CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA ANEXO AL CONTRATO SECOP II No. 2026-10-134

SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES "INFIMANIZALES" Y JHON FREDY RIOS TRUJILLO

Entre el **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES "INFIMANIZALES"**, establecimiento público descentralizado del orden municipal, transformado mediante Acuerdo No. 292 del 06 de agosto de 1997 del Concejo Municipal, y posteriormente modificados sus estatutos mediante Acuerdo No 1091 del 2021, reconocido con NIT. 890.801.059-0 y representado por su Gerente General, el doctor **JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO,** identificado con cédula de ciudadanía 75.089.356 de Manizales, designado para ejercer el cargo mediante Decreto No 0147 del 30 de abril del 2026 del Alcalde Municipal, debidamente posesionado mediante acta del 05 de mayo del 2026 y autorizado estatutaria y legalmente para suscripción del presente instrumento, y quien en adelante se denominará **INFIMANIZALES**, de una parte, y de la otra, **JHON FREDY RIOS TRUJILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.426.803 de Cali, quien en adelante se denominará, **EL ADQUIRENTE**, aceptamos el siguiente clausulado anexo, el cual hace parte del contrato de compraventa suscrito electrónicamente a través de la Plataforma SECOP II, hemos convenido celebrar contrato de enajenación de bienes, previas las siguientes consideraciones: **1.** Que a la luz del numeral "d" del artículo trigésimo cuarto del Acuerdo 1091 del 2021, "*Por medio del cual se modifican los Estatutos de Infimanizales*", el Gerente General se encuentra facultado para celebrar todos los actos y contratos necesarios para el desarrollo del objeto de la entidad; **2.** Que conforme al artículo 4 del acuerdo No 1091 del 2021, Infimanizales tiene por objeto el "*FOMENTO, LA PROMOCIÓN Y CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO ADMINISTRATIVO, ECONÓMICO, SOCIAL, URBANÍSTICO, RURAL, CULTURAL, DEPORTIVO, FINANCIERO, TURISTICO Y FISICO-AMBIENTAL MEDIANTE LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CREDITO, FINANCIACION, ADMINISTRACION DE BIENES E INVERSIONES, GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS, ACTIVIDADES DE INVERSION, ASESORIAS Y EVENTUALMENTE DE OTROS, EN FAVOR DE OBRAS DE SERVICIO PUBLICO QUE SE ADELANTEN EN EL PAIS, DE PREFERENCIA LAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LAS DE INTERES COMUN EN EL TERRITORIO NACIONAL;* **3.** Que INFIMANIZALES es un Establecimiento Público que tiene como objeto, contribuir al fomento, promoción y desarrollo administrativo, económico, social, urbanístico, rural, cultural, deportivo, financiero, turístico y físico-ambiental de Manizales y el país, mediante la prestación de servicios de crédito, financiación, administración de recursos, bienes e inversiones, así como la gestión integral de proyectos y actividades de inversión; **4.** Que En virtud del principio de la planeación contractual el cual guarda relación directa e inmediata con los principios del interés general y la legalidad, es deber de las entidades públicas recoger para el régimen jurídico de los negocios del Estado el concepto según el cual la escogencia de contratistas, la celebración de contratos y/o convenios, la ejecución y liquidación de los mismos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación; **5.** Que

INFIMANIZALES, adelantó proceso de selección abreviada de enajenación de bienes muebles No INFI-SSP-003-2026 cuyo objeto es: *"ENAJENACIÓN DE PARQUEADEROS UBICADOS CARRERA 20 Y 21 CALLES 28 Y 29 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, CALDAS CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS INDETIFICADOS CON LOS FMI - 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83356 y 100-83357, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFIMANIZALES"*, en lotes a saber:

LOTE	VALOR
LOTE 1: PARQUEADERO F-204	$45.000.000
LOTE 2: PARQUEADERO F-205	$45.000.000
LOTE 3: PARQUEADERO F-206	$43.000.000
LOTE 4: PARQUEADERO F-207	$45.000.000
LOTE 5: PARQUEADERO F-304	$45.000.000
LOTE 6: PARQUEADERO F-305	$45.000.000

6. Que cumplidas las etapas del proceso de selección una de las ofertas que resulto habilitada fue por los Lotes uno (1) y cinco (5), presentada por el Señor JHON FREDY RIOS TRUJILLO, la cual cumplió con todos los requisitos habilitantes de los que trataba el pliego de condiciones definitivo; **7.** Que estando el oferente habilitado se procedió con la revisión de la oferta económica encontrando que la misma se encuentra ajustada, toda vez fue superior al valor de los avalúos de los lotes uno (1) y cinco (5); **8.** Que, en tal sentido, se expidió la Resolución No 393 del veintidós (22) de septiembre del 2026, mediante el cual se adjudica el proceso de contratación bajo la modalidad de selección abreviada de enajenación de bienes para la enajenación de bienes No INFI-SSP-003-2026, al Señor JHON FREDY RIOS TRUJILLO; **9.** Hechas las anteriores consideraciones, el presente contrato se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, por la Ley:

PRIMERA. OBJETO: *"ENAJENACIÓN DE PARQUEADEROS UBICADOS CARRERA 20 Y 21 CALLES 28 Y 29 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, CALDAS CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS INDETIFICADOS CON LOS FMI - 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83356 y 100-83357, DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFIMANIZALES-"* ASÍ:

Lote	Inmueble	Folio de Matricula	Área (m^2)	Valor ofertado
1	PARQUEADERO F-204	100-83252	12.50	$45.000.000
5	PARQUEADERO F-304	100-83356	12.52	$45.000.000

SEGUNDA. VALOR DEL CONTRATO: El valor de los lotes uno (1) y cinco (5) a enajenar corresponderá al valor ofertado en su oferta, esto es, la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE ($45.000.000) cada uno, para un total de NOVENTA MILLONES DE PESOS ($90.000.000).

TERCERA. FORMA DE PAGO: El valor ofertado fue cancelado de la siguiente manera: se realizaron dos (2) transferencias iniciales, cada una por valor de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE. ($9.000.000), para un total de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. **($18.000.000)**, como capacidad financiera para participar en el proceso de selección. Adicionalmente, se efectuó tres (3) pagos: el primero, por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. ($20.000.000); el segundo, por valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($2.229.485); y el tercero, por valor de CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS M/CTE. ($49.770.515), este último al momento de la adjudicación del proceso. En consecuencia, el valor total asciende a **NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($90.000.000)**.

CUARTA. FORMALIDADES PARA LA ENTREGA: Para efectos de la correspondiente entrega de los bienes, el comprador deberá acreditar el pago en un ciento por ciento (100%) acreditar la inscripción de la propiedad en la oficina de registro de instrumentos públicos mediante certificado de tradición actualizado, y firmar el acta de entrega de este.

QUINTA. TRAMITES DE ESCRITURACIÓN: Posterior al pago total del inmueble, se contará el término de cuarenta y cinco (45) días calendario, como plazo máximo para suscribir la escritura pública en la Notaría de reparto correspondiente y realizar el respectivo registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

SEXTA. TERMINOS DE EJECUCIÓN: El termino de ejecución del presente contrato de compraventa será de cuarenta y cinco (45) días hábiles. Tiempo durante el cual se adelantarán todos los trámites correspondientes a la escrituración del inmueble.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: En desarrollo del presente contrato de compraventa, el comprador se obliga a las siguientes: **a)** Suscribir los documentos relacionados con la respectiva enajenación del bien. **b)** Cumplir con el pago pactado en el ofrecimiento realizado, en el proceso de Audiencia pública de apertura de sobres. **c)** Presentar las garantías que se requieran **d)** Asumir y Pagar todos los derechos notariales, los gastos de fotocopias, autenticaciones y los impuestos a que haya lugar, a la realización de la escritura pública y la inscripción de esta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. **e)** Asumir los impuestos generados y demás cargas tales como: contribuciones que se lleguen a causar, así como cualquier otro gasto administrativo que se derive de la administración del inmueble como servicios públicos, administraciones, cerramientos, vigilancia, entre otros, a partir de la fecha en que se suscriba el acta de entrega del inmueble. **f)** Informar de manera inmediata cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el normal desarrollo del contrato. **g)** Tener pleno conocimiento del bien inmueble objeto de venta de manera previa a la presentación de la oferta y/o a la suscripción del contrato de compraventa. **h)** El promitente comprador solo podrá realizar mejoras al bien inmueble a partir del momento en que haya realizado el pago del 100% del valor adjudicado del bien inmueble. **i)** Reintegrar inmediatamente el bien inmueble a INFIMANIZALES, con las mejoras realizadas (las cuales pasan a ser propiedad de la Entidad), si

el promitente comprador incumple con la forma de pago. **j)** En caso de generarse perjuicios a terceros como consecuencia del uso y goce del bien inmueble dado en venta, será responsabilidad del comprador las indemnizaciones a que hubiere lugar

OCTAVA. OBLIGACIONES DE INFIMANIZALES: Serán sus obligaciones: **a)** Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales. **b)** Suministrar al contratista la información que requiera para el desarrollo del objeto contractual. **c)** Realizar los trámites respectivos, a fin de otorgar la titularidad del inmueble objeto del contrato de compraventa vinculado a este documento, durante los cuarenta y cinco (45) días calendario, posteriores a la cancelación del valor pactado. **d)** Entregar el inmueble dentro de los diez (10) días calendario, siguientes a la fecha del registro del bien. **e)** Entregar el bien inmueble, libre de condiciones resolutorias de dominio, hipotecas, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio. **f)** Entregar los certificados de paz y salvo del inmueble por todo concepto tales como, tasas, contribuciones, plusvalías, en especial gastos de administración, impuesto predial, y servicios públicos, al momento de realizar el proceso de escrituración.

NOVENA. SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato estará a cargo de la Directora de Gestión de Bienes de la Entidad y/o quien haga sus veces, quien velará que el contrato se ejecute con el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales pertinentes.

PAGO DE ESTAMPILLAS: En aplicación del Acuerdo No. 1083 del 30 de abril del 2021, *"Por medio del cual se expidió el Estatuto de Rentas del Municipio de Manizales"*, modificado por el Acuerdo No 1119 del 01 de agosto del 2022, el presente contrato se encuentra excluido en el pago de estampillas municipales toda vez que no se está generando órdenes de pago a favor proveedor alguno, ni resulta ser una obligación de pago por parte de esta Entidad Descentralizada.

DÉCIMA. DECLARACIONES DEL COMPRADOR: El COMPRADOR hace las siguientes declaraciones: 1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso; 2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los documentos del Proceso; 3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato; 4. El COMPRADOR al momento de la celebración del presente Contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad y/o incompatibilidad; 5. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones laborales; 6. El COMPRADOR manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

DÉCIMA PRIMERA. MULTAS: Si el COMPRADOR rehúsa o descuida cumplir cualquier orden escrita del supervisor, éste le notificará por escrito sobre el incumplimiento de dicha orden,

señalando específicamente las omisiones o infracciones y exigiendo su cumplimiento. Si esta notificación no surte ningún efecto dentro de un plazo de ocho (8) días hábiles, la Asociación tomará las medidas que considere necesarias. En razón a lo anterior, las consecuencias que se deriven para la ejecución de los trabajos o a terceros serán asumidas integralmente por el supervisor. A) MULTAS: La mora por parte del COMPRADOR en el cumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones del contrato, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada semana de atraso, las cuales sumadas no superarán el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. Las partes acuerdan que el valor de las multas se descontará por EL VENDEDOR del saldo a favor del COMPRADOR si lo hubiere. B) PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento por parte de COMPRADOR de cualquiera de las obligaciones, EL COMPRADOR pagará al VENDEDOR a título de pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, suma que el VENDEDOR, hará efectiva mediante de los saldos que adeude al COMPRADOR si los hubiere, para lo cual se entiende expresamente autorizada con la simple suscripción del presente contrato; si esto no fuere posible se cobrará por vía judicial o por Jurisdicción Coactiva o por el mecanismo de la compensación. La aplicación de la cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios no cubiertos por la aplicación de dicha sanción.

DÉCIMA SEGUNDA. PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento o de declaración de caducidad LA ASOCIACIÓN impondrá al COMPRADOR por Resolución motivada una parte pecuniaria por valor equivalente al 10% del valor total del contrato. El valor de la cláusula penal se considerará como pago parcial pero no definitivo de los perjuicios causados a LA ASOCIACIÓN, sin menos cabo de las acciones civiles a que hubiere lugar. Para lo anterior se dará aplicación al procedimiento establecido en el artículo 86 de la ley 1774 de 2011.

DÉCIMA TERCERA. CADUCIDAD ADMINISTRATIVA. Este contrato lleva implícita la figura de la caducidad administrativa de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 80 de 1993, en lectura concordante con el inciso 2 del parágrafo 2 del artículo 1 de la ley 828 de 2003, que modificó el parágrafo 2 del artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO. EL COMPRADOR no podrá ceder el contrato con persona Natural o Jurídica Nacional o Extranjera ni subcontratar, sin el previo y expreso consentimiento de la entidad VENDEDOR, pudiendo éste reservarse las razones que tenga para negar tal decisión.

DECIMA QUINTA: APLICACIÓN DE LAS CLAUSULAS EXCEPCIONALES. El VENDEDOR podrá hacer uso en las cláusulas excepcionales de terminación, modificación e interpretación unilateral del contrato en los términos de la ley 80 de 1993.

DÉCIMA SEXTA. INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES. EL COMPRADOR, manifiesta bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidades o incompatibilidades de las señaladas en la Constitución Política, Ley 80 de 1993 artículo 8 y 9 y demás disposiciones legales prohibitivas aplicables a los contratos estatales.

DÉCIMA SEPTIMA. INDEMNIDAD. El COMPRADOR se obliga a mantener a la Asociación de Municipios del Ariari indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros cuyas causales sean actuaciones del COMPRADOR enmarcadas dentro de la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las controversias o diferencias que surjan entre el COMPRADOR y la Entidad Estatal VENDEDOR 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 la existencia de una diferencia, y los mecanismos alternativos de solución de conflicto.

DÉCIMA NOVENA. SARLAFT Y ANTICORRUPCIÓN: Las partes se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todo su personal a cargo, empleados, socios, accionistas, administradores, clientes, proveedores, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas; particularmente, de lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato se encontraren en alguna de las partes, dudas razonables sobre sus operaciones, así como el origen de sus activos y/o que alguna de ellas, llegare a resultar inmiscuido en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, o fuese incluida en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional (listas de naciones unidas- ONU), en listas de la OFAC o Clinton, etc., la parte libre de reclamo tendrá derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho, esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a la parte que lo generó. Asimismo, deberá Actualizar una vez al año, la documentación e información aportada que exige el CONTRATANTE para el conocimiento del cliente, dando cumplimiento a las disposiciones contenidas tanto en el Manual SARLAFT de INFIMANIZALES y las Circulares de la Superintendencia Financiera de Colombia expedidas con posterioridad a la entrada en vigor del referido Manual; así como, todos los demás documentos e información que el CONTRATANTE estime pertinentes.

VIGÉSIMA. CLÁUSULA AMBIENTAL: El Contratista que preste sus servicios personales en las instalaciones de la Entidad, deberá realizar ahorro y uso eficiente del agua y la energía, efectuar la separación en la fuente de los residuos sólidos conforme al código de colores adoptado por la Entidad, asimismo deberá participar activamente en las sensibilizaciones, charlas, actividades y acciones que se ejecuten en el marco de la implementación del Plan de Gestión Ambiental.

VIGÉSIMA PRIMERA. PERFECCIONAMIENTO: El presente instrumento se entiende perfeccionado con la aceptación en el SECOP II del contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES. INFIMANIZALES podrá terminar, interpretar y/o modificar unilateralmente el presente contrato en los términos de los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993.

VIGÉSIMA TERCERA. REVISIÓN. El presente contrato podrá ser revisado por la Contraloría Municipal, órgano que de conformidad con el artículo 65 de la Ley 80 de 1993 y el numeral 3 del artículo 165 de la Ley 136 de 1994, puede exigir informes sobre la gestión fiscal a los servidores públicos del orden municipal.

El presente documento es suscrito por las partes (Entidad Estatal y Proveedor) de manera electrónica a través de la plataforma del Portal del Único de Contratación - SECOP II, de conformidad con las condiciones establecidas por la Agencia Nacional de Contratación Colombia Compra Eficiente en su calidad de administrador del Sistema Electrónico de Contratación Pública.

ACEPTADO EN PORTAL SECOP II
Por INFIMANIZALES **JOSE FERNANDO OLARTE OSORIO**

ACEPTADO EN PORTAL SECOP II
Por EL CONTRATISTA **JHON FREDY RIOS TRUJILLO**

Firma el supervisor en señal de conocimiento de las funciones que como tal le corresponde:

Por LA SUPERVISIÓN. **JULIANA PATIÑO ALCALÁ**

Aprobó **ERU** Secretario General
Revisó **DAM** Profesional Especializado Secretaría General
Proyectó **LVCL** Abogada Contratista