

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

PROCESO FERREIRA PEÑA S EN C S EN LIQUIDACION JUDICIAL

JOSÉ MARÍA CASTELLANOS ESPARZA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 17.100.115 de Bogotá, domiciliado y residente en Cali, actuando en calidad de Liquidador de la sociedad **FERREIRA PEÑA S EN C S EN LIQUIDACION JUDICIAL**, sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con Nit. 891304299 tal como lo acredita el certificado de existencia y representación de la sociedad **FERREIRA PEÑA S EN C S EN LIQUIDACION**. adjunto al presente documento, sociedad que, en adelante, y para todos los efectos del presente contrato, se denominará el PROMITENTE VENDEDOR y por otra parte el señor **JIMMY GAVIRIA MARTINEZ** mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16629348, que, en adelante, y para todos los efectos del presente contrato, se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR.

Hemos decidido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa (en adelante el CONTRATO) el cual ha de regirse por las cláusulas aquí previstas y, en lo no expresamente estipulado en ellas, por lo previsto en las leyes aplicables vigentes al momento de la firma del mismo.

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Mediante Auto 620-000513 del 24 de marzo de 2020, la Superintendencia de Sociedades, ordenó la apertura del proceso de liquidación judicial de la sociedad **FERREIRA PEÑA S EN C. S.**

SEGUNDO. - También, mediante Auto 620-000513 del 24 de marzo de 2020, la Superintendencia de Sociedades, designó como agente liquidador al señor José María Castellanos Esparza, tal como consta en el certificado de existencia y representación de la sociedad **FERREIRA PEÑA S EN C. S.** en liquidación, según adjunto.

TERCERO. - Mediante escrito con radicado número 2020-01-609449, del 25 de noviembre de 2020, el agente liquidador presentó el inventario valorado y el proyecto de calificación y graduación de créditos.

CUARTO. - De conformidad con el decreto 772 artículo 12 de 2020, en su numeral segundo el cual reza:

- *"2. El liquidador deberá presentar una estimación de los gastos de administración de la liquidación, incluyendo las indemnizaciones por terminación de contratos de trabajo y los gastos de archivo dentro de los quince (15) días siguientes a su posesión. En cualquier momento, el liquidador podrá presentar ofertas vinculantes de venta de los activos condicionada a la aprobación del inventario por parte del juez del concurso"*

De conformidad con lo anterior, procedemos a realizar la siguiente promesa de compraventa:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. - En atención a lo establecido en el artículo 57 de la ley 1116 de 2006, el PROMITENTE VENDEDOR promete transferir al PROMITENTE COMPRADOR el derecho de dominio, a título de compraventa, del inmueble identificado con folio de matrícula número 370-766544 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y cédula catastral número 762330001000000111909000000000, inmueble que corresponde al lote de terreno Lote # 4 municipio de Dagua, corregimiento de San Bernardo Vereda el Diamante.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia que la presente promesa compraventa se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Habida cuenta que la sociedad vendedora FERREIRA PEÑA S. EN CS. se encuentra en proceso de liquidación judicial ante la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, la presente promesa se sujeta a la condición suspensiva de que la Superintendencia, no objete el presente contrato, en el marco de lo previsto en el artículo 5º numeral 3º de la ley 1116 de 2006, además de lo prescrito en el artículo 12º numeral 2º del decreto 772 de 2020. En el evento en que haya algún reparo de la SUPERINTENDENCIA, las partes se comprometen a actuar y colaborar en pos de corregir o subsanar tal reparo, y continuar con la ejecución de la presente promesa.

SEGUNDA. PRECIO. - El PROMITENTE COMPRADOR pagará en contraprestación al PROMITENTE VENDEDOR la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40.000.000), los cuales pagará de la siguiente manera:

- a) Primer pago: veinte millones de pesos (\$20.000.000) a la firma de la promesa de compraventa.
- b) Segundo pago: veinte millones (\$20.000.000) una vez sea autorizado el periodo de venta por la superintendencia de sociedades.

PARÁGRAFO: Los pagos se efectuarán mediante consignación cuenta de depósitos judiciales número 760019196101 del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., bajo el número de proceso 76001919610102062091999 a nombre de FERREIRA PEÑA S EN C S EN LIQUIDACION.

TERCERA. - TRADICION: La sociedad FERREIRA PENA S. EN CS Verifico división material por escritura 0830 de 31-03-2006. Notaria única de Yumbo, Registrada el 23-02-2007.-la Sociedad Ferreira S. En C. Adquirió los tres predios que englobo así: los predios con matrícula inmobiliaria 370-0604636 y /37 por compra al sr julio Cesar Ferreira Peralta, según escritura # 4636 del 09-09-98 Notaria 7 Cali [venta- englobe] registrada el 29-09-98. Y el predio 370-0415551 lo adquirió por compra a María Del Carmen Méndez y José Pardo Erazo, mediante escritura # 6006 del 31-10-66, registrada el 01-12-66, Julio Cesar Ferrería Peralta Adquirió en mayor extensión el predio con matrícula: 370-0604637 por compra a María Elcira y Jesús María Figueroa, según escritura # 1552 del 03-05-74 notaria 3 Cali, registrada 15-05-74. Y el predio con matrícula 370-0604636 por adjudicación en sucesión de Pedro Gonzalo Cerón, conforme sentencia s.n. del 17-09-59 del Juzgado 5 Civil del Circuito, registrada el 27-11-59.



CUARTA. OTRAS -OBLIGACIONES Y/O DECLARACIONES DE LAS PARTES - El PROMITENTE VENDEDOR declara que los derechos sobre el INMUEBLE, de los cuales es actualmente titular, no han sido enajenados, ni prometidos a ninguna otra persona y que goza posesión libre de perturbaciones. De igual forma declara que sobre el INMUEBLE se encuentran actualmente registrados los siguientes: primero, embargo en anotación 2 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali y que dicha anotación proviene de una demanda que beneficiaría al proceso concursal en caso de prosperar ya que devolverían más bienes a la sociedad en liquidación, segundo, en la anotación 3 embargo por parte de la Superintendencia de Sociedades por motivo del proceso de liquidación Judicial, situación jurídica que el PROMITENTE COMPRADOR declara conocer, entender y aceptar. Cabe resaltar que la ley 1116 de 2006, prevalece sobre cualquier otra de carácter ordinario que le sea contraria. Por lo que el juez del concurso es competente para ordenar el levantamiento de las mismas.

De igual forma, el PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce, entiende y acepta que, una vez se haya pagado la totalidad del precio, se tramitarán, ante la Superintendencia de Sociedades en su calidad de juez del concurso, los correspondientes desembargos, no siendo imputable al VENDEDOR la demora en el trámite del oficio de desembargo correspondiente ni causal de incumplimiento de la presente compraventa.

El PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce el estado jurídico y material actual del INMUEBLE.

PARÁGRAFO: -ARRAS- la cantidad de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) que corresponden a la liquidación anticipada de perjuicios en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes.

Habida cuenta de que el CONTRATO se realiza en el marco de un proceso de liquidación judicial ante la Superintendencia de Sociedades, regido por la ley 1116 de 2006, en el evento en que se configure incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR, de cualquiera de las obligaciones emanadas del CONTRATO, automáticamente quedará el PROMITENTE VENDEDOR facultado para dar por terminado unilateralmente el CONTRATO mediante comunicación escrita y sin que se requiera declaración judicial, perdiendo el PROMITENTE COMPRADOR el valor de dinero que a la fecha de terminación hubiese entregado en virtud del CONTRATO a título de tasación anticipada de perjuicios.

QUINTA ENTREGA MATERIAL. - El PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que efectuará la entrega real y material del INMUEBLE una vez se celebre la escritura pública de transferencia del INMUEBLE en favor del PROMITENTE COMPRADOR, habiéndose recibido la totalidad del precio. EL PROMINENTE VENDEDOR. Se obliga frente al PROMINENTE COMPRADOR: Entregar el inmueble libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos anticrisis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembramientos, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de



todo orden, y salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio de transferirá al PROMINENTE COMPRADOR. Así como responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al PROMINENTE COMPRADOR.

PARAGRAFO PRIMERO. No obstante, el plazo pactado de cuatro meses contados a partir de la firma de la promesa de compraventa las partes, podrán mediante acuerdo previo consignado por escrito convenir la firma anticipada de la escritura pública correspondiente, teniendo en cuenta que existe la clausula suspensiva del literal primero parágrafo segundo.

PARAGRAFO SEGUNDO. ESCRITURA. La escritura de compraventa que perfecciona el CONTRATO se realizará a más tardar 8 días luego de que quede en firme la providencia que aprueba inventarios, en la Notaría Octava del Círculo de Cali.

Los gastos notariales, que surjan con ocasión a la escritura pública de transferencia del INMUEBLE en favor del PROMITENTE COMPRADOR, serán asumidos por ambas partes en iguales proporciones. No obstante, los gastos de beneficencia, tesorería y registro que demande el otorgamiento de la precitada escritura estarán en su totalidad a cargo del PROMITENTE COMPRADOR.

La fecha de firma de la escritura pública de transferencia del INMUEBLE a favor del COMPRADOR podrá modificarse si para la fecha acordada la Superintendencia de Sociedades Intendencia Regional de Cali no ha decretado el levantamiento del embargo que pesa sobre el INMUEBLE, sin que ello constituya incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR. De ser así, las partes fijarán mediante otrosí escrito al CONTRATO la nueva fecha de firma.

PARAGRAFO TERCERO. - ESCRITURA. En cuanto el requerimiento de paz y salvos se resalta la orden de conformidad con TITULO II. Disposiciones Comunes, de la ley 1116 de 2006, en su artículo 68 inciso cuarto el cual reza:

"(...)

*El pago de impuestos prediales, cuotas de administración, servicios públicos y cualquier otra tasa o contribución necesarios para obtener el paz y salvo en la enajenación de inmuebles o cualquier otro bien sujeto a registro, **sólo podrá exigirse respecto de aquellas acreencias causadas con posterioridad al inicio del proceso de insolvencia.** Las anteriores, quedarán sujetas a los términos del acuerdo o a las resultas del trámite de liquidación judicial. El funcionario que desatienda lo dispuesto en el presente inciso, responderá civil y penalmente por los daños y perjuicios causados, sin perjuicio de las multas sucesivas que imponga el Juez del concurso, las cuales podrán ascender hasta doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes" (negrillas y subrayado fuera de texto).*



SEXTA. -CESIONES. El PROMITENTE VENDEDOR podrá en cualquier momento ceder su posición en el CONTRATO, la cual deberá notificar al PROMITENTE COMPRADOR mediante comunicación escrita.

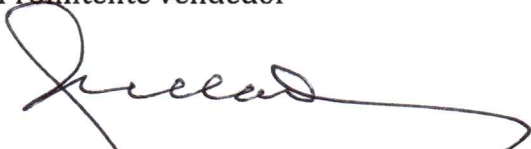
SÉPTIMA. -CLÁUSULA COMPROMISORIA. Toda controversia o diferencia relativa al CONTRATO, a su ejecución, terminación, liquidación, cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, se someterá y resolverá por un Tribunal de Arbitramento que funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades, el cual se sujetará al reglamento del Centro, de acuerdo con los siguientes reglas:

- a. El tribunal estará integrado por tres (3) árbitros que serán designados por las partes de común acuerdo. A falta de dicho acuerdo, o en el caso de que una de las partes no asista o no lo designen dentro de los 30 días calendarios siguientes a la radicación del Tribunal en el Centro, los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje del Centro, mediante sorteo de su listas de árbitros.
- b. El Tribunal funcionará en Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades.
- c. El Tribunal decidirá en derecho.

OCTAVA. - NOTIFICACIONES - Las partes recibirán notificaciones en: EL PROMITENTE COMPRADOR: en la Carrera 59 No. 1E-36. Cali Valle del Cauca, jimmygaviria@hotmail.com. El PROMITENTE VENDEDOR: Carrera 47 # 4-15 apto 104, barrio El Lido de Cali, Valle del Cauca.

Para constancia de lo anterior se firma, en dos (2) ejemplares de igual valor probatorio, el presente documento en Cali, a los veintiseis (26) días del mes de marzo de 2021.

El Promitente vendedor


FERREIRA PEÑA S EN C S EN LIQUIDACION. Representada por JOSÉ MARÍA CASTELLANOS ESPARZA.
CC. 17.100.115 de Bogotá, D.C.
Liquidador

El Promitente Comprador


JIMMY GAVIRIA MARTINEZ
CC 16629348





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



1906417

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintisiete (27) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintitres (23) del Círculo de Cali, compareció: JOSE MARIA CASTELLANOS ESPAR, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 17100115 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



y1k917jvzd9
27/03/2021 - 10:18:25



----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. JIMMY GAVIRIA MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16629348 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



y1k917jvzd9
27/03/2021 - 10:20:39



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE signado por el compareciente, sobre: CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE S.G.



DANIEL VELASQUEZ ROJAS

Notario Veintitres (23) del Círculo de Cali, Departamento de Valle - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: y1k917jvzd9

Firmado Digitalmente