

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, MANUEL EDUARDO OSORIO LOZANO, identificado con Cédula de Ciudadanía Número 79.341.487 expedida en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. –FIDUCOLDEX- para los asuntos del Patrimonio Autónomo FONDO NACIONAL DE TURISMO – FONTUR, con NIT 900.649.119-9, constituido a través de Contrato de Fiducia Mercantil No. 137 del 28 de agosto de 2013 y por tanto, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso, quien en adelante se denominará FONTUR y de otra parte, _____, mayor de edad, con domicilio y residencia en _____ Departamento de _____, _____, identificado con _____ expedida en _____ 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 Contrato, quien en adelante se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos convenido celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO: Que el bien denominado “La Chavela”, fue adquirido mediante Escritura Pública No 2838 del 1 de agosto de 1984, por la Corporación Nacional de Turismo, por compra hecha al señor Luis Guillermo Aconcha Khon, y esta Corporación, mediante Transferencia por Liquidación, entregó al Ministerio de Desarrollo Económico el cual se fusionó con el Ministerio de Comercio Exterior para conformar el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, actual propietario del bien.

SEGUNDO: Que el bien denominado “La Chavela”, 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, y en general libre de cualquier limitación de dominio.

TERCERO: Que el artículo 22° de la Ley 1558 de 2012 ordenó: *“Los bienes inmuebles con vocación turística incautados o que les fuere extinguido el dominio debido a su vinculación con procesos por delitos de narcotráfico, enriquecimiento ilícito, testaferrato y conexos, y los que fueron de propiedad de la antigua Corporación Nacional de Turismo, hoy del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, serán administrados o enajenados por el Fondo Nacional de Turismo o la entidad pública que este contrate. Para efectos de la administración y enajenación de los bienes, el Fondo o la entidad administradora, se registrará por las normas del derecho privado”*. Dicho artículo se encuentra reglamentado en lo referente a los bienes de la CNT por el Decreto 2125 de 2012 y el Manual de

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

CUARTO: Que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en cumplimiento a la citada Ley, expidió la Resolución 2663 de 28 de julio de 2015, por medio de la cual dispone la entrega a FONTUR del inmueble denominado "LA CHAVELA", **identificado con matrícula** inmobiliaria 50N-825022, facultándolo para realizar la venta o enajenación del bien inmueble y por ende todos los actos jurídicos y administrativos que conlleve dicha venta o enajenación.

QUINTO: Que de conformidad con lo anterior, se dio inicio al proceso enajenación del inmueble en mención, de conformidad al proceso establecido en el Título IV - Reglas especiales del Proceso de Venta del Manual de Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: FONTUR promete vender a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) y éste(os) se obliga(n) a comprar a FONTUR el pleno derecho de dominio real y material del bien inmueble rural denominado "LA CHAVELA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, y la cédula catastral No. 00-00-006-0267-000, y cuyos linderos son: Con base en el plano Aero fotogramétrico de Bogotá, D.E., del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Plancha C14, y a partir del punto T 4748, se localizaron los mojones de alinderamientos del lote, cuyas coordenadas y longitudes son las siguientes: Mojón 1 Coordenada Norte 128.524.83 – Coordenada Este 104.782.27 del Mojón 1 al 2 en una longitud de 120 metros. Mojón 2. Coordenada Norte 128.408.40. – Coordenada Este 104.811.30 del Mojón 2 al 3 en una longitud de 302.327 metros. Mojón 3. Coordenada Norte 128.432.12. – Coordenada Este 104.509.91 del Mojón 3 al 4 en una longitud de 120 metros. Mojón 4. Coordenada Norte 128.550.47. – Coordenada Este 104.490.10 del Mojón 4 al 1 en una longitud de 302.327 metros".

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.

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

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 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 FONTUR por estos motivos.

SEGUNDA: PROPIEDAD: El inmueble objeto de esta promesa es propiedad exclusiva del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, adquirido de conformidad con lo establecido en la consideración primera, del presente contrato, Entidad que facultó al Fondo Nacional de Turismo – FONTUR, según lo establecido en la Resolución de Entrega No 2663 de 28 de julio de 2015, para realizar la venta o enajenación del bien inmueble denominado “LA CHAVELA”, **identificado con matrícula inmobiliaria 50N-825022.**

TERCERA: POSESIÓN Y LIBERTAD: FONTUR declara que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, posee real y materialmente el inmueble objeto de esta venta de forma regular, pacífica y pública, el cual es enajenado por FONTUR, en virtud del ya mencionado Artículo 22 de la Ley 1558 de 2012, reglamentado por el Decreto 2125 de 2012, y que dicho bien no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni prometido en venta. A su vez declara que el bien inmueble 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, 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.

ANEXO No. 10
MINUTA 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, suma que EL COMPRADOR pagará a FONTUR en su totalidad, mediante consignación y en la cuenta que designe FONTUR, de la siguiente manera:

Evento A: (Pago directo con recursos propios)

- Un primer pago equivalente al 20% del valor del precio de venta del inmueble, correspondiente a las arras, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, estas arras harán parte del pago del precio del inmueble.
- Un segundo y último pago correspondiente al 80 % del valor del precio de venta del inmueble, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa.

EVENTO B: (Pago con crédito o leasing)

- Un primer pago equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del precio de venta del inmueble, correspondiente a las arras, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, estas arras harán parte del pago del precio del inmueble.
- Acreditar con la carta de aprobación del crédito o leasing, el segundo y último pago correspondiente al ochenta por ciento (80%) del valor del precio de venta del inmueble, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa, requisito con el cual se llevará a cabo el proceso de escrituración y registro
- Protocolizada la escritura la Entidad Financiera deberá desembolsar el ochenta por ciento (80%) del precio de venta del bien inmueble a FONTUR dentro de los quince (15) días siguientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: INTERESES MORATORIOS: 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 de pago generadas por esta promesa, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba a FONTUR 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.

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

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, FONTUR 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: Corresponden al 20% del valor total del precio de venta del inmueble objeto de este contrato, valor que deberá cancelar el PROMITENTE COMPRADOR en favor de FONTUR, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa, 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 FONTUR 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, habilitándolo para adelantar cualquier otro proceso de comercialización sobre el bien 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 bien inmueble rural “La Chávela” prometido en venta, se presentan circunstancias sobrevinientes que impidan la transferencia o entrega del inmueble, FONTUR podrá retractarse de la celebración del contrato de compraventa prometido, caso en el cual FONTUR 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 FONTUR le informe a EL PROMITENTE COMPRADOR que la venta no se realizará por la circunstancia señalada.

Las partes convienen igualmente que en el evento de presentarse nota devolutiva de la escritura de compraventa por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por diferencia de áreas, FONTUR asumirá los gastos para el trámite de corrección de área ante la autoridad competente; en caso que no sea posible el ajuste en un periodo de seis (06) meses contados a partir de la notificación de la nota devolutiva, prorrogables por una sola vez por el mismo periodo de tiempo, se podrá proceder a la Resciliación.

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

Con lo anterior se establece que no habrá lugar a indemnizaciones por la devolución de por la no inscripción de la escritura de compraventa por diferencia de áreas, circunstancia que conoce y acepta el oferente con la sola presentación de su oferta, renunciando a iniciar cualquier acción judicial y extrajudicial por dicho motivo en contra de FONTUR; en este caso se 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 FONTUR 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 FONTUR la cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial, valorización, otras contribuciones y/o cuotas de administración, le(s) corresponda(n) por la fracción de año 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 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.

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 FONTUR 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.

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega del inmueble se hará por parte de FONTUR a EL PROMITENTE COMPRADOR, el día pactado en la escritura de compraventa del mismo.

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 entregue 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 que los activos que se pretenden adquirir no tendrán una destinación ilícita. FONTUR 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: AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN, AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA REPORTAR, CONSULTAR Y COMPARTIR INFORMACIÓN CONTENIDA EN LAS BASES DE DATOS FINANCIERA, CREDITICIA, COMERCIAL, DE SERVICIOS Y LA PROVENIENTE DE OTROS PAÍSES. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza expresa e irrevocablemente a FONTUR, libre y voluntariamente, para que reporte a CIFIN, o a cualquier otro operador legalmente establecido, toda la información que refleje su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente Contrato. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, Ley 1581 de 2012 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza, expresa e irrevocablemente a FONTUR, para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a sus relaciones comerciales que él tenga con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la citada Ley y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

DÉCIMA PRIMERA: SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. EL PROMITENTE COMPRADOR declara que tiene la obligación de prevenir y controlar el Lavado de Activos y la Financiación al Terrorismo en su organización y que tomará las medidas de prevención y control correspondientes en su relación con la FIDUCIARIA. De esta manera, EL PROMITENTE

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

COMPRADOR responderá a la FIDUCIARIA indemnizándole por cualquier multa o perjuicio que se le cause originado en el incumplimiento de los compromisos antes expresados. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que se somete en su relación con LA FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT) cuyo Manual se encuentra publicado en la página Web de la FIDUCIARIA, y a las modificaciones que allí se incorporen. En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida al PROMITENTE COMPRADOR a su última dirección registrada, estará facultada para dar por terminado y liquidar unilateralmente el presente contrato, procediendo de igual forma a dar por vencidas todas las obligaciones a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, por la sola ocurrencia de la respectiva causal. Así mismo, estará facultada para suspender todos o algunos de los pagos si a ello hay lugar y consignar los recursos pertinentes en una cuenta del PROMITENTE COMPRADOR, o, en su defecto, de la autoridad que correspondan según sea el caso. Las gestiones aquí indicadas se realizarán sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades. Las causales que podrán generar la terminación y/o liquidación del Contrato serán:

- a) Reporte en la lista OFAC del PROMITENTE COMPRADOR, sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la Ley 222 de 1995, o las normas legales que determinen reglas sobre vinculación económica;
- b) Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales, o disciplinarios, sobre incumplimientos o violaciones de normas relacionadas con el Lavado de Activos o Financiación al Terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior; y con fallo o sentencia en firme debidamente ejecutoriada.
- c) Cuando existan factores de exposición al riesgo tales como: referencias negativas, ausencia de documentación, o la existencia de alertas definidas en los anexos del Manual SARLAFT; La presentación de dos o más de las alertas enumeradas en los anexos del Manual SARLAFT, en relación con las personas enumeradas en los literales anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE COMPRADOR certifica que los clientes con los que mantiene relaciones comerciales no se encuentran incursos en actividades relacionadas con el lavado de activos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA ejercerá estas facultades de acuerdo con sus políticas de riesgos y el Manual SARLAFT, que se encuentra publicado en la página web www.fiducoldex.com.co, el cual es aceptado por EL PROMITENTE COMPRADOR y se obliga a acatar la decisión sobre el ejercicio de estas facultades deberá ser dada a conocer al

ANEXO No. 10
MINUTA PROMESA DE COMPRAVENTA

PROMITENTE COMPRADOR mediante comunicación motivada dirigida a su última dirección registrada, para efectos de publicidad”.

DÉCIMA SEGUNDA: CONFLICTOS DE INTERÉS. El PROMITENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad del juramento, no estar incurso dentro de las políticas de conflicto de intereses previstas en el Código de Buen Gobierno Corporativo de FIDUCOLDEX (www.fiducoldex.com.co)”.

DÉCIMA TERCERA: ESCRITURA DE COMPRAVENTA ~~-(CONTRATO 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 _____ (____), siempre que para tal fecha FONTUR 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 de FONTUR.

DÉCIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN CESIÓN: el COMPRADOR no podrá ceder el presente CONTRATO en todo o en parte.

DÉCIMA QUINTA: NOTIFICACIONES. Para los efectos previstos en esta promesa las partes registran la siguiente dirección y teléfono:

FONTUR: Calle 28 No. 13 A – 24 Piso 6 Bogotá D.C. 3275500

EL PROMITENTE COMPRADOR: Dirección: _____ Teléfono: _____

Para constancia, se firma al tenor de los _____ días del mes _____ de 2016.

FONTUR

EL PROMITENTE COMPRADOR