

ANEXO 6A

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____

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, en mi calidad de _____ (si la E.P. se otorga en otra ciudad citar la matrícula de CISA en dicha ciudad), en su calidad de Gerente y representante de la sucursal _____, acto debidamente inscrito en la cámara de comercio de _____ el _____ de ____ bajo el número _____ del libro ____ actuando en calidad de apoderada del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA-IDEA, según poder conferido a través de xxxxxxxxxxxx , entidad descentralizada del orden departamental creada por la Asamblea de Antioquia mediante ordenanza No. 13 de 1964, representada legalmente por XXXXXX y 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 inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1090765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Local 101. Área privada para futuro desarrollo (Hotel), ubicado en la carrera 55 No. 42-90. Centro Cívico de Antioquia Plaza de La Libertad PH, en el Municipio de Medellín – Antioquia.

Según lo expresado en la Escritura pública No. 1935 otorgada el 21 de septiembre de 2011 en la notaría novena (9) del Círculo de Medellín, los linderos del predio son los siguientes: Área ubicada en la cubierta del primer piso, entre los ejes de las columnas número 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,31,32,33,34,35 y 36; y A, B, C, D, E, F y F1, con una superficie aproximada de 1.853,37

ANEXO 6A

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____

metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos del 59 al 62 y 59, punto de partida, del plano No. PH 06.

El inmueble registra un área de 1.853,37 metros cuadrados.

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.

SEGUNDA: TRADICION.- Los inmuebles objeto de este contrato es propiedad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien lo adquirió mediante compraventa que realizó a Empresas Departamentales de Antioquia EDA, elevada a Escritura Pública No. 2978 otorgada el 4 de diciembre de 1987 de la Notaría catorce (14) de Medellín, acto debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1090765 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

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 prometido en venta. También garantiza EL PROMITENTE VENDEDOR que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones al dominio o a la comercialización del inmueble, no existe falsa tradición, lesión enorme ni ocupaciones, no existen inscripciones de demandas civiles, uso, hipoteca, habitación, anticresis, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias ni suspensivas o desmembraciones al dominio, ni limitaciones al dominio salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

ANEXO 6A

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____

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 del inmueble 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 encuentra (n).

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.

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.

ANEXO 6A

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____

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 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.