

ANEXO 8 -
Contrato de Promesa

Comparecencia

Entre los suscritos, de una parte:

1. 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. 1 de este documento, y quien para los efectos de este contrato se denominará el “**Promitente Vendedor**”, y

De otra parte:

2. [____], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. [____], en su calidad de representante legal, obrando en nombre y representación legal de [____], sociedad comercial legalmente constituida mediante [____], inscrita en la matrícula mercantil [____] del Libro XIII, 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, documento que se adjunta como Anexo No. 2 de esta promesa, y quien para los efectos de este contrato se denominará el “**Promitente Comprador**”, y junto con el Promitente Vendedor, las “**Partes**” y cada uno de ellos individualmente como la “**Parte**”.

Declaramos que hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa de bien inmueble (en adelante la “**Promesa**”), que se regirá por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto por ellas, por la ley colombiana aplicable, previos los antecedentes y consideraciones que a continuación:

Antecedentes y Consideraciones

- I. Que el Promitente 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 Promitente 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 seleccionar a un comprador de acuerdo con los criterios establecidos en la SPO.
- III. Que durante la SPO todos los interesados en la adquisición del Inmueble (incluyendo al Promitente 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 de la presente Promesa, 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 20[], el Promitente Comprador fue seleccionado como ganador del proceso de competitivo abierto de solicitud pública de ofertas.
- V. Por lo anterior, y en cumplimiento de la SPO, las Partes han venido negociando los términos finales de la Promesa, los cuales se encuentran contenidos en las siguientes:

Cláusulas

Cláusula primera. Definiciones.

Salvo que en el presente documento se indique lo contrario, los términos en mayúsculas tendrán el sentido atribuido a los mismos en este aparte:

- 1.1. **Actos de Cumplimiento:** Significan los actos jurídicos por medio de los cuales se dará cumplimiento a la Promesa, esto es, la Escritura Pública de Compraventa o el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios.
- 1.2. **Contratos de Arrendamiento:** Significan los tres (3) contratos de arrendamiento: **(i)** uno suscrito con la Secretaría Distrital de Educación sobre un área de 14.273,88 metros cuadrados, **(ii)** uno suscrito con el Canal Capital sobre 2.274,07 metros cuadrados del quinto piso, 32 metros cuadrados de la cubierta y 57 parqueaderos, y **(iii)** uno suscrito con Colombia Móvil S.A. E.S.P. sobre un área de 15 metros cuadrados.
- 1.3. **Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios:** Hace referencia al documento privado de compraventa de los derechos fiduciarios que el Promitente Vendedor tendrá en el Fideicomiso GEB Calle 26 a favor del Promitente Comprador, el cual será suscrito en las instalaciones del Promitente Vendedor.
- 1.4. **Escritura Pública de Compraventa:** Hace referencia a la escritura pública de compraventa del Inmueble que se suscribirá entre el Fideicomiso GEB Calle 26 (como futuro propietario del Inmueble y cesionario de esta Promesa) y el Promitente Comprador, por medio de la cual el primero transferirá el derecho de dominio al segundo y que será otorgada en la notaría [] ([]) del círculo notarial de Bogotá.
- 1.5. **Fecha de Cumplimiento:** Significa el día [] ([]) de [] de [] (20[]) en el cual se celebrará alguno de los Actos de Cumplimiento, previa elección del Promitente Comprador en los términos del numeral 5.3 siguiente.
- 1.6. **Fecha de Entrega:** Significa la fecha en la cual se realizará la entrega material del Inmueble, de acuerdo con lo indicado en la cláusula 6 siguiente.
- 1.7. **Fideicomiso GEB Calle 26:** Corresponde al patrimonio autónomo de administración que constituirá el Promitente Vendedor, el cual tendrá como fin el de administrar el

Inmueble.

- 1.8. **Inmueble:** Significa el predio de propiedad del Promitente Vendedor que es objeto de esta Promesa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-154167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y cuya descripción se realiza en la cláusula 2 siguiente.
- 1.9. **Licencias Urbanísticas:** Significan las licencias de urbanización o subdivisión que el Promitente Vendedor podrá tramitar, previa solicitud del Promitente Comprador en los términos de la cláusula 10.2 siguiente.
- 1.10. **Parte o Partes:** Tiene el significado indicado en el capítulo las partes.
- 1.11. **Precio:** Significa el valor total que el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor y cuya cuantía se menciona en la cláusula 3 siguiente.
- 1.12. **Promesa:** Tiene el significado indicado en el capítulo de comparecencia.
- 1.13. **Promitente Comprador:** Tiene el significado indicado en el capítulo de comparecencia.
- 1.14. **Promitente Vendedor:** Tiene el significado indicado en el capítulo de comparecencia.
- 1.15. **SPO:** Tiene el significado en las consideraciones de esta Promesa.
- 1.16. **Vehículo Inversionista:** Corresponde al patrimonio autónomo o sociedad comercial que el Promitente Comprador constituya y que será destinatario del cumplimiento de la Promesa, en los términos de la cláusula 8 siguiente.

Cláusula segunda. Objeto.

- 2.1. El Promitente Vendedor promete vender al Promitente Comprador, y éste a su vez promete comprar de aquel, el siguiente inmueble (en adelante el "**Inmueble**"):

Un predio urbano ubicado en la 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 (49.993,84m²) 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 (1^a) 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 número 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”.

- 2.2. No obstante la cabida y linderos indicados, la venta se hará como cuerpo cierto y en consecuencia, no podrán ni el Promitente Vendedor ni el Promitente Comprador solicitar el ajuste del Precio, sea cual fuere la cabida real del Inmueble.
- 2.3. La transferencia del Inmueble incluirá todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres, usos y dependencias que legal o naturalmente le correspondan, con excepción de la escultura “Caracol en Crecimiento” que fue declarada como bien de interés cultural.
- 2.4. Las Partes declaran y aceptan que han celebrado la presente Promesa para transferir en la Fecha de Cumplimiento el derecho de dominio del Inmueble, siendo esta circunstancia la causa de esta Promesa para ambas Partes.

Cláusula tercera. Título de adquisición.

El Promitente Vendedor, adquirió el Inmueble por compraventa de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, mediante 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.

Cláusula cuarta. Precio y forma de pago.

- 4.1. El Precio corresponde a la suma de [] pesos colombianos moneda corriente (COP\$[]).
- 4.2. El Precio se pagará al Promitente Vendedor de la siguiente forma:
 - 4.2.1. En la fecha de firma de la Promesa, la suma de [] pesos colombianos moneda corriente (COP\$[]) correspondiente al [] por ciento ([]%) del Precio, que ha sido recibida a satisfacción por el Promitente Vendedor.

Esta suma tendrá la condición de arras confirmatorias penales, es decir, que las Partes no podrán retractarse y si hay mora o incumplimiento por

cualquiera de ellas de alguna de las obligaciones derivadas de esta Promesa la Parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a hacerlo, podrá elegir como en la cláusula penal, entre exigir el cumplimiento de esta Promesa o la resolución del mismo, caso en el cual las arras tendrán el carácter de resarcimiento de perjuicios de forma tal que si quien incumpliere fuere el Promitente Vendedor, este se obliga a devolver la suma recibida como arras, más otra suma igual como indemnización por la mora o el incumplimiento, y si el incumplimiento o mora fuere por parte del Promitente Comprador, perderá las sumas entregadas a título de arras. En caso de que las Partes cumplan, el valor dado en arras se imputará al Precio.

- 4.2.2.** A partir del mes siguiente a la fecha de firma de esta Promesa y hasta la Fecha de Cumplimiento, el Promitente Comprador pagará el [] por ciento ([]%) del precio, es decir la suma de [] pesos colombianos moneda corriente (COP\$[]), en instalamentos mensuales en las formas indicadas en el siguiente cuadro:

Mes	Fecha del pago	Porcentaje del precio	Valor
1	[]	[]	COP\$[]
2	[]	[]	COP\$ []
3	[]	[]	COP\$ []
4	[]	[]	COP\$ []
5	[]	[]	COP\$ []
6	[]	[]	COP\$ []
7	[]	[]	COP\$ []
8	[]	[]	COP\$ []
9	[]	[]	COP\$ []
10	[]	[]	COP\$ []
11	[]	[]	COP\$ []
12	[]	[]	COP\$ []
13	[]	[]	COP\$ []
14	[]	[]	COP\$ []
15	[]	[]	COP\$ []
Total		[]	[]

- 4.2.3.** El saldo restante, correspondiente al [] por ciento ([]%) del Precio, es decir la suma de [] pesos colombianos moneda corriente (COP\$[]), será pagado por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor dentro de los [] ([]) meses siguientes a la Fecha de Cumplimiento.

Como consecuencia del plazo para el pago del Saldo, el Promitente Comprador reconocerá a favor del Promitente Vendedor y pagará mensualmente unos intereses remuneratorios equivalentes a una tasa efectiva anual del quince por ciento (15%) anual 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.

- 4.3. Los pagos previstos en la presente cláusula se harán por parte del Promitente Comprador mediante transferencia bancaria o cheque, conforme las instrucciones del Promitente Vendedor.
- 4.4. Las Partes reconocen que uno de los criterios para la selección del Promitente Comprador fue el análisis del resultado del plazo e intereses del saldo restante. Por lo anterior, el Promitente Comprador no estará facultado para hacer los pagos del Precio antes de las fechas previstas para dichos pagos.
- 4.5. El incumplimiento en los pagos por parte del Promitente Comprador conllevará al pago a favor del Promitente Vendedor de intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley.
- 4.6. El Promitente Comprador garantizará el pago del saldo del Precio señalado en el numeral 4.2.3 anterior mediante []¹.

Cláusula quinta. Cumplimiento de la Promesa.

- 5.1. La Promesa podrá ser cumplida por las Partes mediante la celebración de alguno de los Actos de Cumplimiento en la Fecha de Cumplimiento, previa elección del Promitente Comprador.
- 5.2. En caso de que la Fecha de Cumplimiento no coincida con un día hábil y/o cuando las instalaciones de la notaría o del Promitente Comprador no estén abiertas, el Acto de Cumplimiento seleccionado por el Promitente Comprador será celebrado el siguiente día hábil en la misma notaría o en las instalaciones del Promitente Vendedor y a la misma hora.
- 5.3. El Promitente Comprador deberá dar aviso al Promitente Vendedor del Acto de Cumplimiento que decida para dar cumplimiento a la Promesa con al menos tres (3) meses de anterioridad a la Fecha de Cumplimiento. El evento que el Promitente Comprador no notifique al Promitente Vendedor se entenderá que la Promesa será cumplida mediante el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

Cláusula sexta. Entrega real y material.

- 6.1. El Promitente Vendedor hará entrega real y material del Inmueble al Promitente Comprador así: (i) si se opta por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, el Inmueble será entregado al momento de la firma del mencionado instrumento público, y (ii) si se opta por la suscripción del Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios, el Inmueble será entregado al Promitente Comprador dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que la sociedad fiduciaria que administra el Fideicomiso GEB Calle 26 registre al Promitente Comprador como único fideicomitente del Fideicomiso GEB Calle 26.

¹ Nota: Se diligenciará una vez se tenga certeza de la garantía que respaldará el pago del saldo.

- 6.2. De dicha entrega, se levantará un acta que deberá ser suscrita por las Partes o sus delegados debidamente facultados.
- 6.3. El Inmueble se entregará a paz y salvo de impuesto predial y servicios liquidados antes de la Fecha de Entrega. El Promitente Comprador estará a cargo de cualquier servicio público, tributo y costo que sea liquidado con posterioridad a la Fecha de Entrega.
- 6.4. El Promitente Vendedor declara que mediante Resolución 1148 del 3 de agosto de 2018 expedida por la Secretaría de Planeación de Bogotá se aprobó el “Plan de Regularización y Manejo Empresa de Energía de Bogotá” presentado por el Promitente Comprador el 3 de noviembre de 2017.

Las Partes entienden que el Promitente Vendedor no adelantará actuaciones urbanísticas distintas a las señaladas en la cláusula 10 siguiente, razón por la cual le corresponderá al Promitente Comprador desplegar todas las actividades y gestionar todas las actuaciones urbanísticas si quiere implementar el “Plan de Regularización y Manejo Empresa de Energía de Bogotá” en el marco de las normas aplicables, sin que el Promitente Vendedor garantice ningún uso específico del Inmueble ni se obligue a que la autoridad competente expida un acto administrativo en tal sentido

Por lo anterior, el Inmueble será entregado con las actuaciones urbanísticas mencionadas.

- 6.5. Si bien el Promitente Vendedor tramitó un Plan de Regularización y Manejo (PRM) con el fin de que el 80% del área del Inmueble tenga el tratamiento de desarrollo, mientras que el 20% restante conserve su uso dotacional, el Promitente Comprador, por su cuenta y riesgo, estará a cargo de los trámites urbanísticos tendientes a definir los usos generales y específicos del 80% del Inmueble, los cuales serán autorizados de acuerdo con las normas aplicables para tal efecto. Por lo anterior, el Promitente Vendedor no garantiza ningún uso específico del Inmueble ni se obliga a que la autoridad competente expida un acto administrativo en tal sentido.
- 6.6. El Inmueble será entregado con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas constituidas con anterioridad a la Fecha de Entrega, salvo la escultura denominada “*Caracol en Crecimiento*”, la cual será reubicada en otro inmueble por parte del Promitente Vendedor antes de la Fecha de Entrega.

Cláusula séptima. Libertad de gravámenes y obligación de saneamiento.

- 7.1. El Promitente Vendedor declara que el Inmueble es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado, ni prometido en venta, ni ocionado 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*².

- 7.2. En todo caso, el Promitente Vendedor se obliga a salir al saneamiento de la venta en los términos de ley.

Cláusula octava. Transferencia del Inmueble al Fideicomiso GEB Calle 26

En cumplimiento de las disposiciones del SPO, con posterioridad a la firma de esta Promesa, el Promitente Vendedor transferirá el Inmueble a favor del Fideicomiso GEB Calle 26. Como consecuencia de lo anterior, durante la vigencia de esta Promesa y su ejecución, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- 8.1. Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a firma de esta Promesa, el Promitente Vendedor iniciará los trámites para transferir el Inmueble al Fideicomiso GEB Calle 26, con el fin de que en la Fecha de Cumplimiento el Fideicomiso GEB Calle 26 ostente del derecho de dominio del Inmueble y/o se encuentre en proceso de registro la escritura pública de aporte al Fideicomiso GEB Calle 26.
- 8.2. El Promitente Vendedor será el único y exclusivo fideicomitente del Fideicomiso GEB Calle 26.
- 8.3. Los gastos de constitución y aporte el Inmueble al Fideicomiso GEB Calle 26 serán cancelados así.
- 8.3.1. Los derechos notariales, que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura pública de aporte al Fideicomiso GEB Calle 26 serán asumidos por las Partes en iguales proporciones.
- 8.3.2. Por su parte los derechos de registro, impuesto de registro y la tasa de documentación y sistematización que se causen por el registro de la escritura pública de aporte al Fideicomiso GEB Calle 26 ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá serán asumidos íntegramente por el Promitente Comprador
- 8.4. En caso de optarse por la suscripción del Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios **(i)** el Promitente Comprador adquirirá la totalidad de los derechos fiduciarios del Fideicomiso GEB Calle 26, **(ii)** el Promitente Comprador cederá al Promitente Vendedor en el contrato de fiducia del Fideicomiso GEB Calle 26, por lo que deberá aceptar los términos y condiciones de dicho contrato, y **(iii)** el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios se entenderá efectivamente perfeccionado cuando la sociedad fiduciaria que administre el Fideicomiso GEB Calle 26 registre al Promitente Comprador como único fideicomitente del mismo.
- 8.5. Por otro lado, en el evento de optar por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa **(i)** el Promitente Vendedor cederá su posición contractual al Fideicomiso GEB Calle 26, por lo que el Promitente Comprador lo autoriza desde la

² Nota: La última parte se eliminará si los contratos de arriendo finalizan y el Inmueble es restituido antes de la firma de la Promesa.

firma de esta Promesa, **(ii)** el Fideicomiso GEB Calle 26 suscribirá la Escritura Pública de Compraventa a favor del Promitente Comprador, y **(iii)** El Promitente Vendedor comparecerá al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa para reiterar su obligación de saneamiento en los términos del numeral 7.2. anterior.

Cláusula novena. Cumplimiento alternativo de la Promesa a favor del Vehículo Inversionista.

El Promitente Comprador podrá optar por que el Promitente Vendedor cumpla la Promesa a favor del Vehículo Inversionista (distinto al Fideicomiso GEB Calle 26) que el Promitente Comprador constituya, para lo cual se deberán seguir las siguientes reglas:

- 9.1.** El Promitente Comprador deberá informar por escrito al Promitente Vendedor del ejercicio de esta opción con una antelación máxima de un (1) mes a la Fecha de Cumplimiento.
- 9.2.** El Promitente Comprador deberá seleccionar por su cuenta y riesgo (i) la sociedad fiduciaria que hará las veces de administradora y vocera del Vehículo Inversionista (cuando este sea un patrimonio autónomo) o (ii) el tipo societario del Vehículo Inversionista (cuando ese sea una sociedad mercantil).
- 9.3.** El Promitente Comprador deberá garantizar que la sociedad fiduciaria que seleccione para el Vehículo Inversionista (cuando este sea un patrimonio autónomo) aceptará los términos y condiciones de la presente Promesa y no podrá exigir mayores obligaciones ni cargas por parte del Promitente Vendedor. Por lo anterior, cualquier requerimiento o exigencia adicional deberá ser asumido por el Promitente Comprador.
- 9.4.** Todos los gastos de constitución del Vehículo Inversionista estarán a cargo del Promitente Comprador.
- 9.5.** El Promitente Vendedor transferirá el Inmueble al Vehículo Inversionista a título de compraventa y no de aporte societario o transferencia en fiducia mercantil. Por lo anterior, ni el Promitente Vendedor ni la fiduciaria administradora del Fideicomiso GEB Calle 26 tendrán la calidad de fideicomitente, beneficiario o accionista del Vehículo Inversionista.
- 9.6.** Considerando que el Promitente Comprador fue seleccionado como ganador en el proceso de solicitud pública de ofertas que el Promitente Vendedor adelantó, para que el Promitente Comprador pueda ejercer esta opción, deberá ser el único socio o fideicomitente y beneficiario del Vehículo Inversionista al momento del cumplimiento de la presente Promesa. Para ello, en la Fecha de Cumplimiento el Promitente Comprador deberá aportar **(i)** un certificado de la sociedad fiduciaria en el que conste que él es el único fideicomitente y beneficiario del Vehículo Inversionista (cuando este sea un patrimonio autónomo), o **(ii)** un certificado del revisor fiscal o representante del Vehículo Inversionista (cuando sea una sociedad mercantil) en el que conste que el Promitente Comprador es el único accionista.

Cláusula Décima. Trámites sobre Inmueble.

Entre la firma de la presente Promesa y la Fecha de Cumplimiento cada Parte podrá realizar los siguientes trámites sobre el Inmueble:

10.1. Actualización del valor catastral. El Promitente Vendedor podrá realizar los trámites ante las autoridades competentes tendientes a actualizar el valor catastral del Inmueble, con base en los criterios y avalúos que para tal efecto defina el Promitente Vendedor, sin que el Promitente Comprador pueda oponerse a estos trámites.

10.2. Licencias Urbanísticas. El Promitente Vendedor, previa solicitud del Promitente Comprador, podrá solicitar el trámite de Licencias Urbanísticas ante las autoridades competentes con base en las siguientes reglas:

10.2.1. La totalidad de los costos, diseños y planos que sirvan de fundamento para el trámite y expedición de las Licencias Urbanísticas serán asumidos por el Promitente Comprador. Por lo anterior, el Promitente Vendedor no tendrá ninguna injerencia dentro del diseño urbanístico, estructural, calculista, arquitectónico y demás que sirvan de fundamento para tramitar las Licencias Urbanísticas.

10.2.2. El Promitente Vendedor otorgará un poder especial, amplio y suficiente al Promitente Comprador para el trámite las Licencias Urbanísticas ante las autoridades competentes

10.2.3. El Promitente Vendedor, en su calidad de actual propietario del Inmueble y posterior único fideicomitente del Fideicomiso GEB Calle 26, ostentará la calidad de titular de las Licencias Urbanísticas.

10.2.4. El Promitente Comprador deberá designar a los profesionales responsables de las Licencias Urbanísticas, tales como constructores o urbanizadores responsables, ingenieros calculistas, etc. los cuales responderán por los diseños, cálculos, planos y demás requisitos técnicos para el trámite de las Licencias Urbanísticas.

Ningún funcionario o contratista del Promitente Vendedor ostentará la calidad de profesional responsable de ninguna Licencia Urbanística.

10.2.5. El Promitente Comprador mantendrá indemne al Promitente Vendedor por cualquier tipo de reclamación judicial o administrativa que pueda surgir como consecuencia de la expedición o ejecución de las Licencias Urbanísticas o de los diseños y cálculos que sirvieron de fundamentos para su expedición, así como por cualquier tipo de sanción, multa o daño patrimonial, no patrimonial y reputacional que el Promitente Vendedor pueda sufrir como consecuencia de las reclamaciones y procesos judiciales o administrativos.

10.2.6. El Promitente Vendedor no realizará ni autorizará al Promitente Comprador ni a ninguna persona para que realicen actividades tendientes a la ejecución y cumplimiento de las Licencias Urbanísticas, tales como (i) la construcción de obras de urbanismo o variaciones materiales del Inmueble, (ii) el otorgamiento de escrituras públicas y/o trámite de actos jurídicos que puedan modificar jurídicamente el Inmueble, o (iii) la transferencia jurídica y/o entrega material de zonas de cesión y demás cargas urbanísticas que se lleguen a indicar en las Licencias Urbanísticas.

10.2.7. En los eventos que el Promitente Comprador incumpla las obligaciones de esta Promesa y/o se inicien procesos judiciales o administrativos en relación con el trámite, expedición o ejecución de las Licencias, el Promitente Vendedor podrá ejercer su derecho a renunciar a las Licencias.

En ese evento, el Promitente Vendedor no reconocerá ninguna suma de dinero al Promitente Comprador por concepto de los daños que este pueda sufrir como consecuencia de la renuncia de las Licencias.

10.2.8. Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se registre al Promitente Comprador como Propietario del Inmueble o fideicomitente del Fideicomiso GEB Calle 26, el Promitente Comprador deberá tramitar la actualización del titular de las Licencias Urbanísticas, de tal manera que él sea reconocido como titular y por ende responsable de la ejecución de las Licencias Urbanísticas.

El Promitente Comprador deberá culminar este trámite dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que solicitó la actualización del titular de las Licencias Urbanísticas.

El Promitente Comprador mantendrá indemne al Promitente Vendedor por cualquier tipo de reclamación que surja como consecuencia de la ejecución de las Licencias Urbanísticas cuando habiendo sido registrado como propietario del Inmueble o fideicomitente del Fideicomiso GEB Calle 26, no ha culminado los trámites tendientes a la actualización del titular de las Licencias Urbanísticas.

Cláusula undécima. Gastos del acto de cumplimiento

Los gastos que se causen en el otorgamiento del Acto de Cumplimiento, serán cancelados así:

- 11.1.** Si el Promitente Comprador opta por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, los gastos notariales y registrales (derechos e impuestos de registro, así como la tasa de sistematización sobre los derechos de registro)
- 11.2.** Si el Promitente Comprador opta por el otorgamiento del Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios, los gastos de suscripción y autenticación serán pagados por las Partes en Proporciones Iguales.

Cláusula duodécima. Declaraciones y garantías especiales.

- 12.1.** El Promitente Comprador declara y garantiza que ni él, ni sus accionistas, administradores, empleados, revisores fiscales, vinculados ni la sociedad fiduciaria vocera y administradora del Vehículo Inversionista que eventualmente constituya han estado, ni se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas 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.
- 12.2.** El Promitente Comprador declara y garantiza que ni él, ni sus accionistas, administradores, empleados, revisores fiscales, vinculados ni la sociedad fiduciaria vocera y administradora del Vehículo Inversionista que eventualmente constituya 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.
- 12.3.** El Promitente 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.
- 12.4.** Las Partes declaran y garantizan que tienen plena capacidad para celebrar la presente Promesa.
- 12.5.** El Promitente Comprador declara que estarán a su único cargo y costo desplegar todas las actividades y gestionar todas las actuaciones urbanísticas si quiere implementar el “Plan de Regularización y Manejo Empresa de Energía de Bogotá” en el marco de las normas aplicables.
- 12.6.** El Promitente Vendedor se encontrará facultado para terminar con justa causa la Promesa, ante la ocurrencia de alguno de los hechos mencionados en los numerales 12.1, 12.2, 12.3, y 12.4 anteriores. Por su parte, el Promitente Comprador podrá terminar con justa causa la presente Promesa ante el cambio del hecho mencionado en el numeral 10.4 anterior.

Cláusula décima tercera. Cesión de la promesa.

- 13.1.** El Promitente Vendedor podrá ceder los derechos y obligaciones de la Promesa.
- 13.2.** Por su parte, y considerando que el Promitente Comprador fue seleccionado como ganador en el proceso selección, el Promitente Comprador no podrá ceder total o parcialmente esta Promesa a ninguna persona, incluyendo a sus compañías subordinadas, filiales, compañías pertenecientes al mismo grupo empresarial, así como a ningún otro esquema o vehículo jurídico que no se enmarque dentro de la definición de persona, tales como fondos de inversión, joint Ventures, etc. Sin perjuicio de lo anterior, el Promitente Comprador podrá ceder su posición contractual a un Vehículo Inversionista, en los términos de la cláusula 9 anterior.

Cláusula décima cuarta. Modificaciones.

Toda modificación a la presente Promesa deberá hacerse por las Partes de común acuerdo y por escrito.

Cláusula décima quinta. Acuerdo completo

La Promesa constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, que reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las Partes.

Cláusula décima sexta. Libertad de contratación

Los términos y cláusulas de esta Promesa fueron acordados en forma libre, luego de su estudio y discusión por las Partes con anterioridad a su firma, excluyéndola del contrato de adhesión.

Cláusula décima séptima. Mérito ejecutivo

La presente Promesa presta mérito ejecutivo para exigir el pago y cumplimiento de las obligaciones en él establecidas.

Cláusula décima octava. Domicilio contractual

Para efectos del cumplimiento de esta Promesa, se le asigna como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

Cláusula décima novena. Direcciones para comunicaciones.

Aquellas comunicaciones a las que haya lugar entre las Partes en razón de la presente Promesa deberán ser entregadas personalmente, por fax o por correo certificado, a las siguientes direcciones:

19.1. Promitente Vendedor

Contacto: [_____]

Dirección: [_____]

Ciudad: [_____]

Teléfono: [_____]

E-mail: [_____]

19.2. Promitente Comprador

Contacto: [_____]

Dirección: [_____]

Ciudad: [_____]

Teléfono: [_____]

E-mail: [_____]

Cláusula vigésima. Solución de controversias.

Las Partes acuerdan que toda diferencia que surja entre ellas en relación con la presente Promesa (salvo cualquier proceso ejecutivo), y que por cualquier motivo no pueda arreglarse amigablemente entre las Partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, será sometida a la decisión de la jurisdicción ordinaria.

Cláusula vigésima primera. Anexos.

La presente Promesa tiene los siguientes anexos, los cuales hacen parte integral del mismo:

- 20.1.** Certificado de existencia y representación legal del Promitente Vendedor
- 20.2.** Acta de junta directiva del Promitente Vendedor de fecha [_____].
- 20.3.** Certificado de existencia y representación legal del Promitente Comprador
- 20.4.** Acta de junta directiva del Promitente Comprador de fecha [_____].

Para constancia de todo lo anterior, se suscribe la presente Promesa en dos (2) originales del mismo tenor y contenido, en la ciudad de Bogotá D.C. a los [_____] ([_____] días del mes de [_____] de dos mil [_____] (20[_____]).

El Promitente Vendedor

El Promitente Comprador

Gloria Astrid Álvarez Hernández
Representante Legal
Grupo Energía de Bogotá

[_____]
Representante Legal
[_____]

