**CONTRATO GLOBAL DE ACTIVOS**

fechado

**[●] DE [●] DE 2021**

por

**LA NACIÓN, REPRESENTADA POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**
Vendedor

y

**[●]**
Comprador

**GLOBAL ASSET AGREEMENT**

dated

**[●] [●], 2021**

by

**THE NATION, REPRESENTED BY SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**
Seller

and

**[●]**
Buyer

**Tabla de contenidos**


1. **Interpretación** ..... 3
2. **Objeto** ..... 4
3. **Inmuebles** ..... 4
4. **Actos Administrativos, Transferencia del Dominio y Entrega Física** ..... 5
5. **Saneamiento** ..... 10
6. **Valor de la Transacción** ..... 11
7. **Segmentación** ..... 13
8. **Ajustes al Valor de la Transacción** ..... 13
9. **Cesión de Derechos y Contratos** ..... 15
10. **Entrega de recursos líquidos de los inmuebles objeto de promesas de compraventa** ..... 18
11. **Declaraciones y garantías** ..... 18
12. **Indemnidades** ..... 25
13. **Acciones judiciales** ..... 27
14. **Peticiones, quejas y reclamos** ..... 27
15. **Vigencia** ..... 28
16. **Terminación** ..... 28
17. **Garantía de cumplimiento del Contrato** ..... 29
18. **Cláusula Penal** ..... 29
19. **Cláusula compromisoria - resolución de disputas** ..... 30
20. **Lugar de ejecución** ..... 32
21. **Ley Aplicable** ..... 32
22. **Disposiciones generales** ..... 32


**Table of contents**


1. **Interpretation** ..... 3
2. **Purpose** ..... 4
3. **Properties** ..... 4
4. **Administrative Acts, Domain Transfer and Physical Delivery** ..... 5
5. **Clearance** ..... 10
6. **Transaction Value** ..... 11
7. **Segmentation** ..... 13
8. **Adjustments to the Transaction Value** ..... 13
9. **Assignment of Rights and Agreements** ..... 15
10. **Delivery of liquid resources of the properties subject to promises to purchase** ..... 18
11. **Representations and warranties** ..... 18
12. **Indemnities** ..... 25
13. **Judicial actions** ..... 27
14. **Petitions, complaints and claims** ..... 27
15. **Validity** ..... 28
16. **Termination** ..... 28
17. **Performance Bond of the Agreement** ..... 29
18. **Penalty Clause** ..... 29
19. **Arbitration clause - conflict resolution** ..... 30
20. **Place of execution** ..... 32
21. **Applicable Law** ..... 32
22. **Miscellaneous** ..... 32

**Contrato Global de Activos**

**El presente Contrato** tiene fecha del [●] de [●] de 2021 ("**Fecha de Suscripción**")

**Entre**

La Nación, representada en este acto por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.** ("**SAE SAS**"), sociedad de economía mixta del orden nacional, constituida conforme a las leyes de Colombia, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, sometida al régimen de derecho privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública Número 204 del 6 de febrero de 2009 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Pereira, representada en este acto por Andrés Alberto Avila Avila, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.532.274 de Bucaramanga, en su calidad de Presidente, nombrado en el cargo mediante Decreto 1070 de 24 de julio de 2020 y posesionado el 29 de julio de 2020, mediante Acta de Posesión No. (el "**Vendedor**"),

**Opción A[1]:**

- Sucursal de sociedad extranjera] constituida conforme a las leyes de Colombia, representada en este acto por [xxx], identificado con [C.C./pasaporte] No. [xxx], en su calidad de representante legal ("**Comprador**").
- Adjudicatario ("**Deudor Solidario**")

**Opción B[2]**:

- Adjudicatario, identificada con [*] ("**Comprador**").

**Considerandos**

A. Que el Vendedor es una sociedad de economía mixta del orden nacional, autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa y presupuestal, patrimonio propio, la cual actúa como administradora del FRISCO en virtud del Artículo 90 de Ley 1708 de 2014;

B. Que el FRISCO es una cuenta especial, sin personería jurídica, la cual opera de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad;

**Global asset Agreement**

**This Agreement** is dated [●] [●], 2021 ("**Execution Date**")

**Between**

The Nation, represented herein by SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. ("**SAE SAS**"), a mixed economy company of the national order, organized under the laws of Colombia, linked to the Ministry of Finance and Public Credit, subject to the private law regime, domiciled in the city of Bogotá D.C., incorporated by means of Public Deed Number 204 dated February 6, 2009 granted in the Sixth Notary of the Circle of Pereira, represented herein by Andrés Alberto Avila Avila, bearing ID No. 91.532.274 issued in Bucaramanga, in his capacity as President, appointed as such through Decree 1070 dated July 24, 2020 and taking office on July 29, 2020, through Swearing In Certificate No. (the "**Seller**");

**Option A[3]**:

- Company/branch of foreign company] organized under the laws of Colombia, represented herein by [xxx], bearing [ID No./Passport] No. [xxx], in his/her capacity as legal representative ("**Buyer**").
- Awardee ("**Joint and Several Debtor**")

**Option B[4]**:

- Awardee, bearing ID No. [*] ("**Buyer**").

**Recitals**

A. Whereas the Seller is a mixed economy company of the national order, authorized by law, of a single nature and subject to the private law regime, linked to the Ministry of Finance and Public Credit, with legal status, administrative and budget autonomy, own equity, which acts as manager of FRISCO under Article 90 of Law 1708/2014;

B. Whereas FRISCO is a special account, without legal status, which operates in accordance with the policies designed by the National Council on Narcotic Drugs or its equivalent, in order to strengthen the justice sector, social investment, drug policy, rural development, care and reparation for victims of illicit activities, and anything necessary for said purpose;

[1] Aplica en caso de existencia de Entidad Vehículo.
[2] En caso de que no haya sido necesario constituir la Entidad Vehículo.
[3] Applies in case there is a Vehicle Entity.
[4] In case it has not been necessary to incorporate the Vehicle Entity.

C. Que el FRISCO está compuesto, entre otros, por aquellos bienes sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme y aquellos bienes objeto de enajenación temprana conforme a lo establecido en el Código de Extinción de Dominio, en ambos casos transfiriéndose su propiedad a favor del FRISCO;

C. Whereas FRISCO is composed, among others, of those goods on which the extinction of domain has been declared by final ruling and those goods subject to early disposal as provided in the Domain Extinction Code, in both cases transferring their property in favor of FRISCO;

D. Que el Vendedor tiene como misión ser un administrador eficiente de activos especiales orientado a la consecución de la productividad y rentabilidad de los mismos, generando recursos para la financiación y desarrollo de políticas públicas;

D. Whereas the Seller aims to be an efficient manager of special assets tending towards the achievement of productivity and profitability thereof, generating resources for financing and developing public policies;

E. Que de acuerdo con el Artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, adicionado por la Ley 1955 de 2019 y regulado por la Ley 2063 de 2020, el Vendedor puede hacer uso de la Venta Masiva, como mecanismo de administración de bienes en virtud del cual el Vendedor puede agrupar conjuntos de bienes de todas las tipologías y adjudicarlos en bloque.

E. Whereas in accordance with Article 92 of Law 1708/2014, as added by Law 1955/2019 and governed by Law 2063/2020, the Seller may use the Mass Sale, as a mechanism for the administration of goods under which the Seller may group sets of goods of all typologies and award them en bloc.

F. La Ley 2063 del 2020 "por la cual se decreta el presupuesto de rentas y recursos de capital y ley de apropiaciones para la vigencia fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021" le permite al Vendedor durante la vigencia de 2021 determinar el Precio Base Mínimo de Venta a partir de variables como el costo de oportunidad fijado por la conveniencia de la venta inmediata en relación con los tiempos de comercialización individual de los bienes, así como los costos y gastos que implica la administración de estos, sin atender lo dispuesto a las limitaciones de valor comercial señaladas en el Código de Extinción de Dominio.

F. Law 2063/2020 "whereby the income and capital resources and appropriations law budget is decreed for the tax period from January 1 to December 31, 2021" allows the Seller during the 2021 term to determine the Minimum Base Sale Price from variables such as the opportunity cost set by the convenience of immediate sale with regard to the individual marketing times of the assets, as well as the costs and expenses involved in the administration thereof, disregarding the limitations of commercial value set forth in the Forfeiture Code.

G. Que en ejercicio de su función de administración y en cumplimiento de su misión institucional, el Vendedor decidió llevar a cabo la Venta Masiva de bienes inmuebles;

G. Whereas in the exercise of its administration function and in fulfillment of its institutional mission, the Seller decided to implement the Mass Sale of Properties;

H. Que actualmente los Inmuebles Extintos y los Inmuebles en Proceso de Extinción de Dominio que cuentan con aprobación de Enajenación Temprana, que conforman los Inmuebles, son de propiedad del FRISCO, los cuales se relacionan en el Anexo 1 de este CGA, cuya administración es ejercida por el Vendedor conforme a la Ley Aplicable;

H. Whereas the Extinct Properties and the Properties in Process of Forfeiture that have been approved for Early Disposal, which make up the Properties, are owned by FRISCO, which are listed in Annex 1 of this GAA, whose administration is performed by the Seller pursuant to Applicable Law;

I. Que, como consecuencia de lo anterior, el Vendedor dio inicio al presente Proceso de Venta Masiva mediante la difusión de un aviso de invitación pública, convocando a todas las personas naturales o jurídicas, Patrimonios Autónomos y Fondos de Capital Privado sean nacionales o extranjeros con o sin domicilio en Colombia a participar de forma individual o conjunta en la Venta Masiva de inmuebles, con el fin de adjudicar

I. Whereas, as a result of the above, the Seller initiated this Mass Sale Process by means of the disclosure of a public invitation notice, summoning all natural persons or legal entities, Trust and Private Equity Funds, whether national or foreign, with or without domicile in Colombia, to participate individually or jointly in the Mass Sale of properties, in order to award a global portfolio in favor of that person who, meeting all the

un portafolio global en favor de aquélla persona que, cumpliendo todos los requisitos de idoneidad, presentara la mejor oferta económica para los intereses del Estado;

J. [Que mediante Acta de Adjudicación Condicionada No. [●] de [●] de [●] de 2021, el Vendedor adjudicó los Inmuebles al Comprador identificado previamente.][5] / [Que mediante Acta de Adjudicación Condicionada No. [●] de [●] de [●] de 2021, el Vendedor adjudicó los Inmuebles al oferente extranjero [●] sin domicilio ni sucursal en Colombia][6].

K. Que, de conformidad con el parágrafo 3° del Artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, adicionado por la Ley 1955 de 2019 y la Ley 2010 de 2019 la compraventa de los Inmuebles se formalizará mediante Actos Administrativos que servirán de título traslaticio de dominio, los cuales serán expedidos por el Vendedor.

L. Que, no obstante lo anterior, resulta indispensable que el Vendedor y el Comprador suscriban un documento adicional que desarrolle el alcance de los derechos y obligaciones de ambas Partes en torno a la transacción, que en adelante de se denominará el CGA;

M. [Que, según lo establecido en del Cuaderno de Venta, el Adjudicatario, en su calidad de Comprador, persona extranjera sin domicilio en Colombia, constituyó una [sociedad/sucursal de sociedad extranjera] con domicilio en Colombia, quien firma el presente Contrato en su calidad de Comprador identificado previamente][9].

En consecuencia, Vendedor y Comprador ("**Las Partes**") han acordado suscribir el presente Contrato Global de Activos ("**CGA**"), el cual se regirá por la Ley Aplicable y, en especial, por las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**1. Interpretación**

Para todos los efectos de este CGA, a menos que expresamente se estipule de otra manera o se definan de manera particular en otro aparte de este documento (incluidos sus Anexos):

(a) Los términos en mayúscula inicial que aquí se usan, estén utilizados en forma singular o plural, tendrán el significado que se les asigna en este documento, o de no estar definido, tendrá el significado que se establece en el **Anexo No. 1** – Glosario

suitability requirements, submitted the best economic offer for the interests of the State;

J. [Whereas by Conditioned Award Certificate No. [●] dated [●] [●], 2021, the Seller awarded the Properties to the Buyer identified above.][7] / [Whereas by Conditioned Award Certificate No. [●] dated [●] [●], 2021, the Seller awarded the Properties to the foreign bidder [●] without domicile or branch in Colombia.][8]

K. Whereas, as provided in paragraph 3rd of Article 92 of Law 1708/2014, as added by Law 1955/2019 and Law 2010/2019, the sale of the Properties shall be formalized through the Administrative Acts that shall serve as a transfer of domain, which shall be issued by the Seller;

L. Whereas, notwithstanding the foregoing, it is essential that the Seller and the Buyer execute an additional document that develops the scope of the rights and obligations of both Parties regarding the transaction, which shall be hereinafter referred to as the GAA;

M. [Whereas, as provided in the Sales Notebook, the Awardee, in its capacity as a Buyer, a foreign person without domicile in Colombia, incorporated a [company/branch of foreign company] domiciled in Colombia, who signs this Agreement in its capacity as Buyer identified above.][10]

Consequently, the Seller and the Buyer ("**The Parties**") have agreed to execute this Global Asset Agreement ("**GAA**"), which shall be governed by Applicable Law and, in particular, by the following

**CLAUSES**

**1. Interpretation**

For all purposes of this GAA, unless otherwise expressly provided or otherwise defined elsewhere herein (including its Annexes):

(a) The capitalized terms used herein, whether used in a singular or plural form, shall have the meaning assigned to such terms herein, or if not defined, shall have the meaning set forth in **Annex No. 1** - Glossary

[5] Incluir según aplique.
[6] Incluir según aplique.
[7] Include as applicable.
[8] Include as applicable.
[9] Incluir según aplique.
[10] Include as applicable.

(b) Cualquier referencia a un "Capítulo", "Sección" o "Anexo" se refiere a un Capítulo, Sección o Anexo, según sea el caso, de este CGA o del Cuaderno de Venta, según se especifique en la referencia. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este CGA tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva. Las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

(b) Any reference to a "Chapter", "Section" or "Annex" means a Chapter, Section or Annex, as applicable, of this GAA or the Sales Notebook, as specified in the reference. Technical or scientific words not expressly defined in this GAA shall have their corresponding meanings according to the respective technique or science. The other words shall be understood in their natural and obvious sense, according to their general use.

**2. Objeto**

2.1 El objeto de este CGA es desarrollar el alcance de los derechos y obligaciones de las Partes en virtud de la Transacción y, en consecuencia, establecer (i) los términos y condiciones aplicables al ajuste y forma de pago del Valor de la Transacción, (ii) los términos y condiciones aplicables a la entrega y transferencia de los Inmuebles, (iii) el régimen de responsabilidades e indemnidades de ambas Partes y (iv) en general, todos aquéllos asuntos que se consideran relevantes para una correcta ejecución de este CGA.

2.2 Las Partes reconocen expresamente que, de acuerdo con el Parágrafo 3° del Artículo 92 del Código de Extinción de Dominio (adicionado por la Ley 1955 de 2019, artículo 72) los Actos Administrativos constituyen los títulos traslaticios de dominio de los Inmuebles objeto de la Transacción. Por lo tanto, este CGA no debe entenderse como un contrato de compraventa de bienes inmuebles ni constituye el título traslaticio de dominio en favor del Comprador.

2.3 El presente CGA es un contrato atípico que se regirá por sus disposiciones y únicamente cuando sea pertinente y de manera subsidiaria por la Ley Aplicable.

**3. Inmuebles**

3.1 Los Inmuebles que el Vendedor se obligó a vender, ceder, transferir y entregar al Comprador en virtud de la Transacción, corresponden a los Inmuebles identificados en el Anexo 2 del CGA, sobre los cuales el Comprador conoce y acepta su situación jurídica, administrativa, financiera, técnica y comercial.

3.2 Las Partes entienden y aceptan que los Inmuebles se transfieren como cuerpo cierto, en el estado y lugar donde se encuentran. Por lo tanto, el Vendedor no será responsable por las diferencias de linderos, superficie, cabida, deslindes, defectos materiales que el Comprador conoció o debió conocer (incluyendo riesgos de seguridad relacionados con la ubicación de los Inmuebles), diseño y/o construcción de los mismos, falta

**2. Purpose**

2.1 The purpose of this GAA is to develop the scope of the rights and obligations of the Parties under the Transaction and, consequently, to establish (i) the terms and conditions applicable to the adjustment and method of payment of the Transaction Value, (ii) the terms and conditions applicable to the delivery and transfer of the Properties, (iii) the liability and indemnities regime of both Parties and (iv) in general, any matter deemed relevant to the proper performance of this GAA.

2.2 The Parties expressly acknowledge that, as provided in Paragraph 3rd of Article 92 of the Domain Extinction Code (as added by Law 1955/2019, article 72) the Administrative Acts constitute the domain transfer titles of the Properties purpose of the Transaction. Therefore, this GAA shall not be understood as a real estate sale agreement and does not constitute the domain transfer title in favor of the Buyer.

2.3 This GAA is an atypical contract which shall be governed by its provisions and only where relevant and subsidiary by Applicable Law.

**3. Properties**

3.1 The Properties that the Seller undertook to sell, assign, transfer and deliver to the Buyer under the Transaction correspond to the Properties identified in Annex 1 to this GAA, about which the Buyer knows and accepts its legal, administrative, financial, technical and commercial situation.

3.2 The Parties understand and accept that the Properties are transferred as is, in the condition and place where they are located. Therefore, the Seller shall not be liable for differences in boundaries, surface, current space, delimitation, material defects that the Buyer knew or should have known (including security risks related to the location of the Properties), design and/or construction thereof, lack of or defects in urban licenses,

o defectos en licencias urbanísticas, cambios en las reglamentaciones relacionadas con el uso y destinación del suelo, incluidas todas aquellas referentes al Plan de Ordenamiento Territorial aplicable a la zona donde se ubican los Inmuebles, normas sobre derecho urbanístico y demás que sean aplicables sobre la materia, que puedan tener incidencia directa sobre la información técnica consagrada en los avalúos comerciales de los Inmuebles y los datos contenidos en dichos avalúos.

changes in regulations related to the use and destination of land, including all those relating to the Land Use Planning applicable to the area where the Properties are located, standards on land use law and others applicable on the matter that may have a direct impact on the technical information set forth in the commercial appraisals of the Properties and data contained in said appraisals.

3.3 El Vendedor tampoco será responsable por la no instalación, falta o reposición de medidores o suministros de electricidad, agua o gas, entre otros, ni por el deterioro normal que sufran los Inmuebles como consecuencia del transcurso del tiempo, en atención a que el Comprador conoció la situación general de los Inmuebles desde la etapa de Debida Diligencia.

3.3 The Seller shall also not be liable for the failure to install, lack or replacement of electricity, water or gas meters or supplies, among others, or for the normal wear and tear of the Properties as a result of the passing of time, considering that the Buyer was aware the general situation of the Properties from the Due Diligence stage.

## 4. Actos Administrativos, Transferencia del Dominio y Entrega Física

## 4. Administrative Acts, Domain Transfer and Physical Delivery

### 4.1 Actos Administrativos y Transferencia de Dominio[11]

### 4.1 Administrative Acts and Domain Transfer[12]

(a) El Vendedor expedirá los Actos Administrativos que servirán como títulos traslaticios de dominio de los Inmuebles. Para efectos del presente CGA, la "**Fecha de Expedición de los Actos Administrativos**" corresponde a la fecha de expedición de cada uno de los Actos Administrativos.

(a) The Seller shall issue the Administrative Acts that will serve as deeds of transfer of domain to the Properties. For purposes of this GAA, the "**Date of Issuance of the Administrative Acts**" corresponds to the date of issuance of each of the Administrative Acts.

(b) El Vendedor transferirá el dominio sobre los Inmuebles en favor del Comprador, conforme a la segmentación desarrollada en el Cuaderno de Venta y en el Anexo No. 4 del CGA (la "**Transferencia de Dominio**"), en un plazo máximo de 12 meses contados a partir de la Fecha de Suscripción del CGA, plazo que podrá ser modificado o prorrogado por eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o de común acuerdo entre las Partes (el "**Plazo Máximo de Transferencia**").

(b) The Seller shall transfer the domain over the Properties in favor of the Buyer, according to the segmentation developed in the Sales Notebook and Annex No. 4 of the GAA (the "**Transfer of Domain**"), within a maximum period of 12 months/years of the Execution Date of the GAA, which period may be modified or extended due to force majeure or acts of God, or by mutual agreement between the Parties (the "**Maximum Transfer Term**").

(c) Para efectos del presente CGA, "**Fecha de Inicio de Transferencia**" significa la fecha de radicación del Acto Administrativo que transfiere el dominio a favor del Comprador en la Oficina de Registro de cada Inmueble. Por su parte "**Fecha de Transferencia**" significa la fecha de registro del Acto Administrativo que transfiere el dominio a

(c) For purposes of this GAA, "**Transfer Start Date**" means the date of filing of the Administrative Act transferring the domain in favor of the Buyer at the Registration Office of each Property. For its part, "**Transfer Date**" means the date of registration of the Administrative Act transferring the domain in favor of the Buyer by means of the Certificate of

[11] **Nota**: Si el Adjudicatario es un oferente extranjero sin domicilio en Colombia que ofreció pagar el Precio de Compra de contado, esta sección se podrá ajustar así:

"*El Vendedor transferirá el dominio sobre los Inmuebles en favor del Comprador, en un plazo máximo de [●] [días] contados a partir de la fecha en que se verifique el pago del Saldo del Precio de Compra según lo establecido en la Cláusula 6 de este Contrato, y sujeto a lo establecido en la Cláusula 4.2 siguiente.*"

[12] **Note**: If the Awardee is a foreign bidder with no domicile in Colombia who offered to pay the Purchase Price in cash, this section may be adjusted as follows:

"*The Seller shall transfer the domain over the Properties in favor of the Buyer, within a maximum period of [●] [days] of the date on which the payment of the Purchase Price Balance is verified as provided in Clause 6 hereof, and subject to the provisions of Clause 4.2 below.*"

favor del Comprador en el Certificado de Tradición y Libertad (CTL) de cada Inmueble.

(d) El Comprador podrá solicitar prelación para la Transferencia de Dominio de algún o algunos Inmuebles. Para ello deberá presentar una solicitud escrita al Vendedor en un término no mayor a (5) días hábiles en la que indique el inmueble o inmuebles que solicita le sean transferidos la cual deberá ser aprobada por este último, previa validación de la disponibilidad de personal para atender la misma.

(e) El Plazo Máximo de Transferencia no puede entenderse como un periodo de exigibilidad atribuible al Vendedor. Dicho periodo se prorrogará de mutuo acuerdo entre las Partes debido, entre otras cosas, a la ampliación o modificación de las medidas de restricción a la movilidad por emergencia sanitaria o la pandemia causada por el COVID-19 que retrase la prestación de servicios de terceras entidades involucradas en el proceso de transferencia, así como a devoluciones originadas en solicitudes, aclaraciones, correcciones y modificaciones requeridas por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos al momento de la inscripción de los Actos Administrativos. En caso de que el Plazo Máximo de Transferencia deba prorrogarse, dicha circunstancia no podrá alegarse como causal de incumplimiento, siempre que la misma sea ajena a la voluntad de las Partes.

(f) Los Inmuebles se venderán libres de gravámenes, limitaciones al dominio, y a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones del orden nacional, departamental, municipal o distrital, que hayan sido decretados, registrados o causados hasta la Fecha de Corte. La Fecha de Corte corresponde a diez (10) días calendario previos a la Subasta Pública Electrónica.

En caso de que el Vendedor haya pagado el valor completo de los costos antes citados, el Comprador se obliga a reembolsar a prorrata a favor del Vendedor, los valores de los periodos diarios y/o mensuales que equivalgan al porcentaje pagado correspondiente al período posterior a la Fecha de Corte.

(g) El Comprador acepta y reconoce que asumirá el pago de los conceptos por costos y gastos de los Inmuebles que se causen, liquiden o reajusten con posterioridad a la Fecha de Corte.

(h) El Comprador podrá impartir instrucciones al Vendedor, para que la Transferencia de Dominio de

Conveyance and Clearance (CTL, by its initials in Spanish) of each Property.

(d) The Buyer may request priority for the Transfer of Domain of one or more Properties. To do so, the Buyer shall submit a written request to the Seller no later than five (5) business days prior to the dates set forth in the Transfer Schedule, which request shall be approved by the latter, after validating the availability of personnel to handle the request.

(e) The Maximum Transfer Term cannot be understood as a period of enforceability attributable to the Seller. Said period will be extended by mutual agreement between the Parties due to, among other things, the extension or modification of the mobility restriction measures due to the health emergency or the pandemic caused by COVID-19 that delays the provision of services from third parties involved in the transfer process, as well as returns originated in requests, clarifications, corrections and modifications required by the Registry Offices of Public Instruments at the time of registration of the Administrative Acts. In case the Maximum Transfer Term must be extended, such circumstance may not be alleged as an event of default, provided that it is beyond the control of the Parties.

(f) The Properties shall be sold free of liens, domain limitations and in good standing for taxes, rates, contributions and valuations of the national, departmental, municipal or district order, that have been decreed, registered or accrued until the Cut-Off Date. The Cut-Off Date corresponds to ten (10) calendar previous days to the Electronic Public Auction

In the event that the Seller has paid the full value of the aforementioned costs, the Buyer agrees to reimburse on a pro-rata basis in favor of the Seller, the values of the daily and/or monthly periods equal to the percentage paid corresponding to the period after the Cut-off Date.

(g) The Buyer acknowledges and agrees that it will assume the payment of the concepts for the costs and expenses of the Properties that may be accrued, settled or readjusted after the Cut-Off Date.

(h) The Buyer may instruct the Seller that the Transfer of Domain to any or all of the Properties is to be

algún o algunos Inmuebles se realice a favor de un tercero, caso en el cual los Actos Administrativos se expedirán a favor de dicho tercero. En este caso: (i) el tercero deberá someterse a los estudios de seguridad que determine el Vendedor previo a la realización de la Transferencia de Dominio, y aceptar el resultado negativo o positivo que este arroje. En tal evento el Comprador reconoce y acepta que el Vendedor no realizará la transferencia de dominio a terceros que no aprueben satisfactoriamente los estudios de seguridad a entera y exclusiva discreción del Vendedor; (ii) el Comprador acepta que el Vendedor puede negarse a dicha transferencia si la misma conlleva una extensión del Plazo Máximo de Transferencia; (iii) cualquier sobrecosto o retraso que se origine por esta circunstancia, será asumido en forma exclusiva por el Comprador manteniendo indemne y eximiendo de toda responsabilidad al Vendedor.

made in favor of a third party, in which case the Administrative Acts shall be issued in favor of such third party. In this case: (i) the third party shall submit to the security studies determined by the Seller prior to the execution of the Transfer of Domain, and accept the negative or positive result of such studies. In such event, the Buyer acknowledges and agrees that the Seller will not transfer the domain to a third party that does not satisfactorily pass the security tests in the Seller's sole and exclusive discretion; (ii) the Buyer agrees that the Seller may refuse to make such transfer if it involves an extension of the Maximum Transfer Term; (iii) any cost overruns or delays arising from such circumstance will be borne solely by the Buyer, holding harmless and exonerating the Seller from any liability.

**4.2 Costos y Gastos de Registro**

(a) El Vendedor adelantará los trámites relativos al registro de los Actos Administrativos y demás actos necesarios para la Transferencia de Dominio de los Inmuebles.

(b) El Comprador asumirá por su exclusiva cuenta y riesgo el valor de todos los costos y gastos de registro y beneficencia asociados a dichos trámites, así como los impuestos departamentales o municipales, estampillas pro-desarrollo, prohospital, tasas, contribuciones entre otros que se llegasen a causar en las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, por la inscripción de los Actos Administrativos ("**Costos y Gastos de Registro**").

(c) Para sufragar los Costos y Gastos de Registro, las Partes acuerdan que dentro de los cinco [5] Días Calendario siguientes a la Fecha de Suscripción del CGA, el Comprador fondeará con un monto inicial de [●] millones de pesos (COP $[●] ) en la cuenta bancaria que para tal efecto informe el Vendedor (la "**Cuenta para Registros**"), la cual será manejada por este y/o por quien designe para adelantar las gestiones de pago de los Costos y Gastos de Registro, pero podrá ser auditada a solicitud escrita del Comprador.

(d) La Cuenta para Registros funcionará como un cupo rotativo, de tal forma que a medida que se va disminuyendo su valor, el Comprador debe fondearla nuevamente para mantener un nivel adecuado de dinero que permita sufragar los Costos y Gastos de Registro, y dicho valor mínimo en

**4.2 Registration Costs and Expenses**

(a) The Seller shall carry out the procedures related to the registration of the Administrative Acts and other acts necessary for the Transfer of Domain of the Properties.

(b) The Buyer shall assume at its own expense and risk the value of all registration and benefit costs and expenses associated with said procedures, as well as departmental or municipal taxes, pro-development, pro-hospital stamps, fees, contributions, among others, accrued in the respective Registry Offices of Public Instruments, for the recording of the Administrative Acts ("**Registration Costs and Expenses**").

(c) To cover the Registration Costs and Expenses, the Parties agree that within five [5] Calendar Days following the Execution Date of the GAA, the Buyer will fund with an initial amount of [●] million pesos (COP $ [●]) in the bank account informed for such purpose by the Seller (the "**Registration Account**"), which shall be managed by the latter and/or by whoever is appointed to advance the payment procedures of Registration Costs and Expenses, but may be audited upon written request by the Buyer.

(d) The Registration Account shall function as a revolving limit, so that as its value decreases, the Buyer must fund it again to maintain an adequate level of money to cover the Registration Costs and Expenses according to the Transfer Schedule, and

ningún caso podrá ser inferior a [●] millones de pesos (COP $[●]).

Si las Transferencias de Dominio de los Inmuebles se atrasan por motivo de falta de fondeo de la Cuenta para Registros, el Comprador asume esta situación y desde ya acepta que el Plazo Máximo de Transferencia se desplazarán de conformidad, manteniendo indemne y eximiendo de toda responsabilidad al Vendedor.

(e) Si el Comprador realiza el pago del Valor de la Transacción en un solo contado, deberá girar a favor del Vendedor el valor total de los Costos y Gastos de Registro en la Cuenta para Registros en un término no mayor a (10) días calendario después de la Fecha de Suscripción del CGA.

**4.3 Entrega Física**

(a) La entrega física de los Inmuebles se realizará al(los) representante(s) debidamente autorizado(s) del Comprador, dentro de los seis (6) meses siguientes a la Fecha de Inicio de la Transferencia, conforme al Cronograma de Entregas (la "**Entrega Física**"). El Comprador no podrá rehusarse a recibir materialmente los Inmuebles y a suscribir las Actas de Entrega bajo ninguna circunstancia, so pena de incumplimiento del presente CGA.

(b) El Comprador podrá solicitar la Entrega Física en forma previa a la Fecha de Inicio de la Transferencia (la "**Entrega Anticipada"**). En este caso, la obligación de indemnidad del Comprador establecida en la Cláusula 12 del presente CGA, iniciará a partir de la fecha de Entrega Anticipada.

(c) El Comprador podrá solicitar prelación para la Entrega Física de algún o algunos Inmuebles, para ello deberá presentar una solicitud escrita al Vendedor en un término no mayor a cinco (5) días hábiles anteriores a las fechas establecidas en el Cronograma de Entregas, la cual deberá ser aprobada por el este último previa validación de la disponibilidad de personal para atender la misma.

(d) Los Inmuebles se encontrarán a paz y salvo por concepto de servicios públicos, expensas de administración y servicios de vigilancia (en los casos que aplique), hasta la Fecha de Corte. En ese sentido el Comprador acepta y reconoce que, a partir de la fecha anteriormente indicada, estarán exclusivamente bajo su cargo el pago de los servicios públicos y las expensas comunes como administración y vigilancia entre otros, así como

such minimum value may not in any case be less than [●] million pesos (COP $ [●]).

If the Transfers of Domain of the Properties are delayed due to lack of funding of the Registration Account, the Buyer assumes this situation and accepts that the Transfer Schedule and the Maximum Transfer Term shall be moved accordingly, holding harmless and exonerating the Seller from any liability.

(e) If the Buyer makes the payment of the Transaction Value in one lump sum, it shall transfer to the Seller the full value of the Registration Costs and Expenses in the Registration Account within no more than (10) calendar days after the Execution Date of the GAA.

**4.3 Physical Delivery**

(a) Physical delivery of the Properties shall be made to Buyer's duly authorized representative(s) within six (6) months following the Transfer Start Date in accordance with the Delivery Schedule (the "**Physical Delivery**"). The Buyer may not refuse to physically receive the Properties and execute the Delivery Certificates under any circumstances, under penalty of noncompliance with this GAA.

(b) The Buyer may request physical delivery of each Property prior to the Transfer Start Date (the "**Anticipated Delivery**"). In such case, the indemnity obligation of Buyer set forth under Section 12 of this GAA, will begin since the date of the Anticipated Delivery

(c) The Buyer may request priority for the Physical Delivery of any or some of the Properties, for which it shall submit a written request to the Seller within a term no longer than five (5) business days prior to the dates established in the Delivery Schedule, which shall be approved by the latter after validating the availability of personnel to handle the request.

(d) The Properties shall be in good standing in terms of public utilities, administration expenses and surveillance services (in the cases that apply), until the Cut-Off Date. In this sense, the Buyer agrees and acknowledges that, as of the date indicated above, the payment of public utilities and common expenses such as administration and surveillance, among others, as well as those administrative acts necessary for the correct and adequate operation of

aquellas actuaciones administrativas necesarias para el correcto y adecuado funcionamiento de dichos servicios.

(e) De las entregas físicas realizadas se dejará constancia mediante Acta de Entrega, en la que se identificarán plenamente los Inmuebles.

(f) Las Actas de Entrega deberán estar suscritas por el Comprador y el Vendedor, o por las personas que los representen para tal fin.

(g) En los siguientes eventos la entrega real y material de los inmuebles se entenderá surtida con la sola firma del Acta de Entrega, sin que sea necesario la Entrega Física, sin perjuicio que se realice un reconocimiento de fachada y ubicación del Inmueble a solicitud del Comprador, y cuando las situaciones descritas lo permitan:

(i) Cuando los Inmuebles se encuentren ocupados.

(ii) Cuando los inmuebles se encuentren arrendados.

(iii) Cuando los Inmuebles se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo de seguridad o de orden público en donde no sea posible el acceso.

(iv) En general cuando existan circunstancias de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que no permitan la Entrega Física de los Inmuebles.

(h) El Comprador conoce y acepta que los Inmuebles pueden presentar variaciones con relación a su estado de ocupación, jurídico y administrativo durante el tiempo que trascurrió entre la consulta al Cuarto de Datos y la Entrega Física, por lo cual el Vendedor no se hace responsable por la no instalación, falta o reposición de medidores o suministros de electricidad, agua o gas, entre otros, ni por el deterioro normal que sufran los Inmuebles como consecuencia del transcurso del tiempo, en atención a que el Comprador conoció la situación general de los Inmuebles desde la Fase de Debida Diligencia. Por lo tanto, cualquiera de dichas variaciones no constituye un incumplimiento del Vendedor y es así que no es causal para que el Comprador se rehúse a recibir los Inmuebles.

(i) En el evento de que el Comprador o sus representantes designados no se presenten en la fecha y hora programada en el Cronograma de Entregas para la Entrega Física y suscribir las respectivas Actas de Entrega, el Vendedor dejará constancia de ello en la correspondiente Acta y se entenderá surtida la Entrega Física, manteniendo

said services, shall be exclusively under its responsibility.

(e) Physical deliveries shall be evidenced by a Delivery Certificate, which shall fully identify the Properties.

(f) The Delivery Certificates must be signed by the Buyer and the Seller, or by the persons representing them for this purpose.

(g) In the following events the real and material delivery of the properties shall be understood to have taken place with the sole execution of the Delivery Certificate, without the need for Physical Delivery, without prejudice to a façade and location recognition of the Property upon request of the Buyer, and when the situations described allow it:

(i) When the Properties are occupied.

(ii) When the Properties are leased.

(iii) When the Properties are located in areas of high security risk or public order where access is not possible.

(iv) In general, when there are circumstances of Force Majeure or Acts of God that do not allow the Physical Delivery of the Properties.

(h) The Buyer knows and accepts that the Properties may present variations with regard to their occupation, legal and administrative status during the time that has elapsed between the consultation in the Data Room and the Physical Delivery, which is why the Seller is not liable for the non-installation, lack or replacement of meters or supplies of electricity, water or gas, among others, nor for the normal deterioration that the Properties suffer over time, in view of the fact that the Buyer knew the general situation of the Properties from the Due Diligence Phase. Therefore, any such variation does not constitute noncompliance by the Seller, and thus is not cause for the Buyer to refuse to receive the Properties.

(i) In the event that Buyer or its designated representatives fail to attend on the date and time scheduled in the Delivery Schedule for Physical Delivery and the execution of the respective Delivery Certificates, the Seller will so record in the respective Certificate and the Physical Delivery will be deemed to have taken place, holding

indemne y eximiendo de toda responsabilidad al Vendedor.

Tratándose de Inmuebles donde se deba realizar entrega de llaves, estas quedarán disponibles para el Comprador en las oficinas del Vendedor.

(j) No se reprogramarán nuevas fechas de entrega salvo que la inasistencia se encuentre debidamente justificada a criterio del Vendedor o se deba a circunstancias de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. En tal evento y por una única vez, se programará una nueva Fecha de Entrega Física de los Inmuebles.

**4.4 Documentación**

El Vendedor entregará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Entrega Física de los Inmuebles, los documentos disponibles de cada uno de estos, en el estado en que se encuentren, en medio físico o magnético ("**Documentación de los Inmuebles**"). Una vez se haga efectiva la Transferencia de Dominio, se entregarán los documentos adicionales que compongan la Documentación de los Inmuebles que no hubiera estado disponible al momento recién señalado. Esta entrega se hará en medio físico o magnético dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes la Fecha de la Transferencia de Dominio.

En general, la documentación disponible podrá incluir información administrativa, técnica y/o jurídica.

**5. Saneamiento**

5.1 Los Inmuebles se encontrarán saneados en relación con las anotaciones inscritas en los CTLs en cuanto a gravámenes y limitaciones, sin limitarse a lo siguiente; hipotecas, embargos, condiciones resolutorias, entre otras, generados hasta la Fecha de Inicio de Transferencia. Lo anterior, en virtud del saneamiento automático que se genera sobre cada uno de los Inmuebles con la expedición de los Actos Administrativos, de conformidad con lo consagrado en el Artículo 92 de La ley 1708 de 2014, modificado por el Artículo 72 de Ley 1955 de 2019.

Por lo tanto, el Comprador acepta y reconoce que posterior a la Fecha de Inicio de Transferencia, el Vendedor no se hará responsable de aquellas anotaciones que figuren inscritas en el CTL de cada Inmueble y que modifiquen o cambien su situación jurídica.

5.2 De conformidad con lo establecido en el Artículo 1895 del Código Civil, el Comprador entiende y acepta que el Vendedor no estará obligado a sanear al Comprador por las evicciones que tengan una causa anterior a la Fecha

harmless and exonerating the Seller from any liability.

In the case of Properties where the keys are to be handed over, these will be available to the Buyer at the Seller's offices.

(j) No new delivery dates shall be rescheduled unless the non-attendance is duly justified in the opinion of the Seller or is due to circumstances of Force Majeure or Acts of God. In such event and for a single time, a new Date of Physical Delivery of the Properties will be scheduled.

**4.4 Documentation**

The Seller shall deliver within five (5) business days after Physical Delivery of the Properties, the available documents of each of the Properties, in their condition, on physical or digital media ("**Properties Documentation**"). Once the Transfer of Domain becomes effective, the additional documents comprising the Properties Documentation that were not available at the aforementioned time shall be delivered. This delivery shall be in hard copy or magnetic media within five (5) business days of the Transfer of Domain Date.

In general, the available documentation may include administrative, technical and/or legal information.

**5. Clearance**

5.1 The Properties will be cleared with regard to the entries registered in the CTLs for liens and limitations, without being limited to the following; mortgages, liens, conditions of resolution, among others, generated until the Transfer Start Date. The foregoing, by virtue of the automatic clearance generated on each of the Properties with the issuance of the Administrative Acts, pursuant to the provisions of Article 92 of Law 1708/2014, as amended by Article 72 of Law 1955/2019.

Therefore, the Buyer acknowledges and agrees that after the Transfer Start Date, the Seller will not be liable for those entries that are registered in the CTL of each Property and that amend or change its legal status.

5.2 In accordance with the provisions of Article 1895 of the Civil Code, the Buyer understands and agrees that the Seller shall not be obliged to remedy the Buyer for evictions that have a cause prior to the Transfer Start Date, as long as this cause is unknown to the Seller.

de Inicio de Transferencia, en tanto dicha causa sea desconocida para el Vendedor.

5.3 De conformidad con el Artículo 1916 del Código Civil, el Comprador entiende y acepta que el Vendedor no estará obligado al saneamiento por vicios redhibitorios originados con anterioridad a la Fecha de Inicio de Transferencia, excepto por aquellos vicios de que tuvo conocimiento y no dio noticia al Comprador.

**6. Valor de la Transacción**

6.1 De conformidad con la Oferta presentada por el Comprador en la Subasta Pública Electrónica, aceptada por el Vendedor mediante el Acta de Adjudicación Condicionada, el valor ofertado por el portafolio de Inmuebles corresponde a la suma total de [●] de pesos colombianos (COP $[●]) (el "**Valor de la Transacción**").

6.2 El Comprador se obliga a pagar a favor del Vendedor, el Valor de la Transacción de la siguiente manera:

(a) La suma de (COP $[●]) correspondiente al diecisiete por ciento (17%) del Valor de la Transacción, que el Comprador pagó en favor del Vendedor, mediante [●] el día [●] de [●] de [●], al convenio No. [●] del banco [●], cuya referencia de pago es [●], los cuales se declaran recibidos a entera satisfacción (el "**Valor de Garantía**").

(b) La suma de (COP $[●]) correspondiente al (3%) del Valor de la Transacción, que el Comprador pagó a favor del Promotor por concepto de comisión, en la cuenta bancaria No [●] del banco [●], el día [●] de [●] del [●], los cuales se declaran recibidos a entera satisfacción, de conformidad con la certificación expedida por el Promotor de fecha [●].

(c) El Pago del Saldo del Valor de la Transacción[13], esto es la suma de (COP $[●]) (el "**Saldo del Valor de la Transacción**"), se pagará de la siguiente manera:

(i) La suma correspondiente al cuarenta por ciento (40%) del Valor Individual de los Inmuebles, que el Comprador pagará dentro de un término máximo de tres (3) Días Hábiles posteriores al envío de la cuenta de cobro que se expida con ocasión de la Fecha de la Entrega Física de los respectivos Inmuebles.

5.3 In accordance with Article 1916 of the Civil Code, the Buyer understands and agrees that the Seller shall not be obliged to write off for redhibitory defects originating prior to the Transfer Start Date, except for those defects of which it was aware and did not give notice to the Buyer.

**6. Transaction Value**

6.1 In accordance with the Offer presented by the Buyer at the Electronic Public Auction, accepted by the Seller through the Conditioned Award Certificate, the value offered for the portfolio of the Properties corresponds to the total sum of [●] of Colombian pesos (COP $ [●]) (the "**Transaction Value**").

6.2 The Buyer undertakes to pay the Seller the Transaction Value as follows:

(a) The sum of (COP $[●]) corresponding to seventeen percent (17%) of the Transaction Value, which the Buyer paid to the Seller, by means of [●] on [●] [●], [●], to agreement No. [●] of the bank [●], whose payment reference is [●], which are declared to have been fully received (the "**Escrow Value**").

(b) The sum of (COP $[●]) corresponding to (3%) of the Transaction Value, which the Buyer paid to the Promoter as a commission, to the bank account No. [●] of the bank [●] on [●] [●], [●], which are declared to have been fully received, in accordance with the certificate issued by the Promoter dated [●].

(c) The Payment of the Balance of the Transaction Value[14], that is the sum of (COP $[●]) (the "**Transaction Value Balance**"), will be paid as follows:

(i) The sum corresponding to forty percent (40%) of the Individual Value of the Properties, which the Buyer shall pay at the latest within three (3) Business Days following the sending of the billing statement issued due to the Date of Physical Delivery of the respective Properties.

(ii) La suma correspondiente al cuarenta por ciento (40%) del Valor Individual de los Inmuebles que el Comprador pagará dentro de un término máximo de tres (3) Días Hábiles posteriores al envío de la cuenta de cobro que se expida con ocasión de la Fecha de Transferencia de los respectivos Inmuebles.

6.3 Es entendido y aceptado por las Partes, que el Valor de la Transacción puede presentar variaciones como consecuencia de los ajustes regulados en la Cláusula Octava del presente CGA, lo cual puede generar una suma distinta en el Valor de la Transacción, situación que las Partes aceptan. Por lo tanto, el Comprador no podrá rehusarse a pagar los ajustes diferenciales del Valor de la Transacción en favor del Vendedor, y a su vez, el Vendedor no podrá exigir el reconocimiento de la suma inicial del Valor de la Transacción cuando el monto resulte inferior a causa de los ajustes realizados.

6.4 Cuentas de cobro para el Pago del Saldo del Valor de la Transacción:

(a) El Vendedor elaborará y enviará al Comprador cuentas de cobro, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Entrega Física los Inmuebles y dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Transferencia de los respectivos Inmuebles en las que señalará el monto total a pagar en relación con el grupo de Inmuebles transferido con la discriminación de los ajustes a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Octava del presente CGA.

(b) Las cuentas de cobro deberán ser pagadas por el Comprador a favor del Vendedor en la cuenta bancaria indicada por este último para tal fin, mediante transferencia electrónica o consignación de fondos inmediatamente disponibles en Pesos El pago se entenderá hecho cuando el Vendedor verifique el depósito y disponibilidad de dichos fondos en la cuenta bancaria indicada.

Vencido el plazo mencionado se generarán intereses moratorios liquidados diariamente a la tasa máxima legal permitida respecto del saldo adeudado en la cuenta de cobro correspondiente. Transcurridos treinta (30) días calendario sin que se evidencie el pago efectivo de los valores adeudados, el Vendedor quedará facultado para acudir a la jurisdicción ordinaria con el fin de realizar el cobro ejecutivo de los valores en mora, sin necesidad de que medie requerimiento previo al Comprador.

(ii) The sum corresponding to forty percent (40%) of the Individual Value of the Properties, which the Buyer shall pay at the latest within three (3) Business Days following the sending of the billing statement issued due to the Date of Physical Delivery of the respective Properties.

6.3 It is understood and accepted by the Parties, that the Transaction Value may present variations as a result of the adjustments regulated in Clause Eighth of this GAA, which may generate a different amount in the Transaction Value, a situation accepted by the Parties. Therefore, the Buyer may not refuse to pay the differential adjustments to the Transaction Value in favor of the Seller, and in turn, the Seller may not require recognition of the initial amount of the Transaction Value where the amount is less because of the adjustments made.

6.4 Billing statements for the Payment of the Balance of the Transaction Value:

(a) The Seller shall prepare and send to the Buyer billing statements within the three (3) Business Days following the Date of Physical Delivery of the Properties and within three (3) Business Days following the Transfer Date of the respective Properties in accordance with the Transfer Schedule and the Delivery Schedule, showing the total amount payable with regard to the transferred Property group with any adjustments made, in accordance with the provisions of Clause Eight of this GAA.

(b) Billing statements shall be paid by the Buyer to the Seller's designated bank account for such purpose, by wire transfer or appropriation of immediately available funds in Pesos. The payment will be understood to have been made when the Seller verifies the deposit and availability of said funds in the indicated bank account.

Upon expiration of such period, default interest shall be payable daily at the maximum legal rate allowed on the balance due in the corresponding billing statement. After thirty (30) calendar days without evidence of effective payment of the values owed, the Seller shall be entitled to resort to the ordinary jurisdiction in order to enforce the collection proceedings of the default values, without the need of a previous request to the Buyer.

(c) El Comprador conoce y acepta que asumirá los costos administrativos, de transferencia y demás que se deriven de la transacción financiera que se ejecute para cumplir con el pago del Valor de la Transacción.

(d) El Comprador conoce y acepta que el Vendedor podrá incluir en las cuentas de cobro los valores correspondientes a los reembolsos debidos como resultado del prorrateo de los costos indicados en la Cláusula 4.1, literal (e).

**7. Segmentación**

7.1 El portafolio de Inmuebles se encuentra clasificado en 4 Segmentos conforme a sus características comerciales, administrativas, jurídicas y técnicas como se relaciona a continuación:

| NIVEL | ESTADO |
|---|---|
| **A** | 1. Arrendados sin cartera.<br>2. Desocupados y destinados dentro de la absorción del mercado.<br>3. Vivienda de interés social (VIS). |
| **B** | 1. Arrendados y destinados con factor fecha de publicación Central de Inversiones S.A. ("**CISA**" ) superior a la absorción del mercado.<br>2. Desocupados no publicados en CISA. |
| **C** | 1. Ocupados ilegalmente.<br>2. Desocupados con factor fecha de publicación CISA superior a la absorción del mercado.<br>3. Arrendados con cartera. |
| **D** | 4. Zonas más afectadas por el conflicto armado ("**ZOMAC**"). |

7.2 Cada Segmentación está compuesta de diferentes tipos de Inmuebles, como lo son: apartamentos, casas, lotes, locales comerciales, parqueaderos, entre otros, los cuales se encuentran relacionados e identificados conforme a su segmento en el Anexo 4 del CGA.

**8. Ajustes al Valor de la Transacción**

8.1 El Valor de la Transacción podrá ser objeto de ajustes de acuerdo con las siguientes reglas ("**Metodología de Segmentación y Ajuste**"):

(a) El ajuste, ya sea el incremento o disminución del Valor de la Transacción por cada Segmento de Inmueble, así como por cada Inmueble individualmente considerado, se realizará en porcentajes proporcionales calculados sobre el

(c) The Buyer acknowledges and agrees that it will assume the administrative, transfer and other costs arising from the financial transaction being performed to satisfy the payment of the Transaction Value.

(d) The Buyer acknowledges and agrees that the Seller may include in the billing statements the amounts corresponding to the refunds due as a result of the proration of the costs indicated in Clause 4.1, letter (e).

**7. Segmentation**

7.1 The Property portfolio is classified into 4 segments according to their commercial, administrative, legal and technical characteristics as listed below:

| LEVEL | STATUS |
|---|---|
| **A** | 1. Leased without portfolio.<br>2. Unoccupied and allocated within the market absorption.<br>3. Low income housing (VIS). |
| **B** | 1. Leased and allocated with Central de Inversiones S.A. ("**CISA**") publication date factor greater than market absorption.<br>2. Unoccupied, not published in CISA. |
| **C** | 1. Illegally occupied.<br>2. Unoccupied with a CISA publication date factor greater than market absorption.<br>3. Leased without portfolio. |
| **D** | 4. Areas most affected by the armed conflict ("**ZOMAC**"). |

7.2 Each Segmentation is composed of different types of Properties, such as: apartments, houses, plots, commercial premises, parking spaces, among others, which are related and identified according to their segment in Annex 4 of the GAA.

**8. Adjustments to the Transaction Value**

8.1 The Transaction Value may be subject to adjustments in accordance with the following rules ("**Segmentation and Adjustment Methodology**"):

(a) The adjustment, either the increase or decrease of the Transaction Value for each Property Segment, as well as for each individual Property considered, shall be made in proportional percentages calculated on the individual value assigned by the

valor individual asignado por el Comprador a cada Segmento de Inmueble. Dicho ajuste se realizará hasta quince (15) días calendario después de la Entrega Física de los Inmuebles.

(b) El Valor Individual de los Inmuebles, corresponde al valor que el Comprador le asignará a cada uno de los Inmuebles en forma simultánea a la firma del presente CGA y que hará parte del presente CGA como Anexo 9.

(c) Los Ajustes en descuento procederán en favor del Comprador, y en incremento en favor del Vendedor. En todo caso los ajustes se referirán única y exclusivamente a las características que corresponden a los criterios de cada segmento

8.2 En todo caso, cuando en la Fecha de Entrega Física de los Inmuebles, se establezca que alguno de estos se encuentra clasificado en un Segmento de Inmueble incorrecto, o que su estado ha cambiado generando que algún o algunos pasen de un Segmento de Inmueble a otro, en términos de la categoría en que se encontraba el Inmueble según la información incluida en el Cuarto de Datos, se procederá a la reclasificación del mismo, y en su caso, un ajuste de descuento o incremento en el valor asignado.

8.3 Las partes expresamente convienen que el porcentaje de ajuste de que trata la presente Cláusula no podrá ser aplicado en más de una ocasión para cada Inmueble materia de este CGA. Por tanto, en el evento que por alguna de las circunstancias aquí previstas se realice el ajuste respecto de un Inmueble, no habrá lugar a solicitar un nuevo ajuste aduciendo una causal diferente que recaiga sobre el mismo Inmueble.

8.4 Los ajustes para cada Inmueble procederán respecto del valor que hubiera pagado o asignado el Comprador a ese Inmueble en relación con el Segmento de Inmueble, respectivamente, en el cual estuviera incluido.

8.5 Procedimiento de Ajustes:

(a) En caso de que ocurra cualquiera de los eventos señalados en la presente Cláusula (con excepción de los señalados en la Cláusula 8.7 del CGA), el Comprador deberá informarlo al Vendedor inmediatamente o, en cualquier caso, dentro de un plazo máximo de quince (15)Días Calendario siguientes a la fecha de Entrega Física de los Inmuebles, solicitando el ajuste en el Valor de la Transacción y acreditando dicha circunstancia con la documentación que resultare pertinente para tales efectos (la "**Solicitud de Ajuste**"). No obstante, si no fuere realizada la Solicitud de

Buyer to each Property Segment. Such adjustment will be made up to fifteen (15) calendar days after the Physical Delivery of the Properties.

(b) The Individual Value of the Properties corresponds to the value that the Buyer will assign to each of the Properties simultaneously with the execution of this GAA and that will be part of this GAA as Annex 9.

(c) The discount Adjustments shall apply in favor of the Buyer, and increasing favor of the Seller. In any case, the adjustments shall relate solely and exclusively to the characteristics corresponding to the criteria of each segment

8.2 In any case, when on the Date of Physical Delivery of the Properties, it is established that any of them is classified in an incorrect Property Segment, or that its status has changed, causing one or some of them to move from one Property Segment to another, in terms of the category in which the Property was per the information included in the Data Room, the reclassification of the Property shall be carried out, and if applicable, a discount or increase adjustment in the value assigned.

8.3 The parties expressly agree that the adjustment percentage referred to in this Clause may not be applied on more than one occasion for each Property subject to this GAA. Therefore, in the event that an adjustment is made with regard to a Property due to any of the circumstances set forth herein, there shall be no need to request a new adjustment based on a different reason that applies to the same Property.

8.4 The adjustments for each Property shall be made with regard to the value that would have been paid or allocated by the Buyer to that Property with regard to the Property Segment, respectively, in which it was included.

8.5 Adjustment Procedure:

(a) In the event that any of the events indicated in this Clause occurs (except for those indicated in Clause 8.7 of the GAA), the Buyer shall inform the Seller immediately or, in any case, within a maximum period of fifteen (15) Calendar Days following the Date of Physical Delivery of the Properties, requesting the adjustment to the Transaction Value and proving such circumstance with the documentation that is pertinent for such purposes (the "**Adjustment Request**"). However, if the

Ajuste, el Vendedor podrá efectuar dicho ajuste de oficio.

(b) Una vez recibida la Solicitud de Ajuste, el Vendedor tendrá hasta quince [15] Días Calendario para evaluarla de conformidad con las causales de ajuste establecidas en la presente cláusula y, finalizado este periodo, informará al Comprador si considera procedente el ajuste, caso en el cual las Partes suscribirán un acta donde dejarán constancia del evento que da lugar al ajuste, los cálculos para determinar el nuevo valor Individual del Inmueble afectado y el nuevo Saldo del valor de la Transacción (el "**Acta de Ajuste**"). La información consignada en cualquier Acta de Ajuste será definitiva y vinculante para las Partes de este Contrato.

8.6 Para todos los efectos se entenderá que no hay lugar a realizar ajuste en el Valor de la Transacción en los siguientes eventos:

(a) Defectos de los Inmuebles que el Comprador conoció o debió conocer al momento de presentar su Oferta.

(b) El deterioro normal que sufran los Inmuebles como consecuencia del paso del tiempo.

(c) Diferencias o inexactitudes en linderos, superficie, cabida, deslindes, defectos materiales, diseños y/o construcción, falta o defectos en licencias urbanísticas, cambios en la reglamentación relacionada con el uso y destinación del suelo y todas aquellas referentes al Plan de Ordenamiento Territorial, normas sobre derecho urbanístico y demás que sean aplicables sobre la materia que puedan tener incidencia directa sobre la información técnica consagrada en los avalúos comerciales y los datos contenidos en estos; la no instalación, falta o reposición de medidores o suministros de electricidad, agua o gas, entre otros, en atención a que el Comprador conoció la situación general de los bienes desde la etapa de debida diligencia.

## 9. Cesión de Derechos y Contratos

Todas las Cesiones señaladas en esta Cláusula se celebrarán en un término máximo de treinta días (30) hábiles después de la Fecha de Suscripción, sin perjuicio de que la fecha de efectividad aplique desde la Fecha de Corte, como se indica más abajo.

### 9.1 Cesión de Derechos Litigiosos

(a) El Vendedor cederá al Comprador todos los derechos litigiosos de los Inmuebles, que cuenten

Adjustment Request is not made, the Seller may make such adjustment ex officio.

(b) Once the Adjustment Request is received, the Seller shall have up to fifteen [15] Calendar Days to evaluate it in accordance with the adjustment causes set forth in this clause and, at the end of this period, shall inform the Buyer if it considers the adjustment to be appropriate, in which case the Parties shall sign a certificate where they shall record the event that gives rise to the adjustment, the calculations to determine the new Individual value of the affected Property and the new Transaction Value Balance (the "**Adjustment Certificate**"). The information set forth in any Adjustment Certificate shall be final and binding upon the Parties to this Agreement.

8.6 For all purposes it will be understood that no adjustment can be made to the Transaction Value in the following events:

(a) Defects in the Properties which the Buyer knew or ought to have known at the time of its Offer.

(b) The normal deterioration of the Properties as a result of the passage of time.

(c) Differences or inaccuracies in surface boundaries, spaces, boundaries, material defects, designs and/or construction, lack of or defects in urban planning licenses, changes in regulations related to the use and allocation of the land, and all those referring to the Land Use Plan, rules on urban planning law and others that are applicable to the matter that may have a direct impact on the technical information enshrined in the commercial appraisals and the data contained therein; the non-installation, lack or replacement of meters or supplies of electricity, water or gas, among others, considering that the Buyer knew the general situation of the assets from the due diligence phase.

## 9. Assignment of Rights and Agreements

All the Assignments indicated in this Clause shall be executed at the latest within thirty (30) business days after the Execution Date, notwithstanding that the effective date shall apply from the Cut-Off Date, as indicated below.

### 9.1 Assignment of Litigation Rights

(a) The Seller shall assign to the Buyer all litigation rights of the Properties, which have ongoing legal

con procesos judiciales, con fecha de efectividad a partir la Fecha de Corte. Dicha cesión se realizará mediante la firma y entrega de los correspondientes contratos de cesión de derechos litigiosos, cuyos términos y condiciones se establecen en la minuta que se incluye como Anexo 10 de este CGA, cesión que estará acompañada del paz y salvo por concepto de honorarios de abogados que haya contratado el Vendedor para adelantar los litigios mencionados. El Comprador reconoce y acepta que, a partir de la fecha de suscripción de los contratos de cesión, deberá asumir el pago de cualquier suma de dinero por concepto de honorarios, costas procesales y demás emolumentos asociados a los gastos judiciales o extrajudiciales que se deriven de dichos procesos, así como que es de su exclusiva responsabilidad adelantar todas las gestiones tendientes para llevar a cabo la defensa judicial, y dar continuidad a cada uno de los procesos según corresponda, de acuerdo con la etapa procesal en la que se encuentren al momento de formalizar la cesión.

proceedings, with effectiveness as of the Cut-Off Date. Such assignment shall be made by the signing and delivery of the corresponding litigation rights assignment agreements, the terms and conditions of which are set forth in the certificates included as Annex 10 to this GAA, an assignment that will be accompanied by the certificate of good standing for attorneys' fees that the Seller has hired to pursue such litigations. The Buyer acknowledges and accepts that, from the execution date of the assignment agreements, it shall assume the payment of any sum of money for fees, procedural costs and other remunerations associated with the judicial or extrajudicial expenses arising from such processes, as well as that it is their exclusive responsibility to carry out all steps to conduct the judicial defense, and give continuity to each of the processes as appropriate, according to the procedural stage in which they are at the time of performing the assignment.

(b) El Vendedor entregará al Comprador dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción, la Documentación de los Inmuebles, que incluye información necesaria relativa a los procesos judiciales que pesan sobre los Inmuebles para que el Comprador pueda seguir ejerciendo la defensa judicial correspondiente.

(b) The Seller shall provide the Buyer within the five (5) business days following the execution date of this GAA, which includes necessary information relating to the legal proceedings against the Properties so that the Buyer may continue to exercise the corresponding legal defense.

(c) Los frutos o dineros que se recuperen con ocasión de esos procesos judiciales corresponderán al Comprador a partir de la cesión de derechos.

(c) The profits or money that are recovered due to these judicial processes shall correspond to the Buyer from the assignment of rights.

**9.2 Cesión de Contratos de Arrendamiento**

**9.2 Assignment of Lease Agreements**

(a) Con fecha de efectividad a partir de la Fecha de Corte, el Vendedor cederá al Comprador su posición contractual en los contratos de arrendamiento que existan sobre los Inmuebles con su respectivo estado de cuenta, y transferirá al Comprador los recursos líquidos por concepto de pago de cánones de arrendamiento que hayan sido recaudados por el Vendedor posterior a la Fecha de Corte. El Comprador acepta y reconoce que a partir de la fecha anteriormente referenciada: (i) asumirá la gestión y/o cobro de la cartera pre-jurídica y jurídica de los contratos cedidos; (ii) será el único responsable de las obligaciones de los respectivos contratos; (iii) se hace responsable de la constitución de las pólizas necesarias para garantizar los contratos cedidos.

(a) With effectiveness as of the Cut-Off Date, the Seller shall assign to the Buyer its contractual position in the leases that exist for the Properties with their respective account statement, and shall transfer to the Buyer the liquid resources by way of payment of rent that have been collected by the Seller following the Cut-Off Date. The Buyer accepts and acknowledges that as of the above-mentioned date: (i) it shall assume the management and/or the pre-legal and legal collection of accounts receivable of the assigned agreements; (ii) it shall be solely responsible for the obligations of the respective agreements; (iii) it is responsible for the constitution of the necessary policies to guarantee the assigned agreements.

(b) Los recursos líquidos derivados del recaudo de los cánones de arrendamiento de los Inmuebles serán

(b) The liquid resources derived from the collection of the lease fees of the Properties shall be transferred

transferidos a favor del Comprador a través del medio que este informe previamente para tal fin, aplicando los descuentos por concepto de comisiones, transacción financiera y demás que sean propios del negocio.

in favor of the Buyer through the means that reports previously for that purpose, applying the discounts for commissions, financial transaction, and others that are characteristic of the business.

**9.3 Cesión de Promesas de Compraventa**

(a) El Vendedor de manera directa o a través del operador autorizado (CISA), continuará con la comercialización individual de los Inmuebles desde la apertura del Cuarto de Datos hasta la Fecha de Expedición del Acta de Adjudicación Condicionada. Con fecha de efectividad a partir de la Fecha de Corte, el Vendedor cederá a favor del Comprador su posición contractual en dichos negocios, cediendo las promesas de compraventa suscritas y en firme. El Comprador acepta y reconoce que a partir de la fecha anteriormente referenciada: (i) asumirá la gestión y/o cobro de las obligaciones contenidas en los contratos cedidos; (ii) será el único responsable de las obligaciones de los respectivos contratos; (iii) se hace responsable de la constitución de las pólizas necesarias para garantizar los contratos cedidos.

**9.3 Assignment of Promises to Purchase**

(a) The Seller, directly or through the authorized operator (CISA), will continue with the individual marketing of the Properties from the opening of the Data Room until the Date of Issuance of the Conditioned Award Certificate. With effectiveness as of the Cut-Off Date, the Seller shall assign in favor of the Buyer its contractual position in such businesses, assigning the signed promises to purchase in force. The Buyer acknowledges and agrees that as of the aforementioned date: (i) it will assume the management and/or collection of the obligations contained in the assigned agreements; (ii) it will be solely responsible for the obligations of the respective agreements; (iii) it is responsible for the establishment of the necessary policies to guarantee the assigned agreements.

(b) Si en el transcurso del proceso de comercialización individual se presenta una variación, esto es, que se desista de la compra de algún o algunos Inmuebles, estos retornarán al portafolio de los Inmuebles devolviéndolos al Segmento de los Inmuebles que corresponda para el momento en que retornen, sin que haya lugar a la cesión de promesas de compraventa o entrega de recursos líquidos.

(b) If there is a variation in the course of the individual marketing process, i.e., the purchase of one or more Properties is discontinued, these will be returned to the portfolio of the Properties, returning them to the corresponding Property Segment by the time they are returned, without there being any need for the assignment of promises to purchase or delivery of liquid resources.

**9.4 Cesión de otros Contratos**

(a) Si en la Fecha de Corte se encuentran en ejecución reparaciones, obras o mantenimientos sobre los Inmuebles, los contratos de obra correspondiente se cederán a favor del Comprador con fecha de efectividad a partir de la Fecha de Corte, respetando los términos y condiciones pactados en dichos contratos, salvo estipulación en contrario de las Partes. El Comprador acepta y reconoce que a partir de la fecha recién mencionada: (i) asumirá la gestión y/o cobro de las obligaciones contenidas en los contratos cedidos; (ii) será el único responsable de las obligaciones de los respectivos contratos; (iii) se hace responsable de la constitución de las pólizas necesarias para garantizar los contratos cedidos.

**9.4 Assignment of other Agreements**

(a) If on the Cut-Off Date repairs, works or maintenance are still being carried out on the Properties, the corresponding work agreements shall be assigned to the Buyer with effectiveness as of the Cut-Off Date, respecting the terms and conditions agreed upon in such agreements, unless otherwise provided by the Parties. The Buyer acknowledges and agrees that as of the aforementioned date: (i) it will assume the management and/or collection of the obligations contained in the assigned agreements; (ii) it will be solely responsible for the obligations of the respective agreements; (iii) it is responsible for the establishment of the necessary policies to guarantee the assigned agreements.

(b) Hasta la Fecha de Corte, el Vendedor mantendrá la vigencia y cobertura de las pólizas de seguro y de los contratos de vigilancia, así como de los demás actos para la conservación guarda y custodia de los

(b) Until the Cut-Off Date, the Seller shall maintain the validity and coverage of the insurance policies and surveillance agreements, as well as the other acts for the conservation, custody and safekeeping of

Inmueble. A partir de dicha fecha, el Comprador reconoce y acepta asumir los costos y gastos para la constitución de nuevos contratos de vigilancia y pólizas, así como las demás acciones necesarias para la conservación guarda y custodia de los Inmuebles.

the Property. As of such date, the Buyer acknowledges and agrees to assume the costs and expenses for the establishment of new surveillance agreements and policies, as well as any other actions necessary for the conservation, custody and safekeeping of the Properties.

**10. Entrega de recursos líquidos de los inmuebles objeto de promesas de compraventa**

10.1 Los recursos líquidos derivados del recaudo de las ventas individuales de los Inmuebles que sean objeto de promesas de compraventa serán transferidos a favor del Comprador dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de cesión de las promesas de compraventa. Estos recursos se transferirán a través del medio que el Comprador informe previamente para tal fin, aplicando los descuentos por concepto de comisiones, transacción financiera, y demás que sean propios del negocio. En ese sentido el Vendedor procederá a realizar el ajuste pertinente en el Segmento de los Inmuebles en que se encontraban los Inmuebles inicialmente.

10.2 Si para el momento de la Fecha de Expedición del Acta de Adjudicación Condicionada y/o Fecha de Entrega Física establecida en el Cronograma de Entregas, uno o alguno de los procesos de comercialización individual adelantado por el promotor CISA, ha culminado en su totalidad, los recursos líquidos derivados de estas ventas serán transferidos a favor del Comprador dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción y/o Fecha de Entrega Física establecida en el Cronograma de Entrega. En ese sentido el Vendedor procederá a realizar el ajuste pertinente en el Segmento de los Inmuebles en que se encontraban los Inmuebles inicialmente.

Estos recursos se entenderán recibidos, con la certificación de transferencia, y/o consignación emitida por la respectiva entidad financiera a solicitud del Vendedor, en la que consten los datos relativos al número de cuenta, nombre del Comprador y fecha de la transacción.

**10. Delivery of liquid resources of the properties subject to promises to purchase**

10.1 The liquid resources derived from the collection of the individual sales of the Properties that are subject to promises to purchase shall be transferred to the Buyer within fifteen (15) business days following the date of assignment of the promises to purchase. These resources will be transferred through the means that the Buyer previously informs for such purpose, applying the discounts for commissions, financial transaction, and others that are inherent to the business. In that sense, the Seller shall proceed to make the relevant adjustment in the Property Segment where the Properties were initially located.

10.2 If by the time of the Date of Issuance of the Conditioned Award Certificate and/or Date of Physical Delivery set forth in the Delivery Schedule, one or more of the individual marketing processes advanced by the CISA promoter has been fully completed, the liquid resources derived from these sales will be transferred to the Buyer within thirty (30) business days following the Execution Date and/or Date of Physical Delivery set forth in the Delivery Schedule. In this regard, the Seller shall proceed to make the relevant adjustment in the Property Segment where the Properties were initially located.

These resources will be understood to have been received, with the transfer certificate and/or appropriation issued by the respective financial entity upon request of the Seller, in which the data relating to the account number, name of the Buyer and date of the transaction are recorded.

**11. Declaraciones y garantías**

**11.1 Del Vendedor**

Con la suscripción del presente CGA, el Vendedor declara y garantiza que:

(a) El FRISCO es una cuenta especial, sin personería jurídica, la cual opera de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la

**11. Representations and warranties**

**11.1 The Seller**

By entering into this GAA, the Seller represents and warrants that:

(a) FRISCO is a special account, without legal status, which operates in accordance with the policies outlined by the National Council on Narcotic Drugs or its equivalent, with the aim of strengthening the justice sector, social investment, drug policy, rural

política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad, debidamente administrada por el Vendedor.

(b) El funcionario que suscribe el CGA tiene las facultades para hacerlo con base en la Ley Aplicable y estatutos del Vendedor.

(c) El Vendedor ha puesto a disposición del Comprador toda la información de naturaleza jurídica, comercial, financiera, administrativa y técnica que tiene a su disposición en relación con los Inmuebles, con el fin de facilitar al Comprador las investigaciones e indagaciones relacionadas con la adquisición de los Inmuebles. No obstante lo anterior, es responsabilidad del Comprador la realización de la debida diligencia sobre cada uno de los aspectos relativos a los Inmuebles.

Salvo por lo expresamente establecido en este CGA, el Vendedor es el legítimo propietario de los Inmuebles y tiene plena capacidad para enajenarlos y los Inmuebles se encuentran libres y exentos de Costos y Gravámenes, excepto aquéllos expresamente revelados en este CGA.

**11.2 Del Comprador**

Con la suscripción del CGA, el Comprador declara y garantiza lo siguiente:

(a) Es una [sociedad/sucursal de sociedad extranjera] válidamente constituida y organizada bajo las leyes del [domicilio], su duración no es inferior a 5 años, que ha constituido una [sociedad/sucursal de sociedad de extrajera] en Colombia quien actuara como Entidad Vehículo para ejecución del CGA, la cual tiene una duración no inferior a cinco (5) años y ejerce válidamente su objeto social.

(b) Cuenta con las autorizaciones corporativas requeridas para suscribir el CGA y obligarse conforme a sus términos y no requiere autorización de ninguna autoridad diferente a un órgano societario (la cual ha sido obtenida) para la suscripción, ejecución y cumplimiento del CGA.

(c) Ha tenido la oportunidad adecuada para revisar y leer cuidadosamente los términos y condiciones del CGA y sus Anexos, así como consultar con sus asesores legales en relación con el efecto jurídico del mismo, reconoce y acepta que ha valorado con la diligencia necesaria el costo que implica el cumplimiento cabal, oportuno y conforme a los términos del CGA de la totalidad de las obligaciones aquí establecidas.

development, care and compensation for victims of illegal activities, and everything that is necessary for such purpose, duly managed by the Seller.

(b) The officer who signs this GAA has the powers to do so based on the Applicable Law and the bylaws of the Seller.

(c) The Seller has made available to the Buyer all the information of a legal, commercial, financial, administrative and technical nature at its disposal with regard to the Properties, in order to facilitate the Buyer's investigations and inquiries related to the acquisition of the Properties. Notwithstanding the foregoing, it is the responsibility of the Buyer to conduct due diligence on each and every aspect relating to the Properties.

Except as expressly set forth in this GAA, the Seller is the rightful owner of the Properties and has full capacity to dispose of them, and the Properties are free and clear of Charges and Liens, except those expressly disclosed in this CGA

**11.2 The Buyer**

By entering into the GAA, the Buyer represents and warrants the following:

(a) It is a [foreign company/branch] validly incorporated and organized under the laws of the [domicile], its duration is not less than 5 years, that has incorporated a [company/branch of a foreign company] in Colombia that will act as a Vehicle Entity for the performance of the GAA, which has a duration of no less than five (5) years and it validly exercises its corporate purpose.

(b) The Buyer has the corporate authorizations required to enter into the GAA and be bound according to its terms, and does not require authorization from any authority other than a corporate body (which has been obtained) for the execution, performance and compliance with the GAA.

(c) The Buyer declares and accepts that it has had the adequate opportunity to carefully read the terms and conditions of the GAA and its Annexes, as well as consult with its legal advisors regarding the legal effect thereof, acknowledges and agrees that it has assessed with the necessary diligence the cost involved in the full, timely and proper compliance

(d) Ha revisado cuidadosamente todos los asuntos e informaciones relacionados con los Inmuebles, incluyendo condiciones de seguridad, orden público y condición jurídica y material de los mismos, la normativa jurídica aplicable y, en general, todos los demás aspectos que puedan afectar a los Inmuebles y el cumplimiento del CGA, todo lo cual fue tomado en cuenta para la preparación y presentación de su Oferta.

with the terms of the GAA of all the obligations set forth herein.

(d) The Buyer has carefully reviewed all matters and information relating to the Properties, including conditions of security, public order and legal and material condition thereof, the applicable legal regulations and, in general, all other aspects that may affect the Properties and compliance with the Agreement, all of which was taken into account in the preparation and submission of its Offer.

(e) Cuenta con la capacidad operativa, técnica y tecnológica necesarias para ejecutar las obligaciones previstas en este CGA, en particular los requerimientos técnicos necesarios para asumir la recepción de todos los Inmuebles y se obliga a mantener durante la vigencia del CGA los requerimientos necesarios para cumplir el presente CGA Por lo tanto, no podrán invocar que carece(n) de este elemento para ejecutar el mismo.

(e) The Buyer has the operating, technical capacity and the technological necessary to perform the obligations set forth under this GAA, particularly the technical requirements necessary to assume receipt of all the Properties, and it undertakes to maintain during the term of the GAA the requirements necessary to fulfill this GAA. Therefore, they will not be able to invoke that it lacks this element to perform it.

(f) Sus afiliadas y todos los respectivos representantes, accionistas, actuando en su nombre, han cumplido con, y continúan cumpliendo en todos sus aspectos con la Ley Aplicable, la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, y en especial con lo siguiente:

(f) Its Affiliates and all respective representatives, shareholders, acting on its behalf, have complied, and continue to comply in all respects, with Applicable Law, the prevention of money laundering and terrorism financing, and in particular with the following:

(i) El Comprador, sus Afiliadas y los representantes legales, miembros de la junta directiva, apoderados y las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final han suministrado toda la documentación e información requerida en las diferentes fases del Proceso de Venta Masiva de la SAE SAS de manera veraz y exacta.

(i) The Buyer, its Affiliates and the legal representatives, board members, attorneys-in-fact and the persons covered by the concept of Beneficial Owner have provided all the documentation and information required in the different phases of the Mass Sale Process of SAE SAS in a truthful and accurate manner.

(ii) El Comprador, sus Afiliadas y los representantes legales, miembros de la junta directiva, apoderados y las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final han cumplido con las obligaciones, compromisos y declaraciones contenidos en el Cuaderno de Venta y sus anexos, relacionados con la prevención del LA/FT y la Corrupción. El incumplimiento de cualquiera de la declaraciones y obligaciones establecidas en este CGA, en el Cuaderno de Venta y sus anexos, en la Ley Aplicable, será constitutiva de incumplimiento grave y, por lo tanto, la SAE SAS podrá hacer efectiva la Cláusula Penal y demás garantías y sanciones aplicables

(ii) The Buyer, its Affiliates and the legal representatives, board members, attorneys-in-fact and the persons covered by the concept of Beneficial Owner have complied with the obligations, commitments and representations contained in the Sales Notebook and its annexes, related to the prevention of ML/TF and Corruption. Failure to comply with any of the representations and obligations set forth in this GAA, in the Sales Notebook and its annexes, in Applicable Law, shall constitute a serious breach and, therefore, SAE SAS may enforce the Penalty Clause and other applicable guarantees and penalties and claim compensation for damages caused by the breach.

y reclamar la indemnización de los perjuicios que se hayan causado por el incumplimiento.

(iii) El Comprador, sus afiliadas y los representantes legales, miembros de la junta directiva, apoderados y las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final han suministrado información y documentación sobre la composición del capital social; la existencia de pactos o acuerdos de accionistas; su pertenencia o no a un grupo empresarial, si se trata de una matriz, subordinada, o sucursal de sociedad extranjera, de sus representantes legales, socios o accionistas o Beneficiarios Finales y otra información relevante de índole jurídica, comercial o financiera, de antecedentes que la SAE SAS estimó necesaria y pertinente para el análisis de los riesgos del Proceso de Venta Masiva.

(iv) Que los riesgos asociados a LA/FT, la corrupción y otras actividades delictivas (Riesgos legales y Reputacionales, según fueron definidos en el Cuaderno de Venta) que sean imputables a acciones u omisiones del Comprador, sus afiliadas y los representantes legales, miembros de la junta directiva, apoderados y las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final, son responsabilidad del Comprador, y, por ende, es también responsabilidad del Comprador mantener bajo su control los riesgos asociados a las actividades delictivas durante la ejecución del CGA, motivo por el cual el Comprador adoptó y mantendrá todas las medidas necesarias para la prevención de actividades delictivas y mantener cubiertos estos riesgos, para lo cual ofreció la garantía que se relaciona en la Cláusula 17 de este CGA. El Comprador es responsable de los daños o perjuicios que se causen por la no gestión adecuada de estos riesgos.

(v) Que cumple con las normas sobre prevención y control al lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) y corrupción que resulten aplicables, teniendo implementadas las políticas, procedimientos y mecanismos de prevención y control al LA/FT y corrupción.

(vi) Sus Afiliadas y los representantes legales, miembros de la junta directiva, apoderados y las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final no han hecho ni harán uso indebido de la información del Cuarto de

(iii) The Buyer, its affiliates and the legal representatives, members of the board of directors, attorneys and persons covered by the concept of Beneficial Owner have provided information and documentation regarding the composition of the capital stock; the existence of shareholders agreements; their belonging or not to a corporate group, whether it is a parent company, subordinate or branch of a foreign company, their legal representatives, partners or shareholders or Beneficial Owners and any other relevant legal, commercial or financial background information that SAE SAS has deemed necessary and relevant for the risk analysis of the Mass Sale Process.

(iv) That the risks related to ML/TF, corruption and other criminal activities (Legal and Reputational Risks, as defined in the Sales Notebook) attributable to actions or omissions of the Buyer, its affiliates and the legal representatives, members of the board of directors, attorneys and persons covered by the concept of Beneficial Owner, are responsibility of the Buyer and therefore, the Buyer is also responsible for controlling the risks related to the criminal activities during the performance of the GAA, reason why the Buyer adopted and shall maintain all the necessary measures for the prevention of criminal activities and maintain these risks covered, for which it offered the security detailed in Clause 17 of this GAA. The Buyer is responsible for the damages caused due to the inadequate management of these risks.

(v) That it complies with the money laundering and terrorism financing and corruption prevention and control rules (ML/TF) applicable to it by having implemented the policies, procedures and mechanisms to prevent and control the ML/FT and corruption.

(vi) Its Affiliates and the legal representatives, members of the board of directors, attorneys and the persons covered by the concept of Beneficial Owner have not used and shall not

Datos o la Información Confidencial según ésta se define en el Cuaderno de Venta.

(vii) No se encuentra, ni sus miembros de la junta directiva, sus socios o accionistas controlantes, sus administradores o las personas cubiertas por el concepto de Beneficiario Final, en alguna de las situaciones descritas en la Sección 4.2. y Sección 5.8.1.2. numeral 1 Cuaderno de Venta. En el evento de que acaezca alguna de las situaciones descritas en las mencionadas secciones o se genere una situación que implique un Evento de Riesgo y/o un Riesgo Legal y/o un Riesgo Reputacional, dicha circunstancia será informada de inmediato a la SAE SAS, quien tomará las decisiones pertinentes a su entera discreción.

(viii) Que los recursos que se destinan para el pago del Valor de la Transacción y demás gastos requeridos para la firma y ejecución del presente CGA no provienen de ninguna actividad ilícita. Los recursos que se destinen al pago de los Inmuebles serán recursos propios o de entidades financieras con regulación y supervisión adecuada y suficiente, que cuentan con sistemas y programas para prevención del LA/FT/CO y aplican medidas de debida diligencia sobre sus clientes para garantizar el origen lícito de los recursos que se destinarán al pago del Valor de la Transacción.

(g) Ni el Comprador, sus Afiliadas ni sus respectivos representantes actuando en su nombre, han (i) hecho ni prometido hacer, directa o indirectamente, cualquier pago ilícito o traspaso ilícito de cualquier cosa de valor a cualquier funcionario público, Autoridad Gubernamental, compañía de propiedad o controlada por el gobierno, organización pública internacional, partido político o funcionario o candidato del mismo, o a cualquier otra Persona; (ii) violado las Leyes Anticorrupción; (iii) ofrecido, prometido, aceptado o recibido cualquier pago, contribución, gasto o regalo indebidos, o cualquier otra cosa de valor, incluyendo sobornos, propinas, coimas, gastos de *lobbying*, contribuciones políticas y pagos de honorarios contingentes; o (iv) asegurado o intentado asegurar cualquier ventaja ilícita en la obtención de negocios para, o la retención de negocios con, o el direccionamiento de negocios hacia, cualquier Persona. Ni el

use improperly the information of the Data Room or the Confidential Information as defined in the Sales Notebook.

(vii) It is not, nor its members of the Board of Directors, its partners or controlling shareholders, its administrators or the persons covered by the concept of Beneficial Owner, are in any of the situations described in Section 4.2. and Section 5.8.1.2. numeral 1 Sales Notebook. In the occurrence of any of the situations described in the aforementioned sections or the generation of a situation that implies a Risk Event and/or a Legal Risk and/or a Reputational Risk, such circumstance shall be immediately reported to SAE SAS, who shall make the pertinent decisions at its sole discretion.

(viii) That the resources intended for the payment of the Transaction Value and other expenses required for the subscription and performance of this GAA do not come from any illegal activity. The resources intended for the payment of the Properties shall be own resources or resources from financial entities with adequate and sufficient regulation and supervision having systems and programs for ML/TF/CO prevention and that apply due diligence measures on their customers to ensure the legal origin of the resources to be intended for the payment of the Transaction Value

(g) Neither the Buyer, its Affiliates, nor their respective representatives acting on its behalf have (i) made or promised to make, directly or indirectly, any unlawful payment or unlawful transfer of anything of value to any public officer, Governmental Authority, government-owned or -controlled company, international public organization, political party or official or candidate thereof, or to any other Person; (ii) infringed the Anticorruption Laws; (iii) offered, promised, accepted or received any improper payment, contribution, expense or gift, or anything else of value, including bribes, tips, kick-backs, lobbying expenses, political contributions and contingent fee payments; or (iv) secured or attempted to secure any lawful advantage in obtaining business for, or retaining business with, or directing business to, any Person. Neither the Buyer, its Affiliates nor its respective representatives, are or have been subject

Comprador, sus Afiliadas ni sus respectivos representantes, están o han sido objeto de cualquier investigación, reclamación, demanda o sanción relacionada con las Leyes Anticorrupción. El Comprador, sus Afiliadas y sus respectivos representantes han mantenido cada uno, y continúan manteniendo, adecuados procesos de cumplimiento y de controles internos (incluyendo sistemas contables, sistemas de compras y sistemas de facturación), para garantizar el cumplimiento con estas Leyes Anticorrupción.

to any investigation, claim, lawsuit or sanction related to Anticorruption Laws. The Buyer, its Affiliates and its respective representatives have each maintained, and continue to maintain, adequate compliance processes and internal controls (including accounting systems, purchasing systems and billing systems), to ensure compliance with these Anticorruption Laws.

(h) El Comprador no ha presentado ninguna petición voluntaria de insolvencia o reorganización ni se ha declarado en quiebra o insolvente; ni ha presentado petición alguna solicitando el inicio de cualquier tipo de reorganización, liquidación, disolución o remedio similar bajo cualquier Ley Aplicable; o solicitado o consentido o aceptado el nombramiento de ningún administrador, curador o liquidador de la totalidad o cualquier parte sustancial de sus activos. Según el conocimiento del Comprador, ningún tribunal competente ha registrado una orden, sentencia o decreto que apruebe una petición presentada en contra del Comprador solicitando cualquier reorganización, arreglo, concordato, reajuste, liquidación, disolución o remedios similares bajo cualquier ley sobre quiebra, insolvencia u otra ley de alivio de deudores y ningún otro liquidador ha sido nombrado para el Comprador o la totalidad o cualquier parte sustancial de sus activos.

(h) The Buyer has not filed any voluntary petition for insolvency or reorganization or declared itself bankrupt or insolvent, nor has it filed any petition requesting the initiation of any type of reorganization, liquidation, dissolution or similar remedy under any Applicable Law; or requested or consented to or accepted the appointment of any administrator, curator or liquidator of all or any substantial part of its assets. To the Buyer's knowledge, no competent court has recorded an order, ruling or decree approving a petition filed against the Buyer seeking any reorganization, arrangement, readjustment, liquidation, dissolution or similar remedies under any bankruptcy, insolvency or other debtor relief law and no other liquidator has been appointed for the Buyer or all or any substantial part of its assets.

(i) El Comprador tendrá fondos inmediatamente disponibles en montos suficientes para pagar el Valor de la Transacción en las oportunidades previstas en el CGA y sus Anexos (ya sea a través de fondos propios inmediatamente disponibles o a través de financiación externa, o por una combinación de ambas). A la fecha del presente CGA, el Comprador no tiene conocimiento de ninguna circunstancia ni condición que pudiere impedirle o afectarle la disponibilidad de los recursos requeridos para materializar las transacciones previstas en el presente Contrato, en los términos previstos en el presente CGA.

(i) The Buyer shall have immediately available funds in an amount sufficient to pay the Transaction Value at the opportunities provided in the GAA and its Annexes (either through immediately available own funds or through external financing, or through a combination of both). As of the date of this GAA, the Buyer is not aware of any circumstances or conditions that may prevent it from or affect the availability of the resources required to materialize the transactions set out under this Agreement, in the terms provided in this GAA.

(j) El Comprador está adquiriendo los Inmuebles en interés propio y para sus propios fines de inversión, y no está adquiriendo los Inmuebles para el interés o beneficio de un tercero o para fines ilícitos o contrarios a la moral pública.

(j) The Buyer is acquiring the Properties for its own interest and for its own investment purposes, and is not acquiring the Properties for the interest or benefit of a third party or for unlawful purposes or contrary to public morality.

(k) El Comprador tiene suficiente y amplia experiencia en la realización de inversiones inmobiliarias de la naturaleza de las inversiones contempladas en el

(k) The Buyer has sufficient and extensive experience in making real estate investments of the nature of the investments contemplated under this GAA.

presente CGA. Antes de la celebración de este CGA, el Comprador fue ampliamente asesorado por sus abogados, contadores, asesores financieros y demás Personas que ha considerado apropiadas con respecto a este CGA y la Transacción. El Comprador reconoce que:

(i) Es un inversionista sofisticado con la capacidad de evaluar, de forma integral, los méritos y los riesgos de la Transacción y de la celebración de este CGA;

(ii) Ha adelantado su propia investigación, revisión y análisis independiente de los Inmuebles, según ha estimado apropiados;

(iii) Tiene la capacidad de asumir el riesgo económico de la Transacción (y la inversión que la misma implica) y tiene suficiente conocimiento y experiencia en asuntos financieros y comerciales para poder identificar y evaluar los méritos y riesgos de la Transacción y la compra de los Inmuebles;

(iv) Antes de la suscripción de este CGA, el Vendedor le proporcionó acceso y la oportunidad de revisar la información relevante de los Inmuebles a través del Cuarto de Datos y mediante las visitas físicas a los Inmuebles que consideró pertinentes;

(v) Al firmar el presente CGA, se ha basado exclusivamente en la investigación, revisión y el análisis mencionados anteriormente, y no en declaraciones, recomendaciones, manifestaciones ni opiniones fácticas del Vendedor o de cualquiera de sus representantes (excepto por las declaraciones y garantías previstas en esta cláusula);

(vi) Ni el Comprador ni sus representantes tienen conocimiento alguno de cualquier incumplimiento de falsedad, inexactitud o imprecisión en, o de cualquier hecho, evento, incumplimiento, condición u ocurrencia que pudiere constituir un incumplimiento, falsedad, inexactitud o imprecisión de cualquiera de las declaraciones y garantías otorgadas por el Vendedor en este Contrato o de cualquier otra condición, evento o circunstancia que eximiría (o potencialmente pudiera eximir) al Comprador de la ejecución oportuna de sus obligaciones de acuerdo con el presente Contrato. El Comprador notificará de forma inmediata al Vendedor tales circunstancias si llega a tener conocimiento de

Prior to the execution of this GAA, the Buyer was extensively advised by its lawyers, accountants, financial advisors and other Persons whom it has deemed appropriate with regard to this Agreement and the Transaction. The Buyer acknowledges that:

(i) It is a sophisticated investor with the ability to comprehensively assess the merits and risks of the Transaction and the execution of this GAA;

(ii) It has conducted its own independent investigation, review and analysis of the Properties, as it has deemed appropriate;

(iii) It has the ability to assume the economic risk of the Transaction (and the investment involved therein) and has sufficient knowledge and experience in financial and commercial matters to be able to identify and assess the merits and risks of the Transaction and the purchase of the Properties;

(iv) Prior to the execution of this GAA, the Seller provided it with access and the opportunity to review relevant information of the Properties through the Data Room and through physical visits to the Properties as deemed appropriate;

(v) When signing this GAA, it has relied solely on the research, review and analysis mentioned above, and not on factual statements, recommendations, representations or opinions of the Seller or any of its representatives (except for the representations and warranties provided in this clause);

(vi) Neither the Buyer nor its representatives have any knowledge of any breach of falseness, inaccuracy or imprecision in, or of any fact, event, breach, condition or occurrence which could constitute a breach of falseness, inaccuracy or imprecision of any of the representations and warranties given by the Seller in this Agreement or of any other condition, event or circumstance which would relieve (or might potentially relieve) the Buyer from the timely performance of its obligations under this Agreement. The Buyer shall promptly notify the Seller of any such circumstances if it becomes aware of them prior to the Date of Issuance of the Administrative Acts.

las mismas antes de la Fecha de Expedición de los Actos Administrativos.

**12. Indemnidades**

12.1 Las Partes se obligan mutuamente a mantenerse indemnes de cualquier reclamación proveniente de terceros y que se deriven de sus propias actuaciones o de las de sus dependientes, delegados o representantes por motivo o con ocasión de la ejecución de este CGA.

12.2 En particular, el Comprador mantendrá indemne al Vendedor de todo reclamo, demanda, acción legal y cualquier otra reclamación que pueda causarse o surgir, por daños sufridos por el Comprador o terceros con posterioridad a la Fecha de Inicio de Transferencia, en los siguientes eventos:

(a) Diferencias en área, superficie, cabida, linderos, deslindes, diseños y/o construcción de los Inmuebles.

(b) Falta o defectos en licencias urbanísticas/reconocimientos de existencia de edificaciones, actuales o futuras, sobre cada uno de los Inmuebles.

(c) Reparaciones, obras o mantenimientos que puedan requerir los Inmuebles.

(d) Pérdidas o daños materiales en los Inmuebles como consecuencia de Fuerza Mayor o Caso Fortuito o actos malintencionados de terceros, incluyendo ocupaciones ilegales o actos cometidos por individuos pertenecientes a grupos subversivos o de narcotráfico.

(e) Daños o pérdida total o parcial de la información de los Inmuebles, almacenada física, digital o virtualmente, como consecuencia de Fuerza Mayor o Caso Fortuito o actos malintencionados de terceros, incluyendo actos cometidos por individuos pertenecientes a grupos subversivos o de narcotráfico;

(f) Impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones del orden nacional, departamental, municipal o distrital y demás Gravámenes originados, causados, liquidados o decretados después de la Fecha de Inicio de Transferencia.

(g) Falta o reposición de medidores o suministros de electricidad, agua o gas, que no se encuentren debidamente instalados en la Fecha de Inicio de Transferencia.

**12. Indemnities**

12.1 The Parties undertake to hold each other harmless from any claim from third parties arising from their own actions or those of their dependents, delegates or representatives by reason of or as a result of the performance of this GAA.

12.2 In particular, the Buyer shall hold the Seller harmless from any claim, lawsuit, legal action and any other claim that may be caused or arise, for damages suffered by the Buyer or third parties after the Transfer Start Date, in the following events:

(a) Differences in the area, surface, capacity, borders, boundaries, design and/or construction of the Properties;

(b) Lack or defects in urban planning licenses/recognitions of the existence of buildings, current or future, on each of the Properties;

(c) Repairs, Works or maintenance that may be required by the Properties;

(d) Material losses or damages to the Properties as a result of Force Majeure or Act of God or malicious acts by third parties, including illegal occupations or acts committed by individuals belonging to subversive or drug trafficking groups;

(e) Damages or total or partial loss of the Properties information, physically, digitally or virtually stored, as a consequence of Force Majeure or Acts of God or third-party malicious acts, including acts committed by individuals belonging to subversive or drug trafficking groups.

(f) National, departmental, municipal or district taxes, rates, contributions and assessments and other Liens originated, caused, liquidated or decreed after the Transfer Start Date;

(g) Lack or replacement of meters or supplies of electricity, water or gas, which are not properly installed on the Transfer Start Date;

(h) Destrucción parcial de los Inmuebles por motivos de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, pero que no imposibilite su transferencia al Comprador.

(i) El deterioro normal que sufran los Inmuebles como consecuencia del transcurso del tiempo.

(j) Cambios en la reglamentación relacionada con el uso y destinación del suelo de los Inmuebles y cambios a las normas urbanísticas aplicables a los Inmuebles, tales como planes de ordenamiento territorial, esquemas de ordenamiento territorial, planes parciales, instrumentos de actuación urbanística, entre otros, que afecten el uso o destinación de los Inmuebles.

(k) Reformas, modificaciones o aclaraciones al régimen de propiedad horizontal al que se encuentren sometidos los Inmuebles.

(l) Pérdidas o daños materiales en los Inmuebles como consecuencia de Fuerza Mayor o Caso Fortuito o actos malintencionados de terceros, incluyendo ocupaciones ilegales o actos cometidos por individuos pertenecientes a grupos subversivos o de narcotráfico.

El Vendedor no adelantará reparaciones, obras o mantenimientos en los Inmuebles, salvo aquellas que se requieran única y exclusivamente por extrema urgencia debido a graves afectaciones a terceros, evento en el cual el Vendedor asumirá el costo de dichas obras, reparaciones o mantenimientos hasta antes de la Fecha de Entrega Física de los Inmuebles.

(m) El Comprador acepta y reconoce que el Vendedor no se hará responsable de aquellas anotaciones que figuren inscritas en el CTL de cada Inmueble y que modifiquen o cambien las situaciones jurídicas de estos posteriores la Fecha de Inicio de Transferencia.

(n) Devolución de Inmuebles por orden judicial:

(i) Cuando por decisión u orden judicial, o en cumplimiento de una norma se solicite la devolución inmediata de cualquiera de los Inmuebles a su propietario original, dentro del tiempo que trascurra entre la Fecha de Habilitación de Acceso al Cuarto de Datos y hasta Acta de Adjudicación Condicionada, el Vendedor acepta expresamente que su única alternativa será la exclusión del Inmueble con el correspondiente ajuste al Saldo del Valor de la Transacción según aplique. El Comprador reconoce y acepta que si se presenta este

(h) Partial destruction of the Properties due to an Act of God or Force Majeure, but which does not prevent their transfer to the Buyer;

(i) The normal deterioration of the Properties as a result of the passage of time;

(j) Changes in the regulations related to the use and destination of the land of the Properties and changes to the urban planning rules applicable to the Properties, such as land use planning, land use schemes, partial plans, urban development instruments, among others, that affect the use or destination of the Properties;

(k) Amendments, modifications or clarifications to the horizontal property regime to which the Properties are subject;

(l) Material losses or damages to the Properties as a result of Force Majeure or Act of God or malicious acts by third parties, including illegal occupations or acts committed by individuals belonging to subversive or drug trafficking groups;

The Seller shall not carry out repairs, works or maintenance on the Properties, except for those that are required solely and exclusively for extreme urgency due to serious effects on third parties, in which case the Seller shall assume the cost of such works, repairs or maintenance until before the Date of Physical Delivery of the Properties.

(m) The Buyer acknowledges and agrees that the Seller shall not be responsible for any entries in the CTL for each Property and that modify or change the legal status of the Property after the Transfer Start Date.

(n) Return of Properties by court order:

(i) When by court order or decision, or in compliance with a regulation, the immediate return of any of the Properties to their original owner is requested within the time that elapses between the Data Room Access Authorization Date and the Conditioned Awarding Certificate, the Seller expressly agrees that its only alternative will be the exclusion of the Property with the corresponding adjustment to the Transaction Value Balance, as applicable. The Buyer acknowledges and agrees that if this event

evento acatará la decisión u orden judicial disponiéndose a realizar diligentemente todas las acciones encaminadas para dar cumplimiento a lo ordenado.

Posterior a esta fecha el Vendedor procederá a realizar la devolución de los recursos líquidos (en caso de aplicar) con cargo a la reserva técnica consagrada en la norma. Así mismo, el Vendedor podrá descontar del Saldo del Valor de la Transacción el valor del Inmueble.

Si aun después de la fecha en que fue comunicada la Adjudicación a las autoridades competentes que conozcan de los procesos de extinción de dominio, persististe la orden judicial o normativa de devolución material del inmueble se procederá de acuerdo a lo indicado en este literal.

12.3 Sin perjuicio de lo indicado en el numeral 12.2 de la presente Cláusula, las indemnidades antes señaladas iniciarán a partir de la fecha de Entrega Anticipada en el evento señalado en la Cláusula 4.3. (b) del presente CGA y, en cualquier caso, a partir del momento de la Entrega Física.

**13. Acciones judiciales**

13.1 En el evento de existir alguna acción judicial sobre los Inmuebles posterior a la Fecha de Inicio de Transferencia, estas estarán a cargo del Comprador, salvo, aquellas que única y exclusivamente se adelanten por parte del antiguo propietario encaminadas a hacer exigible la propiedad o la devolución del Inmueble, sobre las cuales el Vendedor podrá ser vinculado para que conteste la demanda en el sentido de indicar: (i) si hay lugar a la devolución de los recursos líquidos; (ii) si los recursos líquidos ya fueron objeto de devolución a favor del demandante; (iii) si no le asiste el derecho a reclamación alguna.

13.2 El Comprador conoce y acepta que, a partir de la Fecha de Inicio de Transferencia, será el único responsable de todas las reclamaciones, demandas, acciones legales, gravámenes y cualquier otro acto que recaiga sobre los Inmuebles.

**14. Peticiones, quejas y reclamos**

A partir de la Fecha de Inicio de Transferencia o la Fecha de Entrega, la que ocurra primero, toda la correspondencia, peticiones, quejas, requerimientos y solicitudes que el Vendedor reciba en relación con los Inmuebles, se entenderá que está dirigida única y exclusivamente al Comprador, quien será el único responsable de darles trámite y respuesta oportunamente dando cumplimiento a los términos y

occurs it will abide by the decision or court order and will diligently take all actions intended to comply with the order.

After this date, the Seller will proceed to return the liquid resources (if applicable) with charge to the technical reserve enshrined in the standard. Likewise, the Seller may deduct the value of the Property from the Transaction Value Balance.

If, even after the date on which the Award was notified to the competent authorities who are aware of the processes of domain extinction, the court order or regulation of the material return of the property persists, the procedure will be as indicated in this letter.

12.3 Without prejudice to the indications of numeral 12.2 of this Clause, the indemnities mentioned above shall begin from the Early Delivery Date in the event indicated in Clause 4.3.(b) of this GAA and in any case, from the Physical Delivery.

**13. Judicial actions**

13.1 In the event of any judicial action on the Properties after the Transfer Start Date, these will be under the responsibility of the Buyer, except for those that are solely and exclusively advanced by the former owner aimed at making the property or return of the Property enforceable, on which the Seller may be linked to answer the lawsuit in the sense of indicating: (i) whether the liquid resources are to be returned; (ii) whether the liquid resources have already been returned to the plaintiff; (iii) whether the plaintiff is not entitled to make any claim.

13.2 The Buyer acknowledges and agrees that, as of the Transfer Start Date, it shall be solely responsible for all claims, lawsuits, legal actions, liens and any other acts that apply on the Properties.

**14. Petitions, complaints and claims**

From the Transfer Start Date or Delivery Date, whichever occurs first, all correspondence, petitions, complaints, requirements and applications that the Seller receives with regard to the Properties, will be understood to be addressed solely and exclusively to the Buyer, who will be the only person responsible for processing them and responding to them in a timely manner, complying with the terms and

condiciones consagrados en las disposiciones legales vigentes que regulen la materia.

**15. Vigencia**

Este Contrato estará vigente durante un período de 12 meses, que podrá ser modificado o prorrogado de común acuerdo entre las Partes. Esta vigencia atenderá lo indicado en la Cláusula 4.1, literal e) del CGA.

**16. Terminación**

El presente Contrato terminará por los siguientes motivos:

16.1 De manera normal, cuando finalice el Plazo Máximo de Transferencia habiéndose transferido la totalidad de los Inmuebles.

16.2 Por solicitud de cualquiera de las Partes ante la ocurrencia de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito cuya duración supere ciento cincuenta (150) Días Calendario y se haya paralizado la ejecución del CGA en su totalidad.

16.3 Por mutuo acuerdo de las Partes.

16.4 Por las siguientes causas imputables al Comprador:

(a) Incumplimiento grave e injustificado de las obligaciones a cargo del Comprador, incluyendo pero sin limitarse a la mora superior a cuarenta y cinco (45) Días Calendario en el pago de cualquier cuenta de cobro presentada por el Vendedor;

(b) La disolución o liquidación voluntaria u obligatoria del Comprador;

(c) Embargos administrativos y/o judiciales sobre el Comprador y/o sus bienes, en cuanto afecten de manera grave el cumplimiento del CGA o dificulten o imposibiliten la correcta y oportuna ejecución de este;

(d) Cuando sobrevenga en el Comprador alguna de las causales contempladas en la Sección 4.2.2 del Cuaderno de Venta.

16.5 Por las siguientes causas imputables al Vendedor:

(a) Por solicitud del Comprador si se presenta una demora imputable al Vendedor superior a ciento ochenta (180) Días Calendario para la Fecha de Inicio de Transferencia de cualquier grupo de Inmuebles, que suponga la imposibilidad total de ejecutar la Transacción. Este plazo podrá ser prorrogado de común acuerdo por las partes,

conditions enshrined in the legal provisions in force that regulate the matter.

**15. Validity**

This Agreement shall be valid during a period of 12 months, which may be amended or extended by mutual agreement between the Parties. This validity shall comply with Clause 4.1, letter e) of the GAA.

**16. Termination**

This Agreement shall be terminated for the following reasons:

16.1 Normally, when the Maximum Transfer Term ends, having transferred all the Properties.

16.2 At the request of any of the Parties in the event of Force Majeure or Act of God that lasts more than one hundred fifty (150) Calendar Days and the performance of the GAA as a whole has been stopped.

16.3 By mutual agreement of the Parties.

16.4 For the following causes attributable to the Buyer:

(a) Serious and unjustified breach of the obligations of the Buyer, including but not limited to the default of more than forty-five (45) Calendar Days in the payment of any billing statement submitted by the Seller;

(b) The voluntary or compulsory dissolution or liquidation of the Buyer;

(c) Administrative and/or legal embargoes on the Buyer and/or its goods, insofar as they seriously affect compliance with the GAA or make its correct and timely performance difficult or impossible;

(d) When any of the causes referred to in Section 4.2.2 of the Sales Notebook occur on the Buyer.

16.5 For the following grounds attributable to the Seller:

(a) Per request of the Buyer, if there is a delay attributable to the Seller that exceeds one hundred eighty (180) Calendar Days on the Transfer Start Date of any group of Properties pursuant to the provisions of the Transfer Schedule, supposing the total impossibility of performing the Transaction. This term may be extended by mutual agreement of

reconociendo los costos y gastos reembolsables que se hayan causado hasta el momento.

the parties by acknowledging the costs and reimbursable expenses accrued to that moment.

**17. Garantía de Cumplimiento del Contrato**

17.1 El giro de los recursos líquidos equivalentes al diecisiete por ciento (17%) del Valor de la Transacción será utilizado como garantía de cumplimiento del CGA (la "Garantía"), durante toda su vigencia. La Garantía amparará los siguientes riesgos:

(a) La ejecución total y oportuna del objeto del CGA, así como de todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo.

(b) El pago del Saldo del Valor de la Transacción.

(c) El pago de los Costos y Gastos de Registro.

(d) El recibo material de los Inmuebles en la fecha programada para su Entrega Física.

17.2 En caso de configurarse una de las causales citadas y presentarse incumplimiento grave y definitivo del CGA por parte del Comprador que no sea remediado dentro del Período de Cura y que conduzca a su terminación anticipada, el Vendedor tomará la totalidad del monto de la Garantía a título de indemnización anticipada de perjuicios. Por medio del presente CGA, el Comprador renuncia a exigir que el Vendedor proceda o instaure cualquier otra acción en contra del Comprador e igualmente renuncia a cualquier defensa o beneficio que pudiere derivarse de, o asistirle por, la Ley Aplicable, y que limite la posibilidad de ejecutar la Garantía.

**17. Performance Bond of the Agreement**

17.1 The transfer of liquid resources equivalent to seventeen percent (17%) of the Transaction Value shall be used as performance bond of the GAA (the "Bond"), during its entire validity. The Bond will protect the following risks:

(a) Total and prompt performance of the GAA, as well as all and each obligation derived therefrom.

(b) The payment of the Transaction Value Balance.

(c) The payment of the Registration Costs and Expenses.

(d) The material receipt of the Properties on the date scheduled for its Physical Delivery.

17.2 In case of one of the aforementioned grounds and if there is severe and final breach of the GAA by the Buyer that is not remedied within the Cure Period and that leads to its early termination, the Seller shall take all the amount of the Bond by way of early damages. The Buyer hereby waives to demand that the Seller proceeds or files any other action against the Buyer and it similarly waives any defense or benefit that could be derived from, or correspond to it by, the Applicable Law and that limits the possibility to perform the Bond.

**18. Cláusula Penal**

18.1 Con excepción de las obligaciones dinerarias, en caso de cualquier incumplimiento de las Partes que no sea remediado en un término de quince (15) Días Hábiles posteriores a la notificación de incumplimiento por la Parte cumplida (el "Período de Cura"), la Parte incumplida pagará a la Parte cumplida, como sanción, una suma de dinero correspondiente al diez por ciento (10%) del Valor de la Transacción (la "**Cláusula** Penal").

18.2 La Cláusula Penal no es una evaluación anticipada y definitiva de los daños y perjuicios. En consecuencia, además de la Cláusula Penal aquí prevista, la Parte cumplida podrá solicitar la indemnización de los daños y perjuicios causados por la Parte incumplida como consecuencia de dicho incumplimiento, si el monto de sus daños excede la cantidad acordada como Cláusula Penal.

**18. Penalty Clause**

18.1 Except for monetary obligations, in the event of any breach by the Parties that is not remedied within a period of fifteen (15) Business Days after the notice of breach by the Party in compliance (the "Cure Period"), the Party in default shall pay to the Party in default, as a penalty, a sum of money corresponding to ten percent (10%) of the Transaction Value (the "Penalty Clause").

18.2 The Penalty Clause is not an anticipated and final assessment of damages. Consequently, in addition to the Penalty Clause provided for herein, the Party in compliance may request compensation for damages caused by the Party in default as a result of such breach, if the amount of its damages exceeds the amount agreed upon as the Penalty Clause.

**19. Cláusula compromisoria - resolución de disputas**

19.1 Las Partes acuerdan expresamente que cualquier controversia que surja entre las Partes relacionadas con el presente CGA, será resuelta por arbitraje nacional en caso de que no exista componente de internacionalidad del CGA o por arbitraje internacional en caso de que el CGA tenga un componente de internacionalidad, es decir cuando (Artículo 62 de la Ley 1562 de 2012): (a) las Partes en un acuerdo de arbitraje tengan, en el momento de la celebración de ese CGA, sus domicilios en estados diferentes; (b) el lugar de cumplimiento de una parte sustancial de las obligaciones o el lugar con el cual el objeto del litigio tenga una relación más estrecha esté situado fuera del Estado en el cual las Partes tienen su domicilio; o (c) la controversia sometida a decisión del tribunal arbitral afecte los intereses del comercio internacional.

(a) Arbitraje Nacional

Cualquier controversia que surja entre las Partes relacionadas con el presente CGA, será resuelta por arbitraje nacional administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, con excepción de la exigibilidad de aquellas relacionadas con sumas de dinero, las cuales serán resueltas por vía de jurisdicción ordinaria a través de proceso ejecutivo o cualquier otro a que haya lugar. En ese sentido el Arbitraje estará sujeto a las siguientes reglas:

(i) El tribunal deberá operar en la ciudad de Bogotá.

(ii) El tribunal de arbitramento emitirá un laudo en derecho y estará sujeto al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

(iii) El número de árbitros que conforman el tribunal será de tres (3), excepto en casos en los que el monto de los procesos sea menor al equivalente a cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, en cuyo caso el tribunal de arbitramento constará de un solo (1) árbitro. Los árbitros que conforman el tribunal de arbitramento serán abogados en ejercicio en Colombia, y las partes serán designadas de común acuerdo y, en su defecto, por el Centro de Arbitraje y Conciliación de las listas que tiene la institución para ese fin.

(iv) Los costos y honorarios se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de

**19. Arbitration clause - conflict resolution**

19.1 The Parties expressly agree that any dispute arising between the Parties in connection with this GAA shall be decided by national arbitration in the event that there is no internationality component of the GAA or by international arbitration in the event that the GAA has an internationality component, i.e. when (Article 62 of Law 1562/2012): (a) the Parties to an arbitration agreement are, at the time of entering into this GAA, domiciled in different states; (b) the place of performance of a substantial part of the obligations or the place with which the subject matter of the litigation has the closest connection is located outside the State in which the Parties are domiciled; or (c) the dispute submitted for decision by the arbitration tribunal affects the interests of international trade.

(a) National Arbitration

Any controversy arising between the Parties in connection with this GAA shall be resolved by national arbitration administered by the Arbitration and Conciliation Center of the Bogota Chamber of Commerce, except for the enforceability of the provisions related to sums of money, which shall be decided via the ordinary jurisdiction through executory proceedings or any other applicable proceeding. In this sense, Arbitration shall be subject to the following rules:

(i) The Court shall operate in the city of Bogota.

(ii) The arbitration court shall issue an award according to law and shall be subject to the Regulations of the Arbitration and Conciliation Center of Bogota Chamber of Commerce.

(iii) The number of arbitrators comprising the court shall be three (3), except in cases where the amount of the proceedings is less than the equivalent to four hundred (400) current legal monthly minimum salaries, in which case the arbitration court shall be comprised by only one (1) arbitrator. The arbitrators comprising the arbitration court shall be practicing lawyers in Colombia and the parties shall be designated by mutual agreement and otherwise, by the Arbitration and Conciliation Center from the lists that the institution has for that purpose.

(iv) Costs and fees shall be subject to the rules provided for such purpose by the Arbitration

Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, no obstante, lo anterior los costos y honorarios del proceso serán asumidos por la parte cuyas pretensiones no sean acogidas por el tribunal.

(v) El arbitraje se adelantará en idioma español.

**(b) Arbitraje Internacional**

Cualquier controversia que surja entre las Partes relacionadas con el presente CGA será resuelta por arbitraje internacional administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, con excepción de la exigibilidad de aquellas relacionadas con sumas de dinero, las cuales serán resueltas por vía de jurisdicción ordinaria a través de proceso ejecutivo o cualquier otro a que haya lugar. En ese sentido el Arbitraje estará sujeto a las siguientes reglas:

(i) El tribunal de arbitramento emitirá un laudo en derecho y estará sujeto en su operación y tarifas al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

(ii) El número de árbitros será uno (1) o tres (3). A falta de acuerdo entre las Partes en el número de árbitros, la controversia será resuelta por un solo árbitro a menos que el Centro de Arbitraje y Conciliación determine que el tribunal arbitral deba integrarse por tres árbitros.

(iii) En el evento de que las Partes convengan que el arbitraje será resuelto por un árbitro único, podrán designarlo de común acuerdo para su confirmación por parte del Centro de Arbitraje y Conciliación. Si dentro de los 30 días siguientes a la notificación de la solicitud de inicio del arbitraje las Partes no hubiesen designado a la persona del árbitro, este será nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación. Si la controversia debe ser resuelta por un tribunal compuesto por tres árbitros, en su respectiva solicitud y contestación a la solicitud de inicio de arbitraje, tanto la parte demandante como la parte demandada deberán designar un árbitro para su confirmación. Si una de las partes no designa a un árbitro en dichas presentaciones, lo hará el Centro de Arbitraje y Conciliación por ellas. El tercer árbitro, quien a su vez actuará como presidente del tribunal, será

and Conciliation Center of the Bogota Chamber of Commerce; notwithstanding the foregoing, costs and fees of the proceeding shall be borne by the party whose claims are not accepted by the tribunal.

(v) The arbitration shall be conducted in Spanish.

**(b) International Arbitration**

Any controversy arising between the Parties in connection with this GAA shall be resolved by international arbitration administered by the Arbitration and Conciliation Center of Bogota Chamber of Commerce, except for the enforceability of the provisions related to sums of money, which shall be decided via the ordinary jurisdiction through executory proceedings or any other applicable proceeding. In this sense, Arbitration shall be subject to the following rules:

(i) The arbitration court shall issue an award according to law and shall be subject in its operation and rates to the Regulations of the Arbitration and Conciliation Center of Bogota Chamber of Commerce.

(ii) The number of arbitrators shall be one (1) or three (3). In the absence of an agreement between the Parties in the number of arbitrators, the controversy shall be resolved by one arbitrator unless the Arbitration and Conciliation Center determines that the arbitration court must be comprised by three arbitrators.

(iii) In case that the Parties agree that the arbitration shall be resolved by a single arbitrator, they may designate it by mutual agreement for its confirmation by the Arbitration and Conciliation Center. If within the 30 days following the notification of the request to start the arbitration the Parties have not designated the arbitrator, it shall be appointed by the Arbitration and Conciliation Center. If the controversy must be resolved by a court comprised by three arbitrators, in the respective request and reply to the request of initiation of arbitration, both the plaintiff and the defendant shall appoint one arbitrator for its confirmation. If any of the parties does not designate an arbitrator in those presentations, the Arbitration and Conciliation Center shall do it for them. The third arbitrator, who in turn shall act as the

nombrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación, sin motivación.

(iv) El arbitraje se adelantará en idioma español.

**20. Lugar de ejecución**

Se entenderá para todos los efectos que el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

**21. Ley Aplicable**

Este CGA se regirá e interpretará de conformidad con la Ley Aplicable en la República de Colombia, sin dar efecto a ninguna disposición o regla sobre elección o conflicto de leyes (ya sea de Colombia o de cualquier otra jurisdicción) que pudiera causar la aplicación de leyes de cualquier otra jurisdicción.

**22. Disposiciones generales**

**22.1 Notificaciones**

Todas las notificaciones y otras comunicaciones en virtud de este CGA deberán constar por escrito y se consideran debidamente entregadas,(a) si se entregan personalmente o a través de un servicio de courier con entrega al día siguiente reconocido a nivel nacional (costos prepagados), (b) enviadas por correo electrónico con confirmación de transmisión del equipo transmisor (o en el primer Día Hábil siguiente a dicha transmisión si la fecha de transmisión no es un Día Hábil), o (c) recibidas o rechazadas por el destinatario, si se envían por correo certificado o registrado, solicitando acuse de recibo; en cada caso a las siguientes direcciones, correos electrónicos o números de facsímil y dirigidas a la atención de la persona (por nombre o cargo) designada a continuación (o a la otra dirección, correo electrónico, número de facsímil o persona que una Parte pueda designar mediante notificación a las otras Partes):

**Al Vendedor**:

Atención: [●]

Dirección: [●]

Email: [●]

**Al Comprador**:

Atención: [●]

Dirección: [●]

Email: [●]

**22.2 Modificación**

court president, shall be appointed by the Arbitration and Conciliation Center, without motivation.

(iv) The arbitration shall be conducted in Spanish.

**20. Place of execution**

For all purposes it shall be understood that the contractual domicile is the city of Bogota D.C.

**21. Applicable Law**

This GAA shall be governed and construed pursuant to Applicable Law in the Republic of Colombia, without giving rise to any provision or rule about election or conflict of law (whether in Colombia or any other jurisdiction) that might cause the enforcement of laws of any other jurisdiction.

**22. Miscellaneous**

**22.1 Notices**

All notices and other communications pursuant to this GAA shall be recorded in writing and are deemed duly delivered (a) if delivered in person or through a courier service of national recognition with delivery on the next day (prepaid costs), (b) sent by email with transmission confirmation by the transmission equipment (or in the first Business Day following such transmission if the transmission date is not a Business Day), or (c) received or rejected by the recipient if sent by certified or registered mail, requesting receipt acknowledgement; in each case, to the following addresses, email addresses or facsimile numbers and addressed to the attention of the person (by name or position) designated below (or the other address, email, facsimile number or person that a Party may designate through notification to the other Parties):

**To the Seller**:

Attention: [●]

Address: [●]

Email: [●]

**To the Buyer**:

Attention: [●]

Address: [●]

Email: [●]

22.2 **Amendment**

El CGA junto con sus Anexos no podrá ser modificado sino por acuerdo escrito debidamente firmado por representantes autorizados de las Partes y con el cumplimiento de los requisitos que impone la Ley Aplicable.

**22.3 Renuncia y recursos**

Salvo lo previsto expresamente en el CGA, la falta o demora de cualquiera de las Partes en ejercer cualquiera de las facultades o derechos consagrados en el CGA o a exigir su cumplimiento, no se interpretará como una renuncia a dichos derechos o facultades, ni afectará la validez total o parcial del CGA, ni el derecho de la respectiva parte de ejercer posteriormente tales facultades o derechos, salvo disposición legal en contrario.

**22.4 Cesión**

(a) Salvo autorización previa, expresa y escrita del Vendedor, el Comprador no podrá ceder el CGA total o parcialmente. Para efectos de la autorización, el Vendedor tendrá en cuenta que las garantías del CGA no se disminuyan con ocasión de la cesión, y que se dé el cumplimiento por parte del cesionario de todos los requisitos habilitantes que fueron evaluados por el Vendedor durante el Proceso de Venta Masiva para considerar hábil al Comprador.

(b) En el evento que el Comprador planee ser objeto de fusión, escisión, o cambio de control corporativo, deberá informar al Vendedor previamente sobre las condiciones de dicha operación. El Vendedor evaluará esta información para dar su autorización previa expresa y escrita. Si el Vendedor considera que el procedimiento pone en riesgo la ejecución y consecuentemente, el cumplimiento del CGA, el Vendedor podrá negar su autorización o, alternativamente, exigir al Comprador, socios o accionistas (actuales o futuros) una garantía adicional a las previstas en el presente CGA como condición previa para autorizar la operación. Se tendrá por incumplimiento grave del CGA el hecho de que el Comprador complete la fusión, escisión o cambio de control corporativo en contra de la decisión del Vendedor.

(c) El Vendedor no podrá ceder el CGA ni cualquiera de los derechos ni obligaciones derivados del mismo, sin el previo consentimiento escrito del Comprador, salvo cuando la cesión ocurra como resultado de políticas de reestructuración o modernización del Estado colombiano, y se mantengan las mismas garantías y coberturas del CGA.

The GAA together with its Annexes may not be amended except by written agreement duly subscribed by the authorized representatives of the Parties and in compliance with the requirements imposed by Applicable Law.

**22.3 Waiver and Remedies**

Except as expressly provided in the GAA, the absence or delay of any of the Parties in exercising any of the powers or rights contained in the GAA or in demanding their compliance, shall not be construed as a waiver of those rights or powers, and shall not affect the total or partial validity of the GAA or the right that the respective party has to subsequently exercise those powers or rights, unless there is a legal provision to the contrary.

22.4 **Assignment**

(a) Unless there is a prior, express and written authorization of the Seller, the Buyer may not assign the GAA totally or partially. For purposes of the authorization, the Seller shall take into account that the bonds of the GAA are not reduced due to the assignment and that the assignee complies with all the enabling requirements evaluated by the Seller during the Mass Sale Process to consider the Buyer as suitable.

(b) In case that the Buyer plans to be subject to merger, split or change of corporate control, the Buyer shall previously inform the Seller about the conditions of such operation. The Seller shall evaluate this information to give its prior, express and written authorization. If the Seller deems that the procedure jeopardizes the performance and accordingly compliance with the GAA, the Seller may deny its authorization or, alternatively, demand the Buyer, partners or shareholders (current or future) a bond additional to those provided herein as a prior condition to authorize the operation. The fact that the Buyer completes the merger, split or change of corporate control against the Seller's decision shall be deemed serious breach of the GAA.

(c) The Seller may not assign the GAA or any of the rights or obligations derived therefrom without the prior written consent of the Buyer, except when the assignment occurs as a result of restructuration or modernization practices of the Colombian State and the same bonds and coverages of the GAA are maintained.

**22.5 Suspensión**

Las Partes quedarán exoneradas de sus responsabilidades por el incumplimiento o demora en la ejecución de cualquiera de las prestaciones a su cargo, derivadas del CGA, cuando tal incumplimiento o demora sea consecuencia de la ocurrencia de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, debidamente probados. En estos casos, las Partes podrán suspender la ejecución del Contrato por el mismo periodo de tiempo del evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, hasta por un plazo de ciento cincuenta (150) Días Calendario caso en el cual se entenderá que se ha paralizado la ejecución del Contrato en su totalidad.

**22.6 Divisibilidad**

Si cualquier disposición de este CGA es considerada nula, ilegal o no exigible, la validez, legalidad y exigibilidad de las disposiciones restantes de este CGA no se verán afectadas o menoscabadas de ninguna manera por ello y las Partes acuerdan negociar de buena fe para reemplazar dicha disposición nula, ilegal o no exigible por una disposición válida, legal y exigible que logre, en la mayor medida legal posible en virtud de este CGA, los propósitos económicos, de negocios y otros de dicha disposición nula, ilegal o no exigible.

**22.7 Anexos**

Los siguientes anexos serán parte integral de este Contrato:

(a) Anexo 1: Glosario

(b) Anexo 2: Listado de Inmuebles.

(c) Anexo 3: Segmentación.

(d) Anexo 4: Cronograma de Entregas.

(e) Anexo 5: Acta de Entrega.

(f) Anexo 6: Valor Individual de los Inmuebles.

(g) Anexo 7: Minutas de Cesión de Derechos Litigiosos y de Contratos.

[*Firmas en la página siguiente*.]

22.5 **Suspension**

The Parties shall be exempted from their responsibilities for the breach or delay in the execution of any of the provisions at its charge, derived from the GAA, when such breach or delay is a consequence of the occurrence of an event of Majeure Force or Acts of God, duly demonstrated. In these cases, the Parties may suspend the performance of the Agreement for the same period of time of the Force Majeure or Act of God event, up to a term of one hundred fifty (150) Calendar Days, case in which it shall be understood that the performance of the Agreement has stopped completely.

**22.6 Severability**

If any provision of this GAA is deemed null, illegal or unenforceable, the validity, legality and enforceability of the remaining provisions of this GAA shall not be affected or diminished in any way by it and the Parties agree to negotiate in good faith to replace such null, illegal or unenforceable provision by a valid, legal and enforceable provision that achieves as far as legally possible pursuant to this GAA, the economic, business and other purposes of such null, illegal or unenforceable provision.

**22.7 Annexes**

The following annexes shall be a comprehensive part of this Agreement:

(a) Annex 1: Glossary.

(b) Annex 2: List of Properties.

(c) Annex 3: Segmentation.

(d) Annex 4: Delivery Schedule.

(e) Annex 5: Delivery Certificate.

(f) Annex 6: Individual Value of the Properties.

(g) Annex 7: Litigation Rights and Agreement Assignment Minutes.

[*Signature page follows*]

**Implementación**

[Insert execution language and signoff]

**Execution**

[Insert execution language and signoff]