

HOJA NÚMERO 1 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

Entre los suscritos a saber: De una parte, **ONNA MARÍA ZULETA ARAUJO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.609.378, expedida en Valledupar, obrando en nombre y representación del **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVÍAS NIT 800.215.807-2** en su calidad de Directora de la Territorial Cesar, establecimiento público del orden nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, creado por el decreto 2171 de 30 de diciembre de 1.992 y modificada su estructura por el decreto 1292 del 14 de octubre de 2021, nombrada mediante Resolución No. 6500 del 29 de noviembre de 2019, posesionada mediante Acta No. 00113 del 16 de diciembre de 2019 y facultada al respecto por la Resolución de delegación No. 3309 del 29 de octubre de 2021, quien para efectos de este acto se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y; de otra parte **LUÍS ABRAHAM FRAGOZO PEÑALOZA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.190.030 de Valledupar, en su calidad de representante legal de la sociedad **FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, y por tanto quien actúa en nombre y representación de esta, identificada con **NIT. 900.246.288-5**, y quien ostenta la calidad de **PROPIETARIA**, que para efectos del presente documento se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y; considerando que los predios requeridos para la ejecución del proyecto vial denominado **MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES"**, han sido declarados de utilidad pública, se procede a dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 9ª de 1.989, modificada por las leyes 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1420 de 1998 y por la Ley 2079 de 2021, adicionada por la Ley 2044 de 2020; Ley 1682 del 22 de noviembre de 2.013, Ley 1742 de 2.014, Ley 1882 de 2018 modificada por la ley 2022 de 2020 y demás normas que las modifiquen o reformen, para la adquisición de este predio, y en consecuencia, a celebrar contrato de promesa de compraventa en razón del acto administrativo de oferta de compraventa contenido en el Oficio No. SS 57492 del 22 de septiembre de 2022 y, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** efectuó a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la cual se registrará por las siguientes cláusulas:



CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender al **INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS** mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho de dominio que ejerce sobre: **1) El inmueble con área de QUINIENTOS VEINTIDÓS PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (522,67 M2).** **2) Las construcciones existentes y consistentes en:**

a) 41,68m de Muro en Ladrillo pañetado de 2,60m de altura. Construcciones y elementos permanentes identificadas con la **ficha predial 32-ID-TU-VALP** del proyecto vial denominado **MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL**

HOJA NÚMERO 2 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES", comprendida entre la Abscisa Inicial K0+095,71 a la Abscisa Final K0+131,85, a segregarse del predio ubicado en la dirección "K 7A # 44 – 156", del Municipio de Valledupar, Departamento de Cesar, e identificado con la matrícula inmobiliaria 190-42412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (Cesar) y la cédula catastral 200010102000004940001000000000; inmueble que cuenta con un área total de **SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (6.680,96 m²)** según el folio de la matrícula inmobiliaria número 190-42412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (Cesar) y cuyos **LINDEROS GENERALES** se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 2.253 del 01 de septiembre del 2.010 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Valledupar, y son: "**NORTE.- Predio de Garciagas Ltda.; SUR.- Calle 45 en medio con terrenos de la sociedad vendedora; ESTE.- Transversal 7 A en medio, con terrenos de Fermín Vides Martínez; y OESTE.- Avenida 7 en medio, con glorieta y terminal de transportes.**"

CLÁUSULA SEGUNDA. - DETERMINACIÓN DEL OBJETO: El inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, de acuerdo con la ficha predial **32-ID-TU-VALP** elaborada por el Consorcio MP Caribe, cuenta con un área total de **QUINIENTOS VEINTIDÓS PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (522,67 M²)**, comprendida dentro de los siguientes **LINDEROS ESPECÍFICOS:** **Por el NORTE:** En longitud de 41,68 m lindando con predio propiedad de FONDO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE VALLEDUPAR (PTS 1 AL 3); **Por el ORIENTE:** En longitud de 26,29 m lindando con predio propiedad de RAFAEL ENRIQUE QUINTERO BARROSO (PTS 3 AL 5); **Por el SUR:** En longitud de 57,58 m lindando con predio propiedad de FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA (PTS 5 AL 9 Y 1); **Por el OCCIDENTE:** En longitud de 0,00 m lindando con predio propiedad de FONDO MUNICIPAL DE VALORIZACION DE VALLEDUPAR (PT 1).

CLÁUSULA TERCERA. – TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que adquirió el derecho real de dominio de la siguiente manera:

1. FRAGOZO PEÑALOZA Y COMPAÑÍA LTDA. adquiere el derecho de dominio sobre el predio a título de APORTE A CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL hecha por los señores Wilfredo Elías Fragozo Peñaloza, Luis Abraham Fragozo Peñaloza y Abraham Eduardo Fragozo Peñaloza, protocolizada en la Escritura Pública No. .554 del 11 de agosto de 1988 aclarada por Escritura Pública No. 2.758 del 26 de agosto de 1.988 ambas expedidas por la Notaría Única (hoy primera) del Círculo Notarial Valledupar. (anotaciones 03 y 04 FMI 190-42412). Fecha de registro: 05 de septiembre de 1.988.



HOJA NÚMERO 3 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

2. FRAGOSZO PEÑALOZA Y COMPAÑÍA LTDA. mediante acto de ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD Y REFORMA DE ESTATUTOS POR CAMBIO DE RAZÓN SOCIAL Y AUMENTO DE CAPITAL, protocolizado en la Escritura Pública No. 2.253 del 01 de septiembre del 2.010 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Valledupar, dejó el inmueble en cabeza de FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA. (Anotación 05 FMI 190-42412). Fecha de registro: 06 de octubre del 2.010.

CLÁUSULA CUARTA.- OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a presentar en debida forma, toda la documentación requerida en este contrato para llevar a cabo las gestiones conducentes a su perfeccionamiento; especialmente en concordancia con la cláusula DÉCIMA del presente contrato de promesa de compraventa deberá, previo a la elaboración de la minuta de escritura pública de compraventa, entregar al INVÍAS directamente o a través del contratista CONSORCIO MP CARIBE los siguientes documentos: a) Estado de cuentas del impuesto predial de los últimos cinco años; y b) Certificado de libertad y tradición en el que conste que el predio prometido en venta se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al derecho real de dominio. Las obligaciones establecidas en la presente cláusula deberán cumplirse dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la firma de la presente promesa. El incumplimiento de lo anterior no puede atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y dará lugar a la aplicación del artículo 20 de la ley 9 de 1.989.

CLÁUSULA QUINTA. - SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto de esta compraventa, es de su exclusiva pertenencia por haberlo adquirido en la forma antes indicada. Igualmente declara **EL PROMITENTE VENDEDOR** que dicha zona de terreno será entregada a **EL PROMITENTE COMPRADOR** libre de limitaciones al dominio como falsa tradición, demandas, embargos, gravámenes, anticresis, constitución de patrimonio familiar inembargable, arrendamientos por escritura pública, inquilinos y ocupantes, a paz y salvo de impuestos, gravámenes y servicios públicos por todo concepto, hasta la fecha en que se otorgue la escritura pública. También se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la ley. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá entregar los originales de los recibos debidamente cancelados al momento de la protocolización del documento de compraventa definitiva. Así mismo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara bajo la gravedad de juramento no conocer que existan terceras personas con iguales o mejores derechos y si aparecieren con posterioridad a la firma de este documento alguno o algunos, se obligan a responder y pagar a él o ellos en las proporciones debidas, los dineros que recibirán por el desarrollo del presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 190-42412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (Cesar), el inmueble del cual se segrega la zona de terreno objeto de promesa no registra gravámenes ni limitaciones al derecho real de dominio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, el desembolso del segundo contado y/o



HOJA NÚMERO 4 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

saldo, sólo se realizará, previa entrega real y material de la franja de terreno prometida en venta, a paz y salvo por concepto de servicios públicos y previa presentación del respectivo folio de matrícula inmobiliaria en el que conste en general, que la franja de terreno prometida en venta, se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al derecho real de dominio.

CLÁUSULA SEXTA - VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales el precio total y único de la zona de terreno prometida en venta, es la suma total de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL CIENTO SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$486.914.106,37)**, de conformidad con el informe técnico de avalúo practicado por la CORPORACIÓN DE PERITAJES Y AVALÚOS DEL CARIBE LONJACARIBE el 12 de agosto de 2022 y aprobado por la Subdirección de Sostenibilidad del Invías; valor que se discrimina así: **TERRENO: \$472.180.078,00; MEJORAS: \$14.734.028,37; CULTIVOS Y ESPECIES: \$-** **VALOR TOTAL: \$486.914.106,37.**

CLÁUSULA SÉPTIMA - FORMA DE PAGO: EL PROMETIENTE COMPRADOR, de conformidad con la autorización expresa que da **EL PROMITENTE VENDEDOR,** y que se entiende conferida con la suscripción del presente contrato, se pagará el precio total de la adquisición, directamente o por cualquier otro medio legal que haya dispuesto el **INVÍAS,** así: **1) Un primer contado, equivalente a un 85% del valor total del contrato, correspondiente a la suma de CUATROCIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEISMIL NOVECIENTOS NOVENTA PUNTO CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$413.876.990,41),** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la legalización de la presente promesa de compraventa, (i) previa entrega real y material de la zona de terreno prometida en venta mediante la suscripción de la respectiva acta, (ii) previo trámite de la orden de desembolso y (iii) previo aporte por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** del folio de matrícula inmobiliaria respectivo en el que conste la inscripción de la oferta de compra, y; **b) Un segundo contado y/o saldo, equivalente al 15% restante del valor total del contrato, correspondiente a la suma de SETENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CIENTO QUINCE PUNTO NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$73.037.115,96),** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en la que **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregue al **INVÍAS** la primera copia de la escritura pública de compraventa debidamente registrada, junto con el certificado de tradición y libertad donde aparezca el **INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS** como propietario de la zona de terreno que por este instrumento ha prometido vender, libre de cualquier gravamen o limitación al dominio; previa entrega real y material de la zona de terreno prometida en venta con la totalidad de las mejoras y especies allí existentes, mediante la suscripción de la respectiva acta de entrega real y material; y previo trámite de la orden de pago respectiva. **PARÁGRAFO PRIMERO:** De acuerdo con el informe técnico de avalúo practicado por la CORPORACIÓN DE PERITAJES Y AVALÚOS DEL CARIBE LONJACARIBE el 12 de agosto de 2022, el valor base del acto jurídico que acá se promete es equivalente a





INVIAS
INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

HOJA NÚMERO 5 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL CIENTO SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$486.914.106,37), correspondiente al valor comercial de inmueble, el daño emergente equivale a SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.440.953,21), monto que las partes acuerdan que es un valor aproximado, de lo que resulta un valor total valuatorio por la suma CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y OCHO PESOS MTCE (\$494.355.059,58) resultante de la suma del VALOR DEL TERRENO + VALOR DE LAS MEJORAS + VALOR DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO (DAÑO EMERGENTE). PARÁGRAFO SEGUNDO: En aplicación de la ley 793 de 2002 y demás normas legales que la adicionen o sustituyan, reglamentan, suspendan o deroguen, el **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVÍAS** se reserva el derecho a realizar el pago de las sumas de dinero objeto de este contrato a la autoridad que señale la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, en el evento en que los inmuebles lleguen a ser incautados y/o vinculados a un proceso penal.

CLÁUSULA OCTAVA. - ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a hacer entrega del inmueble prometido, incluidas las mejoras y especies allí existentes en la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa, mediante la suscripción entre las partes contratantes, de la respectiva acta de entrega real y material entre las partes contratantes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer entrega del terreno antes de la fecha indicada anteriormente. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a abstenerse de construir vivienda o anexidad alguna, a menos de quince metros (15 m) del eje de la vía o a inmediaciones de esta, que pueda constituir riesgo, dadas las condiciones geológicas y particularidades de los taludes y demás obras de ingeniería para la conservación y mantenimiento de la misma vía. El incumplimiento a esta obligación dará derecho al **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVÍAS** para que, directamente o a través de contratistas o subcontratistas, pueda ejercer las acciones policivas y/o judiciales del caso, encaminadas a obtener la restitución de los terrenos, sin indemnización o compensación alguna.

CLÁUSULA NOVENA. - EXPROPIACIÓN: Si **EL PROMITENTE VENDEDOR** no entregare el inmueble requerido en el plazo aquí pactado, o no aportare los documentos necesarios para la elaboración de la minuta de compraventa, o en general no concurriere a perfeccionar este documento mediante la escritura respectiva en el plazo estipulado, o no diere cumplimiento a las cláusulas de esta promesa, el **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVÍAS** procederá a iniciar el respectivo proceso de expropiación conforme a las normas legales vigentes, sin perjuicio de las demás acciones y sanciones que por la mora o el incumplimiento imputable a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se llegaran a derivar.



HOJA NÚMERO 6 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

CLÁUSULA DÉCIMA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Previo al otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** elaborará la minuta respectiva, en concordancia con lo señalado en la cláusula CUARTA de esta promesa. Una vez transcurrido el término estipulado en dicha cláusula se presentará la minuta de escritura pública de compraventa al sistema de reparto notarial que corresponda conforme lo estipulado en el artículo 15 de la ley 29 de 1.973, ordinal 2 del artículo 62 de la ley 734 de 2.002, en un término no mayor a treinta (30) días hábiles. La escritura pública se otorgará en la Notaría que resulte favorecida, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de reparto notarial, situación que se comunicará por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Para los fines de la presente promesa de compraventa se aplica lo dispuesto en el artículo 10º de la ley 80 de 28 de octubre de 1.993 que trata de las excepciones a las Inhabilidades e incompatibilidades señaladas en la citada ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - RENUNCIAS: EL PROMITENTE VENDEDOR renuncia al ejercicio de la acción resolutoria y de cualesquiera otra acción real de que pueda ser titular, por el hecho de que llegare a quedar pendiente el pago del precio estipulado, por tratarse de bienes inmuebles adquiridos por motivo de interés público; y acepta el trámite que corresponda a la orden de pago en cuestión.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - EMOLUMENTOS: - Los gastos notariales y los derechos de registro se cancelarán de la siguiente manera: a) Los gastos notariales de acuerdo al artículo 39 de la Resolución No. 00755 del 26 de enero del 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que determina: "Concurrencia de particulares con entidades exentas y...". En los actos o contratos en que concurren los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales". b) Los impuestos de registro, de conformidad con literal g) del artículo 22 de la Resolución No. 2436 del 19 de marzo del 2021 modificada por la Resolución No. 12753 del 29 de diciembre de 2021, ambas expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro que dispone: "ART. 22. —Actuaciones registrales exentas. No se causará derecho alguno en los siguientes casos: (...) g) cuando en las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación intervengan exclusivamente las entidades estatales, a excepción de las empresas de servicios públicos domiciliarios, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta las cuales asumirán el pago de derechos de registro" y el inciso 2 del literal k) que indica: "Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con algunas de las entidades estatales a que se refiere el párrafo

HOJA NÚMERO 7 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

2º de este artículo, aquellos pagarán los derechos de registro sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente".(...) "Parágrafo 2º: Para los efectos de la presente resolución son entidades estatales, entre otras: La Nación, las regiones, los departamentos; las provincias, los distritos capital y especiales, las áreas metropolitanas, los territorios indígenas, las asociaciones de municipios, los municipios, los establecimientos públicos, el Senado de la República, la Cámara de Representantes, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, las Contralorías Departamentales, Distritales y Municipales, la Procuraduría General de la Nación, la Defensoría del Pueblo, la Registraduría Nacional del Estado Civil, los Ministerios, la Dirección Nacional de Estupefacientes, la Sociedad de Activos Especiales SAE, las Unidades Administrativas Especiales y, en general, los organismos o dependencias del Estado a los que la Ley otorgue capacidad para celebrar contratos". c) De acuerdo con la anterior normatividad los impuestos de registro de anotación, se pagarán así: el 50% por parte del VENDEDOR, y el otro 50% se considera exento por tratarse de una entidad de derecho público. De conformidad con el inciso 2 del artículo 3 del Decreto 650 de 1996:" ...Tampoco, genera el impuesto de registro, el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato, o negocio jurídico o la proporción del capital suscrito o capital social que corresponda a las entidades públicas, cuando concurren entidades públicas y particulares." **PARÁGRAFO:** De conformidad con el artículo 17 de la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, los gastos notariales y registrales a cargo de EL VENDEDOR serán objeto de reconocimiento en el marco del proceso de adquisición predial por parte del INVÍAS a través del contratista. Dicho reconocimiento tendrá un valor aproximado de **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.440.953,21)**, de acuerdo al Avalúo Comercial No. 32-ID-TU-VALP de fecha 12 de agosto de 2022 elaborado por la Corporación de Peritajes y Avalúos del Caribe – LONJACARIBE.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - FUNDAMENTOS DE LA NEGOCIACIÓN: EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS, en coordinación con el Ministerio de Transporte viene adelantando, como parte de la modernización de la red vial nacional el proyecto vial denominado **MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES"**, a través del contrato de obra pública número 1617 de 2020, suscrito con el Consorcio MP Caribe.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - DESTINACIÓN: Los inmuebles objeto del presente contrato ingresarán al patrimonio de La Nación, a nombre del **INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVÍAS**, por lo tanto se afectan como bienes de uso público, por su destinación en el **desarrollo y ejecución del**



HOJA NÚMERO 8 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

contrato de obra pública 1617 de 2020 cuyo objeto es el **MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES"**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – AUTORIZACIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza de manera irrevocable a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para iniciar y adelantar a partir de la fecha del presente contrato, las obras de construcción de la obra denominada **MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZ Y EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES"**, sobre la zona de terreno objeto de esta promesa de compraventa, y renuncia a intentar acción alguna de pago de indemnización o intereses por el inicio de dicha obra.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - El presente contrato constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Valledupar.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - VALIDEZ: La presente promesa de compraventa requerirá para su validez de la firma de las partes contratantes.

Para constancia se firma en la ciudad de Valledupar a la fecha _____

EL PROMITENTE VENDEDOR

Firma : 
Nombre : LUÍS ABRAHAM FRAGOZO PEÑALOZA



HUELLA





HOJA NÚMERO 9 DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE DIRECCIÓN K 7A # 44 – 156, SUSCRITA ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS Y FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, REQUERIDA PARA EL PROYECTO: MEJORAMIENTO A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN, GESTIÓN PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL SOSTENIBLE DE LA SEGUNDA CALZADA VALLEDUPAR-PUENTE RAFAEL ESCALONA-LA PAZY EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA LA PAZ-CUESTECITAS, EN LOS DEPARTAMENTOS DEL CESAR Y LA GUAJIRA EN MARCO DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA "CONCLUIR Y CONCLUIR PARA LA REACTIVACIÓN DE LAS REGIONES" – FICHA PREDIAL 32-ID-TU-VALP.

C.C. : 77.190.030
Cargo : Representante Legal FRAGOZO PEÑALOZA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

EL PROMITENTE COMPRADOR

ONNA MARÍA ZULETA ARAUJO
C.C. No. 49.609.378 de Valledupar (Cesar)
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVÍAS
Director de la Territorial Cesar





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



14213480

En la ciudad de Valledupar, Departamento de Cesar, República de Colombia, el veintitres (23) de noviembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Valledupar, compareció: LUIS ABRAHAM FRAGOZO PEÑALOZA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 77190030 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



kdzooj1qq4z9
23/11/2022 - 15:09:56



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA signado por el compareciente, en el que aparecen como partes LUIS ABRAHAM FRAGOZO PEÑALOZA, sobre: UBICADO EN LA CARRERA 7A # 44-156.

PEDRO FERNANDO BUITRAGO AGON

Notario Segundo (2) del Círculo de Valledupar, Departamento de Cesar

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: kdzooj1qq4z9

ERILMOS
Notaria Segunda del Circuito de Valledupar



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



14318314

En la ciudad de Valledupar, Departamento de Cesar, República de Colombia, el veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Valledupar, compareció: ONNA MARIA ZULETA ARAUJO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 49609378 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



xvzx2ynjqvld
29/11/2022 - 09:18:06



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA signado por el compareciente, en el que aparecen como partes ONNA MARCELA ZULETA ARAUJO, sobre: UBICADO EN LA CARRERA 7A # 44-156.



PEDRO FERNANDO BUITRAGO AGON

Notario Segundo (2) del Círculo de Valledupar, Departamento de Cesar

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: xvzx2ynjqvld

