimientos establecidos por la ley. Las controversias o divergencias relativas a la celebración, ejecución o liquidación del contrato que no puedan ser resueltas mediante la aplicación de los mecanismos de solución directa de controversias, serán sometidas a un Tribunal de Arbitramento, quien decidirá en derecho, el cual será integrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, para efectos de su funcionamiento se aplicará lo previsto en el reglamento de dicho Centro. **CLAUSULA DECIMA SEXTA: GARANTIAS** - De conformidad con el análisis de riesgos efectuado por **EL MUNICIPIO – COMPRADOR**, la naturaleza y características del presente contrato de compraventa de bien inmueble, y teniendo en cuenta que las obligaciones principales derivadas del negocio jurídico se encuentran respaldadas por las disposiciones legales aplicables, **NO SE EXIGIRÁ LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS CONTRACTUALES** a cargo de **EL VENDEDOR**. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades legales que le corresponden a LA VENDEDORA, especialmente las relacionadas con la **titularidad y tradición del inmueble, saneamiento por evicción, saneamiento por vicios ocultos, libertad del inmueble, otorgamiento de la escritura pública, transferencia y registro del derecho de dominio y entrega material del bien**, en los términos establecidos en el

presente contrato y en la legislación aplicable. La decisión de no exigir garantías contractuales se encuentra sustentada en los estudios y documentos previos, particularmente en el análisis de riesgos realizado para la presente contratación, en el cual se determinó que los riesgos identificados pueden ser gestionados y mitigados mediante la **verificación jurídica y registral del inmueble, el estudio de títulos, la revisión del certificado de tradición y libertad, la acreditación de la titularidad, la formalización mediante escritura pública, la inscripción del acto de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y las demás medidas de control previstas en el contrato**. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La no exigencia de garantías contractuales no constituye exoneración ni limitación alguna de la responsabilidad legal o contractual de LA VENDEDORA, quien deberá responder por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y por el saneamiento que legalmente corresponda. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de presentarse durante la ejecución del contrato circunstancias que modifiquen sustancialmente los riesgos inicialmente identificados, **EL MUNICIPIO – COMPRADOR** podrá adoptar las medidas contractuales y legales que resulten procedentes, de conformidad con el régimen de contratación estatal aplicable. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: MULTAS** - En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones a cargo de LA VENDEDORA, EL MUNICIPIO – COMPRADOR, previo agotamiento del procedimiento administrativo y contractual correspondiente y con observancia del debido proceso, podrá imponer multas sucesivas por cada día de retraso en el cumplimiento de la obligación correspondiente, equivalentes al cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor total del contrato por cada día de mora, sin que el valor acumulado de las multas pueda superar el diez por ciento (10%) del valor total del contrato. Las multas tendrán como finalidad conminar a EL VENDEDOR al cumplimiento de las obligaciones a su cargo y podrán imponerse, entre otros, cuando se presente retraso injustificado en: a) La entrega de los documentos requeridos para la formalización de la compraventa. b) La realización de los trámites necesarios para la segregación o individualización del área de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) objeto de adquisición, cuando dicha obligación se encuentre a su cargo. c) La comparecencia para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, cuando la inasistencia sea imputable a EL VENDEDOR. d) La subsanación de inconsistencias o situaciones jurídicas, registrales o documentales imputables a EL VENDEDOR que impidan la formalización o registro de la compraventa. e) La entrega material del inmueble en las condiciones y dentro del término establecido en el presente contrato. f) Las demás obligaciones expresamente establecidas en el contrato cuyo cumplimiento sea susceptible de ser requerido dentro de un plazo determinado. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La imposición de multas no exonera a LA VENDEDORA del cumplimiento de las obligaciones a su cargo, ni impide que **EL MUNICIPIO – COMPRADOR** haga efectiva la cláusula penal pecuniaria cuando se configure un incumplimiento que dé lugar a ella, ni que ejerza las demás acciones legales y contractuales procedentes. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las multas podrán hacerse efectivas mediante descuento de las sumas que **EL MUNICIPIO – COMPRADOR** adeude a **EL VENDEDOR**, cuando ello resulte jurídicamente procedente. En caso de no existir saldos a favor de EL VENDEDOR, su cobro se realizará por los mecanismos legales correspondientes.

PARÁGRAFO TERCERO. La imposición y efectividad de las multas se realizará con observancia del **debido proceso**, garantizando a LA VENDEDORA la oportunidad de conocer los hechos que fundamentan la medida, presentar las explicaciones y ejercer su derecho de defensa, de conformidad con el régimen jurídico aplicable. **PARÁGRAFO CUARTO.** No habrá lugar a la imposición de multas cuando el incumplimiento o retraso obedezca a circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditadas, o a hechos imputables exclusivamente a **EL MUNICIPIO – COMPRADOR** o a terceros, siempre que estos sean ajenos al control de LA VENDEDORA. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA: CESION** - LA VENDEDORA no podrá ceder, transferir, delegar ni disponer, total o parcialmente, de los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato, ni sustituir su posición contractual, sin la **autorización previa, expresa y escrita de EL MUNICIPIO – COMPRADOR**, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. Cualquier cesión que se realice sin la autorización previa y escrita de **EL MUNICIPIO – COMPRADOR** no producirá efectos frente a este y dará lugar a las acciones legales y contractuales que correspondan, sin perjuicio de la responsabilidad que se derive para LA VENDEDORA por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales. **PARÁGRAFO.** La autorización de una eventual cesión estará sujeta a la verificación por parte de **EL MUNICIPIO – COMPRADOR** de las condiciones jurídicas, técnicas y demás requisitos que resulten aplicables, y deberá formalizarse mediante el documento contractual correspondiente. **CLAUSULA DECIMA NOVENA: IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL** - El valor del presente contrato se encuentra respaldado presupuestalmente con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP No. 01122 de fecha 24 de Agosto de 2026, rubro que se compone la contratación es el 2.3.2.01.03.001 – Tierras y Terrenos; Fuente de financiación 1.3.1.1.05 – RECURSO DE CREDITO INTERNO, por valor de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($1.265.000.000,00 MCTE.). La ejecución de las obligaciones económicas derivadas del presente contrato estará sujeta a la disponibilidad de los recursos presupuestales correspondientes y al cumplimiento de los requisitos legales, contractuales, presupuestales y contables establecidos para el reconocimiento y pago de las obligaciones a cargo de EL MUNICIPIO – COMPRADOR. **CLAUSULA VIGESIMA : ENTREGA DEL INMUEBLE:** EL VENDEDOR se obliga a entregar real, material y efectivamente a **EL MUNICIPIO – COMPRADOR** el inmueble objeto del presente contrato, correspondiente al área de **una (1) hectárea, equivalente a diez mil metros cuadrados (10.000 m²)**, en las condiciones físicas y jurídicas pactadas en el presente contrato. La entrega material del inmueble se efectuará dentro del término establecido para la ejecución del contrato y se formalizará mediante la suscripción de la correspondiente **Acta de Entrega y Recibo del Inmueble**, en la cual se dejará constancia de su estado físico, área, linderos, condiciones de ocupación, servicios públicos, y demás aspectos relevantes para acreditar su entrega efectiva. **PARÁGRAFO PRIMERO.** EL VENDEDOR deberá entregar el inmueble **libre de ocupantes, poseedores, arrendatarios, tenedores y terceros que aleguen derechos sobre el mismo**, salvo las situaciones expresamente aceptadas por EL MUNICIPIO – COMPRADOR en el presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL VENDEDOR hará entrega del inmueble **a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas,**

contribuciones, valorizaciones y demás obligaciones que se encuentren a su cargo y que se hayan causado hasta la fecha de entrega, así como, cuando resulte aplicable, por concepto de los servicios públicos domiciliarios asociados al inmueble, tales como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Las obligaciones, consumos, tasas, contribuciones y demás conceptos que se causen **con posterioridad a la fecha efectiva de entrega** serán asumidos por **EL MUNICIPIO – COMPRADOR**, siempre que correspondan al período posterior a dicha fecha y de conformidad con la ley. **PARÁGRAFO TERCERO.** EL VENDEDOR deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones jurídicas y materiales verificadas y aceptadas por EL MUNICIPIO – COMPRADOR al momento de la formalización de la compraventa, salvo el deterioro natural derivado del transcurso del tiempo. **PARÁGRAFO CUARTO.** La entrega material del inmueble no implica por sí misma la transferencia del derecho de dominio, la cual se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y su inscripción en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. **PARÁGRAFO QUINTO.** En atención a que el área objeto de adquisición corresponde a una porción que será segregada de un inmueble de mayor extensión, la entrega material deberá recaer exclusivamente sobre el área de **10.000 m²** objeto de la presente compraventa, debidamente identificada y delimitada conforme a los documentos técnicos, catastrales y jurídicos que soporten la segregación. **CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: REQUISITOS PARA EL PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO**. - El contrato quedará perfeccionado con la firma del Contrato en la Plataforma Secop II por las Partes. Para la ejecución se requerirá que el Interventor se encuentre al día en los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral y demás aportes parafiscales correspondientes, si es del caso, la aprobación de las Garantías y el Registro Presupuestal correspondiente. **CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDO. DOMICILIO CONTRACTUAL**. - Para todos los efectos legales del presente CONTRATO se tendrá como domicilio contractual el Municipio de San Pedro de Urabá – Antioquia. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERO - LUGAR DE EJECUCIÓN:** El lugar de ejecución del presente CONTRATO será el señalado para el efecto en los estudios previos de la presente contratación y en todo caso corresponderá a la jurisdicción del Municipio de San Pedro de Urabá – Antioquia. **CLÁUSULA VIGESIMA CUARTO - DOCUMENTOS**: Forman parte integrante del presente contrato los siguientes documentos: a) certificado de disponibilidad presupuestal; b) Estudio Previo y sus anexos; c) Compromiso presupuestal; d) Estudio Jurídico de título y avaluó del Inmueble. e) Escritura y Certificado de Libertad y tradición del Inmueble. f) Licencia Urbanística. g) Certificado de Uso de Suelo. h) Certificado de Predio de Mayor Extensión. i) Paz y Salvo de impuesto predial j) Documento de aceptación de oferta. k) Resolución de Justificación de la contratación directa; l) Los demás que integren o lleguen a integrar el expediente del contrato. **CLÁUSULA VIGESIMA QUINTO - IMPUESTOS: EL CONTRATISTA** deberá asumir los impuestos, deducciones y retenciones que se causen en razón o durante la ejecución del CONTRATO, de acuerdo con el régimen tributario al que pertenece y al tipo de contrato celebrado en los términos de las disposiciones legales sobre la materia. **CLÁUSULA VIGESIMA SEXTO - SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL:** De conformidad con el artículo 23 de la Ley 1150 de

2007, y el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, para la suscripción del presente contrato, en la presentación de cada cuenta de cobro y para la realización de cada pago derivado del contrato, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día con el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en salud y pensión, riesgos profesionales ,así como los aportes parafiscales al Sena, ICBF, y cajas de compensación familiar cuando correspondan. **CLÁUSULA VIGESIMA SEPTIMO - CONFIDENCIALIDAD:** EL CONTRATISTA, por el solo hecho de la firma del presente documento, se compromete a no revelar, difundir, comentar, analizar, evaluar, copiar o realizar un uso diferente del previsto en este acuerdo, ni utilizar dicha información para el ejercicio de su propia actividad no la duplicara o compartirá con terceras personas, salvo autorización previa y escrita del Alcalde Municipal, so pena de incumplir el presente contrato e independientemente de la decisión frente a su vinculación, todo ello sin perjuicio de las sanciones legales que la ley contempla. **CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVO - ACLARACIONES:** El presente contrato podrá ser aclarado por mutuo acuerdo de las partes, previa motivación y justificación por escrito. Los cambios acordados formarán parte integrante del mismo. **CLÁUSULA VIGESIMA NOVENO - NATURALEZA JURÍDICA:** El presente acto es un CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES y se regirá por lo dispuesto en el Estatuto General de la Administración Pública, el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos" desarrolla los artículos 2.2.1.2.1.4.1. 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015 y las normas Civiles y Comerciales aplicables a la materia. **CLAUSULA TRIGESIMA:** El contratista garantiza, bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la firma del presente documento, que ninguna persona al servicio del MUNICIPIO, ha recibido ni recibirá beneficio directo o indirecto resultante de la adjudicación, celebración o ejecución del contrato, y acepta expresamente que la presente disposición es condición esencial del contrato, por lo que su incumplimiento dará lugar a su terminación y a la aplicación de las sanciones legales pertinentes. **CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA - CLÁUSULAS EXCEPCIONALES:** Por tratarse de un Contrato de Arrendamiento, se prescinde de la utilización de las cláusulas excepcionales del derecho común, de terminación, interpretación y modificación unilaterales, de sometimiento a las leyes nacionales y de caducidad, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 14 de la ley 80 de 1993. **CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** Con observancia de la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013, el Decreto 886 de 2014 y las decisiones judiciales adoptadas en materia de tratamiento de datos personales, las partes entienden y aceptan que, a través de la gestión de las actividades contenidas en este contrato, podrán ser responsables y/o encargadas del tratamiento de datos personales. En virtud de lo anterior, las partes manifiestan que cuentan con las autorizaciones previas y expresas de los titulares para hacer uso de sus datos personales, así como con los soportes o mecanismos en los que constan éstas, para los fines consagrados en sus avisos o políticas de privacidad y que les permitirán a los titulares acceder, conocer, rectificar, corregir y suprimir sus datos de cualquiera de las bases que sean administradas por las partes durante la ejecución del contrato, para lo cual éstas mantendrán

habilitados los mecanismos permitidos por la Ley para tales efectos. **CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA - LIQUIDACIÓN:** El contrato será objeto de liquidación de acuerdo con lo establecido en las normas que regulan la materia. El término para la liquidación del contrato será de cuatro (4) meses.

Como constancia de todo lo anteriormente pactado, **EL MUNICIPIO** y **VALENTÍN EMIRO VERGARA RICARDO** firman el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE en la plataforma Secop II.

Proyecto: Daladier Mendoza Vidal, Abogado Asesor.
Reviso: Daniel Eduardo Argel Dickson, secretario General y de Gobierno Municipal.