

ANEXO 6D

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 los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 001-1095936 / 001-1095937 / 001-1095938 / 001-1095939 / 001-1095940 / 001-1095941 / 001-1095942 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, lotes A1, A2, A3, A4, A5, A6 y A7 ubicados en el sector Pan de Azúcar del Municipio de Sabaneta – Antioquia.

Según lo expresado en la Escritura pública No. 2144 otorgada el 30 de diciembre de 2011 de la notaría única del Círculo de Sabaneta, los linderos para cada uno de los lotes son los siguientes:

ANEXO 6D

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

- (i) Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1095936 sus linderos son: por el NORTE, del punto 1 al 6, pasando por los puntos 8 y 7 del mismo lote, con lote que es o fue de la sociedad Ferbienes S.A; por el ORIENTE, del punto 6 al 5 del mismo lote, con lote denominado A2., de esta partición; por el SUR, del punto 5 al 2 del mismo lote, pasando por los puntos 4 y 3, con lote denominado A6. De esta partición, que será destinado para vía y por el OCCIDENTE, del punto 2 al 1 punto de partida con el lote No. A7, de esta misma partición, el cual tiene destinación industrial.
- (ii) Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1095937 sus linderos son: por el NORTE, del punto 1 al 4 del mismo lote, pasando por el 5, con lote que es o fue de la sociedad Ferbienes S.A. por el ORIENTE, del punto 4 al 3 del mismo lote, con el lote denominado A3 de esta partición; por el SUR, del punto 3 al 2 del mismo lote, con lote denominado A6 de esta partición, que será destinado para vía y por el OCCIDENTE, del punto 2 al 1 punto de partida, con lote denominado A1, de esta partición.
- (iii) Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1095938 sus linderos son: por el NORTE, del punto 1 al 7 del mismo lote, con lote que es o fue de la sociedad Ferbienes S.A.; por el ORIENTE, del punto 7 al 6 del mismo lote, con lote denominado A4 de esta partición; por el SUR, del punto 6 al 2, en línea curva, pasando por los puntos 5, 4 y 3, con lote denominado A6, de esta partición, que será destinado para vía y por el OCCIDENTE, del punto 2 al 1, punto de partida con el lote denominado A2 de esta misma partición.
- (iv) Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1095939 sus linderos son: por el NORTE, del punto 1 al 7, del mismo lote, pasando por el 8, con lote de propiedad que es o fue de sociedades Ferbienes S.A.; por el ORIENTE y SUR, del punto 7 al 2, del mismo lote pasando por los puntos 6, 5, 4, 3, con lote denominado A6 de esta partición que será destinado para vía y por el OCCIDENTE, del punto 2 al 1 punto de partida, con lote denominado A3 de esta partición.
- (v) Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1095940 sus linderos son: por el NORTE, del punto 2 al 1 del mismo lote, con lote denominado A6 de esta partición, que será destinado para vía; por el ORIENTE, del punto 1 al 6 del mismo lote con predios que son o fueron RAFAEL MORENO y en parte con predios que fueron del municipio de Medellín, hoy propiedad que fue o es de ISA; por el SUR, del punto 6 al 5 del mismo lote con lote de terreno denominado B objeto de esta partición y por el OCCIDENTE, del punto 5 al 2 punto de partida, en línea curva pasando por los puntos 4 y 3, con lote denominado A6 de esta partición, que será destinado para vía.
- (vi) Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1095941 sus linderos son: por el NORTE, en parte con lote denominado A1 de esta partición, en parte con

ANEXO 6D

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

lote denominado A2 de esta partición, en parte con lote denominado A3 de esta partición, en parte con lote denominado A4 de esta partición, en parte de lote de terreno de propiedad de la sociedad Ferbienes S.A. en parte con lote de terreno de propiedad del municipio de Sabaneta, por el ORIENTE, con lote de terreno denominado A5, de esta partición; por el SUR, con lote de terreno denominado B de esta partición; por el OCCIDENTE, con lote de terreno denominado B de esta partición.

- (vii) Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1095942 sus linderos son: por el NORTE, del punto 1 al 4 del mismo lote, pasando por el punto 5, con lote de terreno de propiedad que es o fue de la sociedad Ferbienes S.A.; por el ORIENTE, del punto 4 al 3 del mismo lote, con lote de terreno denominado A1 de esta partición, por el SUR, del punto 3 al 2 del mismo lote, con lote de terreno denominado B de esta misma partición, y por el OCCIDENTE, del punto 2 al 1, punto de partida con vía pública denominada variante Medellín - Caldas.

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 del inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL COMPRADOR manifiesta conocer:

Que los Lotes A2, A3 A4 y A6 se encuentran invadidos por lo que El Instituto para el Desarrollo de Antioquia –IDEA- presentó querrela civil de policía el 12 de junio de 2014 ante el Municipio de Sabaneta, identificada con radicado 2014014329, por perturbación de la propiedad.

Que Los lotes A2, A3, A4 tienen a la fecha de publicación de los términos de la invitación a ofertar, ocupación material por parte del señor JULIO TORRES BALBIN, quien en la contestación de la querrela civil de policía presentada el 6 de agosto de 2014, su apoderado señaló la existencia de proceso ordinario reivindicatorio (sic) que se surte en el Juzgado Segundo Civil de Circuito de Envigado -Antioquia bajo el radicado 05-266-3103-002-2009-00268-00, proceso especial agrario de restitución de tenencia.

Que El lote A6 se encontraba invadido por el señor FRANCISCO JAVIER HERNANDEZ, no obstante, en la audiencia de conciliación llevada durante el trámite de la querrela, el apoderado del invasor manifestó que a partir de ese momento cesaría la perturbación que se estaba ejerciendo en el presente lote, como en efecto ocurrió.

Que Se tiene como última actuación procesal la presentación de los alegatos de conclusión, y en la actualidad la querrela se encuentra pendiente del respectivo fallo.

PARÁGRAFO TERCERO: Dado lo anterior, EL COMPRADOR declara que cualquier contingencia derivada de las actuaciones y circunstancias descritas en el párrafo anterior, así como, de cualquier otra que no sea de conocimiento de EL VENDEDOR, serán asumidas en su totalidad

ANEXO 6D

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

por parte de EL COMPRADOR, renunciando a cualquier acción que pretenda hacer exigible contra EL VENDEDOR, a quienes exonera de toda responsabilidad.

EL COMPRADOR en virtud de la aceptación del conocimiento total de los procesos señalados anteriormente y de la circunstancia particular de los Lotes A2, A3, A4 y parcialmente A6, la cual hace sin reserva alguna, declara igualmente que asume íntegramente los resultados patrimoniales y extra patrimoniales derivados de dichos procesos y de la circunstancia antes señalada, sin que por ello se derive reclamación alguna en contra de EL VENDEDOR, ni impliquen incumplimiento por parte de ésta. De la misma manera, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1909 y 1916 del Código Civil, con la sola presentación de la oferta, el oferente exime a EL VENDEDOR de salir al saneamiento por evicción y vicios ocultos. En este sentido, declara conocer el estado y situación actual de los inmuebles objeto de la presente invitación, y asume la totalidad de los riesgos que de éstos se deriven.

PARÁGRAFO CUARTO EL VENDEDOR declara que en virtud de los procesos antes mencionados, no posee materialmente los inmuebles Lotes A2, A3, A4 y parcialmente A6.

EL VENDEDOR no se hace responsable por los contratos que hayan sido suscritos entre el (los) ocupante (s) de los inmuebles con terceras personas, ni por los efectos o consecuencias que los mismos conlleven.

PARÁGRAFO QUINTO: El VENDEDOR una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura pública de compraventa en la oficina de Registro de instrumentos públicos respectiva, radicará la cesión de la posición procesal que ostenta en los procesos antes mencionados, en los despachos antes citados. EL VENDEDOR entregará a EL COMPRADOR las renunciaciones y paz y salvo de honorarios del (los) abogado (s) externo (s), con el fin que el comprador nombre un apoderado o para que continúe con dichos procesos, dentro de los cinco (5) día siguientes a que se evidencie el registro los inmuebles a favor del comprador.

De conformidad con el artículo 68 del Código General del proceso, en caso que la parte contraria No acepte la cesión procesal, EL VENDEDOR continuará con los procesos antes Señalados, y EL COMPRADOR asumirá el gasto correspondiente a los honorarios pendientes por cancelar al abogado externo de esta Entidad.

PARÁGRAFO SEXTO: 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: TRADICIÓN.- Los inmuebles objeto de este contrato es propiedad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien lo adquirió mediante Dación en Pago que le realizó TWH SAS por cuenta de la Fundación PRODEAN, elevada a Escritura Pública No. 2144 otorgada el 30 de

ANEXO 6D

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

diciembre de 2011 en la Notaría Única de Sabaneta, acto debidamente inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-1095936 / 001-1095937 / 001-1095938 / 001-1095939 / 001-1095940 / 001-1095941 / 001-1095942 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

TERCERA: POSESIÓN Y LIBERTAD.- Salvo lo señalado en los párrafos anteriores de la cláusula primera de este instrumento, los inmuebles se encuentran libres de gravámenes, medidas cautelares, limitaciones a la comercialización de los inmuebles condiciones resolutorias, inscripciones de demandas civiles, uso, hipoteca, habitación, anticresis, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, desmembraciones al dominio. Así mismo, no existe falsa tradición, lesión enorme, limitaciones al 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 de los inmuebles 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.

ANEXO 6D

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

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.

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 _____.

ANEXO 6D

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

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.