

ANEXO 11 -
Modelo de Contrato de Cesión de
Derechos Fiduciarios

Comparecencia

Entre los suscritos:

- A. 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, quien para los efectos de este contrato se denominará el “**Vendedor**”, y
- B. [], 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 este contrato, y quien para los efectos de este contrato se denominará el “**Comprador**”, y junto con el Vendedor, las “**Partes**” y cada uno de ellos individualmente como la “**Parte**”,

Hemos acordado celebrar el presente Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso GEB Calle26 (en adelante el “**Contrato**”), el cual nació a la vida jurídica como consecuencia del contrato de fiducia mercantil de administración suscrito mediante documento privado el día [] de [] de 2018 (en adelante el “**Contrato de Fiducia**”), previas los siguientes:

Antecedentes y Consideraciones

1. Que el día 4 de septiembre de 2018, el Vendedor dio inicio a un proceso regulado a través del documento denominado “Solicitud Pública de Ofertas” – Proceso 3000001682 (en adelante la “**SPO**”), con el fin de recibir ofertas de compra del Inmueble (tal y como se define más adelante).
2. Que desde la SPO el Vendedor y entonces propietario del Inmueble, manifestó a todos los interesados que el Inmueble sería transferido a un fideicomiso de administración, en virtud del cual el patrimonio autónomo ostentaría la propiedad y tenencia del Inmueble; de tal manera que cuando finalizara el proceso el eventual ganador podría optar por: (i) la transferencia del dominio del Inmueble, o (ii) la compraventa de los derechos fiduciarios del fideicomiso.
3. Que como consecuencia de lo anterior, el día [] de [] de 20[], el Vendedor suscribió con [] (en adelante la “**Fiduciaria**”) el Contrato de Fiducia, en virtud del

cual nació a la vida jurídica el “Fideicomiso GEB Calle 26” (en adelante el **“Fideicomiso”**)

4. Que, en cumplimiento del Contrato de Fiducia, mediante la escritura pública [] del [] de [] de 2018 otorgada en la notaría [] de [], el Vendedor transfirió al Fideicomiso el derecho de dominio del 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 49.993,84m2 y cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública 3005 del 28 de mayo de 1973, otorgada en la Notaría 1ª de Bogotá.

5. Que el día [] de [] de 2018 finalizó el proceso y el Comprador fue seleccionado como ganador.
6. Que, por lo anterior, el día [] de [] de 2018 el Vendedor y el Comprador suscribieron un contrato de promesa de compraventa sobre el Inmueble (en adelante la **“Promesa”**), el cual, entre otras disposiciones, se pactó que el la Promesa, previa notificación del Comprador, podría cumplirse de las siguientes dos formas: **(i)** transferencia del dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomiso cedería al Vendedor (promitente vendedor) en su posición contractual en la Promesa y otorgaría a favor del Comprador (promitente comprador) la escritura pública de compraventa del Inmueble, o **(ii)** la compraventa a favor del Comprador (en su calidad de promitente comprador) de los derechos fiduciarios que el Vendedor (en su calidad promitente vendedor) tuviera en el Fideicomiso.
7. Que el día [] de [] de 2018 y estando dentro de los tiempos establecidos en la Promesa, el Comprador notificó al Vendedor su intención de optar por la compraventa de los derechos fiduciarios del Fideicomiso.
8. Que por lo anterior, las Partes han acordado suscribir el presente Contrato, el cual se registrá por las siguientes:

Cláusulas

Cláusula Primera. Objeto.

- 1.1. Por medio del presente Contrato, el Vendedor vende al Comprador la totalidad de los derechos fiduciarios que este tiene en el Fideicomiso GEB.
- 1.2. Por lo anterior, una vez que la compraventa produzca efectos de conformidad con lo señalado en la cláusula tercera, será el Comprador quien **(i)** ostentará la calidad de único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso, y **(ii)** será el titular de todos los derechos y obligaciones correlativos a este último y al Contrato de Fiducia.

Cláusula Segunda. Precio de los Derechos Fiduciarios.

- 2.1. El valor de los derechos fiduciarios cedidos (en adelante el "**Precio**") corresponde a la suma de [] pesos colombianos (COP\$[]), la cual será pagada así:
- 2.1.1. A la fecha de firma de este Contrato, el Comprador ha pagado al Vendedor la suma de [] pesos colombianos (COP\$[]).
- 2.1.2. El saldo restante, equivalente a la suma de [] pesos colombianos (COP\$[]) (en adelante el "**Saldo**"), será pagado por el Comprador al Vendedor así [].
- 2.2. Como consecuencia del plazo para el pago del Saldo, el Comprador reconocerá a favor del Vendedor unos intereses remuneratorios equivalentes al [] por ciento ([]%) mensual sobre el Saldo.
- 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.
- 2.3. Los pagos previstos en la presente cláusula se harán por parte del Comprador mediante transferencia bancaria o cheque, conforme las instrucciones del Vendedor.
- 2.4. Las Partes reconocen que uno de los criterios para la selección del Comprador como ganador del proceso 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.
- 2.5. 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.
- 2.6. El Comprador garantizará el pago del Saldo y sus intereses mediante [].

Cláusula Tercera. Perfeccionamiento de la compraventa y entrega del Inmueble.

- 3.1. La compraventa contenida en este Contrato producirá efectos así: **(i)** entre el Vendedor y el Comprador desde la fecha de suscripción del presente Contrato (la "**Fecha de Suscripción**") y **(ii)** frente a la Fiduciaria y demás terceros, a partir de la fecha de aceptación y registro de la compraventa por parte de la Fiduciaria en los términos señalados en el Contrato de Fiducia (en adelante la "**Fecha Efectiva**").
- 3.2. En concordancia con las declaraciones del Comprador de la cláusula quinta siguiente, el Comprador no tiene ningún tipo de limitación legal, financiera o reputacional que genere un rechazo de su registro como fideicomitente por parte de la Fiduciaria.

Cláusula Cuarta. Declaraciones y garantías del Vendedor.

El Vendedor declara y garantiza al Comprador que:

- 4.1. El Vendedor declara que el Inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio y en general de embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias y a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones, plusvalías liquidadas, servicios públicos, pago de licencias, trámites ante entidades administrativas y gubernamentales, pasivos ambientales, pasivos urbanísticos y en general de cualquier pasivo o carga que recaiga sobre el mismo a la Fecha Efectiva. En todo caso, el Vendedor se obliga a salir al saneamiento del Inmueble en los términos de ley.
- 4.2. El 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 Vendedor el 3 de noviembre de 2017 en virtud del cual se ha aprobado la división material del Inmueble en dos predios, uno con uso dotacional (20% del área total) y otro con tratamiento de desarrollo (80% del área total).

El Vendedor declara que no adelantará actuación urbanística adicional a la expresada en el anterior numeral, razón por la cual le corresponderá al 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.

De igual forma, el Vendedor no garantiza ningún uso específico del Inmueble ni se obliga a que la autoridad competente expida un acto administrativo en tal sentido.

Cláusula Quinta. Declaraciones del Comprador.

El Comprador declara y garantiza al Vendedor que:

- 5.1. El Comprador declara que no existe ninguna demanda, reclamación administrativa, litigio pendiente o eventual o cualquiera otra circunstancia que ponga en riesgo u obstaculicen la posibilidad del Comprador de adquirir la titularidad de los derechos fiduciarios que recaen sobre el Fideicomiso.
- 5.2. El Comprador declara que entiende, acepta y reconoce la declaración señalada en el numeral 4.2. anterior.
- 5.3. En concordancia con lo anterior, el 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.
- 5.4. El Comprador declara que fue constituido de conformidad con las normas legales, estatutarias y contractuales aplicables y que no existe ningún impedimento legal, estatutario y/o contractual para la compraventa de los derechos fiduciarios del Fideicomiso.
- 5.6. El Comprador declara que conoce los términos del Contrato de Fiducia, los cuales acepta con la suscripción del presente Contrato.

- 5.7. El Comprador declara que cuenta con una autorización de la Superintendencia de Industria y Comercio para: **(i)** realizar la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso, y/o **(ii)** integrarse con los miembros del Comprador para participar en el proceso regulado en la SPO y finalmente adquirir los derechos fiduciarios del Fideicomiso¹.
- 5.8. El Comprador declara y garantiza que para **(i)** constituirse y/o integrarse con sus miembros, **(ii)** participar en el proceso regulado en la SPO, y **(iii)** adquirir los derechos fiduciarios del Fideicomiso, no era necesario tramitar una notificación y/o autorización de integración o concentración empresarial ante la Superintendencia de Industria y Comercio en ese sentido².

Cláusula Sexta. Declaraciones comunes de las Partes y acuerdos adicionales en relación con el Inmueble.

- 6.1. Las Partes acuerdan que el Inmueble será entregado al Comprador en las siguientes condiciones:
- 6.1.1. La entrega del Inmueble será realizada por la Fiduciaria (en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso) o por el Vendedor (previa autorización de la Fiduciaria), en la Fecha Efectiva, para lo cual se levantará un acta que deberá ser suscrita por las Partes y la Fiduciaria, cuando esta última sea quien lo entregue.
- 6.2.2. 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.
- 6.2.3. Considerando que en la Promesa las Partes pactaron que el Inmueble sería transferido como cuerpo cierto, **(i)** la entrega del Inmueble se realizará en las condiciones descritas en la Promesa sin que exista lugar a posteriores discusiones de las Partes respecto de la cabida real del mismo, y **(ii)** en posteriores escrituras públicas de transferencia del Inmueble al Comprador, el Comprador y la Fiduciaria pactarán que dicha transferencia se realizará como cuerpo cierto.
- 6.2.4. El Inmueble será entregado con todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres, usos y dependencias que legal o naturalmente le correspondan.
- 6.2. Las Partes declaran que sus ingresos provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que, en consecuencia, se obligan a responder

¹ Este numeral aplica cuando el Comprador corresponda a una Estructura Plural, en los términos de la SPO.

² Este numeral aplica cuando el Comprador corresponda a una Estructura Plural, en los términos de la SPO.

frente a la otra Parte por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato la inclusión de la otra Parte, sus socios, sus administradores, o los subcontratistas en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. En igual sentido, la Parte incumplida responderá ante la Parte cumplida o algún tercero afectado por los perjuicios causados.

- 6.3. Las Partes declaran, garantizan y entienden que el cumplimiento de la Fecha Efectiva dependerá de las gestiones de la Fiduciaria para registrar el cambio de fideicomitentes en sus registros respectivos, por lo que ninguna Parte pueda comprometerse con la otra en una fecha cierta. A pesar de lo anterior, las Partes, individual o conjuntamente, realizarán las actividades tendientes a que la Fiduciaria realice el registro en la mayor brevedad posible.

Por lo anterior, y con el fin de darle celeridad al trámite, se anexa al presente Contrato la instrucción del Vendedor a la Fiduciaria, instruyéndola para que **(i)** reconozca la compraventa y **(ii)** proceda a realizar los cambios en sus registros de fideicomitente del Fideicomiso.

- 6.4. Las Partes declaran que con la suscripción del presente Contrato se entiende ejecutada la Promesa, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones cuya ejecución se realizará con posterioridad.

Cláusula Séptima. Confidencialidad.

Las Partes mantendrán de manera confidencial toda la información relacionada con los acuerdos documentados en este Contrato. En el evento en que, por orden de autoridad competente, una Parte fuere requerida para divulgar de manera parcial o total la documentación que le haya sido suministrada por la otra Parte, la Parte requerida dará aviso inmediato por escrito a la otra Parte, con el fin de que ésta pueda acudir a los medios de protección establecidos por la ley, y la Parte requerida interpondrá los recursos legales a su alcance para evitar dicha divulgación.

Cláusula Octava. Notificaciones y Comunicaciones.

Todas las notificaciones y comunicaciones que deban surtirse en virtud del presente Contrato se remitirán por correo certificado o correo electrónico a las siguientes direcciones de cada una de ellas:

- 8.1. El Vendedor:

8.1.1. Atención: [].

8.1.2. Dirección: [].

8.1.3. Correo Electrónico: [].

- 8.2. El Comprador:

8.2.1. Atención: [].

8.2.2. Dirección: [].

8.2.3. Correo Electrónico: [].

Para constancia de todo lo anterior, se suscribe el 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 2018.

El Vendedor

Gloria Astrid Álvarez Hernández
Representante Legal
Grupo Energía de Bogotá

El Comprador

[]
Representante Legal
[]

Suscribe el presente Contrato [], mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de [], identificado con la cédula de ciudadanía número [], en su calidad de representante legal y por ende en nombre y representación legal de [], sociedad que actúa como vocera del Fideicomiso en señal de darse por notificado de la compraventa que por este Contrato se efectúa.

[]
Representante Legal
[]
Vocera y administradora del Fideicomiso

Anexo 1
Certificado de Existencia y Representación Legal del Vendedor

Anexo 2
Certificado de Existencia y Representación Legal del Comprador

Anexo 3 Carta de Instrucciones a la Fiduciaria

Bogotá D.C., [] de [] de 2018

Señores
[]
Ciudad

Ref. Cesión de derechos fiduciarios Fideicomiso GEB Calle 26

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.**, 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 (el "**Vendedor**"), comedidamente me permito informales que el Vendedor, mediante un contrato por documento privado suscrito el pasado [] de [] de 2018, ha cedido a [] (el "**Comprador**") la totalidad de los derechos fiduciarios que tiene en el patrimonio autónomo "Fideicomiso GEB Calle 26" (el "**Fideicomiso**").

Por lo anterior, instruyo de manera irrevocable a [], en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso para que inscriba al Comprador como titular del ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y, por tanto, como único fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso. Por lo anterior, el Comprador será el único y exclusivo responsable de todos los gastos, comisiones e instrucciones relacionadas con los derechos fiduciarios que el Vendedor poseía en el Fideicomiso.

Agradezco su pronta colaboración a la presente solicitud.

Cordialmente,

Gloria Astrid Álvarez Hernández
Representante Legal
Grupo Energía de Bogotá