

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLE CODIGO No. 18687

Entre los suscritos a saber, _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, actuando en nombre y representación de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., Sociedad Comercial de Economía Mixta, del orden nacional, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, sometida en todos sus actos y contratos al régimen de derecho privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, constituida mediante escritura pública mil ochenta y cuatro (1.084), otorgada en la Notaría Cuarta (4°) del Círculo de Bogotá, el cinco (5) de marzo de mil novecientos setenta y cinco (1975), con matrícula mercantil número 58613 de la Cámara de Comercio de Bogotá, actuando en calidad de apoderada del Departamento de Santander representada por el Gobernador Doctor _____ mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, elegido por voto popular el día 30 de octubre de 2011, tal como se acredita con la credencial de fecha 11 de noviembre de 2011, expedida por los delegados del Consejo Nacional Electoral y la Registraduría Nacional del Estado Civil, según escritura pública de posesión No. 7038 de fecha 29 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Séptima de Bucaramanga, poder otorgado para que en nombre y representación del Departamento de Santander, realice las actividades de comercialización y todos los trámites tendientes a la suscripción de la promesa de compraventa y a la suscripción de las escrituras públicas de venta de los activos relacionados en el Contrato Interadministrativo No. CM-036-2014 (CM-2353-2014 para el Departamento de Santander) y el Acta de Incorporación No. 1 del contrato en mención, quien en adelante se denominará quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y de otra parte, *si es persona natural:* y el (la) señor(a) _____, mayor de edad, con domicilio y residencia en el Municipio de _____ departamento de _____, de nacionalidad Colombiana, portador (es) de la Cédula(s) de Ciudadanía número _____ expedida(s) en _____ (*ó si es persona jurídica:*) _____ mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de _____ identificado(s) con la cédula(s) de ciudadanía número _____ actuando en nombre y representación de _____, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de _____, con RUT No. _____, en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____ que se adjunta al presente instrumento, (*Si el comprador es una persona jurídica deberá pactarse claramente que quien actúa es la persona jurídica e incorporarse en la minuta todos los datos relativos a la misma, adjuntar el correspondiente certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio, así como los datos del acta de autorización de la asamblea o junta cuando las atribuciones del representante legal no sean suficientes para adquirir el inmueble*) quien(es) en adelante se denominará (n) EL(LOS) COMPRADOR(ES), han celebrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO.- EL VENDEDOR, por medio del presente instrumento transfiere a título de venta a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión real y material que ejerce sobre el siguiente inmueble (junto con sus bienes muebles), el cual se encuentra ubicado en zona urbana del municipio de San Gil, sobre la carretera que conduce al sector de San Pedro de Jaral y cerca al Parque Nacional del Gallineral. El predio no cuenta con nomenclatura definida; le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 319-187 de la Oficina de

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLE CODIGO No. 18687

Registro de Instrumentos Públicos de San Gil y la cédula catastral No. 6867901000000021000200019000000000.

Según lo expresado en la Escritura pública No. ochocientos setenta y seis (876) de fecha veintiuno (21) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría Primera de San Gil los linderos del predio son los siguientes:

“NORTE: Linda con el lote La Cabaña de propiedad de la Compañía de Cementos Hércules S.A, con el lote el Gallinero, parte del lote Puente Isla, de propiedad de Inversiones Bella Isla S.A, y el Lote del Gallineral, partiendo del Mojón número 7, del alinderamiento del lote de la cabaña, situado al pie de cerca de piedra paralela a la carretera Jaral- San Pedro, lindero general del Lote Bella Isla, se sigue hacia el Occidente en línea recta por un muro de ladrillo en longitud de 75,90 metros lineales hasta llegar al mojón número 3, lindero de la misma Cabaña, se sigue hacia el norte en longitud de 5,20 metros lineales hasta llegar al mojón número 4, del mismo alinderamiento del Lote de la Cabaña, de este mojón se sigue hacia el Occidente por borde del cincho pasando por el mojón número 10, hasta llegar al mojón número 9, del alinderamiento del Lote El Gallinero de este mojón se baja en línea recta hacia el Norte, hasta llegar al mojón número 8, del mismo alinderamiento del Lote El Gallinero, de aquí se sigue bajando hacia el Norte, hasta llegar a la línea 3-4, de la poligonal lindero del Puente Isla, se sigue hacia el Occidente por esta línea 3-4, pasando por los puntos 3-2, 1 y 20, hasta llegar al punto 20 A según plano, de la poligonal lindero del lote Puente Isla, situado al pie del cincho que sube al Hotel Bella Isla, de este punto se sigue hacia el norte en línea recta y longitud de 34.50 metros lineales hasta llegar a la margen izquierda (bajando) del ramal izquierdo, de los 3 en que se subdivide, la quebrada Curitì, más abajo del puente, de aquí se baja por esta margen izquierda hasta llegar el rio Fonce, muro de ladrillo, cincho, cerca de postes de cemento con alambre y quebrada Curitì al medio. SUR: linda con el Lote el Tennis, segregado del Lote Hotel Bella Isla S.A, de mayor extensión y determinado por los mojones 1-2-3- y 4 en longitud de 411.57 metros lineales, en tres tramos rectos, cerca de postes de cemento con alambre al medio. ORIENTE: linda con predios de Inversiones Bella Isla S.A, con de José Solano Solanilla y Amílcar Rivero, partiendo del mojón número 1, alinderado con el lote El Tennis, situado al pie de cerca de Piedra y alambre paralela a la carretera Jaral- San Pedro y a 5 metros al sur de la cancha de Tennis se sigue hacia el Norte, por esta cerca anterior hasta llegar al mojón número 9 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A., se continúa por esta misma cerca hacia al norte hasta llegar al mojón número 7 del alinderamiento del lote de la Cabaña, situado al pie de esta cerca descrita anteriormente, y de donde parte el lindero Sur del Lote de la Cabaña, cerca de piedra con alambre y carretera Jaral- San Pedro al medio. OCCIDENTE: linda con el río Fonce, partiendo del mojón número 4 de la línea lindero entre el Lote El Tennis y Lote Hotel Bella Isla, situado al pie de cerca de postes de cemento con alambre, se sigue hacia el Norte por esta cerca anterior hasta llegar al mojón número 4 del alinderamiento del lote Hotel Bella Isla S.A, según plano situado al pie de ángulo formado por esta cerca anterior con otra cerca que sale en dirección Nororiental; la cerca de piedra con alambre anterior al medio. Debe tenerse en cuenta que el lindero por este lado no es la cerca de postes con alambre sino la margen derecha (bajando) del

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLE CODIGO No. 18687

río Fonce hasta llegar al sitio en donde la quebrada Curití llega al río Fonce, con una cavidad superficial de setenta y cuatro mil ciento ochenta metros con dos mil milímetros (74.180.02)".

NOTA: Parte del lindero occidental del inmueble corresponde al Río Fonce, sobre el cual recaen las normas referentes a ronda hidráulica consignadas en el Decreto Ley 2811 de 1974 - Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.

Las partes declaran conocer y aceptar tales linderos y especificaciones, que se entienden forma parte de esta compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida, descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones de los inmuebles objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL COMPRADOR manifiesta conocer las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente, y todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para el inmueble objeto de esta compraventa. Así mismo, declara conocer y aceptar el estado material actual del inmueble, sus áreas y linderos específicos y, en tal virtud, manifiesta que conoce y acepta la reglamentación vigente en materia de servicios públicos y su disponibilidad, a la cual está sometido el inmueble objeto de la presente compraventa, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo, en un todo de acuerdo con las previsiones legales y reglamentarias que sean aplicables y renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante EL VENDEDOR por este motivo.

PARÁGRAFO TERCERO: Los bienes muebles que se encuentran dentro del inmueble objeto de la presente escritura de compraventa, harán parte integral de la venta del bien inmueble. La entrega de los mismos a EL (LOS) COMPRADOR (ES) se entenderá surtida con la suscripción del acta de entrega del bien inmueble, en el estado en que actualmente se encuentran, sin obligación por parte de EL VENDEDOR de hacer entrega de los mismos por medio de inventario de bienes muebles, ni verificación de su funcionamiento y se venden como un todo, bienes muebles correspondientes a mobiliario del antiguo hotel, tales como: Lavadoras, televisores, camas, neveras, mesas de noche, sillas, entre otros; cuya relación hizo parte del cuarto de datos en los términos de invitación a ofertar y que el COMPRADOR declara conocer y aceptar.

SEGUNDA: TRADICIÓN.- El inmueble objeto de esta escritura de compraventa es propiedad exclusiva de EL VENDEDOR, quien lo adquirió mediante compraventa celebrada con INVERSIONES BELLA ISLA S.A., mediante escritura pública número ochocientos setenta y seis (876) de veintiuno (21) de noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaría Primera de San Gil, acto inscrito en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número 319-0000187, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil (Santander).

TERCERA: POSESIÓN Y LIBERTAD.- EL VENDEDOR declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta venta, que no ha sido enajenado por acto anterior al presente ni

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLE CODIGO No. 18687

prometido en venta. También garantiza EL VENDEDOR que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se haya libre de inscripciones de demandas civiles, uso, hipotecas, habitación, anticresis, patrimonio de familia, Afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias y suspensivas, o desmembraciones del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, y en general libre de cualquier limitación de dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL COMPRADOR declara que asume las consecuencias patrimoniales que emanen de las afectaciones y gravámenes existentes y desconocidas o de aquellas que llegaren a surgir durante el período de transferencia y entrega del inmueble objeto de esta venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL COMPRADOR asume con la suscripción de la presente escritura, las consecuencias de posibles cambios en la reglamentación relacionada con el uso y destinación del suelo y, todas aquellas referentes al ordenamiento territorial que afecten los Inmuebles, incluyendo los procedimientos administrativos en curso, o que pueden ser originados en el futuro, tendientes a declarar los Inmuebles como de uso público, a partir de la fecha de suscripción de la presente escritura.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio del inmueble objeto de esta compraventa se conviene en la suma de _____ (\$_____) que pagó EL (LOS) COMPRADOR(ES) a EL VENDEDOR así: _____ - suma que EL VENDEDOR declara haber recibido de parte de EL COMPRADOR(ES).

QUINTA: INTERESES MORATORIOS.- EL COMPRADOR estará obligado a cancelar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por esta compraventa, liquidados sobre los saldos que por cualquier concepto deban a EL VENDEDOR, desde la fecha en que debió cumplirse la obligación hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del Código Civil y 884 del Código de Comercio, para lo cual EL COMPRADOR manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

SEXTA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES, SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- EL VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles objeto de este contrato, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legal y materialmente le corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra, una vez EL COMPRADOR haga entrega a EL VENDEDOR del Certificado de Tradición y Libertad expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde conste la inscripción del presente instrumento público de compraventa. En todo caso, la entrega se realizará dentro de los ____ (__) días hábiles siguientes a la entrega del Certificado de Tradición mencionado anteriormente.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) el (los) inmueble (s) objeto de esta venta en el estado y las condiciones en que actualmente se encuentran.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL VENDEDOR no es responsable por retardos o mora en la entrega material del inmueble objeto de este contrato, causados por fuerza mayor o caso fortuito.

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLE CODIGO No. 18687

SÉPTIMA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.- EL VENDEDOR declara que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, del orden nacional, departamental, municipal o distrital, causados y liquidados hasta la fecha de esta escritura. Se conviene expresamente que los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que se causen, liquiden o reajusten con posterioridad a la fecha de esta escritura de compraventa, estarán a cargo exclusivo de EL COMPRADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL COMPRADOR se obliga(n) a cancelar a EL VENDEDOR la cuota parte o prorrata que por concepto del pago del impuesto predial y valorización y otras contribuciones le(s) corresponda(n) por la fracción de año(s) o mes, contado a partir de la fecha de esta escritura de compraventa.

EL COMPRADOR deberá pagar el valor de la prorrata antes de la suscripción de la escritura de venta. Sin el cumplimiento de este requisito no se suscribirá por parte del VENDEDOR la escritura de venta del inmueble.

OCTAVA: GASTOS.- Los gastos notariales, de beneficencia, tesorería y registro que se generen con ocasión de esta escritura pública y su registro, serán pagados en su totalidad por EL(LOS) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO: EL COMPRADOR cancelará directamente a EL VENDEDOR con anterioridad a la fecha estipulada para la escrituración, en la fecha que éste le indique, el monto correspondiente a los gastos notariales, de beneficencia, tesorería y registro respectivos, a fin de que EL VENDEDOR cancele estos valores en las entidades pertinentes.

NOVENA: ORIGEN DE FONDOS Y DESTINO DE LOS ACTIVOS.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que está(n) adquiriendo el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara(n) que dichos recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, también declara (n) que los activos adquiridos no serán destinados a una actividad ilícita. EL VENDEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL(LOS) COMPRADOR(ES) le proporcione(n) a EL VENDEDOR para la celebración de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA: DECLARACIONES.- EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que la negociación objeto de ésta compraventa se llevó a cabo dentro la gestión inmobiliaria adelantada por _____.

ACEPTACIÓN.- En este estado comparece(n) EL COMPRADOR quien manifiesta(n): a) Que acepta(n) esta escritura, sus declaraciones y la venta en ella contenida a su favor por estar a su entera satisfacción; b) Que ha(n) identificado sobre el terreno el(los) inmueble(s) objeto de este contrato de compraventa y que recibirá, en el estado actual en que se encuentra(n) a su entera satisfacción, con sus anexidades, usos y dependencias. c) Que serán de su cargo los valores que

ANEXO 6

**FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____
INMUEBLE CODIGO No. 18687**

liquiden las empresas de servicios públicos, por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios, con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos tasas, contribuciones y gravámenes que sobre los inmuebles decreten o liquiden la Nación y/o este Municipio.