

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)
INMUEBLE ID 18687**

Entre los suscritos a saber, _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, actuando en nombre y representación de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., Sociedad Comercial de Economía Mixta, del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, sometida en todos sus actos y contratos al régimen de derecho privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, constituida mediante escritura pública mil ochenta y cuatro (1.084), otorgada en la Notaría Cuarta (4°) del Círculo de Bogotá, el cinco (5) de marzo de mil novecientos setenta y cinco (1975), con matrícula mercantil número 58613 de la Cámara de Comercio de Bogotá, actuando en calidad de apoderada del Departamento de Santander representada por el Gobernador Doctor _____ mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, elegido por voto popular el día 30 de octubre de 2011, tal como se acredita con la credencial de fecha 11 de noviembre de 2011, expedida por los delegados del Consejo Nacional Electoral y la Registraduría Nacional del Estado Civil, según escritura pública de posesión No. 7038 de fecha 29 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Séptima de Bucaramanga, poder otorgado para que en nombre y representación del Departamento de Santander, realice las actividades de comercialización y todos los trámites tendientes a la suscripción de la promesa de compraventa y a la suscripción de las escrituras públicas de venta de los activos relacionados en el Contrato Interadministrativo No. CM-036-2014 (CM-2353-2014 para el Departamento de Santander) y el Acta de Incorporación No. 1 del contrato en mención, quien en adelante se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR y de otra parte, si es persona natural: y el (la) señor(a) _____, mayor de edad, con domicilio y residencia en el Municipio de _____ departamento de _____, de nacionalidad Colombiana, portador (es) de la Cédula(s) de Ciudadanía número _____ expedida(s) en _____ (ó si es persona jurídica:) _____ mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de _____ identificado(s) con la cédula(s) de ciudadanía número _____ actuando en nombre y representación de _____, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de _____, con RUT No. _____, en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____ que se adjunta al presente instrumento, (Si el comprador es una persona jurídica deberá pactarse claramente que quien actúa es la persona jurídica e incorporarse en la minuta todos los datos relativos a la misma, adjuntar el correspondiente certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio, así como los datos del acta de autorización de la asamblea o junta cuando las atribuciones del representante legal no sean suficientes para adquirir el inmueble) quien(es) en adelante se denominará (n) EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES), han celebrado el el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO.- EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a comprar a aquella el pleno derecho de dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble (junto con sus bienes muebles), el cual se encuentra ubicado en zona urbana del municipio de San Gil, sobre la carretera que conduce al sector de San Pedro de Jaral y cerca al Parque Nacional del Gallineral. El predio no cuenta con nomenclatura definida; le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 319-187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil y la cédula catastral No. 68679010000002100020001900000000, y cuyos linderos son:

“NORTE: Linda con el lote La Cabaña de propiedad de la Compañía de Cementos Hércules S.A, con el lote el Gallinero, parte del lote Puente Isla, de propiedad de Inversiones Bella Isla S.A, y el Lote del Gallineral, partiendo del Mojón número 7, del alinderamiento del lote de la cabaña, situado al pie de cerca de piedra paralela a la carretera Jaral- San Pedro, lindero general del Lote Bella Isla, se sigue hacia el Occidente en línea recta por un muro de ladrillo en longitud de 75,90 metros lineales hasta llegar al mojón número 3, lindero de la misma Cabaña, se sigue hacia el norte en longitud de 5,20 metros lineales hasta llegar al mojón número 4, del mismo alinderamiento del Lote de la Cabaña, de este mojón se sigue hacia el Occidente por borde del

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)
INMUEBLE ID 18687**

cincho pasando por el mojón número 10, hasta llegar al mojón número 9, del alinderamiento del Lote El Gallinero de este mojón se baja en línea recta hacia el Norte, hasta llegar al mojón número 8, del mismo alinderamiento del Lote El Gallinero, de aquí se sigue bajando hacia el Norte, hasta llegar a la línea 3-4, de la poligonal lindero del Puente Isla, se sigue hacia el Occidente por esta línea 3-4, pasando por los puntos 3-2, 1 y 20, hasta llegar al punto 20 A según plano, de la poligonal lindero del lote Puente Isla, situado al pie del cincho que sube al Hotel Bella Isla, de este punto se sigue hacia el norte en línea recta y longitud de 34.50 metros lineales hasta llegar a la margen izquierda (bajando) del ramal izquierdo, de los 3 en que se subdivide, la quebrada Curití, más abajo del puente, de aquí se baja por esta margen izquierda hasta llegar el río Fonce, muro de ladrillo, cincho, cerca de postes de cemento con alambre y quebrada Curití al medio. SUR: linda con el Lote el Tenis, segregado del Lote Hotel Bella Isla S.A, de mayor extensión y determinado por los mojones 1-2-3- y 4 en longitud de 411.57 metros lineales, en tres tramos rectos, cerca de postes de cemento con alambre al medio. ORIENTE: linda con predios de Inversiones Bella Isla S.A, con de José Solano Solanilla y Amílcar Rivero, partiendo del mojón número 1, alinderado con el lote El Tenis, situado al pie de cerca de Piedra y alambre paralela a la carretera Jaral- San Pedro y a 5 metros al sur de la cancha de Tenis se sigue hacia el Norte, por esta cerca anterior hasta llegar al mojón número 9 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A., se continúa por esta misma cerca hacia al norte hasta llegar al mojón número 7 del alinderamiento del lote de la Cabaña, situado al pie de esta cerca descrita anteriormente, y de donde parte el lindero Sur del Lote de la Cabaña, cerca de piedra con alambre y carretera Jaral- San Pedro al medio. OCCIDENTE: linda con el río Fonce, partiendo del mojón número 4 de la línea lindero entre el Lote El Tenis y Lote Hotel Bella Isla, situado al pie de cerca de postes de cemento con alambre, se sigue hacia el Norte por esta cerca anterior hasta llegar al mojón número 4 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A, según plano situado al pie de ángulo formado por esta cerca anterior con otra cerca que sale en dirección Nororiental; la cerca de piedra con alambre anterior al medio. Debe tenerse en cuenta que el lindero por este lado no es la cerca de postes con alambre sino la margen derecha (bajando) del río Fonce hasta llegar al sitio en donde la quebrada Curití llega al río Fonce, con una cavidad superficial de setenta y cuatro mil ciento ochenta metros con dos mil milímetros (74.180.02)".

NOTA: Parte del lindero occidental del inmueble corresponde al Río Fonce, sobre el cual recaen las normas referentes a ronda hidráulica consignadas en el Decreto Ley 2811 de 1974 - Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.

Los anteriores linderos especiales se encuentran contenidos en la escritura número ochocientos setenta y seis (876) de fecha veintiuno (21) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría Primera de San Gil, y los que aparecen en el certificado de libertad. Las partes declaran conocer y aceptar tales linderos, que se entienden forma parte de esta promesa. Al inmueble prometido en venta le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 319-0000187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil (Santander).

PARÁGRAFO PRIMERO: VENTA COMO CUERPO CIERTO.- No obstante la cabida, extensión y alindamiento de que habla la cláusula primera de este contrato, la venta se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente, y todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para el inmueble objeto de esta promesa. Así mismo, declara conocer el estado material actual del inmueble, sus áreas y linderos específicos y servidumbres no inscritas, y en tal virtud manifiesta que conoce y acepta la reglamentación vigente en materia de servicios públicos y su disponibilidad, a la cual está sometido el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo, en un todo de acuerdo con las previsiones legales y reglamentarias que sean aplicables y renuncia a cualquier proceso de

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)
INMUEBLE ID 18687**

reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante EL PROMITENTE VENDEDOR por estos motivos.

PARÁGRAFO TERCERO: Los bienes muebles que se encuentran dentro del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, harán parte integral de la venta del bien inmueble. La entrega de los mismos al PROMITENTE COMPRADOR se entenderá surtida con la suscripción del acta de entrega del bien inmueble, en el estado en que actualmente se encuentran, sin obligación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA de hacer entrega de los mismos por medio de inventario de bienes muebles, ni verificación de su funcionamiento y se venden como un todo, bienes muebles correspondientes a mobiliario del antiguo hotel, tales como: Lavadoras, televisores, camas, neveras, mesas de noche, sillas, entre otros; cuya relación hizo parte del cuarto de datos en los terminos de invitación a ofertar y que el PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar.

SEGUNDA: TRADICIÓN.- El inmueble objeto de esta promesa es propiedad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien lo adquirió mediante compraventa celebrada con INVERSIONES BELLA ISLA S.A., mediante escritura pública número ochocientos setenta y seis (876) de veintiuno (21) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría Primera de San Gil, acto inscrito en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 319-0000187, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil (Santander).

TERCERA: POSESIÓN Y LIBERTAD.- EL PROMITENTE VENDEDOR declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta venta, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta. También garantiza EL PROMITENTE VENDEDOR que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de impuestos, hipotecas, gravámenes, demandas, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, uso, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general libre de cualquier limitación de dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que asume las consecuencias patrimoniales que emanen de las afectaciones y gravámenes existentes y desconocidas, éste último en atención a lo dispuesto en los artículos 1909 y 1916 del Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR asume desde la suscripción de la presente promesa, las consecuencias de posibles cambios en la reglamentación relacionada con el uso y destinación del suelo, y todas aquellas referentes al ordenamiento territorial que afecten los Inmuebles prometidos, incluyendo los procedimientos administrativos en curso, o que pueden ser originados en el futuro, tendientes a declarar los Inmuebles como de uso público, a partir de la fecha de suscripción de la presente promesa de compraventa.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio del inmueble (junto con los inmuebles) objeto de esta promesa de compraventa se conviene en la suma de _____ PESOS (\$) M/CTE, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR así:

(Adecuar según la negociación pertinente).

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR estará obligado a cancelar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por esta promesa, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba a EL PROMITENTE VENDEDOR desde la fecha en que debió cumplirse la obligación, hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del código civil y 884 del código de comercio, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)
INMUEBLE ID 18687**

En caso de incurrir en mora en el pago de alguna de las cuotas por un período superior a 8 días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de la fecha de pago pactada, EL PROMITENTE VENDEDOR dará por incumplida la obligación principal del contrato y ejercerá de inmediato el derecho de retracto que posee sobre las arras consignadas de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Quinta de este documento y procederá al reembolso de la suma diferencial sin intereses y previo descuento del 4x1000, si existiere, en la cuenta bancaria de una entidad financiera colombiana que deberá indicar el oferente con la suscripción de la oferta.

QUINTA.-ARRAS: El 10% del valor total de la venta, consignado por el inmueble objeto de este contrato, se entiende recibido a título de arras, en caso que el PROMITENTE COMPRADOR desista de continuar con el negocio, se retracte o llegare a incurrir en cualquier tipo de incumplimiento, el presente documento de promesa de compraventa, faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR para que retenga a su favor dicha suma, sin que para ello medie ningún tipo de declaración judicial y se entenderá resuelta de pleno derecho, habilitándola para adelantar cualquier otro proceso de comercialización sobre los activos objeto de venta en el presente contrato. En el evento de celebrarse el contrato de compraventa prometido, el valor entregado por EL PROMITENTE COMPRADOR se imputará al precio de venta del inmueble.

Así mismo, las partes convienen, que si respecto del activo prometido en venta, se presentan circunstancias sobrevinientes que impidan la transferencia o entrega del inmueble, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá retractarse de la celebración del contrato de compraventa prometido, caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá, sin doblar, las arras entregadas por el PROMITENTE COMPRADOR, sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por concepto de intereses, corrección monetaria, cuatro por mil, indemnización de perjuicios, o de cualquier otra suma adicional bajo ningún título (*en el evento en que haya habido pagos posteriores a la promesa, diferentes de las arras, tales sumas también deberán ser devueltas*). Tal devolución se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación en la cual EL PROMITENTE VENDEDOR le informe a EL PROMITENTE COMPRADOR que la venta no se realizará por la circunstancia señalada.

Las partes convienen igualmente, que en el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR sea quien se retracte de la celebración del contrato de compraventa prometido, en razón a que para la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa prometida, no se haya efectuado el saneamiento o el levantamiento de las condiciones que impiden la transferencia del bien, devolverá, sin doblar, las arras entregadas por el PROMITENTE COMPRADOR, sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por concepto de intereses, corrección monetaria, cuatro por mil, indemnización de perjuicios, o de cualquier otra suma adicional bajo ningún título. Tal devolución se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación en la cual EL PROMITENTE VENDEDOR le informe a EL PROMITENTE COMPRADOR que la venta no se realizará por la circunstancia señalada.

SEXTA: GASTOS ADMINISTRATIVOS, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- Se conviene expresamente que los impuestos incluido el de valorización y las contribuciones que se lleguen a causar, liquidar o reajustar con posterioridad a la fecha de escrituración del inmueble, estarán a cargo exclusivo de EL PROMITENTE COMPRADOR, cualquier otro gasto administrativo que se derive de la administración del inmueble como servicios públicos, administraciones, vigilancia, entre otros, será asumido por EL PROMITENTE COMPRADOR a partir de la fecha en que se suscribe el acta de entrega material de los inmuebles.

PARÁGRAFO.- EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a cancelar a EL PROMITENTE VENDEDOR la cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial, valorización, otras contribuciones y/o cuotas de administración, le(es) corresponda(n) por la fracción de año o mes, contado a partir de la fecha de la escritura con la cual se de cumplimiento a la presente promesa de compraventa.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar el valor de la prorrata antes de la entrega del inmueble. Sin el cumplimiento de este requisito no se suscribirá por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR la escritura de venta del inmueble.

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)
INMUEBLE ID 18687**

SÉPTIMA: GASTOS.- Los gastos notariales, de beneficencia, tesorería y registro de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la compraventa prometida, serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará directamente a EL PROMITENTE VENDEDOR con anterioridad a la fecha estipulada para la escrituración, en la fecha que éste le indique, el monto correspondiente a los gastos de beneficencia, tesorería y registro respectivos, a fin de que EL PROMITENTE VENDEDOR cancele estos valores en las entidades pertinentes.

OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE La entrega del inmueble se hará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR, el día pactado en la escritura de compraventa del mismo. *(Se deberá modificar de acuerdo con la negociación.)*

PARÁGRAFO.- EL PROMITENTE COMPRADOR, manifiesta que conoce y acepta el inmueble objeto de esta compraventa en el estado y las condiciones en que actualmente se encuentra.

NOVENA: ORIGEN DE FONDOS Y DESTINO DE LOS ACTIVOS.- EL PROMITENTE COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Los recursos que entreguen no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, también declara (n) que los activos que se pretenden adquirir no tendrán una destinación ilícita.

EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** le proporcionen para la celebración de este negocio.

DÉCIMA: ESCRITURA DE COMPRAVENTA.- La escritura pública con la cual se de cumplimiento a la presente promesa de compraventa se correrá en la Notaría que por reparto asigne la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo con lo señalado en la Ley 29 de 1973, Resolución 2277 de 2006 reglamentada y modificada por la resolución 1078 de 2008 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, y demás normas que las modifiquen con posterioridad, el día ____ (__) de _____ de ____ (____), siempre que para tal fecha EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) estuviere(n) al día en las obligaciones adquiridas por esta promesa. La fecha de la firma de la escritura pública de compraventa no se podrá prorrogar, salvo por autorización del EL PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA PRIMERA: DECLARACIONES.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que la negociación objeto de esta promesa de compraventa se llevo a cabo dentro la gestión inmobiliaria adelantada por _____ quien tendrá derecho a una comisión de venta equivalente al __% del precio por el que finalmente se escrituren los bienes inmuebles, sin embargo esta comisión solamente será cancelada en su totalidad por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR previa presentación del folio de matrícula inmobiliaria en donde conste el registro de la compraventa prometida en el presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA AUTORIZACIÓN CESIÓN: Ninguna de las partes podrá ceder el presente **CONTRATO** en todo o en parte, salvo que para el efecto obtenga autorización previa, expresa y escrita de la otra parte.

DÉCIMA TERCERA: NOTIFICACIONES.- Para los efectos previstos en esta promesa EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) registra(n) la(s) siguiente(s) dirección(es) y teléfono(s) para hacerle (s) las comunicaciones con aquella relacionadas: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Dirección _____ de la ciudad de _____ teléfono(s): _____ La dirección de LA PROMITENTE VENDEDORA es _____ de la ciudad de _____, la cual podrá ser modificada por comunicación escrita dirigida por correo a la otra parte.

**MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE XXXXXXXXXXXXXXXX
Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)
INMUEBLE ID 18687**

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor, a los _____ (____) días del mes de _____ de 2015

EL PROMITENTE VENDEDOR,

EL PROMITENTE COMPRADOR,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CC.

C.C.

LOS TESTIGOS

Nombre _____

Nombre _____

Firma _____

Firma _____

C.C. No. _____ de _____

C.C. No. _____ de _____

Dirección _____

Dirección _____

Teléfonos:

Teléfonos: