

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLES CÓDIGO No. ID 2575

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 ____ 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 cien por ciento (100%) de la nuda propiedad que posee a título oneroso sobre los bienes inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias Nos. 095-49319; 095- 2752 y 095-60469, ubicados en la ciudad de Sogamoso .

Los inmuebles antes señalados, se determinan por los linderos conforme a la información disponible y conocida por EL VENDEDOR, los cuales se describen a continuación: linderos son los siguientes: _____

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

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLES CÓDIGO No. ID 2575

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(los) inmueble(s) 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 los inmuebles 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.- EL VENDEDOR adquirió por compraventa que le hiciera la E.S.E Policarpa Salavarrieta en Liquidación, mediante escritura pública No. 2381 del quince (15) de septiembre de dos mil nueve (2009), acto que se encuentra debidamente registrado en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 095-49319; 095-2752 y 095-60469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso.

TERCERA: POSESIÓN Y LIBERTAD.- EL COMPRADOR declara y acepta conocer que EL VENDEDOR no ostenta la posesión y/o tenencia sobre los inmuebles objeto de esta venta. en razón a que se encuentran ocupados por terceros indeterminados, por lo cual desde ya EL COMPRADOR exonera a EL VENDEDOR por las reclamaciones y/o procesos jurídicos (actuales o futuros) de los ocupantes relacionados con la posesión de los inmuebles, especialmente por los que se citan en el parágrafo primero de esta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL COMPRADOR manifiesta conocer que sobre los inmuebles recaen los siguientes procesos:

.3.1 Acción popular:

Juzgado:	Tribunal Administrativo de Cundinamarca
Demandante:	Sergio Alberto Castillo Gómez
Demandado:	Central de Inversiones S.A., ESE Policarpa Salavarrieta y Fiduprevisora
Radicado:	2013-625.
Última actuación:	El 04/06/2014 abre pruebas

3.3.2 Restitución de bien inmueble arrendado

Juzgado:	Primero Civil del Circuito de Sogamoso
Demandante:	CISA
Demandado:	Nueva IPS Boyacá
Radicado:	2012-003.

Admite demanda: Mediante auto del 16/04/2012 el Juzgado Primero Civil del

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLES CÓDIGO No. ID 2575

Circuito de Sogamoso admitió la demanda.

Notificación personal: El 16/05/2012 se notifica el representante legal de la Nueva IPS Boyacá.

Excepción previa: La parte demandada contesto la demanda e interpuso como excepciones previas las siguientes:

- (i) falta de legitimación en la causa por pasiva, derivada de la inexistencia y/o invalidez (e inoponibilidad) de la “cesión” del contrato de arrendamiento.
- (ii) Ineptitud de la demanda por falta de integración del litis consorcio necesario por activa con la ESE Policarpa
- (iii) Ineptitud de la demanda por ausencia de poder para demandar por indeterminación del mismo
- (iv) Ineptitud de la demanda por petición indebida.

El Juzgado mediante proveído de fecha 08 de agosto de 2013 declaró probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa propuesta por la parte demandada y por consiguiente el apoderado externo de Central de Inversiones S.A., interpuso recurso de apelación el cual a la fecha aún no ha sido decidido. (La apelación se surte ante el Tribunal Superior de Santa Rosa de Viterbo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL COMPRADOR renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante EL VENDEDOR por los hechos y procesos señalados en el parágrafo anterior, así como de aquellos que existan y no sean de conocimiento de EL VENDEDOR y por aquellos que se generen en el futuro. EL COMPRADOR declara que asume las consecuencias patrimoniales, extra patrimoniales y las resultas de los procesos mencionados en este parágrafo, aquellos que existan y sean desconocidos por el VENDEDOR y aquellos que se generen en el futuro, los cuales no generan ni generarán resolución del contrato de compraventa, por lo que la venta de los inmuebles se entenderá en firme.

PARÁGRAFO TERCERO: Dado lo anterior, EL COMPRADOR declara conocer y aceptar la situación jurídica de los inmuebles, así como el (los) proceso (s) judicial (es), extrajudiciales y el estado actual del (los) mismo (s), en particular que EL VENDEDOR no es poseedor actual de los inmuebles, por lo que cualquier contingencia derivada de dichas actuaciones y circunstancias, así como, de cualquier otra que no sea de conocimiento de Central de Inversiones S.A., serán asumidas en su totalidad por parte de EL COMPRADOR, renunciando a cualquier acción que pretenda hacer exigible contra EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO CUARTO: una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública de compraventa en la oficina de Registro de instrumentos públicos respectiva, EL VENDEDOR radicará la cesión de la posición procesal que ostenta en la Acción denominada Restitución de Inmueble que cursa en el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Rosa de Viterbo, de conformidad al Artículo 68 del Código General del Proceso “Sucesión Procesal”, en caso que la parte contraria acepte la cesión, es decir, que sea favorable la sustitución procesal señalada en dicho artículo, CISA entregará renuncia y paz y salvo de honorarios del abogado externo, con el

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLES CÓDIGO No. ID 2575

fin que EL COMPRADOR nombre un apoderado o para que continúe con esta acción, dentro de los cinco (5) día siguientes a que se evidencie el registro los inmuebles a favor del comprador .

En este último caso, se acordara que de no ser aceptada la sucesión procesal se procederá así:

EL VENDEDOR continuará con el proceso de Restitución de Inmueble y el COMPRADOR seleccionado asumirá el gasto correspondiente a los honorarios pendientes por cancelar al abogado externo de esta Entidad. Los honorarios que hacen falta por cancelar al abogado externo son: (i) 200 SMMLV siempre y cuando se haga entrega de los inmuebles (ii) \$50.000.000 en caso que la entidad venda los inmuebles con posterioridad al 2 año desde la presentación de la demanda, al momento que se presente la renuncia del poder y siempre y cuando en el proceso ya se hubiera proferido el auto de apertura a pruebas.

En el caso de la acción popular, EL VENDEDOR radicará la cesión de la posición procesal que ostenta, de conformidad al Artículo 68 del Código General del Proceso “Sucesión Procesal”, en caso que la parte contraria acepte la cesión, es decir, que sea favorable la sustitución procesal señalada en dicho artículo, EL VENDEDOR entregará renuncia y paz y salvo de honorarios del abogado externo, con el fin que EL COMPRADOR nombre un apoderado o para que continúe con esta acción, dentro de los cinco (5) día siguientes a que se evidencie el registro los inmuebles a favor de EL COMPRADOR .

En este último caso, se acordara que de no ser aceptada la sucesión procesal se procederá así:

EL VENDEDOR, continuará con el proceso que conlleva la acción popular y EL COMPRADOR asumirá el gasto correspondiente a los honorarios pendientes por cancelar al abogado externo de esta Entidad, sin cesión del contrato (del abogado externo). Dichos honorarios fueron pactados en la suma de DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$16.000.000) M/CTE.MAS IVA. A la fecha solo hace falta cancelar el 20% de este valor.

PARÁGRAFO QUINTO: dado que EL VENDEDOR no ostenta la posesión y/o tenencia material sobre los inmuebles objeto de esta venta, desde ahora EL COMPRADOR, exime de toda responsabilidad al VENDEDOR por los daños físicos que presenten los inmuebles o que llegare a presentar, que ocasionen o llegare a ocasionar a inmuebles vecinos, en especial los relacionados con los vicios redhibitorios y el saneamiento por evicción previstos por la ley. EL COMPRADOR se obliga a realizar las adecuaciones y reparaciones físicas que requiera el inmueble.

EL COMPRADOR declara que asume las consecuencias patrimoniales que emanen de las afectaciones y gravámenes existentes y desconocidas, éste último en atención a lo dispuesto en los artículos 1909 y 1916 del Código Civil.

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

PARÁGRAFO SEXTO: En razón a la ocupación del inmueble por parte de un tercero diferente a las partes del negocio jurídico que se celebra, COMPRADOR asumirá y se hará responsable del

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLES CÓDIGO No. ID 2575

pago de todos los servicios públicos a que haya lugar y que se hayan causado con anterioridad y que se causen a partir de la suscripción de la escritura de compraventa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: 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 DEL INMUEBLE, SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-

En razón a la ocupación del inmueble por parte de un tercero diferente a las partes del negocio jurídico que se celebra, EL COMPRADOR asumirá y se hará responsable del pago de todos los servicios públicos, administraciones, vigilancia entre otros, a que haya lugar, y que se hayan causado con anterioridad y que se causen con posterioridad de la suscripción de la escritura de compraventa. Cualquier contingencia derivada por estos conceptos será asumida por EL COMPRADOR quien exonera a EL VENDEDOR de cualquier reclamación judicial o extrajudicial.

La entrega del (los) inmueble (s) se entenderá surtida con la firma de la presente Escritura de Compraventa, teniendo en cuenta el estado de ocupación de los inmuebles.

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.- 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.

ANEXO 6

FORMATO MINUTA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y _____ INMUEBLES CÓDIGO No. ID 2575

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.

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.