

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA FICHA PREDIAL BBY-UF\_09\_261, NECESARIO PARA LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO VIAL DENOMINADO BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA-YONDÓ CUYO OBJETO ES LA GENERACIÓN DE UNA INTERCONEXIÓN VIAL ENTRE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA CON LA ZONA OCCIDENTE DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, ASÍ COMO CON EL MUNICIPIO DE YONDÓ EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y CON LA CONCESIÓN RUTA DEL SOL II, SUSCRITO POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI EN COORDINACIÓN CON EL CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S Y OSCAR BOHORQUEZ MILLAN, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 91.105.580, EN CALIDAD DE LIQUIDADOR DENTRO DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL DE LOS SEÑORES FLORENTINO RUIZ QUITIAN IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 13.685.576 Y LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ, IDENTIFICADA CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 63.356.701, TITULARES DEL BIEN INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA.**

Entre los suscritos, a saber, **ANTONIO MARTÍNEZ MAESE**, identificado con cédula de extranjería No. 5.342.779, obrando en calidad de REPRESENTANTE LEGAL de **LA CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.** Sociedad legalmente constituida mediante documento privado inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá el 23 de Julio de 2015 y posteriormente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 25 de octubre de 2016, debidamente facultado para celebrar este contrato de compraventa por medio de designación de funciones otorgadas mediante asamblea general de accionistas con acta No. 25 del 28 de octubre de 2019, quien en la condición indicada está debidamente facultado para celebrar este contrato de compraventa en virtud del contrato de concesión No. **Contrato 013/2015**, suscrito por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en Coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S y en virtud de la facultad proferida mediante la escritura pública citada en precedencia adquiere a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** quien de ahora en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA** y por otra parte **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, en calidad de liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial (del que trata la ley 1116 de 2006 y demás normas concordantes) del señor **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** identificado con cédula de ciudadanía No. 13.685.576, designado a través de Auto No. 640-001115 con radicado 2019-06-008077 del veintinueve (29) de agosto de 2019 de la Superintendencia de Sociedades y de la señora **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.356.701, designado a través de auto No. 640-00 1114 con radicado 2019-06-008076 del veintinueve (29) de agosto de 2019 de la Superintendencia de Sociedades, titulares de la zona de terreno que por este instrumento prometen vender, quienes para efectos del presente contrato se denominarán los **PROMITENTES VENDEDORES** dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia y el capítulo VII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con la Ley 9 de 1989, y dentro del marco de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 y decretos Reglamentarios, proceden a celebrar el presente contrato

VIGILADO  
SuperTransporte

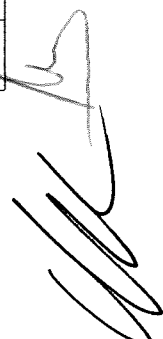
de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, al cual se regirán por las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMERA – OBJETO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** prometen vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y éste promete comprar a aquellos, con destino a la Ejecución del Proyecto vial **BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA-YONDÓ**, mediante Escritura Pública debidamente registrada, el derecho de dominio y posesión que tienen **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, de un bien inmueble que forma parte del patrimonio a adjudicar en el proceso de liquidación judicial de las personas naturales comerciantes **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, que cuenta con un área requerida de **CERO HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0,286600 Ha)**<sup>1</sup> -cuerpo cierto-, junto con las construcciones, construcciones anexas, cultivos y/o especies consistente en:

#### CONSTRUCCIONES:

| ÍTEM                             | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CANTIDAD       | UNID      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| A1                               | construcción dos pisos destinado para uso comercial y de servicios, con cubierta en losa de concreto, soportado en vigas y 58 columnas, con muros en bloque frisado y estucado, cuenta con 22 habitaciones independientes con baño privado batería sanitaria y divisiones en aluminio y piso enchapado en porcelanato y tableta roja, red hidráulica y red eléctrica, cuenta con 2 pozos sépticos, con muros en bloque y antepecho en ladrillo a la vista con gradas al sótano, cocina con mesón enchapado y piso en concreto rústico, cuenta con baño público, un lavadero prefabricado y un baño en sótano.                                                | 1094,74        | m2        |
| A2                               | Construcción con uso para vivienda y comercio, con cubierta en láminas de zinc soportado en tubo metálico y madera rolliza, sobre muros en bloque y tablas en madera, cerramiento en módulo de malla eslabonada, piso en concreto rustico y en tableta, 7 habitaciones con puertas y ventanas, 2 baños, un lavadero prefabricado y paneles solares, cuenta con agua y luz. AL fondo de la construcción se encuentra en un área de 61,2 m2, cuatro (4) de las siete (7) habitantes. Tres (3) habitaciones se ubican al nivel del terreno de las construcciones y una (1) está en un sotano al cual se accede por unas escaleras en concreto de 0.80m de ancho | 368,48         | m2        |
| <b>TOTAL ÁREA<br/>CONSTRUIDA</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>1463,22</b> | <b>M2</b> |

<sup>1</sup> Se aclara que, en el avalúo que reposa en el proceso de Liquidación Judicial el área es de 0,5 Hectáreas, cuerpo cierto.



### CONSTRUCCIONES ANEXAS:

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS                                                                                                                                                                 | CANTIDAD | UNID |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| B1   | Construcción con uso para cocina de leña, cubierta en lámina de zinc soportada en postes de concreto y cerchas de madera en piso en concreto rústico, con un horno de leña en ladrillo. De (8,110x9,90m) | 80,17    | m2   |
| B2   | Construcción en tabla y madera rolliza y cubierta en lámina de zinc para uso comercial con puerta metálica. De (10,20x6,20m)                                                                             | 63,24    | m2   |
| B3   | Construcción en madera y cubierta en lámina de zinc para galpón. De (2,50x3,50m)                                                                                                                         | 8,75     | m2   |
| B4   | Pozo perforado para agua de 80,00 m de profundidad                                                                                                                                                       | 1,00     | und  |
| B5   | Acondicionamiento del terreno para parqueadero en gravilla.                                                                                                                                              | 1130,02  | m2   |

### ESPECIES Y/O CULTIVOS:

| INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES |        |    |       |      |     |
|-----------------------------------|--------|----|-------|------|-----|
| DESCRIPCIÓN                       |        |    | CANT  | DENS | UN  |
| Frutal                            | papayo | en | 3,00  | 0,00 | Und |
| producción                        |        |    |       |      |     |
| Maíz en producción                |        |    | 10,00 | 0,00 | Und |

De conformidad con la ficha predial **BBY-UF\_09\_261** elaborada por la **CONESIONARIA** el 10 de mayo de 2021, el predio está debidamente delimitado y alinderado dentro de las siguientes abscisas **Inicial K 110+392,02 – Final K 110+509,95**, la cual hace parte del predio denominado Lote No. 3, Vereda: Santo Domingo, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. **000000100376000** y matrícula inmobiliaria No. **300-351829** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**CLÁUSULA SEGUNDA. – DETERMINACIÓN OBJETO:** Que el predio objeto de esta promesa de compraventa de acuerdo con la ficha predial No. **BBY-UF\_09\_261** con fecha 10 de mayo de 2021, del Proyecto vial denominado BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA-YONDÓ, tiene un área requerida de terreno de **CERO HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0,286600 Ha)**, y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos específicos:

VIGILADO  
SuperTransporte



| LINDEROS  | LONGITUD | COLINDANTES                                                         |
|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------|
| NORTE     | 0,00     | N/A                                                                 |
| SUR       | 25,41    | (3'-4') Con predio de Freddy Hernández Gualdrón                     |
| ORIENTE   | 114,25   | (7-3') Con resto del mismo predio y vía Bucaramanga-Barrancabermeja |
| OCCIDENTE | 110,56   | (4'-7) Con predio de Freddy Hernández Gualdrón                      |

**CLÁUSULA TERCERA. – ÁREA Y LINDEROS GENERALES:** El predio denominado Lote No. 3, Vereda: Santo Domingo, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, tiene un área total actual de **CERO HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0,286600 Ha)** cuyos linderos generales de acuerdo con la Resolución No. 68-406-0333-2020 del 23 de diciembre de 2020 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, son los siguientes: "**POR EL NORTE:** Con la vía nacional que conduce a Barrancabermeja; **POR EL ORIENTE:** Con la vía nacional que conduce a Barrancabermeja; **POR EL SUR:** Con el predio 00-00-0010-0377-000; **POR EL OCCIDENTE:** Con el predio 00-00-0010-0377-000".

**CLÁUSULA CUARTA. – TRADICIÓN: LOS PROMITENTES VENDEDORES** adquirieron el dominio total por COMPRAVENTA que hicieron con el señor **FREDDY HERNANDEZ GUALDRON**, a través de la Escritura Pública No. 705 del 13 de diciembre de 2011 de la Notaría Única de Lebrija, debidamente registrada en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-351829 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Sin embargo, los actuales titulares del derecho real de dominio, los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, no cuentan con la posesión ni disposición del inmueble requerido, de acuerdo con las medidas cautelares debidamente inscritas en el folio de matrícula con ocasión al proceso de Liquidación Judicial del que trata el artículo 47 de la Ley 1116 de 2006, razón por la cual, la Superintendencia de Sociedades designó al señor **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, como **Liquidador** dentro del proceso de Liquidación Judicial de persona natural comerciante del señor **FLORENTINO RUIZ QUITIAN**, a través de Auto No. 640-001115 con radicado 2019-06-008077 del veintinueve (29) de agosto de 2019 y de la señora **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, a través de auto No. 640-001114 con radicado 2019-06-008076 del veintinueve (29) de agosto de 2019. Por lo anterior, se suscribe el presente contrato con **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, por ser quien ostenta la representación legal y la facultad de disponer del bien inmueble requerido, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006.

**CLÁUSULA QUINTA. – OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES VENDEDORES:** Se obligan a presentar en debida forma, toda la documentación requerida en este contrato para llevar a cabo las gestiones conducentes a su perfeccionamiento, especialmente y en concordancia con la Cláusula Décima Segunda de la presente Promesa de Compraventa,



deberán previo a la elaboración de la Minuta de Compraventa, entregar a la Sociedad, los siguientes documentos: Las constancias de cancelación de las acometidas de todos los servicios públicos<sup>2</sup>, si los hubiere, y los paz y salvos respectivos de las empresas prestadoras de los servicios, si fuere del caso, además deberá entregar el estado de cuenta del impuesto predial a paz y salvo, sin perjuicio de las reglas de la liquidación judicial establecidas en la Ley 1116 de 2006 y demás normas concordantes.

**PARÁGRAFO:** Las obligaciones establecidas en la presente cláusula se entregaran en forma previa a la elaboración de la respectiva minuta de Escritura Pública de Compraventa y dentro de los 45 días siguientes a la fecha en que se haga efectivo el pago del primer contado pactado en esta promesa, el incumplimiento de lo anterior no puede atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a la **PROMITENTE COMPRADORA** y dará lugar a la aplicación del Artículo 20 de la Ley 9ª de 1989, sin perjuicio de las reglas de la liquidación judicial establecidas en la Ley 1116 de 2006 y demás normas concordantes.

**CLÁUSULA SEXTA. – SANEAMIENTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES:** quienes detentan la PROPIEDAD sobre el inmueble objeto de esta promesa de compraventa y **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, como **Liquidador** del proceso de Liquidación Judicial, garantizan que el terreno será entregado a **LA PROMITENTE COMPRADORA** libre de demandas, embargos, anticresis, constitución de patrimonio de familia, arrendamientos por escritura pública, inquilinos y ocupantes, a paz y salvo de impuestos, gravámenes y limitaciones al derecho de dominio y por todo concepto hasta la fecha en que se otorgue la Escritura Pública que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa y puntualmente con la suscripción de este contrato. También se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en la forma establecida por la Ley. Así mismo se comprometen a entregar el predio a paz y salvo por todo concepto.

**PARÁGRAFO:** Con ocasión del presente contrato, el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta desconocer vicios ocultos.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. – VALOR DEL CONTRATO:** Para los efectos legales y fiscales, el precio total del predio prometido en venta es la suma de **MIL SETECIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.703.585.389)** conforme al Avalúo Corporativo de fecha 24 de septiembre de 2021, elaborado por la firma avaluadora LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, perito avaluador designado **PAULA ANDREA PINEDA CACUA**, debidamente registrada en el Registro Abierto de Avaluadores, según R.A.A. AVAL 63524958 y el coordinador del Departamento de Avalúo **BRYAN FRANKZUA RAMÍREZ JAIMES**, debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, según R.A.A. AVAL 1098804387, valor que se discrimina así:

<sup>2</sup> El señor **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, presentó solicitud de cancelación del servicio público de energía ante la ESSA el día dos (2) de diciembre de 2021, la cual fue allegada a la Concesionaria en debida forma.

|      |                                                                                                     |          |                |               |                        |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|------------------------|
| 14.1 | <b>VALUACIÓN DEL TERRENO</b>                                                                        |          |                |               |                        |
|      | ÁREA                                                                                                | CANTIDAD | UNIDAD         | VALOR UNIDAD  | VALOR PARCIAL          |
|      | ÁREA RURAL AGROFORESTAL                                                                             | 0.286600 | ha             | \$280,026,224 | \$80,255,516           |
|      | <b>VALOR DEL TERRENO</b>                                                                            |          |                |               | <b>\$80,255,516</b>    |
| 14.2 | <b>VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>                                                              |          |                |               |                        |
|      | DESCRIPCIÓN                                                                                         | CANTIDAD | UNIDAD         | VALOR UNIDAD  | VALOR PARCIAL          |
|      | A1                                                                                                  | 1094.74  | m <sup>2</sup> | \$1,266,200   | \$1,386,159,788.00     |
|      | A2                                                                                                  | 368.48   | m <sup>2</sup> | \$378,900     | \$139,617,072.00       |
|      | <b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>                                                                  |          |                |               | <b>\$1,525,776,860</b> |
| 14.3 | <b>VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>                                             |          |                |               |                        |
|      | DESCRIPCIÓN                                                                                         | CANTIDAD | UNIDAD         | VALOR UNIDAD  | VALOR PARCIAL          |
|      | B1                                                                                                  | 80.17    | m <sup>2</sup> | \$295,200     | \$23,666,184           |
|      | B2                                                                                                  | 63.24    | m <sup>2</sup> | \$43,400      | \$2,744,616            |
|      | B3                                                                                                  | 8.75     | m <sup>2</sup> | \$73,500      | \$643,125              |
|      | B4                                                                                                  | 1.00     | Und            | \$57,996,800  | \$57,996,800           |
|      | B5                                                                                                  | 1130.02  | m <sup>2</sup> | \$10,400      | \$11,752,208           |
|      | <b>VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>                                                 |          |                |               | <b>\$96,802,933</b>    |
| 14.4 | <b>VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS</b>                                               |          |                |               |                        |
|      | ESPECIE                                                                                             | CANTIDAD | UNIDAD         | VALOR UNIDAD  | VALOR PARCIAL          |
|      | Frutal papayo                                                                                       | 3.00     | Unidad         | \$ 92,180     | \$276,480              |
|      | Maíz                                                                                                | 10.00    | Unidad         | \$ 47,380     | \$473,600              |
|      | <b>VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS</b>                                                   |          |                |               | <b>\$750,080</b>       |
| 14.5 | <b>VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL</b>                                                  |          |                |               | <b>\$1,703,585,389</b> |
|      | <b>VALOR EN LETRAS:</b>                                                                             |          |                |               |                        |
|      | MIL SETECIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE |          |                |               |                        |

**CLÁUSULA OCTAVA. – FORMA DE PAGO: LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a pagar el precio antes señalado, es decir la suma de **MIL SETECIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.703.585.389)** de la siguiente manera:

1. Un primer pago correspondiente al noventa por ciento (**90%**) de la Oferta Formal de Compra, es decir la suma de **MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA COMA UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.533.226.850,1)**, los cuales deberán ser consignados a órdenes del Juez del concurso del Proceso de Liquidación Judicial, conforme a autorización y carta de instrucción de pago, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa por parte del vendedor y del Representante Legal de la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S. y tras la firma del Permiso de Intervención Voluntario irrevocable para llevar a cabo las obras pertinentes del Proyecto Vial **BUARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ.**

2. Un segundo contado correspondiente diez por ciento (**10%**) de la Oferta Formal de Compra, es decir la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$170.358.538,9)**, los cuales deberán ser consignados dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la Escritura Pública debidamente registrada a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI: En todo caso el desembolso de la suma antes dicha se hará previa constatación de que el predio se encuentra libre de cualquier clase de gravamen, servidumbre o limitación al dominio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para realizar los pagos antes mencionados **LOS PROMITENTES VENEDORES** deben entregar, en forma previa, las autorizaciones y/o cartas de instrucción de pago que contenga el número de la cuenta judicial a la cual se deberá consignar los dineros y los documentos de creación requeridos por la Fiduciaria; cualquier retraso que se ocasione en el trámite de pago por falta de algún documento no será imputable a **EL PROMITENTE COMPRADOR**; para proceder al pago a personas naturales se deberá aportar fotocopia del respectivo documento de identidad, copia del RUT actualizado, formato SAGRILAFT diligenciado y firmado; en caso que, el pago sea para personas jurídicas se deberá acreditar su existencia y representación mediante certificado actualizado expedido por la respectiva Cámara de Comercio y copia del RUT actualizado. Cualquier retraso que se ocasione en el trámite de pago por falta de algún documento no será imputable **AL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Respecto de la indemnización por lucro cesante de que trata la Resolución 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, no aplica, si bien los titulares aportan documentos de plan de negocio y reestructuración con fecha 2017, la información que se registra corresponde a proyecciones mas no al comportamiento real o contabilidad de negocio alguno, por lo anterior, no es viable determinar lucro cesante con base en la documentación aportada.

**CLÁUSULA NOVENA. - ENTREGA:** Con la firma del presente contrato **LOS PROMITENTES VENEDORES - OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, en calidad de Liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial de los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ** - ratifican **AL PROMITENTE COMPRADOR**, la entrega material del predio objeto de este contrato, la autorización para ingresar al predio y adelantar las obras a que haya lugar y el permiso de intervención, otorgado mediante Acta de entrega y Permiso de Intervención Irrevocable del diez (10) de diciembre de 2021. **LOS PROMITENTES VENEDORES - OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, en calidad de Liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial de los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ** - deberá presentar constancia escrita y debidamente radicada

VIGILADO  
SuperTransporte

de la solicitud de traslado de acometidas y entrega del contador a la Empresa de Energía<sup>3</sup>, si los tuviere, así como la solicitud de taponamiento de la acometida del agua en la Empresa de Acueducto y Alcantarillado y solicitud de la cancelación de la acometida de gas, en caso de contar con dichos servicios.

**CLÁUSULA DÉCIMA. - 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 contempladas en la cláusula Quinta de la misma. Cumplidas estas obligaciones y elaborada la minuta de compraventa, la escritura pública se otorgará dentro de un tiempo estimado de cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha en se suscriba el presente contrato de promesa en la Notaría designada para tal fin.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - 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 1993, que trata de las excepciones a las inhabilidades e incompatibilidades señaladas en la citada Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - RENUNCIAS: LOS PROMITENTES VENEDORES** renuncian al ejercicio de la Acción Resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago pactada, de conformidad con el inciso 2 del artículo 15 de la Ley 9 de 1989, sin perjuicio de las reglas de la liquidación judicial establecidas en la Ley 1116 de 2006 y demás normas concordantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - EMOLUMENTOS:** Los gastos notariales, los derechos de registro y los impuestos de registro de anotación se cancelarán de la siguiente manera: Los gastos notariales de acuerdo al inciso 1, del artículo 39 de la Resolución No. 0451 del 20 de enero de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que determina: "Concurrencia de los Particulares con Entidades Exentas y límite de la remuneración notarial. En los actos o contratos en que concurren 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". De los impuestos de registro de anotación, se pagarán así: el 50% por parte de la VENEDORA, y el otro 50% se considera exento por tratarse de una entidad de derecho público, de conformidad con el literal j) del artículo 20 de la Resolución No. 450 del 20 de enero de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que dispone: "Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con alguna de las entidades estatales a que se refiere el parágrafo de este artículo, aquellos pagarán los derechos de registro sobre el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa normal vigente".

No obstante lo anterior, los emolumentos a que se refiere Resolución 898 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, en concordancia con la ley 1682 de 22

<sup>3</sup> El señor **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, presentó solicitud de cancelación del servicio público de energía ante la ESSA el día dos (2) de diciembre de 2021, la cual fue allegada a la Concesionaria en debida forma.

de noviembre de 2013 modificada por la ley 1742 de 26 de diciembre de 2014, y la indemnización calculada por concepto de daño emergente dentro del avalúo comercial de fecha 24 de septiembre de 2021, para el predio objeto de adquisición realizado por la firma avaluadora LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, serán cancelados en su totalidad y directamente por la CONCESIÓN RUTA DEL CACAO a la Notaria y la Oficina de Registro correspondiente por los rubros de escrituración e ingreso a registro, los cuales se discriminan así:

| GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS |                 |                                 |
|--------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| VALOR BASE DE COMPRAVENTA                  | \$1,703,585,389 | Tasa o valor<br>estimado % / \$ |
| DERECHOS NOTARIALES:                       |                 |                                 |
| DERECHOS NOTARIALES                        | \$5,962,549     | 0.350%                          |
| HOJAS DE ESCRITURA (8)                     | \$29,600        | \$ 3,700                        |
| COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)         | \$170,200       | \$ 3,700                        |
| AUTENTICACIONES (6)                        | \$18,600        | \$ 3,100                        |
| REPRESENTACIÓN LEGAL                       | \$6,800         | \$ 6,800                        |
| SUBTOTAL                                   | \$6,187,749     |                                 |
| CUENTAS DE ORDEN                           |                 |                                 |
| SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO              | \$9,300         | 50%                             |
| FONDO NACIONAL DE NOTARIADO                | \$9,300         | 50%                             |
| IVA                                        | \$1,175,672     |                                 |
| SUBTOTAL                                   | \$1,194,272     |                                 |
| TOTAL A PAGAR EN NOTARIA                   | \$7,382,021     |                                 |
| OTROS GASTOS                               |                 |                                 |
| BOLETA FISCAL                              | \$27,257,366    | 1.60%                           |
| REGISTRO                                   | \$13,117,607    | 0.77%                           |
| OTROS                                      | \$20,000        |                                 |
| SUBTOTAL                                   | \$40,394,974    |                                 |
| GRAN TOTAL                                 | \$47,776,995    |                                 |

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

SON: CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales el domicilio de las partes es:

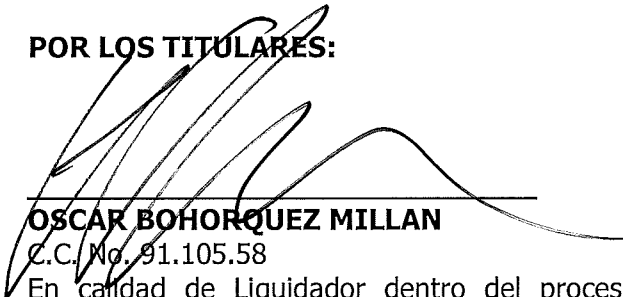
**LOS PROMITENTES VENDEDORES** recibirán notificaciones en el predio denominando Lote No. 3, Vereda: Santo Domingo, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, el cual es objeto del presente negocio; el doctor **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, recibirá notificaciones en la Calle 47 No. 28 – 35, oficina 605, Sotomayor, del municipio de Bucaramanga en el departamento de Santander, contactos: (7) 6981364 – 3124794917, correo electronico: [oscar.bohorquezmillan@gmail.com](mailto:oscar.bohorquezmillan@gmail.com).

**LA PROMITENTE COMPRADORA** por medio de CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., en la Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, en el municipio de Bucaramanga en el departamento de Santander, correo electrónico: [predial@rutadelcacao.com.co](mailto:predial@rutadelcacao.com.co).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.** - El presente contrato constituye Título Ejecutivo, según lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.** - **VALIDEZ:** La presente Promesa de Compraventa requiere para su validez de la firma de las partes contratantes.

Para mayor constancia se firma en Bucaramanga a los nueve (9) días del mes de diciembre de 2021.

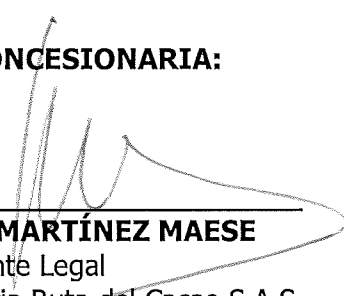
**POR LOS TITULARES:**

  
**OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**

C.C. No. 91.105.58

En calidad de Liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial de los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.685.576 y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.356.701.

**POR LA CONCESIONARIA:**

  
**ANTONIO MARTÍNEZ MAESE**

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

NIT 900.871.368-6