

ANEXO 5B
FORMATO MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE
XXXXXXXXXXXXXX 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. 001-1108436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, Lote A ubicado en el Kilómetro 17 vía las Palmas, Parque Tecnológico Manantiales. Paraje las Palmas.

Según lo expresado en la Escritura pública No. 17837 otorgada el 30 de diciembre de 2014 en la notaría 15 del Círculo de Medellín, los linderos del predio son los siguientes: POR EL FRENTE: con el lote K de la subdivisión; POR UN COSTADO: con el lote propiedad de Empresas Públicas de Medellín – EPM; POR LA PARTE DE ATRÁS: con propiedad del Colegio Cristóbal Colón – The Columbus School; y POR EL OTRO COSTADO: con el lote I de la subdivisión.

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

El lote cuenta con un área de 12.000 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 Adjudicación Liquidación Sociedad Comercial que le realizó la Sociedad Parque Manantiales SAS en liquidación, elevada a Escritura Pública No. 17837 otorgada el 30 de diciembre de 2014 en la Notaría Quince (15) de Medellín, acto debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1108436 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 El inmueble se encuentran libre de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones la comercialización del inmueble. Así mismo, 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 siguientes servidumbres:

Anotación 2. Servidumbre de acueducto activa de mayor extensión. Constituida mediante escritura pública No. 3909 del 23/11/1978 de la Notaría 3 de Medellín.

Anotación 3. Servidumbre de acueducto activa, energía eléctrica pasiva, tránsito pasivo. Constituida mediante escritura pública No. 3909 del 23/11/1978 de la Notaría 3 de Medellín.

Anotación 4. Servidumbre de acueducto activa y servidumbre pasiva de conducción de redes eléctricas predio dominante. Constituida mediante escritura pública No 1529 del 14/07/1992 de la Notaría 14 de Medellín.

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

Anotación 5. Servidumbre de tránsito activa, acueducto pasiva y energía eléctrica. Constituida mediante escritura pública No. 2131 del 30/07/1996 de la Notaría 25 de Medellín.

Anotación 6. Servidumbre de acueducto activa. Constituida mediante escritura pública No 3199 del 03/07/1997 de la Notaría 20 de Medellín.

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 el 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

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

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.

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.

ANEXO 5B
FORMATO MINUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE
XXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXX (TERCERO 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 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 proporcione para la celebración de este negocio.

DÉCIMA: ESCRITURA DE COMPRAVENTA.- La escritura pública con la cual se dé 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 ____ (____) (establecer la hora de firma), 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 llevó 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 escriture el bien inmueble; 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 y una vez suscrita el acta de entrega del inmueble. *(SI APLICA)*.

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.

