

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO 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, comprometiéndolo única y exclusivamente el patrimonio del citado fideicomiso, quien en adelante se denominará FONTUR y de otra parte, y el (la) señor(a) _____, 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 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 regirá 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 Contratación y Procedimientos para la administración y venta de bienes a cargo de FONTUR.

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA

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 FONTUR en cumplimiento de la función asignada en el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012 y de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Contratación y Procedimientos para la Administración y Venta de Bienes, mediante invitación abierta No FNTB- _____ de 2016, publicada el _____ de febrero de 2016, se convocó a los interesadas en ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) EL BIEN INMUEBLE RURAL DENOMINADO "LA CHAVELA" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

SEXTO: Que luego de surtido el proceso de evaluación y de subasta, establecidos en la Invitación Abierta No FNTB- _____ de 2016, mediante acta de fecha _____ FONTUR, seleccionó la propuesta presentada por _____ quien oferto el mayor valor como precio de venta para el bien inmueble "La Chavela".

SEPTIMO: Que el día _____ de _____ del 2016, EL FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, suscribió PROMESA DE COMRAVENTA del Bien Inmueble Rural denominado "LA CHAVELA", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-825022, ubicado en el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, con: _____.

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: FONTUR, por medio del presente Contrato de Compraventa transfiere a título de venta a favor de EL COMPRADOR 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

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA

Norte 128.550.47. – Coordinada 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL 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 este contrato. 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 del presente contrato 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 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, quien 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 bien 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 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 COMPRADOR asume desde la suscripción del presente contrato, las consecuencias de posibles cambios en la reglamentación relacionada con el

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA

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.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: FONTUR certifica que EL COMPRADOR entregó la suma de \$ 000000 (XXXXXXXXXX) valor correspondiente al precio del inmueble objeto de este contrato de compraventa, suma que fue recibida a satisfacción, en la cuenta No _____ del Banco _____. (O) FONTUR certifica que EL COMPRADOR entregó certificación de aprobación de (crédito o leasing), de parte de la entidad financiera _____, suma que será desembolsada a FONTUR, dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente contrato de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: INTERESES MORATORIOS: EL 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 este contrato, 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 COMPRADOR, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

En caso de incurrir en mora en el pago, 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 del documento "Promesa de Compraventa" suscrito entre las partes, y de ser el caso, 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 proponente con la suscripción del presente documento.

QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: FONTUR hará entrega real y material del inmueble objeto de este contrato, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legal y materialmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de registro de la escritura pública, previa presentación por parte del COMPRADOR, del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble en el que figure inscrita la transferencia y acreditación del pago total del precio.

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

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL VENDEDOR no es responsable por retardos o mora en la entrega material del inmueble objeto de este contrato, causados por fuerza mayor o caso fortuito.

SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: EL VENDEDOR declara que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, del orden nacional, departamental, municipal o distrital, causados y liquidados hasta la fecha de este contrato. Se conviene expresamente que los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que se causen, liquiden o reajusten con posterioridad a la fecha de esta escritura de compraventa, estarán a cargo exclusivo de EL COMPRADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL COMPRADOR se obliga a cancelar a EL VENDEDOR la cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial y valorización y otras contribuciones le(s) corresponda(n) por la fracción de año(s) o mes, contado a partir de la fecha de esta escritura de compraventa. EL COMPRADOR deberá pagar el valor de la prorrata antes de la suscripción de la escritura de venta. Sin el cumplimiento de este requisito no se suscribirá por parte del VENDEDOR la escritura de venta del inmueble.

SÉPTIMA: GASTOS: Los gastos notariales, de beneficencia, tesorería y registro que se generen con ocasión de esta escritura pública y su registro, serán pagados en su totalidad por EL COMPRADOR.

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

OCTAVA: ORIGEN DE FONDOS Y DESTINO DE LOS ACTIVOS: EL COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el inmueble denominado **“LA CHAVELA”** 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 COMPRADOR le proporcione para la celebración de este negocio.

NOVENA. 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

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA

PAÍSES.- EL 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 Convenio. 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 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. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. EL 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 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 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 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 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 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 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

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA

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 COMPRADOR certifica que los clientes con los que mantiene relaciones comerciales no se encuentran incurso 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 COMPRADOR y se obliga a acatar la decisión sobre el ejercicio de estas facultades deberá ser dada a conocer al COMPRADOR mediante comunicación motivada dirigida a su última dirección registrada, para efectos de **publicidad**".

DÉCIMA PRIMERA. CONFLICTOS DE INTERES. EL 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 SEGUNDA: DECLARACIONES: EL COMPRADOR declara que la negociación objeto de ésta compraventa se llevó a cabo dentro de la subasta realizada por FONTUR, dentro del proceso de la Invitación Abierta No _____ de 2016, cuyo objeto es: "ENAJENAR EL CIEN POR CIENTO (100%) EL BIEN INMUEBLE RURAL **DENOMINADO** ""LA CHAVELA"" IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-825022 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".

DÉCIMA TERCERA: ACEPTACIÓN: En este estado comparece(n) EL COMPRADOR quien manifiesta: a) Que acepta este contrato, sus declaraciones y la venta en el contenida a su favor por estar a su entera satisfacción; b) Que ha identificado sobre el terreno el inmueble objeto de este contrato de compraventa y que recibirá, en el estado actual en que se encuentra a su entera satisfacción, con sus anexidades, usos y dependencias. c) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos, por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios, con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreta o liquide la Nación y/o el Municipio.

ANEXO No. 11
MINUTA CONTRATO DE COMPRAVENTA

DÉCIMA CUARTA: CESIÓN: el COMPRADOR no podrá ceder el presente CONTRATO en todo o en parte, salvo que para el efecto obtenga autorización previa, expresa y escrita de FONTUR.

DÉCIMA QUINTA. MÉRITO EJECUTIVO El presente contrato presta mérito ejecutivo por ser una obligación clara, expresa y exigible para las partes.

DÉCIMA SEXTA: NOTIFICACIONES. Para los efectos previstos en este contrato, EL COMPRADOR registra la siguiente dirección y teléfono:

DÉCIMA SEPTIMA. PERFECCIONAMIENTO. Este contrato se entenderá perfeccionado con la firma y otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

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

EL COMPRADOR: Dirección: _____ Teléfono: _____

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

FONTUR

EL COMPRADOR