

ANEXO 5
FORMATO MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE
XXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)

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, en mi calidad de _____ (si la E.P. se otorga en otra ciudad citar la matrícula de CISA en dicha ciudad), en su calidad de Gerente y representante de la sucursal _____, acto debidamente inscrito en la cámara de comercio de _____ el _____ de ____ bajo el número _____ del libro __, actuando en calidad de apoderada del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA-IDEA, según poder conferido a través de xxxxxxxxxxxx , entidad descentralizada del orden departamental creada por la Asamblea de Antioquia mediante ordenanza No. 13 de 1964, representada legalmente por XXXXXX, y 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 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 inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1090765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Local 101. Área privada para futuro desarrollo (Hotel), ubicado en la carrera 55 No. 42-90. Centro Cívico de Antioquia Plaza de La Libertad PH, en el Municipio de Medellín – Antioquia.

Según lo expresado en la Escritura pública No. 1935 otorgada el 21 de septiembre de 2011 en la notaría novena (9) del Círculo de Medellín, los linderos del predio son los siguientes: Área ubicada en la cubierta del primer piso, entre los ejes de las columnas número 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,31,32,33,34,35 y 36; y A, B, C, D, E, F y F1, con una superficie aproximada de 1.853,37

ANEXO 5
FORMATO MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE
XXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)

metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos del 59 al 62 y 59, punto de partida, del plano No. PH 06.

El inmueble registra un área de 1.853,37 metros cuadrados.

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

SEGUNDA: TRADICIÓN.- El inmueble objeto de esta promesa es propiedad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien lo adquirió mediante compraventa que realizó a Empresas Departamentales de Antioquia EDA, elevada a Escritura Pública No. 2978 otorgada el 4 de diciembre de 1987 de la Notaría catorce (14) de Medellín, acto debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1090765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

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 medidas cautelares, limitaciones al dominio o a la comercialización del inmueble, no existe falsa tradición, lesión enorme ni ocupaciones, no existen inscripciones de demandas civiles, uso, hipoteca, habitación, anticresis, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias ni suspensivas o desmembraciones al dominio, ni limitaciones al dominio, Salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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, licencia de construcción y, todas aquellas referentes al ordenamiento territorial que afecten el Inmueble prometido, incluyendo los procedimientos administrativos en curso, o que pueden ser originados en el futuro, tendientes a declarar el

ANEXO 5
FORMATO MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE
XXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)

Inmueble 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 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 declara que durante la vigencia de la obligación que surgirá a su cargo como consecuencia del plazo otorgado producto de la operación que se instrumenta por medio de este documento, reconocerá y pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR intereses de plazo a la tasa de interés del DTF + 6 puntos sobre el saldo de capital pendiente, que se calcularán desde el día hábil siguiente a la fecha de adjudicación de la oferta hasta el último día del pago del saldo. (Nota: solo se incluirá en el evento en que aplique)

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.

En caso de incurrir en mora en el pago de alguna de las cuotas por un período superior a ocho (08) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de la fecha de pago pactada, CISA dará por incumplida la obligación principal del contrato y ejercerá de inmediato las acciones legales que considere, entre otras, el derecho de retención que posee sobre las arras inicialmente 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

ANEXO 5
FORMATO MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE
XXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO COMPRADOR)

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.

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 del inmueble.

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

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

SEPTIMA: GASTOS.- Los gastos notariales, de beneficencia, tesorería y registro de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la compraventa prometida, serán pagados en su totalidad 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 proviene 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

