27 MAYO 2015

ESCRITURA NUMERO: MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES-------Nº 1943-------

OTORGADA ANTE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE Cali ----------

CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA (Còdigo 0125) ----------

OTORGANTES: ----------

VENDEDOR(ES): LAS MERCEDES HERMANOS S.A. Nit. 800.061.103-3,(antes NUEVA HERMANOS ARISTIZABAL LTDA.) ----------

COMPRADOR(ES): **BANCO DE OCCIDENTE S.A.,** NIT 890.300.279-4 ----------

LOCATARIOS: GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S. – Nit: 900834279-1 e IMPORTADORES MAYORISTAS SAS – Nit: 900621580-1 ----------

DIRECCION DEL(LOS) INMUEBLE(S) Lote de terreno y las construcciones sobre el edificadas denominado Hotel Aristi y Teatro Aristi, ubicado en el cruce de la Carrera 9ª con la Calle 10 de Cali, distinguido con los Nos. 10 – 04 al 10 – 78 por la Carrera 9ª y con los Nos. 9 – 21 al 9 – 25 por la Calle 10 ----------

PREDIO(S(CATASTRAL(ES) No.(s) **A019300010000** ----------

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): **370-21075** ----------

UBICACION DEL PREDIO: URBANO ----------

VALOR DEL ACTO: $ 12.000.000.000.oo ----------

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI ----------

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los **VEINTISEIS (26)** días del mes de **MAYO** del año DOS MIL QUINCE (2.015), ante mi, **JORGE ENRIQUE CAICEDO ZAMORANO, Notario TERCERO (3º.)** de este Círculo de Cali, ---------- **MINUTA DE COMPRAVENTA** ----------

Comparecen: de una parte JORGE ALBERTO ARISTIZÁBAL ALVIRA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16'689.081 expedida en Cali, obrando en nombre y representación legal de la sociedad LAS MERCEDES HERMANOS S.A. Nit. 800.061.103-3,(antes NUEVA HERMANOS ARISTIZABAL LTDA.) en su calidad de Gerente, debidamente facultado por la Asamblea General de Accionistas, a través de Acta No. 122 de fecha 16 de Abril de 2015,Sociedad legalmente constituida por escritura Publica No. 1170 del 31 de marzo de 1.989 tal como se demuestra con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali y copia auténtica del extracto de acta

mencionada, los cuales se adjuntan, al presente protocolo quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**; y de otra parte, **OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 79.656.710 de Bogotá, quien obra en su calidad de apoderado especial y en consecuencia en nombre y representación de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, establecimiento de crédito, legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), con NIT 890.300.279-4, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial otorgado por escritura pública seis mil doscientos tres (6203) del ocho (8) de Julio de dos mil diez (2010) de la Notaría treinta y ocho (38) del círculo de Bogotá, documentos que se protocolizan con la presente escritura para que forme parte de ella y de las copias que de la misma se expidan, quien en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará **EL COMPRADOR y/o BANCO DE OCCIDENTE S.A.,** indistintamente, manifestando su voluntad en celebrar el contrato de compraventa de un bien inmueble contenido en el presente documento, previas las siguientes: -------

CONSIDERACIONES ----------

PRIMERA.- Que **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing financiero, entendiendo por estas, "La entrega a titulo de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra", tal y como está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993. ----------

SEGUNDA. -Que en virtud de lo expuesto, la sociedad GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S. Nit. 900.834.279-1 y la sociedad IMPORTADORES MAYORISTAS SAS Nit. 900.621.580-1 han celebrado una operación de Leasing Inmobiliario sobre el inmueble objeto de la compraventa que se acredita en la presente escritura pública, por lo que ha solicitado al **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** que proceda a efectuar la compra del mismo en los términos y condiciones contenidos en el presente instrumento público. ----------

Expuesto lo anterior, se conviene la siguiente **COMPRAVENTA,** la cual se rige por las cláusulas que a continuación se indican: ----------

PRIMERA: OBJETO: Que **LA PARTE VENDEDORA** mediante el presente contrato

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

transfiere a titulo de **COMPRAVENTA** y enajenación perpetua a **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** el derecho real de dominio y de posesión plena que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: ----------

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: MUNICIPIO DE CALI

CLASE DE INMUEBLE: URBANO

DESCRIPCIÓN y DIRECCIÓN: Carrera 9 Nos. 10 – 04 al 10 – 78 y Calle 10 Nos. 9 – 21 al 9 - 25

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-21075 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI

NUMERO DE LA CEDULA CATASTRAL: A019300010000

Inmueble cuya cabida, área y linderos fueron tomados de la escritura pública número 4407 de Septiembre 19 de 1990 de la Notaría 12 de Cali, son como a continuación se indican: ----------

Lote de terreno y las construcciones sobre el edificadas denominado Hotel Aristi y Teatro Aristi, ubicado en el cruce de la Carrera 9ª con la Calle 10 de Cali, distinguido con los Nos. 10 – 04 al 10 – 78 por la Carrera 9ª y con los Nos. 9 – 21 al 9 – 25 por la Calle 10, con un área de 2.671 M2, determinado por los siguientes linderos, tomados del título de adquisición: Norte, con la Carrera 9ª. Sur, con la Iglesia de Santa Rosa en parte y en parte con el Parque del mismo nombre. Oriente, con edificio que fue de Adolfo Aristizábal Llano, hoy de sus causahabientes. Occidente, con la Calle 10. Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-21075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO.- Que no obstante la cabida y linderos, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto **PARÁGRAFO SEGUNDO**.- Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras del inmueble, así como los frutos tanto naturales como civiles que el inmueble genere. **PARÁGRAFO TERCERO**.- Que la venta sobre el inmueble aquí descrito y alinderado, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio. **PARÁGRAFO CUARTO.-** El inmueble objeto del presente estudio NO se encuentra sometido al

régimen de propiedad horizontal. ----------

SEGUNDA.- TRADICIÓN: Que **LA PARTE VENDEDORA** la sociedad LAS MERCEDES HERMANOS S.A. (antes Nueva Hermanos Aristizábal Limitada) adquirió el inmueble por compraventa realizada a la sociedad Aristizábal Posada y Compañía Limitada Hermanos y Compañía S. en C. (antes Hermanos Aristizábal Limitada) a través de la escritura pública No. 4407 de Septiembre 19/90 de la Notaría 12 de Cali, debidamente registrada el 26 de Octubre de 1990 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-21075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.----------

TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Que **LA PARTE VENDEDORA** garantiza que el inmueble que se transfiere mediante el presente público instrumento se encuentra libre de embargos, anticresis, encargos fiduciarios, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, titulaciones o cualquier otro gravamen o limitación. Igualmente que el inmueble se encuentra al día y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones, de carácter distrital, departamental o nacional, servicios públicos, contribuciones, cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias etc., que los afecten. No obstante todo lo anterior, saldrá al saneamiento en los casos de ley. ----------

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total de venta de los inmuebles materia de este contrato corresponde a la suma de DOCE MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($12.000.000.000.oo M/cte.) suma de dinero que será pagada por el BANCO DE OCCIDENTE S.A. a LA PARTE VENDEDORA así: a) La suma de TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.475.000.000.oo m/cte.) que a la fecha de firma del presente público instrumento LA PARTE VENDEDORA declara recibida a total satisfacción de manos de la sociedad GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S. Nit. 900.834.279-1 y la sociedad IMPORTADORES MAYORISTAS SAS Nit. 900.621.580-1, a nombre y por cuenta del BANCO DE OCCIDENTE S.A. EL CUAL AUTORIZA CRUZAR CONTRA CANON EXTRA. b) El saldo es decir la suma de OCHO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($8.525'000.000 m/cte.) suma que será pagada por BANCO DE OCCIDENTE S.A. a LA PARTE VENDEDORA previa entrega a aquel de: 1.) La cuenta de cobro y/o factura por la presente venta, según

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

corresponda, 2.) La primera Copia de la presente escritura pública y 3.) Los Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles objeto de la presente compraventa, en el cual se acredite que los bienes adquiridos se encuentran totalmente libres de todo gravamen, pleito pendiente o condición así como el registro de la presente escritura pública y por tanto la propiedad de los inmuebles descritos en cabeza del BANCO DE OCCIDENTE S.A. 3) La documentación requerida por el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** para la formalización del trámite de vinculación de **LA PARTE VENDEDORA** como proveedor suyo. ----------

PARÁGRAFO: No obstante la forma de pago pactada **LA PARTE VENDEDORA** renuncia al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, otorgando este instrumento en forma firme e irresoluble. ----------

QUINTA.- ENTREGA: Que **LA PARTE VENDEDORA** con ocasión a la operación de leasing referida en las consideraciones atrás señaladas hace desde hoy la entrega material del inmueble objeto de la presente compraventa al señor JAVIER DARÍO GIRALDO SALAZAR en nombre y representación legal de la sociedad GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S. y la señora AURA MARIA GALLEGO VIZCAINO en nombre y representación legal de la sociedad IMPORTADORES MAYORISTAS SAS **(LOCATARIAS)** por instrucción del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** instrucción que se entiende otorgada con la firma del presente público instrumento, razón por la cual el señor JAVIER DARÍO GIRALDO SALAZAR en nombre y representación legal de la sociedad GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S. y la señora AURA MARIA GALLEGO VIZCAINO en nombre y representación legal de la sociedad IMPORTADORES MAYORISTAS SAS **(LOCATARIAS)** para los fines pertinentes declara recibido el bien a su entera satisfacción, junto con todas las construcciones, anexidades y dependencias existentes sin límites o reservas. ----------

SEXTA.- GASTOS: Que los gastos, costos e impuestos notariales que cause esta escritura, serán de cargo de los contratantes por partes iguales, salvo el impuesto de retención en la fuente que de causarse, será de cargo exclusivo de **LA PARTE VENDEDORA.** Los gastos costos e impuestos por el registro de la presente escritura, incluyendo el de beneficencia, serán de cargo exclusivo del **BANCO DE OCCIDENTE S.A. PARÁGRAFO:** Teniendo en cuenta que **el BANCO DE OCCIDENTE S.A.** celebra

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

la presente compraventa con el objeto de entregar el bien aquí descrito en un contrato de leasing a cargo de la sociedad GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S. y la sociedad IMPORTADORES MAYORISTAS SAS **(LOCATARIAS)** los gastos, costos e impuestos previstos en la presente cláusula a cargo del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** serán asumidos en su totalidad por la sociedad GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S. y la sociedad IMPORTADORES MAYORISTAS SAS **(LOCATARIAS).** ----------

SÉPTIMA: - El presente contrato es también suscrito por el señor JAVIER DARÍO GIRALDO SALAZAR, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 16.595.585, mayor de edad, domiciliado en Cali, obrando en nombre y representación legal de la sociedad **GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S.**, conforme consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que presenta para su protocolización con este instrumento; y la señora AURA MARIA GALLEGO VIZCAINO, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 29.180.670, mayor de edad, domiciliada en Cali, obrando en nombre y representación legal de la sociedad IMPORTADORES MAYORISTAS SAS **(LOCATARIAS)**, quien obra en su calidad de Gerente Principal, debidamente facultado, , conforme consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que presenta para su protocolización con este instrumento, en su condición de **LOCATARIAS** de la operación de leasing inmobiliaria referida en las consideraciones atrás anotadas, manifiestan: ----------

A) Que en el carácter antes anotado aceptan la presente escritura y la venta que por medio de ella se hace. B) Que declaran tener recibido real y materialmente y a entera satisfacción el inmueble objeto de compraventa, incluidas las áreas y bienes comunes que le corresponden. C) Que conforme a la operación de leasing mencionada, serán de su cargo cualquier suma que se cobre en relación con todos los impuestos que se autoricen, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio general, local y particular y gravámenes, de carácter nacional, departamental o municipal a partir de la fecha de firma de la presente escritura. D) Que conocen la reglamentación a que está sometido el inmueble que adquiere y que se obliga por si misma y por sus causahabientes a cualquier título a cumplirla. E) Que conocen, aceptan y se obligan a pagar a la suscripción de la presente escritura pública, todos los gastos, costos e impuestos notariales y de registro previstos a su cargo conforme a la presente compraventa. F)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Que conocen y aceptan el valor fijado para el bien objeto de la presente compraventa como contribución por valorización del plan de obras denominado "21 MEGAOBRAS" y asumen por su cuenta y riesgo el pago de las sumas adeudadas o pendientes de pago por este concepto y liberan al BANCO DE OCCIDENTE de toda responsabilidad. COMPARECIÓ: **OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 79.656.710 de Bogotá, quien obra en su calidad de apoderado especial y en consecuencia en nombre y representación de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.,** establecimiento de crédito, legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), con NIT 890.300.279-4, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial otorgado por escritura pública seis mil doscientos tres (6203) del ocho (8) de Julio de dos mil diez (2010) de la Notaría treinta y ocho (38) del círculo de Bogotá, manifiesta: A.) Que acepta a favor de su representada, la compraventa contenida en la presente escritura, así como todas las demás estipulaciones del presente instrumento y por ende adquiriere la propiedad del bien referido a titulo de compraventa. B.) Que declara recibido el bien objeto de la presente compraventa. (HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA Y ELABORADA por el BANCO DE OCCIDENTE S.A.) ----------

LEY 258/96.- No se efectúa indagación, por cuanto los contratantes son personas jurídicas, y el inmueble objeto de este contrato, NO es vivienda, por tanto no es procedente. ----------

Leída la presente escritura por los otorgantes, la aceptan, la aprueban y la firman por ante mi el Notario, que de lo expuesto doy fé, advertidos de las formalidades legales del registro, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, de acuerdo al Artículo 231 de la Ley 233 de Diciembre 20 de 1.995; lo encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observarse error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarlo con el suscrito Notario, que da fe, declarando los comparecientes estar enterados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una Escritura Aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan

15/09/2014 10272K2CaCFAHKCPE
Cadena s.a. Nit. 8903039914

por enterados y firman en constancia. Derechos $ 23.748.800----- Decreto 1681 Septiembre 16 de 1996. Modificado mediante Resolución No. 0641 de Enero 23 2015. Retención en la Fuente $ ———— IVA: $ 3.831.872 ———— Recaudos Superintendencia y Fondo de Notariado $ 48.300 ————EXENTOS DE PAZ Y SALVO NACIONAL Decreto 2503 Diciembre 29 de 1987. Se agregan comprobantes. Presentaron CERTIFICADO(S) DE PAGO DE PREDIAL No.(s) 5100205402 del MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI -2.015, por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, a nombre de SOC NUEVA HNOS ARISTIZABAL LTD, Predio(s) No.(s) A019300010000, ubicado(s) en K 9 10 04, AVALUO(S) $ 11.078.606.000, de fecha Mayo 06 2015, válido(s) hasta Diciembre 31 2015. Presentaron PAZ Y SALVO(S) de VALORIZACION MUNICIPAL – TOTAL - No.(s) 9100297371 correspondiente al (los) mismo(s) predio(s) y vigente(s) a la fecha. La presente escritura se corrió en las hojas números: Aa019653199,Aa019653200,Aa019653201,Aa019653202,Aa019653203--------

POR LA PARTE VENDEDORA



JORGE ALBERTO ARISTIZÁBAL ALVIRA

C.C. 16'689.081 de Cali

Gerente General

LAS MERCEDES HERMANOS S.A.

Nit. 800.061.103-3

Dirección: CARRERA 9 No. 10-04, OFICINA 201, EDIFICIO HOTEL ARISTI, CALI

Telf: 882-2521, 880-5813, 881-0444, 883-1077

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Esta hoja hace parte de la Escritura Pública No. 1943-- Del 26 de MAYO del año 2015, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali

cadoTradicion

de la consulta

POR EL COMPRADOR



OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO

C.C. 79.656.710 de Bogotá

Apoderado Especial

BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT. 890.300.279-4

POR LA LOCATARIA



JAVIER DARÍO GIRALDO SALAZAR

C.C. 16'595.585

Gerente Principal

GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SIGLA G50 S.A.S.

Nit. 900.834.279-1

Dirección: Kra 9 - 10-04 Telf: 3225368578 segundo Piso Hotel Aristi

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

15-09-2014 1827EERXUCaCRHKG

Cadena S.A. Nit. 890-930-534-0



AURA MARIA GALLEGO VIZCAINO

C.C. 29.180.670

Gerente Principal

IMPORTADORES MAYORISTAS SAS

Nit. 900.621.580-1

Dirección: cll 1f # 4-57

Telf: 3859064.



El Notario Tercero del Círculo de Cali

Dr. JORGE ENRIQUE CAICEDO ZAMORANO

exclusión en la escritura pública - No tiene costo para el usuario