

40
05

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE.

En la Ciudad de Bogotá, a los catorce (14) días del mes de Febrero del año 2013; entre los suscritos a saber: HERNANDO MARIO RESTREPO OSORIO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.991.483 quien actúa en nombre y representación de SIMTEC S.A., sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública Nro. 2397 del 5 de junio de 1995, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín e inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 8 de junio de 1995 en el Libro 9º, folio 829, bajo el No. 5803, identificada con NIT No. 811.001.493-4, según consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad que se adjunta, quien para los efectos del presente contrato se denominará el PROMETIENTE VENDEDOR, de por su parte, JOSE ANTONIO BONNET LLINAS, mayor de edad, vecino de la ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.332.474, quien actúa conforme poder adjunto en nombre y representación legal de la sociedad comercial denominada KLIENFELD SERVICES LTD quien en adelante se denominará el PROMETIENTE COMPRADOR, han celebrado el contrato de promesa de compraventa, el cual se rige con las normas aplicables sobre la materia y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO.- El PROMETIENTE VENDEDOR, promete en venta real y efectiva AL PROMETIENTE COMPRADOR, el derechos que tiene en común y proindiviso del veintinueve por ciento (29%) y equivalente a 60.294,60 M2; sobre el inmueble denominado Villa Esther e identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-0410319 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, y con ficha catastral global No. 2-00-011-00278-000 de la Oficina de Catastro del Municipio de la Estrella, alinderados de la siguiente manera:-----.

a) UNA FINCA TERRITORIAL CONOCIDA CON EL NOMBRE DE VILLA ESTHER SITUADA EN EL PARAJE PUEBLO VIEJO DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, junto con todas sus mejoras, consistente en: Casa de habitación, piscina.

NOTARIA VENTROLATRO DEL
CIRCULO DE BOGOTÁ S.C.
14 FEB 2013
BOGOTÁ - DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ
NOTARIO VENTROLATRO DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

51
26

establo, kiosco, agua, luz y línea telefónica Nro. 2792021; casa de mayordomo y demás mejoras y anexidades, la cual tiene una extensión superficial de 207.912.42 metros cuadrados (M2), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales, tomados a título de adquisición: Por el Sur, con la propiedad de Sofía Torres, Juan Monsalve, Eliecer Torres, Amalia Upegui, Ana María Cano, Evelio Gómez, Pedro N. Cano, Elena de Naranjo y José María Palacio; por el Norte, en parte con carretera a Pueblo Viejo y que parte la finca en dos en parte con la propiedad de Arturo Vélez, William Londoño, Jesús Cardona, Víctor Ramírez, Alfonso Castaño, Alirio Toro, y en parte nuevamente con la carretera que conduce a Pueblo Viejo y en parte, con las propiedades de Víctor Ramírez, Alfonso Castaño y el lote de María Victoria Pérez de Pelaez que se excluye del englobe que se hizo; por el Oeste en parte con propiedad de Graciela Cardona de Hernández, con carretera de ascenso a la finca, con propiedad de Libardo Giraldo y Aura Cardona de Giraldo, nuevamente, con Libardo Giraldo, con Horacio Sanchez, con quebrada que delimita la finca, con servidumbre de tránsito y con propiedad de Alirio Toro. --

PARAGRAFO.- No obstante la mención de la cabida y de los linderos la PROMESA DE VENTA se hace como cuerpo cierto, incluyendo sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan sin reserva alguna.

SEGUNDA. VALOR Y FORMA DE PAGO.- El valor del porcentaje de derecho que se enajena corresponde a la cantidad de DOCE MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$12.000.000.000,00); y será pagadero así:

- 1) Un primer pago antes del 22 de febrero de 2013, por la suma de Dos Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$2.500.000), suma que será transferida a favor de sociedad NewCom Int. RUC 1437445-1-635086 DV 36, mediante abono en su cuenta corriente 0108165664 en el HSBC de Panamá. Este valor será reconocido como pago liquidado a la Tasa Representativa del Mercado certificada por el Banco de la República para el día en que efectivamente se reciban los recursos en el HSBC de Panamá.

NOTARIA VENTICUATRO
CARRANDELO DE BOGOTÁ D
14 FEB 2013
NOTARÍA REPRESENTATIVA UNIÓN ESCUELA
ESTABLE VENTICUATRO PÁG 02 DE 02

82
07

- 2) La suma de Dos Mil Quinientos Millones de Pesos (\$2.500.000.000) pagadera antes del 21 de junio de 2013, mediante abono en la cuenta 029531648887 de SYMTEC S.A. con Bancolombia, Sucursal Oviedo.
- 3) La suma de Dos Mil Quinientos Millones de Pesos (\$2.500.000.000) pagadera antes del 22 de octubre de 2013, mediante abono en la cuenta 029531648887 de SYMTEC S.A. con Bancolombia, Sucursal Oviedo.
- 4) El saldo hasta el valor pactado de Doce Mil Millones de pesos deduciendo los valores pagados en los numerales 1, 2 y 3 anteriores, será pagadera antes del 21 de febrero de 2014, mediante abono en la cuenta 34255375715 de COMUNICAR Y TRANSMITIR SAS, NIT 900.264.140-0 con Bancolombia, Sucursal Oviedo.

PARAGRAFO.- Los pagos que se realicen después de las fechas de pago aquí pactadas, causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida entre la fecha establecida y la fecha de pago.

PARAGRAFO SEGUNDO: El PROMITIENTE COMPRADOR certifica bajo la gravedad de juramento que los recursos utilizados para la adquisición del inmueble provienen de actividades lícitas y en ninguna manera contravienen el ordenamiento del Código Penal Colombiano. Asimismo, EL PROMITIENTE VENDEDOR declara bajo la gravedad de juramento que sus actividades comerciales son lícitas y que los recursos utilizados para la adquisición del inmueble provienen de actividades lícitas.

TERCERA. TITULO DE ADQUISICIÓN.- Mediante aporte social de la sociedad LA TESALIA S.A.S., conforme escritura pública Nro. 2095 del 31 de Agosto de 2011, Notaría Séptima (7) del Circulo Notarial de Medellín, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín el 2 de septiembre de 2011 radicación 2011-61717 Anotación 30 del certificado de tradición.

CUARTA.- ENTREGA MATERIAL.- La entrega real y material del inmueble prometido en venta la hará EL PROMETIENTE VENDEDOR a EL PROMETIENTE COMPRADOR el día 24

NOTARIA VENTICUATRO DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
16 FEB 2013
BOGOTÁ - COLOMBIA

de febrero de 2014 y se hará constar en Acta suscrita por ambas partes, fecha a partir de la cual se hace directamente responsable de las obligaciones municipales, pagos por valorización y demás obligaciones propias de la titularidad del dominio sobre el bien.

QUINTO. POSESION Y LIBERTAD.- EL PROMETIENTE VENDEDOR, manifiesta que el inmueble prometido en venta lo posee de manera regular, pacífica y pública, no lo ha prometido en venta por acto anterior al presente, ni lo ha enajenado y se encuentra libre de medidas cautelares, embargos, trabas judiciales, anticresis, arrendamientos por escritura pública, no obstante, se aclara que en la actualidad el predio en su totalidad detenta gravamen hipotecario en favor de la persona jurídica CLARO PANAMA S.A., el cual el PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a cancelar antes del 22 de octubre de 2013; pero que en todo caso, se compromete a salir al saneamiento de lo prometido en venta.

SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y LEGALES. : Los gastos que se causen en el otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta prometida, incluyendo los derechos notariales, el Impuesto de anotación (Boleta de Rentas Departamentales) serán cancelados por iguales partes entre los contratantes; y la inscripción en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos, serán por cuenta exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR.

SEPTIMA.- OTORGAMIENTO ESCRITURA PUBLICA.- Las partes acuerdan que la firma de la escritura de lo aquí prometido en venta se deberá llevar acabo en la Notaria Dieciséis (16) del Circulo de Medellín, el día Veinticuatro (24) del mes de febrero del año 2014, a las 09:00 am horas, por un valor de Cinco Mil Millones de Pesos (\$5.000.000.000) sí y sólo si el PROMETIENTE COMPRADOR ha cumplido con las obligaciones de pago derivadas de este contrato establecidas en la Cláusula Segunda.

NOTARIA VEINTIUNTO DEL
CIRCULO DE MEDALLIN
FEB 14 2014
COMPRAMIENTO POR ESCRITURA
PÚBLICA DE BIENES RAÍZ

5/0

PARÁGRAFO.- Las partes firmantes de este contrato, manifiestan y aceptan firmar la escritura de compraventa con anterioridad a la fecha establecida siempre y cuando estuvieren de común acuerdo.

OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD. Las partes se obligan a guardar absoluta reserva del contenido de este contrato. Ninguna de las partes se encuentra autorizada a revelar ninguna de las partes de este contrato sin la expresa autorización de la otra a ningún tercero y responderán por los perjuicios que puedan causarse de manera ilimitada, siendo sólo necesario que la parte afectada certifique bajo la gravedad de juramento mediante certificación del Representante Legal y del Revisor Fiscal, el valor de los efectos tributarios, comerciales, o de cualquier otro concepto que la afecten.

NOVENA : CLAUSULA PENAL.- Por el incumplimiento en todo o en parte, por cual quiera de las partes, comprometidas en este contrato, la suma de MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS ML (\$1.800.000.000) equivalente al 15% del valor de la venta; y desde ya manifiestan que esta cláusula prestará mérito ejecutivo, que renuncian al requerimiento para el pago y al protesto; en todo caso, para hacer esta exigible se asimilará a un título valor.

DECIMA. CESIÓN DEL CONTRATO: Este contrato de promesa de compraventa no es negociable ni endosable por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR, sin el previo consentimiento, manifestado por escrito del PROMITENTE VENDEDOR.

La presente PROMESA DE COMPRAVENTA se firma hoy 14 de Febrero de 2012, en la ciudad de Bogotá DC., a las 14:30 pm.

FIRMAN LAS PARTES:

El prometiente vendedor:

EL Prometiente Comprador

NOTARIA PUBLICA DEL
CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
14 FEB 2012
BOGOTÁ D.C.

5
10

Hernando M Restrepo
HERNANDO MARIO RESTREPO OSORIO
C.C. 71.991.483
Representante legal
SIMTEC S.A.

Jose Antonio Bonnet Llinas
JOSE ANTONIO BONNET LLINAS
C.C. 19.332.474
Apoderado
KLIENFELD SERVICES LTD

Mario Restrepo

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA:
QUE ESTE ESCRITO FUE PRESENTADO
PERSONALMENTE POR
Hernando Mario Restrepo Osorio
IDENTIFICADO CON C.C. No. 71.991.483
DE *Coahuila (CA)* Y MANIFESTO QUE SU
CONTENIDO ES VERDADERO Y QUE LA FIRMA PUESTA EN EL
ES
14 FEB. 2013
Hernando Restrepo

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA:
QUE ESTE ESCRITO FUE PRESENTADO
PERSONALMENTE POR
Jose Antonio Bonnet Llinas
IDENTIFICADO CON C.C. No. 19.332.474
DE *Coahuila* Y MANIFESTO QUE
SU CONTENIDO ES VERDADERO Y QUE LA FIRMA PUESTA
EN EL
14 FEB. 2013
Jose Antonio Bonnet Llinas

COAHUILA DE ZARAGOZA

COAHUILA DE ZARAGOZA

NOTARIA VENTICUATRO DE
COAHUILA DE ZARAGOZA
14 FEB 2013