



CONCESIÓN  
**Rumichaca**  
Pasto



## PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos **GERMAN DE LA TORRE LOZANO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.326.611 expedida en Bogotá D.C., en calidad de representante legal de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, identificada con el NIT No. 900.880.846-3, firma concesionaria del proyecto vial **RUMICHACA - PASTO**, entidad facultada bajo la modalidad de delegación de funciones por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, 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, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, para celebrar este contrato de promesa de compraventa en su nombre y representación, de acuerdo con el Contrato de Concesión APP No. 015 de 11 de septiembre de 2015, quien, por consiguiente, en lo sucesivo se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, y por la otra parte, los señores **JESUS ANTONIO HERNANDEZ MALLAMA** identificado con cédula de ciudadanía No. 5.259.446, **MAGDALENA MARIA ROSERO CEBALLOS** identificada con cedula de ciudadanía No. 27.160.111, **ANGEL JESUS ROSERO CEBALLOS** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.234.473, **DILIA MARGARITA CEBALLOS ESCOBAR** identificada con cedula de ciudadanía No 27.160.273 en calidad de titulares inscritos en falsa tradición quienes en adelante se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, se procede a celebrar la presente promesa de compraventa en razón de la oferta formal de compra contenida en el Oficio **DP-OFC-1200-01-19**, debidamente notificada y que **LA PROMITENTE COMPRADORA** efectuó en forma personal a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** los días veintiocho (28) de marzo y primero (01) de abril de 2019, la cual se registró por las siguientes,

### CLÁUSULAS:

**CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:** **LOS PROMITENTES VENDEDORES** prometen vender a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** y ésta promete comprar a aquellos, con destino al proyecto vial **RUMICHACA - PASTO**, mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho que ejercen sobre un área de terreno a segregarse de **ONCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS COMA NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (11.686,96 m<sup>2</sup>)** debidamente delimitada y alinderada, dentro de las Abscisas inicial **K 20+094,13 I-D** y Final **K 20+260,54 I-D**, de la Unidad Funcional No. 1.3 del proyecto, perteneciente al predio denominado "VILLADORIS O VILLADORES SECC.SAN FRANCISCO" y/o "VILLADORIS O VILLADORES", ubicado en la Vereda San Francisco, Municipio de Contadero, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 522100000000000030132000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 244-33836 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales de conformidad con las precisiones contenidas en la Ficha Predial **RUPA-1.3-0079**.

**CLÁUSULA SEGUNDA. DETERMINACIÓN DEL OBJETO:** De acuerdo con la Ficha Predial No. **RUPA-1.3-0079**, la zona de terreno que se adquiere tiene un área total de terreno requerida de **ONCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS COMA NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (11.686,96 m<sup>2</sup>)** y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



CONCESIÓN  
Rumichaca  
Pasto



VIGILADO  
Super Transporte

### Área requerida.

**“NORTE:** En longitud de 63,38 metros con Gloria del Carmen Mejia Huertas (puntos 1 al 04); **SUR:** En longitud de 169,81 metros con Dilia Margarita Ceballos Escobar y otros/ Jesus Hernando Lucero y Otra/ Rosa Alejandrina Narvaez Ibarra y otra (puntos 17 al 31); **ORIENTE:** Dilia Margarita Ceballos Escobar y otros En MARIA SIXTA TULIA CALPA Y OTROS (puntos 1 al 9).  
**OCCIDENTE:** Luis Alberto Chamorro Cortes y Otra / Camino verdedal al medio (puntos 31 al 1).

**CLÁUSULA TERCERA. LINDEROS GENERALES:** Los contenidos en la Escritura Pública No. 825 del 09 de octubre de 1973 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Ipiales y son:

*“ORIENTE, con propiedades de RUBEN ROSERO y GONZALO BRAVO, zanja al medio, SUR: Con los de MANUEL Ceballos y Enrique Figueroa; zanja al medio; y OCCIDENTE: Con la de propiedad de Salvador Patiño, camino al medio-”*

**CLÁUSULA CUARTA. TRADICIÓN: LOS PROMITENTES VENDEDORES** declaran que la adquisición del bien inmueble objeto de la presente promesa se obtuvo de la forma que a continuación se enuncia:

- Los señores **JESUS ANTONIO HERNANDES MALLAMA** y **MAGDALENA MARIA ROSERO CEBALLOS** adquirieron a título de **COMRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES SUCESORALES** que le hicieron a los señores **CARMELINA CEBALLOS DE ROSERO Y SALVADOR ROSERO PATIÑO**, mediante Escritura Publica No. 790 del 06 de abril de 1993, Notaria Segunda del Círculo Notarial de Ipiales, hecho registrado bajo la anotación No. 003 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 244-33836 de la Oficina de Instrumentos públicos de Ipiales.
- El señor **ANGEL JESUS ROSERO CEBALLOS**, adquirio la titulo de **COMRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES SUCESORALES** que les hiciera la señora **ANA LUCIA ROSERO CEBALLOS** y **CARLOS EFRAIN ROSERO CEBALLOS**, mediante Escritura Pública No. 3532 del 03 de diciembre de 2007, Notaria Primera del Círculo de Ipiales, hecho registrado bajo la anotación No. 006 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 244-33836 de la Oficina de Instrumentos públicos de Ipiales.
- La señora **DILIA MARGARITA CEBALLOS ESCOBAR**, adquirió la titularidad por **COMRAVENTA DE DERECHOS y ACCIONES SUCESORALES** que le hiciera la señora **ROSA ISMAELINA ROSERO**, mediante Escritura Publica No. 1368 del 16 de diciembre de 2010 Notaria Segunda del Círculo de Ipiales, hecho registrado en la anotación No. 007 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 244-33836.

**CLÁUSULA QUINTA. SANEAMIENTO:** El requerida objeto de este contrato fue adquirida en la forma indicada por los promitentes vendedores en la Cláusula Cuarta de este contrato, así mismo **LOS PROMITENTES VENDEDORES** declaran que la zona de terreno que por este acto



www.uniondelsur.co  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



se prometen vender no ha sido enajenada por acto anterior al presente y que será entregada a **LA PROMITENTE COMPRADORA** libre de limitaciones de dominio, medidas cautelares, gravámenes, demandas, embargos, hipotecas, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable, arrendamientos por escritura pública, inquilinos y ocupantes; igualmente a paz y salvo por concepto de impuestos y gravámenes por todo concepto hasta la fecha en que se otorgue la correspondiente escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato de promesa. También se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley. Igualmente se comprometen a cancelar los servicios públicos hasta el día en que se hizo la entrega real y material del bien objeto de esta promesa a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR S.A.S.**, si es del caso; y a aportar certificación de que la zona que se adquiere quedará libre de la prestación de servicios públicos.

**CLÁUSULA SEXTA. INDEMNIDAD: LOS PROMITENTES VENDEDORES** defenderán, indemnizarán y mantendrán indemne a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, de cualquier responsabilidad, reclamación de terceros, daño, demanda, pleito, acción legal o administrativa, embargo, pago, gastos (incluyendo pero sin limitarse a honorarios de abogados y demás costas legales), sin importar de quién provenga la reclamación ni el sujeto pasivo del daño y cualquiera que sea su naturaleza, su origen, su forma u oportunidad, derivados de cualquier acción u omisión del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. SANEAMIENTO AUTOMÁTICO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA:** De acuerdo con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 244-33836 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ipiales, el predio objeto de este contrato registra **FALSA TRADICIÓN** derivada de los actos descritos en la Cláusula Cuarta del presente contrato; En consecuencia, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, bajo el amparo de lo consagrado en el artículo 21 de la ley 1682 de 2013, reglamentada por el Decreto 737 de 2014, invocará saneamiento automático por la existencia del vicio relativo de la tradición que impide el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente, quedando resueltas a su favor todas las disputas y/o litigios relativos a la propiedad, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra el titular inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**.

**CLÁUSULA OCTAVA: LA PROMITENTE COMPRADORA** declara que la solicitud formal y expresa invocando el saneamiento automático se realizará sobre el área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, la cual se encuentra debidamente delimitada según los linderos específicos contenidos en la Cláusula Segunda del presente contrato. En consecuencia, solo se entenderá saneada la parte desenglobada a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**.

**CLÁUSULA NOVENA. VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos fiscales y legales, el precio total y único del área del predio prometido en venta, es la cantidad de **CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$177.367.690,00)** conforme con el informe de avalúo de fecha veintinueve (29) de enero del 2019, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS".



www.uniondelsur.co  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

**CLÁUSULA DECIMA. FORMA DE PAGO: LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a pagar el precio antes estipulado directamente o por cualquier otro medio legal, que haya dispuesto de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, así:

- 1) Un primer contado por el setenta por ciento (70%), es decir la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$124.157.383,00)** los cuales deberán pagarse dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la legalización de la presente promesa de compraventa, previa entrega real y material del predio y previo trámite de la orden de desembolso. Adicionalmente **LOS PROMITENTES VENDEDORES** deberán presentar el Certificado de Libertad y Tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la Oferta de Compra.
- 2) Un segundo contado por el treinta por ciento (30%), es decir la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS SIETE PESOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$53.210.307,00)** y el reembolso de los dineros correspondientes a los derechos de Notariado y Registro en que haya incurrido **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, con ocasión de la venta, los cuales deberán pagarse dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en la que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** haga entrega a la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, de la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada, junto con el Certificado de Libertad y Tradición actualizado en el que aparezca la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** como propietaria del predio requerido. Adicionalmente **LOS PROMITENTES VENDEDORES** deberá presentar el Certificado de Libertad y Tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la Oferta de Compra.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES VENDEDORES**, deberán entregar, en forma previa Certificación Bancaria de la Entidad Financiera donde posean cuenta de Ahorros o Corriente, que indique el número del producto y que se encuentre activa, así como un oficio solicitando que le sea consignado en dicha cuenta los valores a pagar por dicho medio; los documentos que acrediten los paz y salvos por cancelación integral de los servicios públicos, así como la constancia de su cancelación hasta el momento en el cual se proceda a la entrega real y material del predio; en igual sentido, aportarán los documentos soportes por concepto de pago de gastos de Notariado y Registro.

Cualquier retraso que se ocasione en el trámite de pago por falta de algún documento no será imputable a **LA PROMITENTE COMPRADORA**; para proceder al pago a personas naturales se deberá aportar fotocopia del respectivo documento de identidad, para el pago a personas jurídicas se deberá acreditar su existencia y representación mediante certificado actualizado expedido por la respectiva Cámara de Comercio y copia del RUT.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, el desembolso del dinero correspondiente al último contado únicamente se realizará previa constatación que respecto al inmueble establezca que éste se encuentra libre de cualquier gravamen y/o limitación al dominio y presentación del estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años y de los paz y salvos por concepto de servicios públicos o certificación de su no existencia.



**PARÁGRAFO TERCERO:** Los valores aquí indicados se pagarán con cargo a la subcuenta de Predios de la Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, identificada con el NIT. 830.054.539-0, en el evento de suscribirse promesa de compraventa será suficiente acreditar la firma del contrato y entrega del predio; en los eventos de pago del último contado, la evidencia será la entrega a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** de la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada, junto con el Certificado de Tradición actualizado donde aparezca la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** como propietaria; la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, como Ordenador del Gasto, procederá a ordenar el respectivo pago a la Sociedad Fiduciaria.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA: LOS PROMITENTES VENDEDORES,** realizarán la entrega del predio, de conformidad con el inventario contenido en la Ficha Predial **RUPA-1.3-0079**, con la firma de la presente promesa de compraventa, en constancia de lo cual las partes suscriben la correspondiente acta de entrega para que a partir de la 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.

**PARÁGRAFO:** En caso de que la zona objeto de la presente promesa cuente con acometidas de servicios públicos **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se comprometen a suministrar las certificaciones expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos de Contadero (N), en la cual conste que la zona prometida en venta se encuentra a paz y salvo por todo concepto derivado de servicios públicos; de igual manera, en tal caso, se comprometen a presentar la solicitud de cancelación de las acometidas de los servicios públicos existentes en la zona de terreno que se adquiere.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de cualquiera de las obligaciones de este contrato de promesa de compraventa, en especial, la no entrega del predio el día y en las condiciones señaladas en este documento, los constituirá en deudores de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, por una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato de compraventa. Esta suma será exigible judicialmente a través del accionamiento de la vía ejecutiva con la sola afirmación de la parte cumplida del incumplimiento de la otra, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, a los cuales renuncia expresamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio de que se dé inicio al proceso de expropiación judicial por incumplimiento.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. EXPROPIACIÓN:** Si **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no entregaren el inmueble de forma concomitante con la suscripción del presente instrumento, o no aportaren los documentos y/o datos necesarios para la elaboración de la minuta de compraventa estipulados en la Cláusula Décima y en la Cláusula Décima Cuarta de la presente promesa de compraventa, o en general no concurrieren a perfeccionar este documento mediante la firma de la escritura pública de venta en el plazo estipulado, o no diere cumplimiento a las cláusulas de esta promesa, **LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI** a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, procederá a iniciar el respectivo proceso de expropiación judicial conforme con las normas



legales vigentes, sin perjuicio de las demás sanciones por la mora o el incumplimiento imputable a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** Previo al otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, **LA PROMITENTE COMPRADORA** elaborará la minuta respectiva, una vez se cumplan todas las obligaciones establecidas en la presente promesa de compraventa y en especial las establecidas en las Cláusulas Quinta, Sexta, Séptima, Décima y Décima Cuarta. Cumplidas estas obligaciones y elaborada la minuta de compraventa, 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 en el Círculo Notarial de Pasto (Nariño). **LA PROMITENTE COMPRADORA**, suscribirá la respectiva escritura pública en su despacho, una vez le sea remitida por la Notaría para tales efectos.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIÓN ESPECIAL DE LOS PROMITENTES VENDEDORES:** Se comprometen a entregar la documentación requerida, en forma previa a la elaboración de la respectiva minuta de Escritura Pública de Compraventa, y dentro del mes siguiente a la suscripción de la presente promesa, entre los cuales se encuentran: linderos del área restante cuando se trate de segregaciones de áreas de terreno de predios en mayor extensión, paz y salvo de impuesto predial, paz y salvos de las empresas prestadoras de servicios públicos de Contadero (N) de resultar necesario, y además se comprometen a no ocupar las áreas que se enajenen a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. 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 que trata de las excepciones a las Inhabilidades e Incompatibilidades señaladas en la citada Ley.

**CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA RENUNCIAS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, renuncia a cualquier derecho litigioso, al ejercicio de la acción resolutoria y de cualquier otra acción real de la cual pueda ser titular, por el hecho de que llegare a quedar pendiente el pago del precio estipulado, por tratarse de bienes inmuebles adquiridos por motivo de interés público. Por lo tanto, solo podrán ejercitar acciones personales para obtener los pagos en caso de que llegaren a quedar pendientes.

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA: EMOLUMENTOS: LA PROMITENTE COMPRADORA** asumirá el pago de los gastos de Notariado y Registro los cuales serán reembolsados a **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, previa presentación de los comprobantes de pago a la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.** con cargo a la subcuenta de predios, exceptuando el impuesto de retención en la fuente ya que de acuerdo con lo establecido en el artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997: *"El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenaciónn voluntaria"*. (Subrayado fuera del texto original).

**CLÁUSULA DECIMA NOVENA. DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales el domicilio de las partes es el Municipio de Pasto (Nariño).





CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



**CLÁUSULA VIGÉSIMA.** El presente contrato constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. VALIDEZ:** La presente promesa de compraventa requiere para su validez de la firma de las partes contratantes.

Para constancia se firma en Pasto, a los dos (02) días del mes de abril de 2019.

**EL PROMITENTE COMPRADOR:**

**GERMAN DE LA TORRE LOZANO**

Representante Legal

C.C. No. 79.326.611 expedida en Bogotá, D. C.

**CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR S.A.S.**

Firma delegataria Agencia Nacional de infraestructura – ANI

**LOS PROMITENTES VENDEDORES:**

**JESÚS ANTONIO HERNÁNDEZ MALLAMA**  
C.C.No. 5.259.446

**MAGDALENA MARIA ROSERO CEBALLOS**  
C.C. No. 27.160.111

**ÁNGEL JESÚS ROSERO CEBALLOS**  
C.C. No. 5.234.473

**DILÍA MARGARITA CEBALLOS ESCOBAR**  
C.C. No 27.160.273



www.uniondelsur.co  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco  
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Narino - Colombia