

**ANEXO 10 -**  
Modelo de Escritura Pública de Venta

REPÚBLICA DE COLOMBIA -----

NOTARÍA CUARENTA Y UNO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL -----

CÓDIGO: [ ]-----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: [ ]-----

ACTO: COMPRAVENTA-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: [ ] de [ ] del año 2018-----

-----

## SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

### Formulario de Calificación

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-154167-----

CEDULA CATASTRAL: A28A3440-----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ( ) -----

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: calle 26 No. 66-63

### DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

#### NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR ACTO
0125	COMPRAVENTA	COP\$[ ]
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NIT O C.C. -----
DE: [ ]		NIT [ ]
Como vocera y administradora del FIDEICOMISO GEB CALLE 26		NIT [ ]
A: [ ]		C.C. [ ]

## Comparecencia

En la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los [ ] ([ ]) días del mes de [ ] de dos mil dieciocho (2018) ante mí [ ], notario [ ] ([ ]) del círculo de Bogotá, comparecieron las siguientes personas:

Comparecieron con minuta escrita:

- A. [ ], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. [ ], en su calidad de representante legal de [ ], sociedad fiduciaria constituida mediante la escritura pública [ ] del [ ] de [ ] de [ ] otorgada en la notaría [ ] de [ ], inscrita en la Cámara de Comercio de [ ] el [ ] de [ ] de [ ] bajo el número [ ], identificada con el NIT [ ], todo lo cual se evidencia en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta como Anexo 1 de este contrato, debidamente habilitada por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el certificado que se adjunta como Anexo 2 de este contrato (en adelante la "**Fiduciaria**"), en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso GEB Calle 26" identificado con el NIT [ ] (en adelante el "**Fideicomiso GEB Calle 26**") quien para los efectos de este contrato se denominará el "**Vendedor**",
- B. [ ], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. [ ], en su calidad de representante legal, obrando en nombre y Representación legal de la sociedad Grupo Energía de Bogotá S.A. E.S.P., sociedad legalmente constituida mediante [ ], inscrita en la matrícula mercantil [ ] del Libro [ ], identificada con el NIT. [ ], y debidamente facultado de conformidad con el acta de fecha [ ] de su junta directiva y el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se adjuntan como Anexo No. 2 de esta promesa, y quien para los efectos de este contrato se denominará el "**Comprador**", y conjuntamente con el Vendedor se denominarán las "**Partes**" e individualmente como la "**Parte**", y

Manifestaron que por medio del presente instrumento público procederán a realizar un contrato de compraventa (en adelante el "**Contrato**"), el cual se registrará por los términos aquí consagrados, previas los siguientes:

## Antecedentes y Consideraciones

- I. Que el Vendedor en la actualidad ostenta el ciento por ciento (100%) del derecho de dominio del Inmueble (conforme se define más adelante) y ejerce la posesión pacífica y regular sobre el mismo
- II. Que el Vendedor se encuentra interesado en vender el Inmueble, para lo cual adelantó un proceso regulado en el documento denominado "Solicitud Pública de Ofertas" – Proceso 3000001682 (en adelante la "**SPO**"), con el fin de recibir ofertas de compra del Inmueble y de selección con el fin de seleccionar a un comprador del Inmueble de acuerdo con los criterios en su manual de contratación establecidos en la SPO.
- III. Que durante el proceso regulado en la SPO todos los interesados en la adquisición del Inmueble (incluyendo al Comprador) (i) tuvieron la posibilidad de realizar

estudios jurídicos del Inmueble, incluyendo pero sin limitarse a los títulos registrados y la norma urbanística aplicable al Inmueble, y **(ii)** tuvieron acceso a los términos generales del presente Contrato, los cuales fueron estudiados debidamente y fueron asesorados profesionalmente en cuanto lo consideraron pertinente y entendieron a cabalidad todos los términos y condiciones aquí estipulados.

- IV. Que el día [ ] de [ ] de dos mil dieci[ ] (20[ ]), el Comprador fue seleccionado como ganador del proceso regulado en la SPO.
- V. Que el día [ ] de [ ] de dos mil dieci[ ] (20[ ]) las el Grupo de Energía de Bogotá S.A. E.S.P. (en adelante el "**GEB**") como promitente vendedor y el Comprador como promitente comprador celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el Inmueble (en adelante la "**Promesa**").
- VI. Que en la Promesa se pactaron, entre otros, las siguientes disposiciones: **(i)** el promitente vendedor constituiría una fiducia mercantil de administración a la cual transferiría el Inmueble y esta estaría encargada de transferir el derecho de dominio al promitente comprador, **(ii)** el promitente comprador, para cumplir la Promesa, podría solicitar al promitente vendedor el otorgamiento de una escritura pública de compraventa o la cesión de los derechos fiduciarios que tenga en el patrimonio autónomo que constituya, y en que caso que no ejerciera la opción, la Promesa se cumpliría con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa **(iii)** parte del Precio (conforme se define más adelante) será pagado con posterioridad a la fecha de otorgamiento del presente Contrato, por lo que el promitente comprador debía constituir unas garantías que respaldaran el pago del saldo restante, las cuales fueron constituidas mediante [ ], y **(iv)** el promitente vendedor transferirá el Inmueble al promitente comprador con dos contratos de arrendamiento sobre parte del área del mismo a favor de la Secretaría de Educación de Bogotá y al Canal Capital, los cuales terminarán el día [ ] de [ ] de dos mil dieciocho (2018).
- VII. Que el día [ ] de [ ] de 2018, el GEB constituyó el Fideicomiso GEB Calle 26 y el día [ ] de [ ] de [ ], mediante la escritura pública [ ] del [ ] de 2018 otorgada en la notaría [ ] de Bogotá, aportó el Inmueble al Fideicomiso GEB Calle 26.
- VIII. Que el día [ ] de [ ] de 2018, el Comprador notificó al GEB de su intención de optar por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del Inmueble.
- IX. Que como consecuencia de lo anterior, el día [ ] de [ ] de 2018, el GEB cedió su posición contractual en el contrato de Promesa a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso GEB Calle 26, con el fin de que este comparezca al otorgamiento del presente Contrato.
- X. Que llegada la fecha de cumplimiento de la Promesa, las Partes han acordado los términos finales y del presente Contrato, el cual se registrará por las siguientes:

### Cláusulas

#### Primera. Objeto:

El Vendedor transfiere al Comprador transfiere a título de venta real y efectiva a favor del

Comprador el derecho de dominio y la posesión material que actualmente ejerce y ostenta sobre el siguiente inmueble (en adelante el "**Inmueble**"):

Un predio urbano ubicado en la dirección avenida calle 26 No. 66-63 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-154167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zona Centro y con la cédula catastral A28A3440, el cual cuenta con un área de cuarenta y nueve mil novecientos noventa y tres punto ochenta y cuatro metros cuadrados (49.993,84m<sup>2</sup>) y cuyos linderos, contenidos en la escritura pública tres mil cinco (3005) del veintiocho (28) de mayo de mil novecientos setenta y tres (1973), otorgada en la Notaría primera (1ª) de Bogotá, son los siguientes: "*Partiendo de un mojón demarcado en el plano con el numero uno (BM1), localizado en la esquina que forma la zona del ferrocarril del Nordeste y la zona de la Autopista del Aeropuerto de El dorado (calzada sur), sigue el lindero en línea recta y en dirección Suroeste con azimut doscientos cuarenta y ocho grados once minutos (248°11')* y siguiendo una cerca de alambre y malla lindando con la zona del Ferrocarril en una distancia aproximada de trescientos setenta y un metros con seis centímetros (371.06 Mts) hasta encontrar el mojón número cincuenta y dos (52), localizado al pie de la malla; vuelve a la derecha en línea recta y en dirección Noroeste con azimut trescientos veinticinco grados cuarenta y ocho minutos (325°480) lindando con la avenida veintidós –C (22-C), en proyecto, en una distancia aproximada de ciento treinta y ocho metros con centímetros (138.30mtrs.) hasta encontrar el mojón número siete (BM7); vuelve a la derecha en línea recta y en dirección Noroeste con azimut sesenta y ocho grados veintiséis minutos (68° 26'), lindando con terrenos de la Caja Agraria en una distancia aproximada de trescientos setenta y tres metros con noventa y siete centímetros (373.97 Mts) hasta encontrar el mojón numero cincuenta (50) localizado al pie de una cerca de alambre que sirve de lindero con la zona de la autopista al Aeropuerto de El dorado; vuelve a la derecha en línea recta y en dirección Sureste, con azimut ciento cuarenta y seis grados cincuenta y cuatro minutos (146° 54') y siguiendo la mencionada cerca de alambre lindando con la zona de la Autopista a Eldorado en una distancia aproximada de ciento treinta y seis metros con doce centímetros (136.12 Mts) hasta encontrar el mojón número uno 1 (BM1), punto de partida y cierra".

**Parágrafo Primero:** No obstante la cabida y linderos indicados, la venta se hará como cuerpo cierto y en consecuencia, no podrán ni el Vendedor ni el Comprador solicitar el ajuste del Precio, sea cual fuere la cabida real del Inmueble.

**Parágrafo Segundo:** La transferencia del Inmueble incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres, usos y dependencias que legal o naturalmente le correspondan.

### **Segunda. Título de Adquisición.**

El Vendedor, adquirió el Inmueble por aporte en fiducia mercantil del GEB la escritura pública [\_\_\_\_\_] ([\_\_\_\_\_] del [\_\_\_\_\_] ([\_\_\_\_\_] de [\_\_\_\_\_] de dos mil dieciocho (2018), otorgada en la Notaría [\_\_\_\_\_] ([\_\_\_\_\_] de Bogotá.

### **Tercera. Precio y Forma de Pago**

El precio total del Inmueble (en adelante el "**Precio**") corresponde a la suma de [\_\_\_\_\_] pesos colombianos moneda corriente (COP\$[\_\_\_\_\_] y será pagado de la siguiente forma:

- 3.1.** A la fecha de otorgamiento del presente Contrato, el Comprador ha pagado a el [\_\_\_\_\_] por ciento ([\_\_\_\_\_]%) del Precio, es decir la suma de [\_\_\_\_\_] pesos colombianos moneda corriente (COP\$[\_\_\_\_\_] ), los cuales han sido recibidos a satisfacción del vendedor.

- 3.2. Dentro del [ ] ([ ]) siguiente al otorgamiento del Contrato, el Comprador pagará el saldo restante que corresponde al [ ] por ciento ([ ]%) del Precio, es decir la suma de [ ] pesos colombianos moneda corriente (COP\$[ ]).

Como consecuencia del plazo para el pago del saldo del Precio, el Comprador reconocerá a favor del Vendedor unos intereses remuneratorios equivalentes al [ ] por ciento ([ ]%) mensual sobre el saldo señalado en este numeral.

Las Partes declaran que los intereses remuneratorios arriba señalados se encuentran dentro del límite permitido por la ley colombiana. Si llegare a existir un cambio normativo y los intereses remuneratorios pactados superaran el límite permitido, los intereses remuneratorios serán liquidados sobre el máximo permitido en la nueva normativa.

**Parágrafo Primero.** El pago del saldo del Precio previsto en esta cláusula se hará por parte del Comprador mediante transferencia bancaria o cheque, conforme las instrucciones del Vendedor.

**Parágrafo Segundo.** Las Partes reconocen que uno de los criterios para la selección del Comprador fue el análisis del resultado del plazo e intereses del saldo restante. Por lo anterior, el Comprador no estará facultado para hacer los pagos del Precio antes de las fechas previstas para dichos pagos.

**Parágrafo Tercero.** El incumplimiento en los pagos por parte del Comprador conllevará al pago a favor del Vendedor de intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley.

**Parágrafo Cuarto.** El Comprador garantiza el pago del saldo del Precio mediante [ ]<sup>1</sup>.

**Parágrafo Quinto.** Las Partes declaran que el Precio del Inmueble fue fundamento en un avalúo elaborado por una firma experta contratada por el Vendedor y que, además, con base en dicho avalúo base, el Comprador preparó su oferta. A su turno, las partes manifiestan que el Precio corresponde al justo precio del Inmueble.

#### **Cuarta: Libertad y Saneamiento:**

El Vendedor declara que el Inmueble es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado, ni prometido en venta, ni opcionado por acto anterior al presente, que se halla libre de hipotecas, embargos, condiciones resolutorias, censos, patrimonios de familia, afectación a vivienda familiar, demandas civiles, usufructo, anticresis, servidumbres, comodatos, arrendamientos y, en general, de cualquier limitación de dominio o título de tenencia, *distintos a los Contratos de Arrendamiento*.

En todo caso, el GEB como fideicomitente del Fideicomiso GEB Calle 26 se obliga a salir al saneamiento de la venta en los términos de ley. Como consecuencia de este hecho, el GEB comparecerá a la firma del presente Contrato con el fin de reiterar su obligación de saneamiento.

#### **Quinta: Paz y Salvo**

El Vendedor declara que el Inmueble se encuentra a paz y salvo de *impuesto predial y servicios liquidados antes de la fecha de otorgamiento del presente Contrato. El Comprador estará a cargo de cualquier servicio público, tributo y costo que sea liquidado con posterioridad*

---

<sup>1</sup> Nota: Espacio pendiente por diligenciar de acuerdo con las garantías que constituya el Comprador cuando exista un pago del saldo después de la escrituración.

a la fecha del presente Contrato.

**Cláusula Sexta: Entrega.**

El Vendedor hace entrega real y material del Inmueble al Comprador con la firma del presente Contrato. El Comprador declara haber recibido el Inmueble a su entera satisfacción y de acuerdo con los términos de este Contrato y de la Promesa.

**Cláusula Séptima: Gastos.**

Los gastos que se causen en el otorgamiento del Contrato serán cancelados así:

- 7.1. Los derechos notariales que se ocasionen por el otorgamiento del Contrato serán asumidos por las Partes en iguales proporciones.
- 7.2. Por su parte los derechos de registro e impuesto de registro que se causen por el registro del Contrato ante la Oficina de Instrumentos Públicos serán asumidos íntegramente por el Comprador.

**Cláusula Octava: Declaraciones y Garantías.**

- 8.1. El Comprador declara y garantiza que ni él, ni sus accionistas, administradores, empleados, revisores fiscales, vinculados *ni la sociedad fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso* han estado, ni se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o en cualquier otra lista pública, nacional o internacional que identifique a personas supuestamente vinculadas al lavado de activos o financiación del terrorismo.
- 8.2. El Comprador declara y garantiza que ni él, ni sus accionistas, administradores, empleados, revisores fiscales, vinculados *ni la sociedad fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso* tienen investigaciones en curso, no ha sido sindicado, o condenado por narcotráfico ni lavado de activos, y sus bienes y negocios, provienen de actividades lícitas.
- 8.3. El Comprador declara y garantiza que los dineros con los que pagará el Precio no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de acuerdo con la ley colombiana.
- 8.4. Las Partes declaran y garantizan que tienen plena capacidad para celebrar el presente Contrato.

**Cláusula Novena: Aceptación.**

El Comprador manifiesta que acepta este Contrato y consecuentemente la transferencia que este contiene por estar de acuerdo con lo convenido y pactado a su favor.

## Constancia Notariales

### Nota 1. Comparecencia para efectos de la ley 258 de enero 17 de 1996.

El notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil al Vendedor, ya que no reúne los requisitos establecidos en la ley, por ser una persona jurídica. -----

En cumplimiento de la misma ley el notario deja constancia que se hace indagación del estado civil al Comprador, ya que no reúne los requisitos establecidos en la ley, por ser una persona jurídica.

Se advirtió a los contratantes que la ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan las disposiciones legales sobre afectación a vivienda familiar.-----

### Nota 2. Origen lícito de los dineros

Las Partes de esta escritura pública manifiestan que la propiedad de los bienes objeto de este contrato y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita, contempladas por la ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley.

### Nota 3. Lectura del contrato

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo pertinente antes de firmarla, la firma de la misma demuestra su aprobación total; en consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragados los gastos por los mismos (artículo 35, decreto ley 960 de 1970).

### Nota 4. Verificación de datos

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, los números de la matrícula inmobiliaria y linderos. declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. al igual manifiestan que conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.-----

### Nota 5. Documentos protocolizados

1. Poder del apoderado del Vendedor.
2. Certificado de existencia y representación legal del Vendedor.
3. Acta de junta directiva del Vendedor de fecha [ ].
4. Poder del apoderado del Comprador.
5. Certificado de existencia y representación legal del Comprador.



6. Acta de junta directiva del Comprador de fecha [ ].
7. Certificado de tradición del Inmueble impreso el [ ].
8. Constancia de pago del impuesto predial del Inmueble.
9. Paz y salvo de valorización del Inmueble.

#### **Nota 6. Poderes**

Manifiestan los apoderados que los poderes por los que actúan se encuentran vigentes por cuanto no han sido revocados por ninguno de los medios legales. Además, manifiestan que exoneran al notario de toda responsabilidad civil en caso de que se demuestre el uso fraudulento de los poderes.

#### **Nota 7. Otorgamiento y autorización.**

Leído el presente instrumento, por los otorgantes manifestaron su conformidad y asentimiento firmándolo con el notario, que de todo lo anteriormente expuesto doy fe y por ello lo autorizo y les advirtió que deben presentar esta escritura para registro en la oficina correspondiente, dentro del término de dos meses contados a partir del otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de retardo. a los comparecientes se les advirtió finalmente que una vez firmado este instrumento, la notaria no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la ley. -----

#### **Firmas y Comparecencia Especial**

La Vendedora

\_\_\_\_\_  
[ ]  
Representante legal  
[ ]

El Comprador

\_\_\_\_\_  
[ ]  
Representante legal  
[ ]

Comparece a la suscripción del presente Contrato Gloria Astrid Álvarez Hernández, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.786.016 de Bogotá, en su calidad de representante legal, obrando en nombre y Representación de la sociedad **Grupo Energía de Bogotá S.A. E.S.P.** (antes "Empresa de Energía de Bogotá S.A. E.S.P."), domiciliada en la ciudad de Bogotá, transformada en empresa de servicios públicos como sociedad por acciones mediante la escritura pública No. 610 del 3 de junio de 1996 de la Notaría 28 de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 5 de julio de 1996, bajo el número 544661 del libro IX, con NIT 899.999.082-3, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta como Anexo No. [ ], con el fin de **(i)** aceptar los términos del presente Contrato, por lo que los mismos le son oponibles, y **(ii)** reiterar su obligación de salir al saneamiento del Inmueble en los términos del presente Contrato.

---

Gloria Astrid Álvarez Hernández  
Representante legal  
Grupo Energía de Bogotá S.A. E.S.P.