***Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira***

***Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 01 de 2021 celebrado entre la ANI y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.***

**PROMESA DE COMPRAVENTA No. 119**

**Predio No. NMVVCACP\_UF3\_030**

Entre los suscritos **PAULO FRANCO GAMBOA,** mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá DC, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.796.179 actuando en su calidad de Representante Legal de la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S[[1]](#footnote-2)**, identificada con Nit. 901.489.697-0y matrícula mercantil No. 03383407, constituida mediante documento privado del 28 de mayo de 2021 de Asamblea de Accionistas, debidamente facultado para celebrar el presente contrato, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 01 del 9 de junio de 2021 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, conforme al cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, identificada con NIT 830.125.996-9,Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, creada mediante el Decreto Nº 4165 del 3 de noviembre de 2011, ha delegado en la Sociedad **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, la Gestión Predial, entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios declarados de utilidad pública e interés social mediante la resolución No. 20202000012205 del 8 de septiembre de 2020 y que hacen parte del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** quien en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR** y, por la otra parte, **ALEJANDRO AMAYA CUTIVA,** identificado con cédula de ciudadanía No. 6.106.113, en calidad de gerente general y representante legal de la Sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A,** identificada con Nit 800.210.144-5 según conta en Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Palmira actualizado, previamente autorizado por la Junta Directiva/Asamblea General de Accionistas según consta en Acta No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-3), documentos que hacen parte integral del presente contrato, propietaria del predio, en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR.** La presente promesa de compraventa se regirá por las siguientes cláusulas, con fundamento a la Oferta Formal de Compra CS-RDV-001511 del 27 de octubre de 2023, notificada el siete (7) de noviembre del año en curso y a la cual se le dio respuesta, dentro del término legal, el veintiocho (28) de noviembre del año 2023.

**CLÁUSULA PRIMERA. – OBJETO Y DETERMINACIÓN DEL OBJETO**: **EL PROMITENTE VENDEDOR** promete vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y éste promete comprar a aquel, con destino al Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, mediante escritura pública debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el derecho de dominio que ejerce sobre las Áreas Requeridas, según estas se definen más adelante, las cuales tienen un área total de terreno de **CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROSCIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (54.472.69 m2),** dividida en dos áreas de terreno a saber, de acuerdo con Ficha Predial **NMVVCACP\_UF3\_030** del 10 de marzo de 2023 elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.:

Para efectos de este contrato se entenderá como Áreas Requeridas, la sumatoria del Área requerida 1 y el Área requerida 2, según se describen a continuación:

**Área requerida 1:**

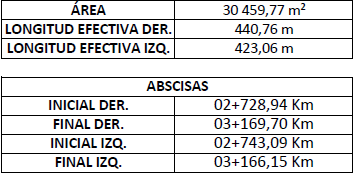


Comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

Lindero Longitud Colindante



**Área requerida 2:**



Comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

Lindero Longitud Colindante



Nota: Debe aclararse que, dentro de los linderos y abscisado del Área requerida 2 se localiza el Área remanente de 719, 03 m2 , por lo que así las cosas el Área requerida 2 se compone de **Area Requerida 1 por Diseño** de **29.740,74m2** más el **Área Remanente de 719,03 m2** , ambas áreas señaladas en la Ficha Predial **NMVVCACP\_UF3\_030** del 10 de marzo de 2023, y cuya sumatoria da 30.459,77m2. Así las cosas, la sumatoria del Área requerida 1 y el Área requerida 2 da un total de área requerida de **54.472.69m2.**

Las Áreas Requeridas hacen parte del predio de mayor extensión ubicado en predio denominado Hacienda El Marañón, ubicado en el corregimiento El Hormiguero, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral **760010000520000030046000000000** y matricula inmobiliaria número **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali**,** con un área de 4.473.600 m2 (según títulos), comprendido dentro de los linderos generales descritos en la escritura pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali, sus linderos son: “Norte, hacienda de Piedragrande y propiedad de la señorita Tulia Carrero Mercado y predio de Manuel María González, hoy de sus sucesores; Sur, la otra mitad de la antigua hacienda de El Marañon de la cual formó parte el terreno adquirido por Ignacio Posada C, que actualmente se describe, y de Cascajal, propiedades pertenecientes antes a “El Marañon S.A.”, después de Garcés Giraldo Hermanos. En la escritura de adquisición, antes mencionada, se especifica el lindero Sur, en la colindancia con la mitad del Marañon que se reservó la sociedad vendedora, y de Cascajal, en la siguiente forma : Sur, mitad de la misma hacienda de El Marañon, y Cascajal, que se reserva el vendedor, integrada esta mitad, con terrenos del Cascajal y parte de la antigua hacienda El Marañon, en línea equidistante, de Norte a Sur, trazada directamente por la mitad de la hacienda, de Occidente a Oriente o sea, desde la carretera de Cali a Jamundí, hasta el río Cauca, entre los dos puntos extremos”; Oriente , con el río Cauca; y Occidente, la carretera que de Cali conduce a Jamundí”.

.

**PARAGRAFO PRIMERO. - AREA Y LINDEROS SOBRANTES O REMANTES:** Por tratarse de una compra parcial, luego de realizarse la segregación del área de terreno objeto de promesa de compraventa, a la propietaria le queda un área sobrante de 4.419.127.31 m2 los linderos sobrantes se determinarán en la escritura pública de venta que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa.

**CLÁUSULA SEGUNDA**-. **TRADICIÓN:** La sociedad INGENIO MARIA LUISA S.A., identificada con la matrícula No. 39236 y NIT 800210144-5, representada legalmente por el señor ALEJANDRO AMAYA CUTIVA, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.106.113, adquirió el 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por venta que efectuaron las sociedades HARINERA DEL VALLE S.A e INVERSIONES HARIVALLE S.A. de los derechos de dominio proindiviso que eran de la llamada COMUNIDAD ORGANIZADA MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA[[3]](#footnote-4) E IGNACIO POSADA CORRE A INGENIO MARÍA LUISA, sobre el predio denominado “EL MARAÑON”, acto protocolizado mediante la Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali.

Es de señalar que, con la Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali, registrada en las Anotaciones No. 020 y 021 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

1. La sociedad **HARINERA DEL VALLE S.A.,** **ENAJENA A TITULO DE COMPRAVENTA** en favor de la sociedad **INGENIO MARÍA LUISA S.A.**  derechos de dominio proindiviso de los cuales se encuentra en posesión material e inscrita; derechos de dominio proindiviso que son objeto de la llamada **COMUNIDAD ORGANIZADA MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA E IGNACIO POSADA CORREA-INGENIO MARÍA LUISA S.A.:** 
   * + - Diez (10) derechos de dieciséis partes sobre la totalidad, radicados sobre un predio rural denominado **EL MARAÑON,** ubicado en el municipio de Cali, con un una extensión aproximada de **SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CERO CIENTO VEINTISÉIS HECTÁREAS(788.0126 Has.),** con todas sus anexidades, dependencias, cultivos, pastos y edificaciones, inmueble que corresponde a las matrículas inmobiliarias No. 370-240000 y No. 370-158415.
2. La sociedad **INVERSIONES HARIVALLE S.A.,** **ENAJENA A TITULO DE COMPRAVENTA** en favor de la sociedad **INGENIO MARÍA LUISA S.A.**  derechos de dominio proindiviso de los cuales se encuentra en posesión material e inscrita: derechos de dominio proindiviso que son objeto de la llamada **COMUNIDAD ORGANIZADA MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA E IGNACIO POSADA CORREA-INGENIO MARÍA LUISA S.A.:**
   * + - Seis (06) derechos de dieciséis partes sobre la totalidad, radicados sobre un predio rural denominado **EL MARAÑON,** ubicado en el municipio de Cali, con una extensión aproximada de **SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CERO CIENTO VEINTISÉIS HECTÁREAS (788.0126 Has.),** con todas sus anexidades, dependencias, cultivos, pastos y edificaciones, inmueble que corresponde a las matrículas inmobiliarias No. 370-240000 y No. 370-158415.

**CLÁUSULA TERCERA. – VALOR DEL CONTRATO:** El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** para la adquisición del predio descrito en la cláusula primera y que coincide con el valor de la presente promesa de compraventa, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial con Comité Técnico elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca de fecha 4 de octubre de 2023 y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es la suma de **CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS ($14.441.172.121) MONEDA CORRIENTE,** discriminado de la siguiente manera:





En correspondencia con la Ley 1742 de 2014**,** el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Así mismo, el valor comercial del predio objeto de Oferta Formal de Compra y promesa de compraventa se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Dentro del Avalúo Comercial con Comité Técnico antes mencionado se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente, correspondiente a los **derechos notariales y de registro**[[4]](#footnote-5) contemplados en la Resolución No. 898 del 2015 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, por valor de **$170.579.620,** los cuales serán reconocidos en caso de ser aceptada la Oferta Formal de Compra y se suscriba la respectiva escritura pública de compraventa de transferencia del derecho real de dominio a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura.

Igualmente, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca procedió a realizar el cálculo de las indemnizaciones que comprende el **daño emergente[[5]](#footnote-6) y el lucro cesante[[6]](#footnote-7)**, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, entre otros, la Resolución IGAC 898 de 2014, y los documentos aportados por ustedes para tal fin; la destinación de estos recursos es específica y se debe invertir conforme su motivación y los fines objeto de reconocimiento, tal y como quedó establecido en el Avalúo Comercial con Comité Técnico; estas indemnizaciones se discriminan de la siguiente manera:

**Indemnizaciones Económicas:**



**CLÁUSULA CUARTA. ‑ FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar el precio antes estipulado directamente al **PROMITENTE VENDEDOR**[[7]](#footnote-8), mediante transferencia bancaria a la cuenta que le indique el **PROMITENTE VENDEDOR** así:

1. Un primer contado por el 50% del valor total de la Oferta Formal de Compra CS-RDV-001511 del 27 de octubre de 2023, por la suma de **SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SESENTA PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS ($7.220.586.060.50) MONEDA CORRIENTE,** el cual se pagará de contado en un solo pago a nombre de la Sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A,** identificada con Nit 800.210.144-5, en la cuenta bancaria que se adjunte al presente contrato**,** dentro de los 15 días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos y entrega de los siguientes documentos: a) Firma de la presente promesa de compraventa. b) Entrega material del predio soportada mediante firma del acta correspondiente libre de ocupantes, arrendamientos, enseres, y demás elementos que impidan obtener la disponibilidad efectiva del área de terreno objeto de la presente promesa. c) Entrega de cuenta de cobro firmada por el representante legal de la sociedad, Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad con una fecha de expedición no superior a un (1) mes a la firma del presente documento, certificado bancario de la sociedad vigente para la fecha de transferencia del valor acordado, RUT de la sociedad actualizado al año de firma del presente, copia de cedula del representante legal.
2. Un segundo contado por el 10% del valor total de la Oferta Formal de Compra CS-RDV-001511 del 27 de octubre de 2023, por la suma de **MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS CON DIEZ CENTAVOS ($1.444.117.212,10) MONEDA CORRIENTE,** el cual se pagará de contado en un solo pago a nombre de la Sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A,** identificada con Nit 800.210.144-5, en la cuenta bancaria que se adjunte al presente contrato**,** dentro de los 15 días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos y entrega de los siguientes documentos: a) [[8]](#footnote-9)Firma de la presente promesa de compraventa. b) Entrega material del predio soportada mediante firma del acta correspondiente libre de ocupantes, arrendamientos, enseres, y demás elementos que impidan obtener la disponibilidad efectiva del área de terreno objeto de la presente promesa. Se hace constar por las partes de común acuerdo que los requisitos establecidos en los literales a) y b) precedentes se cumplen en la fecha de suscripción de la presente promesa de compraventa y por lo tanto para efectos del desembolso del según contado la **PROMITENTE COMPRADORA** declara en forma incondicional e irrevocable que los mismos ya se han cumplido. c) Cancelación en la matrícula inmobiliaria No. 370-158415 de las siguientes medidas, limitaciones al dominio y gravamen: \* Demanda ordinaria de mayor cuantía, inscrita mediante oficio 304 del 5 de junio de 1976 del juzgado 2 civil del circuito de Palmira, interpuesta por Edgar Posada Guerreo, A: Industria Nacional de Construcciones Ltda. \* Servidumbre de energía eléctrica, constituida mediante escritura pública No. 2908 del 31 de diciembre de 2002 de la notaría 21 de Cali, De: Ingenio María Luisa SA, A: Sociedad Papeles del Cauca SA; \* Y viabilidad de adquisición de las Áreas Requeridas dada la existencia de la declaratoria de bien inmueble de interés cultural emitida por la alcaldía de Cali – Departamento Administrativo de Planeación, inscrita mediante resolución 21043 del 11 de junio de 2021 de la Alcaldía de Cali. d) Entrega de cuenta de cobro firmada por el representante legal de la sociedad, Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad con una fecha de expedición no superior a un (1) mes a la fecha de la presentación de la cuenta de cobro, certificado bancario de la sociedad vigente para la fecha de transferencia del valor acordado, RUT de la sociedad actualizado al año de firma del presente, copia de cedula del representante legal.
3. Un tercer contado por el 40% del valor total de la Oferta Formal de Compra CS-RDV-001511 del 27 de octubre de 2023, por la suma de **CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA CENTAVOS ($5.776.468.848,40) MONEDA CORRIENTE,** el cual se pagará de contado en un solo pago a nombre de la Sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A,** identificada con Nit 800.210.144-5, en la cuenta bancaria que se adjunte al presente contrato**,** dentro de los 15 días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos y entrega de los siguientes documentos:

* Primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
* Certificado de Tradición original y actualizado donde aparezca la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** como propietaria del inmueble objeto de la venta.
* En el caso de compras parciales: Las partes declaran que el Área Requerida no cuenta con servicios públicos, por lo tanto, no se deberá aportar ningún paz y salvo del pago de los mismos.
* Entrega de factura electrónica, en cumplimiento de los requisitos legales, mediante la cual se legalicen los anticipos a los cuales se refieren las cuentas de cobro emitidas por el **PROMITENTE VENDEDOR** como sustento del primer y segundo contado y se cobre el valor total por el Área Requerida , Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad con una fecha de expedición no superior a un (1) mes a la fecha de emisión de la factura, certificado bancario de la sociedad vigente para la fecha de transferencia del valor acordado, RUT de la sociedad actualizado al año de firma del presente, copia de cedula del representante legal.
* El presente pago no queda supeditado a la cancelación de las limitaciones de dominio indicadas en el literal c) del numeral anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los valores aquí indicados se pagarán con cargo a la subcuenta Predial PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA, NIT: 830.054.539-0, destinada al pago de la gestión predial del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** autoriza a **EL** **PROMITENTE COMPRADOR** para llevar a cabo, de ser necesario, lo establecido en el artículo 17 de la Ley 9 de 1989, a saber: “*Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la* ***entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes****, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente. El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales*”. (negrilla fuera de texto).

**PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** autoriza a **EL** **PROMITENTE COMPRADOR** para llevar a cabo, de ser necesario, lo establecido en el artículo 22 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la ley 1882 de 2018, que expresamente dice: *“Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares: En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.*

*La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.*

*Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.*

*Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.*

*Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble”.*

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tuviere deudas con el fisco municipal, se cancelarán con prelación los conceptos debidamente certificados y el saldo restante se pondrá a disposición del propietario.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si **EL PROMITENTE VENDEDOR** tuviere otras deudas pendientes legalmente constituidas y en proceso de ejecución ante las instancias judiciales pertinentes, se podrá consignar a órdenes del juzgado los dineros respectivos según liquidación que el juzgado realice, y el saldo se pondrá a disposición de **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

**PARÁGRAFO SEXTO:** En aplicación de la Ley 1708 de 2014 y demás normas legales que la adicionen o sustituyan, reglamentan, suspendan o deroguen, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** se reserva el derecho a realizar el pago de las sumas de dinero objeto de este contrato a la autoridad que señale la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, mediante decisión en firme no susceptible de recursos, en el evento en que este inmueble llegue a ser incautado y/o vinculado a un proceso penal**.**

**CLÁUSULA QUINTA. ‑ SANEAMIENTO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** asume el saneamiento del derecho que vende y responde porque el predio que promete en venta y que se protocolizará mediante escritura se encuentre bajo su plena titularidad, libre de medidas cautelares, gravámenes, limitaciones al dominio, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, administración y/o arrendamiento por escritura pública, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable o cualesquiera otras limitaciones del dominio. Igualmente, manifiesta que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones causados hasta el día de la transferencia del derecho real de dominio en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI,** en consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá entregar los originales de los recibos debidamente cancelados. También se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO[[9]](#footnote-10):** Sobre la siguiente matrícula inmobiliaria No. 370-158415 las siguientes medidas, limitaciones al dominio y gravamen: \* Demanda ordinaria de mayor cuantía, inscrita mediante oficio 304 del 5 de junio de 1976 del juzgado 2 civil del circuito de Palmira, interpuesta por Edgar Posada Guerreo, A: Industria Nacional de Construcciones Ltda. \* Servidumbre de energía eléctrica, constituida mediante escritura pública No. 2908 del 31 de diciembre de 2002 de la notaría 21 de Cali, De: Ingenio María Luisa SA, A: Sociedad Papeles del Cauca SA; \* Declaratoria de bien inmueble de interés cultural, inscrita mediante resolución 21043 del 11 de junio de 2021 de la Alcaldía de Cali. Las cuales deberán ser cancelados por la propietaria, sobre el área de terreno objeto de la presente promesa de compraventa, como requisito previo para la suscripción de la minuta de compraventa que de cumplimiento a este contrato. En cuanto a las servidumbres legales: \* Servidumbre de gasoducto y tránsito con ocupación permanente constituida mediante escritura pública No. 1538 del 13 de mayo de 1998 de la notaría 1 de Palmira, De: Ingenio María Luisa SA, A: ECOPETROL; \* Servicumbre de energía eléctrica, constituida mediante escritura pública No. 1056 del 19 de noviembre de 1998 de la notaría de Puerto Tejada, De: Ingenio María Luisa SA, A: Interconexión eléctrica SA ESP, por tratarse de servidumbres legales, es viable que se conserven inscritas en la matrícula inmobiliaria que se le aperture al área de terreno objeto del presente contrato que se le aperture a nombre de la ANI.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozarán en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1682 de fecha 22 de noviembre de 2013 y Decreto 737 de fecha 10 de abril de 2014 expedido por el Ministerio de Transporte.

**CLÁUSULA SEXTA. – ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR** realizará irrevocablemente la entrega del área de terreno a la firma de la presente promesa de compraventa, mediante acta de entrega que se protocolizará con la escritura pública de venta, para que a partir de esa fecha se puedan llevar a cabo los trabajos necesarios para el desarrollo del proceso constructivo de la obra en mención, entrada de maquinaria y personal requerido. Con lo cual, **EL PROMITENTE VENDEDOR** autoriza a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA,** para disponer de inmediato del inmueble directamente o por medio de sus contratistas en la ejecución de las obras relacionadas con el proyecto, de manera que este documento presta mérito suficiente para que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pueda hacer valer su condición de legítimo poseedor del inmueble objeto de este contrato.

.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. – TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y CESACIÓN DE EFECTOS:** El contrato se dará por terminado y cesarán sus efectos de pleno derecho, cuando concurrieren los siguientes eventos:

1. Mutuo acuerdo resiliatorio suscrito entre las PARTES.
2. Si el **PROMITENTE VENDEDOR**, una vez comunicada, no concurriere a la notaría favorecida a perfeccionar el contrato de compraventa mediante la suscripción de la escritura pública respectiva en la fecha y hora señaladas, sin presentar dentro de los 10 días hábiles siguientes excusa acreditando evento de fuerza mayor o caso fortuito que justifiquen su inasistencia.
3. Imposibilidad de suscripción del contrato de compraventa prometido por factores externos a las **PARTES,** tales como fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros ajenos al presente contrato.
4. Decisión judicial ejecutoriada en la que se denieguen las pretensiones del proceso ejecutivo bajo la modalidad de suscripción de documentos que se promueva como consecuencia de la inasistencia injustificada de la **PROMITENTE VENDEDORA** al perfeccionamiento del contrato prometido.

**CLÁUSULA OCTAVA: - EXPROPIACION JUDICIAL:** En caso de concretarse alguna de las causales de terminación del contrato enlistadas en la anterior cláusula, cesan los efectos de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, por lo que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA dará inicio inmediato al procedimiento de expropiación por vía judicial mediante la expedición de acto administrativo según lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997, 25 de la ley 1682 de 2013, 399 de la ley 1564 de 2012 y 10 de la ley 1882 de 2018.

**CLÁUSULA NOVENA. ‑ OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** dentro del término de los 10 días hábiles contados a partir de la fecha en que se cumplan todas las obligaciones establecidas en la presente promesa de compraventa, aplicará el procedimiento de reparto notarial establecido en la resolución No. 01578 del 22 de febrero de 2023 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y elaborará la minuta de compraventa respectiva.

La escritura pública se otorgará en la Notaría que resulte favorecida, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de reparto notarial, situación que **EL PROMITENTE COMPRADOR** le comunicará por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

**PARÁGRAFO PRIMERO**: De otra parte, el Representante Legal de la Concesionaria Rutas del Valle SAS en calidad de delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, o quien esta última faculte, acudirá a la respectiva notaria en la fecha y hora señalada por esta y suscribirá la Escritura Pública.

**CLÁUSULA DÉCIMA. – EFECTOS DE LA NO COMPARECENCIA:** Si el **PROMITENTE VENDEDOR**, una vez se encuentre comunicado de la citación, no concurriere a la notaría asignada para perfeccionar el contrato de compraventa mediante la suscripción de la escritura pública respectiva en fecha y hora señaladas, **EL PROMITENTE COMPRADOR,** solicitará a la notaría la expedición de constancia de comparecencia, copia de la minuta del contrato prometido y quedará facultado para exigir ante la jurisdicción civil el perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido a través del proceso ejecutivo de hacer bajo la modalidad de suscripción de documentos de conformidad con lo establecido en el artículo 434 de la ley 1564 de 2012, sin perjuicio de las demás sanciones por la mora y el incumplimiento imputable a **EL** **PROMITENTE VENDEDOR**. ysolicitará a la notaría la expedición de constancia de comparecencia, copia de la minuta del contrato prometido y quedará facultado para exigir ante la jurisdicción civil el perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido a través del proceso ejecutivo de hacer bajo la modalidad de suscripción de documentos de conformidad con lo establecido en el artículo 434 de la ley 1564 de 2012.

**PARÁGRAFO:** En caso de que la no comparecencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la notaría repartida, en la fecha y hora establecidos, se debiese a eventos de fuerza mayor o caso fortuito, que deberán ser acreditados por este dentro de los 10 días hábiles siguientes mediante escrito remitido al domicilio contractual de **EL** **PROMITENTE COMPRADOR**, se procederá por una sola vez a solicitar a la notaría fijación de nueva fecha y hora para la suscripción de la escritura pública de compraventa.

**CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA - OBLIGACION ESPECIAL DE EL PROMITENTE VENDEDOR:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a entregar la documentación requerida, en forma previa a la elaboración de la respectiva minuta de Escritura Pública de compraventa dentro de los dos meses siguientes a la suscripción de la presente promesa, entre los cuales se encuentran: paz y salvo de impuesto predial, y demás definidos en la presente promesa de compraventa; y además se comprometen a no ocupar el área de terreno objeto de la presente negociación.

**CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. – DEMOLICIÓN.** Las construcciones y mejoras que por medio de este documento está entregando **EL PROMITENTE VENDEDOR,** serán demolidas por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S o su contratista, para la ejecución del proyecto de la *Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira.*

Parágrafo: Para el caso del Box Culvert ubicado en xxxxxxxxxxx, el mismo se conservará hasta la fecha en la cual **EL** **PROMITENTE COMPRADOR**, a través de la Sociedad **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.** a realice a su costo, dentro de la construcción de *Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira,* las obras civiles para prolongar dicho Box Culvert, de tal forma que queden comunicadas por esta vía, las dos porciones de terreno de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se encuentran separadas por la vía Cali Puerto Tejada.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – EMOLUMENTOS:** Los gastos notariales y registro, serán pagados por **EL PROMITENTE VENDEDOR,** en acatamiento a lo dispuesto en el inciso 1, del artículo 39 del Resolución 387 del 23 de enero de 2023 que establece: "***Concurrencia de los Particulares con Entidades Exentas y límite de la remuneración notarial****. En los actos o contratos en que concurran los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen. Las entidades exentas no podrán estipular en contrario; tampoco, aquellas a cuyo favor existan tarifas especiales*”. Los impuestos de registro de anotación, se pagarán así: el 50% por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR,** y el otro 50% se considera exento por tratarse de una entidad de derecho público, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del literal (k), artículo 24 de la resolución 00009 del 6 de enero de 2023, el cual señala: "*Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con algunas de las entidades estatales a que se refiere el parágrafo 2 de este artículo, aquellos pagarán los derechos de registro o valores a que haya lugar, sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente o valor establecido”.*

**PARÁGRAFO**: No obstante, lo anterior, para efectos de la presente negociación, los gastos NOTARIALES Y DE REGISTRO serán sufragados en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR, de conformidad con lo contemplado en el Instructivo denominado Protocolo para Avalúos Urbanos Proyectos 5G, realizado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, se indica: *“En aras de buscar dar agilidad al proceso de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, se deberá cancelar directamente a la Notarías y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos los valores correspondientes al concepto de Notariado y Registro de la enajenación voluntaria.*

*Dicho concepto no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serás asumidos por el comprador”.*

**CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. – INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** Para los fines de la presente promesa de compraventa se aplica lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 80 de octubre 28 de 1993 y 1150 de 2007, que trata de las excepciones a las Inhabilidades e Incompatibilidades señaladas en la citada Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - RENUNCIAS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** renuncia al ejercicio de la acción resolutoria y de cualquiera otra acción real de que pueda ser titular, por tratarse de bienes inmuebles adquiridos por motivos de interés público. Por lo tanto, solo podrá ejercitar acciones ejecutivas para obtener el recaudo de los pagos asumidos por **el** **PROMITENTE COMPRADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. ‑ DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales el domicilio de las partes es la ciudad de Palmira.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. – MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el Artículo 626 de la ley 1564 de 2012.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. ‑ VALIDEZ:** La presente promesa de compraventa requiere para su validez de la firma de las partes contratantes. Para constancia se firma, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2023.

**EL PROMITENTE COMPRADOR,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PAULO FRANCO GAMBOA**

CC No. 79.796.179

Representante Legal

Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

**EL PROMITENTE VENDEDOR,**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ALEJANDRO AMAYA CUTIVA**

CC No. 6.106.113

Gerente general y representante legal de la Sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A**

Dirección:

Teléfono:

1. NOTA: Amablemente solicitamos se nos envíe un certificado de existencia y representación legal para hacer las verificaciones correspondientes. [↑](#footnote-ref-2)
2. NOTA: Por favor indicar la razón por la cual se habla de autorización de la Junta Directiva [↑](#footnote-ref-3)
3. NOTA: Para efectos de claridad es necesario hacer constar la tradición tal y como consta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 370158415 en concordancia con lo establecido en la escritura 2953. En cualquier caso, se trata de personas jurídicas independientes y por esto insistimos que en aras de la claridad se debe estipulado en el presente contrato la forma en la que se adquirió el derecho de dominio. [↑](#footnote-ref-4)
4. Referente a este concepto en el Instructivo denominado Protocolo para Avalúos Urbanos Proyectos 5G, realizado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, se indica: *“En aras de buscar dar agilidad al proceso de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, se deberá cancelar directamente a la Notarías y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos los valores correspondientes al concepto de Notariado y Registro de la enajenación voluntaria.*

   *Dicho concepto no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serás asumidos por el comprador”.* [↑](#footnote-ref-5)
5. De acuerdo con definición Art. 3 Resolución IGAC 898 de 2014: “Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial”. [↑](#footnote-ref-6)
6. De acuerdo con definición Art 3 Resolución IGAC 898 de 2014: “Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición”. [↑](#footnote-ref-7)
7. [↑](#footnote-ref-8)
8. [↑](#footnote-ref-9)
9. Por favor tomar en consideración lo indicado anteriormente sobre este mismo tema. [↑](#footnote-ref-10)