

## 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, el señor **JOSE FELIX BURBANO GUERRERO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 87.719.107 expedida en Ipiales (N), quien en lo sucesivo se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se procede a celebrar la presente promesa de compraventa en razón de la oferta formal de compra contenida en el Oficio **DP-OFC-1075-19**, debidamente notificada y que **LA PROMITENTE COMPRADORA** efectuó a **EL PROMITENTE VENDEDOR** el día siete de enero del 2019, la cual se registrá por las siguientes,

### CLÁUSULAS:

**CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** promete vender a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** y ésta promete comprar a aquel, con destino al proyecto vial **RUMICHACA - PASTO**, mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre un área de terreno de **DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO COMA CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.778,54 m<sup>2</sup>)**, debidamente delimitada y alinderada, dentro de las Abscisas (Área requerida No. 1) inicial **Km 43+333,45 I** y Final **Km 43+427,43 I**, (Área requerida No. 2) inicial **Km 43+388,19 I** y Final **Km 43+402,33 I** de la Unidad Funcional Tres (3), perteneciente al predio denominado "K 2 4 46" y/o "LA RECTA" y/o "LA RECTA", ubicado en la Vereda Pilcuán, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 5235403000000003000100000000 y Matrícula Inmobiliaria número 254-7047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres, de conformidad con las precisiones contenidas en la Ficha Predial **RUPA-3-0236**.

**CLÁUSULA SEGUNDA. DETERMINACIÓN DEL OBJETO:** De acuerdo con la Ficha Predial No. **RUPA-3-0236**, la franja de terreno que se adquiere tiene un área de terreno de **DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO COMA CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.778,54 m<sup>2</sup>)**, y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

**Área requerida No. 1 (2.588,76 m<sup>2</sup>) "NORTE:** En longitud de 6,13 metros con **JOSEFINA DEL ROSARIO NARVAEZ MARTINEZ Y OTRA / CARLOS ALIRIO CADENA BURBANO (Puntos 31 al 1); SUR:** En longitud de 48,50 metros con **TERESA DEL CARMEN MORENO CHAVEZ Y OTRA / JULIA ROCIO SALAS VIVEROS /CARLOS ALBERTO**



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

CHAMORRO ERAZO (Puntos 9 al 15); **ORIENTE:** En longitud de 125,39 metros con CARLOS ALIRIO CADENA BURBANO (Puntos 1 al 9); **OCCIDENTE:** En longitud de 121,59 metros con JOSE FELIX BURBANO GUERRERO / PEDRO ANTONIO LUCANO NAGED / LILIA ISABEL ROSERO FIGUEROA / LUIS CARLOS FIGUEROA / ZOILA ROSA OBANDO FIGUEROA (Puntos 15 al 31)".

**Área requerida No. 2 (189,78 m<sup>2</sup>)** **"NORTE:** En longitud de 27,59 metros con ILDA ANGELICA MAFLA BONILLA (Puntos 36-33); **SUR:** En longitud de 26,29 metros con JOSE FELIX BURBANO GUERRERO (Puntos 34 al 35); **ORIENTE:** En longitud de 12,25 metros con JOSE FELIX BURBANO GUERRERO (Puntos 33 al 34); **OCCIDENTE:** En longitud de 6,46 metros con VIA PANAMERICANA (Puntos 35 al 36)"

**CLÁUSULA TERCERA. LINDEROS GENERALES:** Los contenidos en la Escritura Pública No. 2.928 del 19 de septiembre de 2011, otorgada en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Ipiales, para LA RECTA, y son:

**"POR EL LADO IZQUIERDO:** con propiedades de FLOR MARIA JACOME DE ERAZO, zanja al medio; **NORTE:** con la CARRETERA PANAMERICANA; **POR EL LADO DERECHO:** con propiedades de MAXIMINO GUERRERO, cimienta de piedras al medio; y **SUR:** con propiedades de LEONARDO CHAVES, ceja de peña al medio".


**CLÁUSULA CUARTA. TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR,** declara que adquirió el dominio del inmueble objeto de la presente promesa a título de COMPRAVENTA efectuada a JOSE FELIX BURBANO VILLAREAL, mediante Escritura Pública No. 2928 del 19 de septiembre del 2011 otorgada en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Ipiales, hecho registrado bajo la anotación No. 18 del Folio de Matricula inmobiliaria No. 254-7047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres.


**CLÁUSULA QUINTA. SANEAMIENTO:** El predio objeto de éste contrato es de exclusiva propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** por haberlo adquirido en la forma indicada en la Cláusula Cuarta de este contrato, así mismo **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que la zona de terreno que por este acto se promete vender, no ha sido enajenada por acto anterior al presente, y 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 obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley. Igualmente, se compromete 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** si es del caso; y aportar certificación de que la zona que se adquiere quedará libre de la prestación de servicios públicos.


**CLÁUSULA SEXTA. OBLIGACIÓN ESPECIAL DE EL PROMITENTE VENDEDOR:** De conformidad con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 254-7047, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Túquerres, se determina que el inmueble objeto del presente



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

 [facebook.com/viauniondelsur](https://facebook.com/viauniondelsur)

 [viauniondelsur](https://twitter.com/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



VIGILADO  
SuperTransporte

instrumento soporta un EMBARGO EJECUTIVO MIXTO, impuesto mediante Oficio No. CSJ-C 6234 del 05 de diciembre de 2011 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales -Nariño dentro del proceso ejecutivo mixto 2018-000104-00, a favor del BANCO DEL OCCIDENTE, registrado bajo la anotación No. 19 del Folio en cita, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a realizar el levantamiento del mismo mediante los trámites judiciales y administrativos pertinentes.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos fiscales y legales el precio total y único del predio prometido en venta, es la cantidad de **SEISCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$622.476.873,74)**, conforme con el informe de avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", No. RUPA-3-0236 del once (11) de octubre de 2018, discriminado en su parte pertinente.

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

1). Un primer contado por el ochenta por ciento (80%) es decir la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS CON DIECINUEVE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE, (\$ 497.981.470,19)**, 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.

2). Un segundo contado por el diez por ciento (10%) es decir la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$62.247.683,77)**, los cuales deberán pagarse dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** del Folio de Matrícula Inmobiliaria 254-7047 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño), actualizado en el que conste el levantamiento de la medida cautelar, impuesta mediante Oficio No. CSJ-C 6234 del 05 de diciembre de 2011 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales -Nariño dentro del proceso ejecutivo mixto 2018-000104-00, a favor del BANCO DEL OCCIDENTE, registrado bajo la anotación No. 19 del folio en cita, de acuerdo con el cumplimiento de la obligación pactada en la Cláusula Sexta del presente instrumento.

3). Un Tercer y último contado por el diez por ciento (10%) es decir la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$62.247.683,77)**, y el reembolso de los dineros correspondientes a los derechos de Notariado y Registro en que haya incurrido **EL PROMITENTE VENDEDOR** con ocasión de la venta, los cuales deberán pagarse



[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



CONCESION  
Rumichaca  
Pasto



VIGILADO  
SuperTransporte

dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en la que **EL PROMITENTE VENDEDOR** 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, deberá entregar en forma previa, Certificación Bancaria de la Entidad Financiera donde posea cuenta de Ahorros o Corriente, que indique el número del producto y que se encuentre activa, los documentos soportes por concepto de pago de gastos de Notariado y Registro, así como un oficio solicitando que le sean consignados en dicha cuenta los valores a pagar; 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 este se encuentra libre de cualquier gravamen y/o limitación al dominio y presentación de estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años y de la paz y salvo 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 NOVENA. ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR** realizará la entrega del predio junto con las construcciones principales, anexas, cultivos y/o especies existentes, conforme el inventario contenido en la Ficha Predial RUPA-3-0236 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 que la zona objeto de la presente promesa cuente con acometidas de servicios públicos **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a suministrar las certificaciones expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos de Imués (Nariño), 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 compromete a presentar la solicitud de



[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  
SuperTransporte

cancelación de las acometidas de los servicios públicos existentes en la zona de terreno que se adquiere.

**CLAUSULA DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de cualquiera de las obligaciones de este contrato de compraventa, en especial la no entrega del predio el día y en las condiciones señaladas en este documento, lo constituirá en deudor 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.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. EXPROPIACIÓN:** Si **EL PROMITENTE VENDEDOR** no entrega el inmueble de forma concomitante con la suscripción del presente instrumento, o no aporta los documentos y/o datos necesarios para la elaboración de la minuta de compraventa estipulados en las Cláusulas Quinta, Sexta, Novena y en la Cláusula Décimo Tercera de la presente promesa de compraventa, o en general no concurre a perfeccionar este documento mediante la firma de la escritura pública de venta en el plazo estipulado, o no da 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 SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** Previo al otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, **EL PROMITENTE COMPRADOR** 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, Novena y en la Cláusula Décimo Tercera. 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 Túquerres (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 TERCERA. ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN:** **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, y dentro del mes siguiente a la suscripción de la presente promesa, entre los cuales se encuentran: paz y salvo de impuesto predial, paz y salvos de las empresas prestadoras de servicios públicos de Imués (Nariño) de resultar necesario, y además se compromete a no ocupar las áreas que se enajenen a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**.

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



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 DÉCIMA QUINTA. RENUNCIAS: EL PROMITENTE VENDEDOR,** renuncia 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 podrá ejercitar acciones personales para obtener los pagos en caso de que llegaren a quedar pendientes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. EMOLUMENTOS: EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá el pago de los gastos de Notariado y Registro los cuales serán reembolsados a **EL PROMITENTE VENDEDOR,** 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 enajenación voluntaria". (Subraya no textual)

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales el domicilio de las partes es el Municipio de Pasto (N).

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

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

Para constancia se firma en Pasto (N), a los veinte (20) días del mes de Febrero de 2019.

**LA PROMITENTE COMPRADORA:**



GERMAN DE LA TORRE LOZANO

Representante Legal

Cédula de Ciudadanía No. 79.326.611 de Bogotá D. C.

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.

Firma delegataria de la Agencia Nacional de infraestructura – ANI *FI*

**EL PROMITENTE VENDEDOR:**



JOSE FELIX BURBANO GUERRERO

C.C. No. 87.719.107 de Ipiales (Nariño).



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