

Señor

JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Ciudad

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE MAYOR CUANTÍA DE NAJDORF LLC CONTRA TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S Y OTROS.

RADICADO: 11001310301120220009500

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 1.115.067.653 de Buga, abogado portador de la tarjeta profesional No. 194.687 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, en atención a lo dispuesto en el artículo 318 del Código General del proceso y en la oportunidad debida, me dirijo respetuosamente a Usted con el fin de interponer recurso de reposición en contra del Auto del 26 de abril de 2022, mediante el cual se admitió indebidamente la demanda presentada por el extremo activo, en los siguientes términos:

I. FUNDAMENTOS DE LA REPOSICIÓN

El Código General del Proceso en sus artículos 82, 83, 84, 85, 87 y 88, establece expresamente los requisitos que debe tener toda demanda. Entre estos se destaca:

- La necesidad de designar el juez competente.
- La identificación de las partes y sus representantes.

- La formulación de las pretensiones atendiendo los requerimientos del artículo 88 del Código General del Proceso.
- Los hechos que sirven de fundamento debidamente determinados, clasificados y numerados.
- La petición de las pruebas que pretenderá el demandante acrediten los hechos que le sirven de sustento a sus pretensiones.
- El juramento estimatorio cuando a ello haya lugar.
- Los fundamentos de derecho.
- La cuantía del proceso.
- La dirección para notificaciones.
- Los demás requisitos especiales.

Siendo asimismo necesario analizar el artículo 621 de la misma codificación, donde se establece la conciliación como requisito de procedibilidad, constituyéndose la acreditación del agotamiento de este requisito como otro requerimiento formal para la presentación de la demanda.

Estos son manifestación del carácter formal del acto procesal que es la demanda. Al respecto explica la doctrina:

“La demanda es un acto procesal de carácter formal. El ordenamiento jurídico quiere que la demanda reúna unos requisitos formales mínimos a efectos de que se garantice orden y claridad desde el comienzo de la actuación. Peligroso sería que el demandante pudiera elaborar su demanda sin

seguir unas directrices, presupuestos y requisitos de orden formal que, como se dijo, garantizan claridad, rigor, precisión, puntualidad y concreción y además aseguran que desde el comienzo de la contienda el juez pueda controlar la cabal presencia de las condiciones de forma necesarias para que se pueda adoptar una decisión de fondo en torno al derecho material discutido o reclamado”¹.

Por lo anterior, la no satisfacción de estos requisitos acarreará inexorablemente la inadmisión de la demanda o su rechazo -únicamente en los casos de falta de competencia, jurisdicción u operancia de la caducidad-, tal como lo establece el artículo 90 del Código General del Proceso:

“(…) El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*

¹ SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 439.

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza”.

Nótese entonces que, en los casos en los que se admite la demanda, bastaría demostrar la existencia de una de las causales citadas para que haya lugar a la inadmisión de la demanda.

Descendiendo al caso que nos ocupa, la demanda presentada **NO** cumple los requisitos legales previstos al efecto, por cuanto esta ha desatendido múltiples disposiciones, tal como lo expondré en los siguientes puntos:

1. FALTA DE AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD – FALTA DE COMPETENCIA

La conciliación extrajudicial en derecho constituye un requisito de procedibilidad para los procesos declarativos en materia civil, tal como lo establece con toda claridad el artículo 621 del Código General del Proceso, mediante el cual se modificó el artículo 38 de la ley 640 de 2001:

“Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

PARÁGRAFO. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 1o del artículo 590 del Código General del Proceso”.

Así las cosas, el demandante por expreso mandato del ordenamiento jurídico deberá acudir a este mecanismo alternativo de solución de controversias previa presentación de la demanda.

Sobre la naturaleza de este mecanismo ha enseñado la Corte Constitucional:

“La conciliación como mecanismo de resolución extrajudicial de resolución de conflictos se ha definido como “un procedimiento por el cual un número determinado de individuos, trabados entre sí por causa de una controversia jurídica, se reúnen para componerla con la intervención de un tercero neutral -conciliador- quién, además de proponer fórmulas de acuerdo, da fe de la decisión de arreglo y imparte su aprobación. El convenio al que se llega como resultado del acuerdo es obligatorio y definitivo para las partes que concilian.”² La nota característica de este mecanismo de resolución de conflictos es la voluntariedad de las partes para llegar a la solución de su controversia, pues son ellas, ayudadas por el conciliador que no tiene una facultad decisoria, quienes presentan las fórmulas de acuerdo con las que se espera poner fin a sus divergencias. Es, entonces, un mecanismo de autocomposición porque son las partes en conflicto y no un tercero, llámese juez o árbitro, quienes acuerdan o componen sus diferencias”³.

Nótese la necesidad y la evidente intención del ordenamiento de evitar que las situaciones problemáticas de orden jurídico sean resueltas por un juez, pues antes las partes deberán, cuanto menos, intentar solucionar por si mismos la controversia. Sin embargo, el ordenamiento prevé excepciones a este requerimiento, algunas relativas al tipo de proceso y otra particular referente a la presentación de la demanda con solicitud de medidas cautelares.

² Corte Constitucional, Sentencia C-893 de 2001.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-598 de 2011.

Este último supuesto es el que contempla el parágrafo primero del artículo 590 del Código General del Proceso el cual reza:

“PARÁGRAFO PRIMERO. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad”.

Sobre el particular la jurisprudencia ha sido pacífica al considerar que la solicitud de medidas cautelares debe tener por objeto una medida que sea procedente en el proceso declarativo, pues de lo contrario se estaría defraudando la ley, en la medida en que poder solicitar cualquier cautela, por improcedente que sea, le otorgaría al demandante la posibilidad de presentar su demanda sin antes acudir a la conciliación como requisito de procedibilidad.

En efecto ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

“En las condiciones descritas, concluyó que siendo inviables las medidas cautelares solicitadas, correspondía a la demandante acreditar el agotamiento de «la conciliación extrajudicial, requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 621 de la ley 1564 del 2012 modificadorio del artículo 38 de la Ley 640 de 2001, conforme fuera ordenado en el auto fechado 13 de marzo de 2019 mediante el cual se inadmitió la demanda, mandato que al no haber sido cumplido dentro del término legal, daba lugar, como en efecto se hizo, a que a través de la providencia calendada 20 del mismo mes y año se rechazara», sin que, por tanto, se hiciera necesario el análisis de las demás causales de inadmisión.

Conforme a lo que acaba de verse, no se advierte una amenaza o vulneración a la garantía esencial que la querellante invoca a través de este instrumento excepcional, en tanto que la providencia cuestionada no revela arbitrariedad o desmesura, sino una

divergencia conceptual cuya razonabilidad torna inviable la salvaguarda.

Esto, porque tras un adecuado análisis de las medidas cautelares nominadas e innominadas, la autoridad judicial acusada concluyó que eran improcedentes, y por lo mismo no podía obviarse el requisito de procedibilidad de la conciliación prejudicial previsto en el artículo 38 de la Ley 640 de 2001, modificada por el canon 621 del Código General del Proceso, razón por la cual, la decisión cuestionada es razonable.

En este orden, la actuación censurada no constituye una vía de hecho susceptible de enmendarse por esta senda, pues al margen de que la Corte comparta o no la totalidad de los razonamientos esbozados, estos hacen parte de los principios de autonomía e independencia judicial e inhiben al fallador constitucional para inmiscuirse en el asunto imponiendo una determinada tesis que sustituya a la expresada por el de la causa⁴.

En similar sentido explicó el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá

"...avaluar una interpretación como la que sugiere el inconforme, daría al traste no sólo con la regulación prevista para las medidas cautelares en procesos declarativos(...)sino también con la ostensible intención del legislador de promover la utilización de mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos (ya que le bastaría a todo demandante con solicitar cualquier clase de medida cautelar, por más ostensible que sea su improcedencia, para evitar el agotamiento de la conciliación prejudicial)"⁵.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia STC3028-2020 del 18 de marzo de 2020. Rad. 11001-02-03-000-2019-04162-00. Misma posición de la sentencia de tutela STC5852-2019 del 13 de mayo de 2019, Rad: 11001220300020190033101.

⁵ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Auto del 20 de octubre de 2016. Rad: 11001 3103 024 2016 00344 01

Nótese como el demandante debe cumplir los estrictos requisitos previstos en el Código General del Proceso para el decreto adecuado de las medidas cautelares en procesos declarativos, recordando que esta petición se encuentra limitada por el artículo 590 de la citada codificación.

Así las cosas, sólo podrá solicitar el demandante:

“a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella.

El demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. También podrá solicitar que se sustituyan por otras

cautelas que ofrezcan suficiente seguridad.

c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión”.

En ese sentido, si la medida solicitada no enmarca dentro de las legalmente previstas o no cumple sus requisitos, la consecuencia será una sola: **SE DEBERÁ ADELANTAR EL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DEL AGOTAMIENTO DE LA CONCILIACIÓN.**

Descendiendo al caso concreto, es preciso señalar de inmediato que, la demandante **NO SATISFIZO LOS REQUERIMIENTOS DEL ARTÍCULO 590 PARA EL DECRETO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS.** En efecto, la petición se formuló de la siguiente manera:

1. Se decrete la inscripción de la demanda sobre los derechos fiduciarios al interior del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, como quiera que los recursos existentes dentro de los mencionados patrimonios autónomos constituyen un medio de pago de los aportes realizados así como de los beneficios a percibir al momento de su liquidación, tal y como se estableció de manera conjunta en el Acuerdo Privado de Entendimiento y los contratos de fiducia mercantil suscritos por TERRA 3 DISEÑO INMOBILIARIO S.A.S., los cuales se encuentran coligados.
2. Se ordene a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, abstenerse de realizar la liquidación del fideicomiso en mención, como quiera que los recursos existentes dentro del mencionado patrimonio autónomo constituyen un medio de pago de los aportes realizados así como de los beneficios a percibir al momento de su liquidación.
3. Se decrete la inscripción de la demanda en los Folios de Matricula No. 50N-8885 y 50N-1050057.

Nótese que las 3 medidas cautelares se estructuraron en atención al artículo 590 del Código General del proceso, no obstante, se ignoraron por completo las reglas de los citados artículos, por apenas 3 razones elementales:

- **Respecto de la primera medida cautelar:**

Se solicitó la inscripción de la demanda sobre **UN BIEN NO SUJETO A REGISTRO**, esto es, los derechos fiduciarios. El señor apoderado ignora por completo que los derechos fiduciarios no tienen un registro como si se tratase de bienes inmuebles.

Ignora el ordenamiento el señor apoderado pues en los términos del numeral 5.5. del Capítulo II, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica (CBJ), de la Superintendencia Financiera, los derechos fiduciarios no representan sumas dinerarias, ni mucho menos enmarcan un derecho real, simplemente le confieren a su titular la posibilidad de participar de los beneficios económicos derivados del cumplimiento de la finalidad específica a la cual están destinados los bienes fideicomitidos.

Esto quiere decir sin más, que no se tratan de bienes sujetos a registro, de manera que **NO HAY UN LUGAR DONDE SE DEBA INSCRIBIR LA DEMANDA**. Con esta sencilla argumentación se logra evidenciar como la primera medida cautelar es abiertamente improcedente, pues no es nada más que claro intento por defraudar la ley y evitar la solución pacífica de los conflictos, obviando los deseos del legislador.

- **Respecto de la segunda medida cautelar:**

Se solicitó una medida cautelar innominada **SIN PROBAR LA NECESIDAD DE ESTA NI EL AROMA DE BUEN DERECHO, Y SE IGNORÓ QUE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS NO PUEDEN SER FUENTE DE PAGO PARA NAJDORF**.

Para explicar esta aseveración es suficiente traer a colación el artículo 1238 del Código de Comercio, según el cual los bienes fideicomitidos **DEVIENEN DE IMPOSIBLE PERSECUCIÓN POR ACRENCIAS POSTERIORES**

A LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. ES DECIR, NUNCA PODRÁN SER FUENTE DE PAGO DE UNA ACREENCIA DE ESTA ÍNDOLE.

En ese sentido, como podrá evidenciar el Despacho, el contrato de fiducia que dio lugar a la constitución de los patrimonios autónomos se celebró Mediante escritura pública N°4873 de fecha veintiocho (28) de noviembre (11) de dos mil quince (2015), mientras que las acreencias que, de manera ilegal y abusiva, espera el señor apoderado sean declaradas tienen como fundamento dos negocios jurídicos, el Acuerdo Privado de entendimiento (que no es cosa distinta a un mutuo) celebrado el 30 de marzo de 2016 y una transacción suscrita el 27 de mayo de 2021.

Nótese entonces que ambos negocios **SON POSTERIORES A LA FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de manera que mal podría entenderse que la medida cautelar es procedente cuando su objeto es jurídicamente inviable.

En otras palabras, si la medida cautelar versa sobre un objeto que es improcedente, pues los patrimonios autónomos jamás serán fuente de pago a favor de la demandante, no es posible decretarla, toda vez que ello implicaría contravenir expresamente el artículo 1238 del Código de Comercio.

El señor apoderado, seguramente por desconocimiento, esperaba engañar al Despacho, cuando es evidente que sus peticiones solo constituyen una violación a la ley al no adelantar la conciliación prejudicial la cual, como se ha demostrado, es obligatoria en el presente caso.

En suma, uno de estos patrimonios **NO EXISTE EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO**, pues el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134** fue liquidado el 28 de mayo de 2018, tal como mi mandante informó mediante la respuesta al derecho de petición aportada por el extremo activo:

FID. Inmobiliario Proyecto Terra 134: Mediante documentos privado de fecha dos (02) de diciembre (12) de dos mil quince (2015), se suscribió entre Terra3 Desarrollo inmobiliario SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.

- Mediante documento privado con fecha 28 de mayo de 2018, fue celebrada entre Terra3 Desarrollo inmobiliario SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A, la terminación y liquidación del fideicomiso.

Por lo tanto, además de ser inviable la solicitud por lo expuesto, se denota la inviabilidad jurídica de la medida cautelar pues versa sobre un patrimonio autónomo que, hoy en día, está debidamente liquidado y terminado.

- **Respecto de la tercera medida cautelar:**

Se espera la inscripción de la demanda en dos bienes, que no se identifican en manera alguna y cuyos folios **NO SE APORTAN**, es decir, **NO SE ACREDITA QUE TALES BIENES SEAN PROPIEDAD DE LAS DEMANDADAS**, lo que de suyo implica que **NO SE CUMPLEN LOS REQUISITOS DEL LITERAL B DEL ARTÍCULO 590 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**.

Nótese como la petición menciona dos folios, pero no se aportan estos y sin la acreditación de que tales bienes sean propiedad de las demandadas, la consecuencia es simple, no podrá dársele aplicación al literal B del artículo 590, pues el supuesto de hecho de esta disposición demanda,

necesariamente, que el bien objeto de la cautela sea de propiedad del demandado.

Luego entonces, si no es posible configurar el supuesto de hecho de la norma cuya aplicación espera el señor apoderado, no habrá lugar si quiera a valorar la consecuencia jurídica de la misma, de manera que **debía la demandante agotar la conciliación como requisito de procedibilidad.**

Así las cosas, como se explicó en estas 3 elementales razones, la demandante solicitó **MEDIDAS CAUTELARES ABIERTAMENTE IMPROCEDENTES**, ni siquiera se trata de que el Despacho pueda o no decretarlas, sino que estas de ninguna manera satisfacen los requerimientos del artículo 590 del Código General del Proceso.

Por todo lo anterior, es más que evidente que la demanda, al no haber agotado el requisito de procedibilidad, **DEBIÓ INADMITRSE** tal como lo dispone el numeral 7 del artículo 90 de la citada codificación procesal.

De esta manera solicito respetuosamente se revoque en su integridad el auto recurrido para que, en su lugar, se nieguen de plano las solicitudes de medidas cautelares y, además, se inadmita la demanda como exige la ley.

2. NO SE REÚNEN LOS REQUISITOS FORMALES – INDEBIDA ACUMULACIÓN Y FORMULACIÓN DE PRETENSIONES

Ha de señalarse que reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha explicado que las pretensiones de un libelo deben tener total precisión y claridad y en caso de acumularse deben seguir los estrictos requisitos del artículo 88 de del Código General del Proceso:

“La ratio legis de los anteriores requisitos estriba en que así se garantiza el derecho fundamental a un debido proceso y las demás

*garantías constitucionales involucradas, y se permite no solo establecer el origen del debate, sino trazar los límites dentro de los cuales la jurisdicción del Estado puede discurrir su actividad, y al mismo tiempo la forma, la manera y los medios como las partes pueden ejercer el derecho de defensa y contradicción. **No obstante, si una u otra cosa es imprecisa o confusa, el juez debe desentrañarla, en la medida de lo posible, para no hacer nugatorios los intereses subjetivos de las partes, en aplicación de caros principios, como el de efectividad y prevalencia del derecho sustancial, y de libre acceso a la administración de justicia, ciertamente, bastiones del Estado constitucional y social de derecho***⁶. (Subrayado y negrilla fuera del texto).

De conformidad con lo anterior, es claro que la demanda interpuesta no se encuentra presentada en debida forma, configurándose la no satisfacción de los requisitos formales para su presentación como expondré:

- a. Se acumulan prensiones indebidamente sin atender el numeral primero del artículo 88 de código general del proceso

El artículo 88 dispone en su numeral 1:

“El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurran los siguientes requisitos:

1. Que el juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía.

(...)”

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC-5238-2019 del 10 de diciembre de 2019. Exp: 76001-31-03-015-2011-00088-02.

Este requisito atiende a cuestiones apenas elementales, pretendiendo que el juez pueda conocer del proceso conforme las reglas de atribución de la competencia, de manera que si una pretensión no satisface este requisito, no habrá lugar a dudas deberá inadmitirse la demanda por **INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES**.

Esto ocurre cuando, habiéndose celebrado un pacto arbitral, espera el demandante que el juez de conocimiento se pronuncie sobre una cuestión que los sujetos negociales determinaron, en virtud de su autonomía privada, que sólo un árbitro podría conocer.

En efecto, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que la existencia de pacto arbitral implica de suyo la falta de competencia para otro juez distinto a los árbitros, quienes fueron elegidos por las partes para atender su controversia:

“Este cambio en la concepción de la falta de jurisdicción necesariamente debe tener su efecto en el arbitraje. Pues no solamente no considera la Constitución a este mecanismo de solución de conflictos como una jurisdicción distinta de las que cataloga y sienta sus bases, sino que es la especialidad jurisdiccional civil la llamada a resolver recursos de anulación (art. 161 del decreto 1818 de 1998 y 40 de la ley 1563 de 2012) y de revisión (artículos 166 del decreto y 45 de la ley mencionados) sobre los fallos que los tribunales de arbitraje profiera, denominados laudos arbitrales, cuya materia hubiera sido de su conocimiento, de no mediar el pacto arbitral.

Si ello es así, como en realidad lo es, no puede concebirse que se siga utilizando la causal de nulidad denominada falta de jurisdicción para subsumir en ella el reproche que una de las partes vinculada a una cláusula compromisoria hace a un juez, por la vía de la excepción previa, a efectos de solicitarle que se sustraiga del conocimiento del asunto por la existencia del mentado pacto arbitral.

Es que, bien vistas las cosas, resulta incoherente seguir sosteniendo que la falta de jurisdicción genera una nulidad insaneable, declarable de oficio, y simultáneamente entender que el silencio del convocado tenga la virtualidad de prorrogar la jurisdicción del juez. Se está entonces frente a un fenómeno de falta de competencia y no de falta de jurisdicción"⁷.

Nótese entonces que bastaría demostrar que, en el marco de la acumulación de pretensiones, una o varias de las formuladas versan sobre cuestiones sometidas por las partes de un negocio jurídico a arbitraje.

Así las cosas, en el caso concreto, omitió el señor apoderado mencionar que en el Acuerdo Privado de Entendimiento las partes **SUSCRIBIERON UN PACTO ARBITRAL**, en la cláusula trigésima primera:

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. CLAUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias de cualquier índole que surgieren entre las partes en relación con la interpretación, ejecución y/o terminación del presente Acuerdo, que no pudieren ser resueltas de común acuerdo entre las partes en un período no mayor a 60 días, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación del Cámara de Comercio de Bogotá D.C. La conformación y funcionamiento de dicho Tribunal se sujetará a lo dispuesto por la Ley 1563 de 2012 y, las normas que la adicionan o modifican, de acuerdo con las siguientes reglas: 1- Estará integrado por tres (3) árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, 2- Su organización interna se sujetará a las reglas establecidas dicho Centro; 3- El fallo será en derecho; y 4- Sesionará en Bogotá D.C.

Nótese que se está ante un pacto arbitral perfectamente válido y vinculante, de manera que, **CUALQUIER PRETENSIÓN QUE TENGA POR OBJETO CUESTIONES**

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC6315-2017 del 9 de mayo de 2017. Rad: 11001-31-03-019-2008-00247-01

RELATIVAS A LA INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN del Acuerdo Privado de Entendimiento solo podrá ser conocida por un Tribunal Arbitral conformado según los términos del negocio jurídico.

Lo anterior quiere decir, sin más, que el único competente para decidir acerca de la ejecución del Acuerdo Privado de Entendimiento es un Tribunal Arbitral.

Así las cosas, basta analizar la demanda presentada para ver que sus pretensiones esperan que el Despacho, sin tener competencia para el efecto, califique la ejecución del Acuerdo Privado de Entendimiento. Todas las pretensiones están estructuradas sobre ese particular, en atención a que es el Acuerdo Privado de Entendimiento y su ejecución el hecho que da base a la acción incoada.

En otras palabras, la accionante acumuló pretensiones sin que el juez fuere competente para conocerlas. Se hace referencia a las siguientes:

- Primera declarativa, segunda declarativa, cuarta declarativa, quinta declarativa, sexta declarativa, octava declarativa, décima declarativa, primera condenatoria, tercera condenatoria y todas las pretensiones subsidiarias.

Lo anterior se sintetiza con mayor claridad en el siguiente aparte:

Pretensión	Razón por la cual el Despacho no es competente
Primera declarativa	Se espera se declare conexidad contractual con otros negocios, algo que es relativo a la interpretación y ejecución del Acuerdo Privado de Entendimiento, cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.

Segunda declarativa	Dado que es una pretensión consecuencial y deriva de la declaratoria de conexidad contractual, tiene la misma consecuencia, se trata de una cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho
Cuarta declarativa	Se espera se declare el incumplimiento del Acuerdo Privado de Entendimiento, aspecto que obviamente implica la calificación de la ejecución del contrato, lo que fue objeto del pacto arbitral, de manera que se trata de una cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.
Quinta declarativa	Se espera la terminación del Acuerdo Privado de Entendimiento, aspecto expresamente sometido a arbitraje conforme el pacto arbitral, de manera que se trata de una cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.
Sexta declarativa	Dado que es una pretensión consecuencial y deriva de la declaratoria de incumplimiento del Acuerdo Privado de Entendimiento, tiene la misma consecuencia, se trata de una cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.
Octava declarativa	Se espera la indemnización de perjuicios correspondientes a los dineros entregados en ejecución del Acuerdo Privado de Entendimiento, aspecto que hace referencia a la ejecución de este negocio jurídico, de manera que se trata de una cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.
Décima declarativa	Al tratarse de una pretensión relacionada con lo solicitado en la pretensión octava, se trata de una cuestión relacionada con la ejecución del Acuerdo

	Privado de Entendimiento, de manera que se trata de una cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.
Primera y tercera condenatoria	Estas pretensiones persiguen la imposición de una condena derivada de un supuesto incumplimiento del Acuerdo Privado de Entendimiento, lo que de suyo implica que se trata de una cuestión derivada de la ejecución del referido negocio jurídico, de manera que se trata de una cuestión sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.
Todas las subsidiarias	No obstante que el señor apoderado pretende estructurar una teoría del enriquecimiento sin justa causa, obvia que la procedencia de esta acción es subsidiaria pues es necesario que no exista una fuente de las obligaciones que soporte el enriquecimiento y empobrecimiento correlativos, de manera que, cuanto menos, resultaría necesario valorar si existe o no un contrato -u otra fuente- que motive este supuesto, de manera que, necesariamente, implicaría pronunciarse respecto del Acuerdo Privado de Entendimiento, es decir, aún en este caso se estaría ante una situación sometida a arbitraje y, por tanto, excluida de la competencia del Despacho.

En conclusión, la acumulación de pretensiones no atendió los requisitos legales previstos al efecto, de manera que deberá, cuanto menos, **RECHAZARSE LA DEMANDA, POR OSTENSIBLE FALTA DE COMPETENCIA EN EL CASO CONCRETO.**

b. Indebida acumulación de pretensiones por ser contradictorias entre sí y no seguir la regla de principal y subsidiaria

El artículo 88 dispone en su numeral 2:

“El demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, aunque no sean conexas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

(...)

3.- Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias”.

Sobre este particular ha explicado la doctrina:

“Este requisito apunta a que una pretensión se contradiga ni repugne con otra, es decir, que entre ellas no se generen contradicciones, como podría suceder, por ejemplo, si respecto de un bien el demandante formula al mismo tiempo y en el mismo plano que se declare que lo adquirió por prescripción ordinaria y extraordinaria, o si el demandante pide que su demandado se declare contractual y extracontractualmente responsable por un mismo acto, dado que en estos casos una pretensión resulta ser totalmente contradictoria de la otra, por lo que la exigencia legal en comento es fruto de elemental lógica.

Por tanto, se permite la acumulación principal y subsidiaria de pretensiones, en la cual, como su nombre lo indica, se formula una pretensión principal que delanteramente el juez debe estudiar y resolver, y solo si dicha pretensión no prospera se entraría a decidir sobre la pretensión subsidiaria o sobre las demás formulaciones de esta manera, pues el ordenamiento no limita el número de pretensiones subsidiarias que pueden formularse.

De esta forma, el demandante puede solicitar como pretensión principal que se declare que un contrato celebrado con el demandado es absolutamente nulo, como primera pretensión subsidiaria solicitar que se decrete su resolución por incumplimiento del demandado y como segunda pretensión subsidiaria, pedir que se decrete la rescisión de dicho contrato por lesión enorme⁸.

Nótese entonces que solo se podrán formular pretensiones contradictorias cuando estas sigan la regla de principal y subsidiaria, a contrario sensu, de no seguirse esta regla, se estará ante la no satisfacción de los requisitos formales de la demanda.

Ahora bien, en el caso concreto el señor apoderado de la demandante formula múltiples pretensiones indebidamente, en particular se hace referencia a lo siguiente:

- **Acumulación de pretensiones relativas al Acuerdo Privado de Entendimiento y el contrato de transacción**

Sea lo primero señalar que el contrato de transacción, como se desarrollará con posterioridad, tiene efectos de cosa juzgada, de manera que si tiene por objeto disponer acerca de un incumplimiento o el comportamiento contractual en relación con uno o varios negocios jurídicos, **RESULTARÁ IMPOSIBLE SOLICITAR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO OBJETO DE TRANSACCIÓN Y LA TRANSACCIÓN EN SÍ MISMA.**

Este tipo de acumulaciones implicaría de suyo que se atentara contra el efecto de cosa juzgada establecido en el artículo 2483 del Código Civil.

⁸ SANABRIA, H., "Derecho procesal civil general", Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 444.

Así las cosas, basta analizar el objeto del contrato de transacción para evidenciar la imposibilidad de solicitar la declaratoria de un incumplimiento respecto del cual las partes ya tomaron una decisión:

PRIMERA. OBJETO.- *Las partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión y/o controversia de cualquier índole en el que estén involucrados y que se relacione con los Proyectos, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione con los Proyectos y a precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive de los proyectos, que una vez cumplidos los pagos y ejecutado debidamente este Contrato, se entenderá renunciando de manera definitiva a cualquier reclamo , pretensión, demanda, acción legal, vinculación procesal de cualquier naturaleza, presente, pasada o futura y liberando a los Reclamantes de cualquier responsabilidad y obligación, de cualquier naturaleza, directa o indirecta, conocida o desconocida, acumulada o acumulable, contractual o extracontractual, que se relacione con los Proyectos. Adicionalmente, los Reclamados se obligan solidariamente a pagar la suma de dinero descrita en la cláusula cuarta de este contrato a los Reclamantes por concepto de reembolso de los aportes realizados y compensación de los beneficios causados conforme a la forma y en los términos que se describirían en este documento. Los Reclamantes, a su turno, se obligan a que, una vez recibido en su totalidad y a su plena satisfacción el pago conforme los términos aquí establecidos, a terminar las acciones judiciales que haya emprendido en contra de los Reclamados. (negrilla fuera del texto original)*

Como obvió el señor apoderado en su demanda, este contrato se celebró con ocasión del inicio de un trámite arbitral internacional en contra de mi mandante,

en el cual se perseguía la declaratoria de incumplimiento del Acuerdo Privado de Entendimiento. Esto significa, simple y llanamente que, las partes decidieron a través de un acuerdo que hace tránsito a cosa juzgada sobre el posible incumplimiento del referido negocio jurídico, de manera que la única manera de revivir alguna discusión sobre este particular sería mediante la declaratoria de nulidad de la transacción en sí misma, tal como lo pregonan el artículo 2484 del Código Civil.

Así las cosas, dado que el señor apoderado espera se declare el incumplimiento, de manera cumulativa, del contrato de transacción y del Acuerdo Privado de Entendimiento, además de los defectos antes enunciados, implica esto de suyo que se está ante pretensiones contradictorias, por una cuestión elemental, solicitar la declaratoria de incumplimiento de uno de los negocios objeto de transacción implica contrariar el efecto propio de la transacción. Por lo tanto, al no estar estas pretensiones enunciadas a través de la fórmula principal y subsidiaria, es evidente que se ha debido **INADMITIR** la demanda para posteriormente rechazarla por su clara carencia de técnica.

Por todo lo expuesto, solicito respetuosamente se **REVOQUE** en su integridad el auto recurrido para evitar una violación ostensible a la ley.

3. INDEBIDA FORMULACIÓN DE LOS HECHOS

Para los hechos de la demanda deberán seguirse las siguientes consideraciones:

“El demandante debe plasmar en su demanda los fundamentos fácticos de sus pretensiones y hacerlo en forma ordenada, coherente y suficientemente explicada. Por eso el numeral 5 del artículo 82 CGP establece que los hechos que sirven de sustento a las pretensiones deben presentarse “debidamente determinados, clasificados y numerados”, exigencia que no solo busca que la demanda sea clara y con ello se le dé orden al proceso, sino también garantizar el ejercicio del derecho de defensa del demandado, que en su contestación tiene la carga de darle respuesta precisa a cada

*uno de los hechos, lo cual se dificultará en grado extremo si el demandante los presentara en desorden, sin diferenciar unos de otros, mezclando apreciaciones personales o meramente subjetivas con circunstancias verificables y que en verdad ocurrieron, exponiendo aspectos contradictorios o inteligibles, sin acudir a la numeración correspondiente, en fin, sin atender la más elementales reglas de orden coherencia*⁹.

Así las cosas, basta evidenciar, incluso desprevenidamente, la demanda interpuesta para evidenciar que esta no satisface lo requerimientos del numeral 5 del artículo 82 del Código General del Proceso.

Los hechos 5, 7, 8, 15, 16, 17, 20, 21, 31, 36, 39, 42, 43, 45 y 45.1 no son más que transcripciones acomodadas de documentos, interpretaciones amañadas y subjetivas del señor apoderado, sin reglas de coherencia u orden, pues estos supuestos fácticos no son nada más que referencia a las pruebas que se aportan, condiciones contractuales que constan en documentos, entre otros aspectos que, además de irrelevantes, harán imposible adelantar una correcta contestación de la demanda.

Lo contenido en esos numerales no son hechos, carecen de circunstancias de modo, tiempo y lugar y no son nada más que apreciaciones subjetivas, personales y no verificables del apoderado, siendo evidente que no se cumple con este requisito formal de la demanda.

Todo lo anterior sólo genera una consecuencia, la **INADMISIÓN DE LA DEMANDA** por el incumplimiento de los requisitos formales de la misma. En ese sentido, resulta necesario, en aras de salvaguardar el debido proceso que el Despacho **INADMITA** la demanda presentada por la accionante.

⁹ SANABRIA, H., "Derecho procesal civil general", Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 449.

4. COSA JUZGADA – FALTA DE COMPETENCIA

Conforme el artículo 2483 del Código Civil el contrato de transacción tiene efectos de cosa juzgada, lo que de suyo implica que este tiene el valor de una providencia ejecutoriada, es decir, por su mera celebración será imposible volver a someter la misma controversia ante un juez.

La Corte Suprema de Justicia ha señalado lo siguiente sobre el particular:

“La legislación civil contempla la «transacción» como un contrato cuyo propósito es culminar un debate judicial en curso, de consuno entre las partes y sin la intervención del funcionario, o el medio para evitar que una posible contienda llegue ante las autoridades, eso sí, siempre y cuando quienes la celebran tengan la capacidad de disponer «de los objetos comprometidos» en ella”¹⁰

“Por su virtud, las partes abdican las pretensiones mediante concesiones recíprocas, terminando el proceso o evitándola ad futurum. En cuanto acto dispositivo de intereses, requiere la estricta observancia de los presupuestos de validez del negocio jurídico, y por lo tanto, la plena capacidad de las partes, la idoneidad del objeto, el poder dispositivo, así como el consenso libre de error, dolo o fuerza, estado de necesidad o de peligro, abuso de las condiciones de debilidad de una parte, asimetrías negociales objetivas o abusos de cualquier índole.

[...] La jurisprudencia ha deducido unos elementos esenciales, consistentes en la “1º existencia de una diferencia litigiosa, aun cuando no se halle sub júdice; 2º. voluntad e intención manifiesta de ponerle fin extrajudicialmente o de prevenirla, y 3º. concesiones recíprocamente otorgadas por las partes con tal fin.”¹¹ (CSJ, SC, 6

¹⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC8220-2016 del 20 de junio de 2016. Rad: 11001-31-03-014-2006-00390-01.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de marzo de 2017. Rad: 1999-00301-01.

may. 1966, G.J. CXVI, pág. 97; reiterada en CSJ, AC, 26 ene. 1996, rad. 5395; 30 sept. 2011, rad. 2004-00104-01 y AC1814-2017, 23 Mar. 2017, rad. 1999-00301-01).

En suma, respecto de los efectos de la cosa juzgada ha señalado:

“Tal institución, consagrada en el artículo 303 del Código General del Proceso, se sustenta en el carácter vinculante y obligatorio de la voluntad de la ley expresada en una sentencia. Dicho instituto, de origen romano, otorga seguridad jurídica a las relaciones entre las personas, pues impide que una misma controversia sea sometida al escrutinio de los jueces cuantas veces lo deseen las partes, con lo que evita la posible generación de decisiones numerosas y contradictorias respecto de un mismo asunto, y libra al aparato judicial del eventual desgaste consecuente. La cosa juzgada le imprime certeza a las relaciones jurídicas y, por contrapartida, precave que se mantenga una incertidumbre permanente”¹².

En el mismo sentido la doctrina:

“La institución de la cosa juzgada cumple con ese propósito: asegurar que la solución de las controversias jurídicas no sea desconocida y las decisiones de los jueces sean respetadas y cumplida, por lo que impide que dicha controversia ya solucionada vuelva a ser sometida al conocimiento de la jurisdicción. En consecuencia, una vez que la sentencia adquiere ejecutoria hace tránsito a la autoridad de cosa juzgada, que impide que el conflicto se presente de nuevo, precisamente por haber sido solucionado”¹³.

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC5231-2019 del 3 de diciembre de 2019. Rad. 15001-31-03-001-2011-00328-01

¹³ SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 638.

Así las cosas, la cosa juzgada, tendrá un efecto importante para la calificación de la demanda, si esta se verifica, el juez, por el efecto propio de la institución, **CARECERÁ DE COMPETENCIA** para pronunciarse sobre el asunto, *ergo*, deberá rechazar de plano la demanda.

Entonces el juez deberá verificar (i) identidad de objeto, (ii) identidad de causa y (iii) identidad de partes.

Veamos entonces como se configuran estos elementos en el caso concreto respecto del contrato de transacción y su efecto de cosa juzgada en relación con el caso concreto:

1. **Identidad de objeto:** las pretensiones de la demanda versan sobre el incumplimiento del Acuerdo Privado de Entendimiento y la relación con el contrato de fiducia mercantil, aspecto que fue objeto de la transacción, en la medida en que se sometieron **todas las controversias presentes y futuras relacionadas con esos negocios jurídicos**.
2. **Identidad de causa:** los hechos relevantes de la demanda son los mismos que motivaron la transacción. Nótese que incluso la transacción sirve de sustento y se replican sus consideraciones en el aparte fáctico de la demanda, bastando contrastar las consideraciones del contrato de transacción para evidenciar que estas son **idénticas** a los hechos de la demanda y el supuesto incumplimiento que pretende estructurar el señor apoderado.
3. **Identidad de partes:** en este punto es suficiente evidenciar que **NAJDORF**, en calidad de reclamante, junto con mi mandante **TERRA3**, en calidad de reclamada, celebraron el contrato de transacción.

Ahora, estos mismos sujetos, **NAJDORF**, en calidad de demandante y **TERRA3**, en calidad de demanda, conforman la presente *litis*, siendo

cuanto menos **OSTENSIBLE** que se encuentra debidamente probado este requisito.

Así las cosas, si se cumplen **TODOS** los requisitos del artículo 303 del Código General del Proceso, es evidente que el Despacho **CARECE DE COMPETENCIA PARA RESOLVER UNA MATERIA RESPECTO DE LA CUAL EXISTE UNA DECISIÓN CON VALOR DE COSA JUZGADA.**

Por lo tanto, solicito respetuosamente se **RECHACE** la demanda presentada por el señor apoderado y, en el remoto e ilegal caso de que se continúe con el trámite, se **DICTE SENTENCIA ANTICIPADA** en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso.

5. INDEBIDA FORMULACIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

El juramento estimatorio, es un requisito formal de la demanda en aquellos casos en que se soliciten indemnizaciones, compensaciones o el pago de frutos o mejoras.

En efecto señala el artículo 206 del Código General del Proceso:

*“Artículo 206. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente** bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. (...)”*

***El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales.** Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz”.*
(Subrayas y negrilla fuera del texto original).

De acuerdo con la norma transcrita, resulta evidente que el juramento estimatorio solo es considerado como tal cuando cumple con los requisitos de estimar razonadamente la cuantía, lo cual no ocurre en este caso.

Ahora, de conformidad con reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la discriminación de cada uno de los conceptos que contiene el juramento, implica desglosar cada uno de los montos particulares que componen su cuantificación, acreditando la existencia de cada uno ellos. Esa Alta Corte ha expresado:

“La discriminación de cada uno de los conceptos implica desglosar cada uno de los montos particulares que componen la cuantificación global realizada, y acreditar que la suma de cada uno de dichos conceptos arroja como resultado el valor global estimado¹⁴”.

En el mismo sentido, el Tribunal Superior de Bogotá consideró que al momento de formular el juramento estimatorio *“no es suficiente con cuantificar el valor al cual ascienden el lucro cesante y el daño emergente, sino que también deben determinarse y discriminarse las bases económicas de daño de donde se sacó las sumas y por qué estimó en ellas su valor¹⁵”.*

Bajo las importantes implicaciones que posee el juramento estimatorio, se comprende la importancia de su debida evaluación y discriminación de cada uno de sus conceptos, cuyo cumplimiento debe ser examinado a profundidad por el juez de instancia. Así las cosas, el apoderado de la parte demandante señaló lo siguiente sobre este particular:

¹⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Auto del 19 de abril de 2017, Exp. AC2422-2017, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹⁵ Auto 1075 del 15 enero de 2016 Delegatura para asuntos jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y comercio.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

Para los fines del artículo 206 del Código General del Proceso, manifiesto bajo la gravedad de juramento que estimo la cuantía del proceso en la suma de **SIETE MIL VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$7.020.000.000)**, que se discriminan como sigue:

a) Restitución de aportes en dinero: por la suma de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$5.850.000.000), por concepto de indemnización de los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

b) Cláusula penal: por MIL CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$1.170.000.000) por concepto de cláusula penal, pactada en la cláusula sexta del contrato de transacción celebrado el 21 de mayo de 2021.

Nótese como se limita el señor apoderado a señalar en su escrito de demanda unas sumas de dinero de manera muy general y abstracta, sin discriminar claramente cada uno de sus conceptos; es decir, sin identificar claramente de dónde proviene el cálculo de esas cifras generales y abstractas, y el concepto al cual hacen referencia.

No es suficiente señalar que \$5.850.000.000 son perjuicios, sin especificar a qué tipología del perjuicio se hace referencia, y sin siquiera exponer de manera rigurosa -como demanda la norma-, cómo se calculó esa suma de dinero. En este caso la especificidad y el orden brillan por su ausencia.

Se resalta, no basta con indicar de manera general el valor de los perjuicios, la carga se satisface únicamente cuando se determinan y discriminan las bases económicas del daño, es decir, de donde se sacó las sumas y por qué estimó en ellas ese valor.

Lo anterior, sin lugar a duda, no satisface la exigencia del artículo 206 del Código General del Proceso. Dicha estimación no cumple con lo preceptuado por la norma procesal, razón por la cual, los mencionados valores constituyen una apreciación sin ningún fundamento ni sustento probatorio.

Por lo reseñado, la conclusión solo puede ser una sola **LA DEMANDANTE NO SATISFIZO UN REQUERIMIENTO FORMAL DE LA DEMANDA**, esto es, el juramento estimatorio. De manera que solo habrá lugar a una fatal actuación, deberá revocarse en su integridad el Auto recurrido para en su lugar **INADMITIR** la demanda por su evidente carencia de técnica y violación a los mínimos requerimientos legales previsto para el efecto.

6. PACTO ARBITRAL – FALTA DE COMPETENCIA

A la luz del Estatuto Arbitral –Ley 1563 de 2012-, la cláusula compromisoria es aquella por medio de la cual las partes de un contrato manifiestan su compromiso de resolver vía arbitraje algunas o todas las controversias que surjan con ocasión del mismo.

“Artículo 4º. La cláusula compromisoria podrá formar parte de un contrato o constar en documento separado inequívocamente referido a él.

La cláusula compromisoria que se pacte en documento separado del contrato, para producir efectos jurídicos deberá expresar el nombre de las partes e indicar en forma precisa el contrato a que se refiere.”

Al respecto, el máximo órgano constitucional ha señalado que

“La cláusula compromisoria es el pacto contenido en un contrato o en un documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral. Entretanto, el compromiso es un negocio jurídico por medio del cual las partes involucradas en un conflicto presente y determinado, convienen resolverlo a través de un Tribunal de Arbitramento. A pesar de que la voluntad en el pacto arbitral consiste simplemente en la decisión

*clara e inequívoca de someter una determinada controversia a la decisión de un grupo de árbitros, los artículos 116 y 117 del Decreto 1818 de 1998 exigen su carácter documental como solemnidad sustancial para que se repute legalmente perfecto*¹⁶.

En otras palabras, las partes de un contrato, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, tienen la facultad de pactar que las diferencias que surjan con ocasión del contrato en cuestión sean resueltas por un tribunal de arbitraje. Una vez manifestada su voluntad en ese sentido, **ES UNA OBLIGACIÓN PARA LAS PARTES CUMPLIR LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Por tanto, no es posible que una de ellas decida deliberadamente sustraerse del cumplimiento de dicha obligación sin la anuencia de su contraparte contractual.

Ahora bien, sin importar a la denominación de negocio jurídico, ante el pacto arbitral deberán las partes cumplir sus obligaciones, pues la situación problemática de orden jurídico **DEBE SER RESUELTAS POR UN TRIBUNAL ARBITRAL**, a menos que se renuncie a la aplicación de la cláusula arbitral. No es posible entonces utilizar la figura de la coligación negocial o ignorar sin más la cláusula para burlar el querer de las partes materializado en la cláusula compromisoria.

Así lo han reconocido las Altas Cortes en varias oportunidades. Por ejemplo, el Consejo de Estado, en providencia del 19 de julio de 2007, señaló que:

*[d]e acuerdo con el decreto 1818 de 1998 -Estatuto de Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos - artículo 118-, la cláusula compromisoria es un pacto contenido en un contrato, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión de éste, a la decisión de un Tribunal de Arbitramento. En virtud de este pacto las partes comprometidas en él, en uso de la libre autonomía de la voluntad, **deciden declinar***

¹⁶ Corte Constitucional, Sentencia T 511 de 11.

la jurisdicción institucional del Estado para en su lugar someter la decisión del conflicto que pueda presentarse entre ellas, a la decisión de árbitros, particulares investidos transitoriamente de la función de administrar justicia, en los términos del artículo 116 superior; así, cualquier conflicto sometido a la cláusula compromisoria, escapa a la decisión de los jueces institucionales del Estado, a menos que las partes decidan derogar tal cláusula, de manera expresa, o tácitamente al aceptar sin réplica la citación que cualquiera de ellas haga a la otra, ante los jueces institucionales del Estado, situación que no se da en este evento, cuando una de las partes reclama su aplicación. Esta Corporación ha establecido en reiterados pronunciamientos que la existencia de la cláusula compromisoria excluye de competencia a la Jurisdicción Contenciosa.¹⁷ (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

De igual forma, la Corte Suprema de Justicia ha enseñado:

“Estima la Corte, en consecuencia, que a pesar de la preindicada autonomía o tipicidad de la excepción previa, ella en sí misma engloba un fenómeno de falta de competencia objetiva ratione materia, pues atiende justamente al contenido de la relación sustancial subyacente en la controversia¹⁸ y su subsunción en el acuerdo previo que vincula a las partes (cláusula compromisoria), lo que por vía de la causal quinta puede ventilarse en casación. En ese sentido menester es destacar que nuestro ordenamiento procesal, al consagrar la existencia de cláusula compromisoria o compromiso como excepción autónoma está un paso adelante de otras¹⁹ de

^[17] Consejo de Estado, Sección Tercera, auto de 19 de julio de 2007, Expediente 1999-01068 Radicación (33474), Actor Jaime Rodolfo Moncada Parada Y Otros, Consejero ponente RUTH STELLA CORREA PALACIO.”

¹⁸ Morales Molina, Hernando, Curso de derecho procesal civil, parte general, editorial ABC, Bogotá 1991, pág. 36. En el mismo sentido

¹⁹ Art. 303 del cpc chileno(excepciones dilatorias); art. 1122 del c de comercio mexicano (excepciones procesales); art. 346 del cpc venezolano (cuestiones previas); artículo 347 del cpc argentino (excepciones previas), art. 63.1 de la LEC española (declinatoria).

*Iberoamérica que oscilan entre la falta de competencia o la falta de jurisdicción que deben ser propuestas a la primera oportunidad*²⁰.

Es claro entonces que la jurisprudencia nacional ha sido enfática en aseverar que cuando existe una cláusula compromisoria, el juez carece de competencia para resolver la controversia, de manera que deberá prevalecer el acuerdo de voluntades entre las partes, esto es, a la cláusula que excluye la jurisdicción ordinaria del conocimiento de dicha relación contractual.

Descendiendo al caso en concreto, se reitera que en la **cláusula trigésima primera** del Acuerdo Privado de Entendimiento se pactó una cláusula compromisoria, que a su letra indica:

“Las diferencias de cualquier índole que sugieren entre las partes en relación con la interpretación, ejecución y/o terminación del presente Acuerdo, que no pudieren ser results de común acuerdo entre las partes en un periodo no mayor a 60 días, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. La conformación y funcionamiento de dicho Tribunal se sujetará a lo dispuesto por la Ley 1563 de 2012 y, las normas que la adicionaren o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas: 1- Estará integrado por tres (3) árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 2- Su organización interna se sujetará a las reglas establecidas por dicho Centro. 3- El fallo será en derecho. y 4- Sesionará en Bogotá D.C”.

Así las cosas, es preciso señalar que la presente controversia, como se ha expuesto, fue objeto de disposición por las partes para ser sometida arbitraje. Tan es así, que la misma demandante intentó iniciar un procedimiento arbitral, no obstante, nunca presentó demanda pues no canceló los horarios del Tribunal

²⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC6315-2017 del 9 de mayo de 2017. Rad: 11001-31-03-019-2008-00247-01

Arbitral Internacional. Esto se acredita con la comunicación del 22 de septiembre de 2021 que se aporta con este recurso.

Lo anterior quiere decir algo fundamental, dado que no se adelantó el trámite arbitral y no se presentó nunca la demanda, no se agotó la cláusula compromisoria, de manera que esta es vigente y vinculante, siendo el único juez competente para conocer de las controversias relacionadas con el Acuerdo Privado de Entendimiento el Tribunal Arbitral designado conforme el pacto arbitral.

Así las cosas, algo es evidente, **ESTE DESPACHO NO ES COMPETENTE PARA RESOLVER SOBRE EL CUMPLIMIENTO, EJECUCIÓN O INTERPRETACIÓN DEL ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO, toda vez que las partes acordaron sustraer de la jurisdicción ordinaria estos conflictos relativos a ese negocio jurídico.**

De esta manera, mi mandante no puede ser vinculada a este proceso, en la medida en que ello implica un estudio y posterior decisión en torno al Acuerdo Privado de Entendimiento, aspecto que las partes decidieron que resolvería un tribunal arbitral. En otras palabras, no puede pensarse que por invocar una conexidad contractual se puede dejar sin efecto un negocio jurídico válido y vinculante como lo es la cláusula compromisoria.

En consideración de lo expuesto, solicito respetuosamente a este Despacho reconocer la voluntad de las partes de resolver sus diferencias vía arbitral y, en consecuencia, **DECLARARSE NO COMPETENTE PARA CONOCER EL PRESENTE PROCESO, TENIENDO COMO CONSECUENCIA EL RECHAZO DE LA DEMANDA.**

II. SOLICITUD

Con fundamento en lo expuesto en párrafos anteriores, respetuosamente solicito reponer y revocar el auto admisorio de la demanda, por cuanto esta

debió ser rechazada de plano pues el Despacho carece de competencia para conocer del presente litigio y, en cualquier caso, la demanda no satisface los requisitos formales legalmente exigidos para el efecto.

III. PRUEBAS

DOCUMENTALES

Solicito, señora juez, se tengan como prueba los siguientes documentos:

1. Contrato de transacción celebrado el día 27 de mayo de 2021, entre NAJDORF LLC, MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S., GRAND BOGOTA LLC, TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., AMBIENTES SOSTENIBLES S.A.S., ESTRUMATERIALES S.A.S., INVERSIONES TRES TRECE S.A.S., ESTE OESTE COLOMBIA S.A.S., DANIEL IVAN ALFONSO RIOS, JAVIER EDUARDO ORTIZ y ANDRES JIMENEZ.
2. Comunicación del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá del 22 de septiembre de 2021.
3. Contrato denominado Acuerdo Privado de Entendimiento, celebrado el día 30 de marzo de 2016 entre **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.** y **NAJDORF LLC**.

IV. ANEXOS

1. Poder debidamente otorgado por el representante legal de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**
2. Copia del correo mediante el cual se envió el poder.
3. Copia de la Tarjeta profesional y cédula de ciudadanía del apoderado.

4. Certificado de existencia y representación legal de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**
5. Las pruebas referidas en el acápite de documentales adjuntas en el correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el Decreto 806 del 4 de junio de 2020.

V. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en Carrera 18 No. 78 – 40 Oficina 702 de la ciudad de Bogotá, D.C y en las siguientes direcciones de correo electrónico: notificaciones@nga.com.co, jdgomez@nga.com.co y jfsicard@nga.com.co

Atentamente,



JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ
C.C. No. 1.115.067.653 de Buga
T.P. No. 194.687 del C.S. de la J.

Señor
JUEZ ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
Ciudad

Referencia: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE NAJDORF LLC CONTRA TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 Y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL

DANIEL IVÁN AFONSO RÍOS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.439.716 de Bogotá D.C., domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., actuando como Representante Legal de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, con NIT. 900.761.192-5, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en esta ciudad, tal y como consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio adjunto, me dirijo respetuosamente a Usted con el fin de conferir **PODER ESPECIAL** al doctor **JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.115.067.653 de Buga, con tarjeta profesional número 194.687 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, se notifique y actúe como apoderado judicial de la sociedad, en el proceso de referencia.

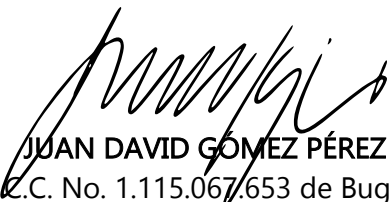
EL apoderado queda facultado para todos los efectos de que trata el artículo 77 del Código General del Proceso y, expresamente, para conciliar, sustituir, transigir, recibir y, en general, para realizar todas las acciones tendientes a cumplir con el encargo efectuado.

TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. recibirá notificaciones judiciales en el correo electrónico dalfonso@terra3di.co, daniealf90@gmail.com, y jortiz@terra3di.co y el suscrito apoderado en los correos electrónicos notificaciones@nga.com.co, jdgomez@nga.com.co y jfsicard@nga.com.co.

En atención,


DANIEL IVÁN AFONSO RÍOS
C.C. No. 1.032.439.716 de Bogotá, D.C.
Representante legal
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

Acepto,


JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ
C.C. No. 1.115.067.653 de Buga
T.P. No. 194.687 del C.S. de la J.



Juan Felipe Sicard Arenas <jfsicard@nga.com.co>

PODER TERRA -NAJDORF

Javier Ortiz <jortiz@terra3di.co> Wed, May 11, 2022 at 11:19 AM
To: Juan Felipe Sicard Arenas <jfsicard@nga.com.co>, Daniel Alfonso <dalfonso@terra3di.co>, "daniealf90@gmail.com" <daniealf90@gmail.com>, "jortiz@terra3di.com" <jortiz@terra3di.com>

buenos días

remito poder firmado por el rep legal



Javier Ortiz

Terra3 Desarrollo Inmobiliario SAS

[Cra 14 # 93-20 of 202](#)

6957355-3165273315



From: Juan Felipe Sicard Arenas <jfsicard@nga.com.co>
Sent: martes, 10 de mayo de 2022 4:30 p. m.
To: Daniel Alfonso <dalfonso@terra3di.co>; daniealf90@gmail.com; Javier Ortiz <jortiz@terra3di.co>; jortiz@terra3di.com
Subject: PODER TERRA -NAJDORF

Buenas tardes estimado Daniel,

[Quoted text hidden]

PODER TERRA- NAJDORF(1).pdf
47K

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
1.115.067.653

NUMERO

GOMEZ PEREZ

APELLIDOS

JUAN DAVID

NOMBRES

Juan David Gomez P.

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 18-ENE-1988

BUGA (VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.78 A+ M

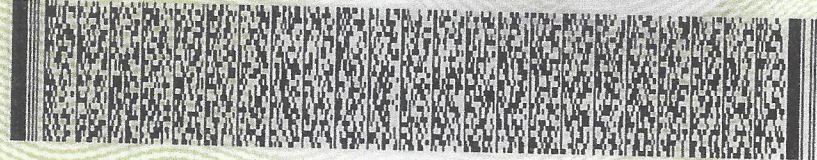
ESTATURA G.S. RH SEXO

26-ENE-2006 BUGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Almabeatriz Rengifo Lopez

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ



P-3102200-66146161-M-1115067653-20060327 02626 06086N 02 174173521

307458

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

194687

Tarjeta No.

13/09/2010

Fecha de
Expedición

02/09/2010

Fecha de
Grado

JUAN DAVID

GOMEZ PEREZ

1115067653

Cédula

GUNDINAMARCA

Consejo Seccional

EXTERNADO

Universidad



[Signature]

Francisco Escobar Henríquez
Presidente Consejo Superior de la Judicatura

[Signature]

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S
Nit: 900.761.192-5 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02488871
Fecha de matrícula: 21 de agosto de 2014
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 25 de junio de 2021
Grupo NIIF: GRUPO II

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2021.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 123 # 7 - 51 / 57 Edificio
Kaiwa Oficina 404
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: jortiz@terra3di.co
Teléfono comercial 1: 6957355
Teléfono comercial 2: 2364057
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 123 # 7 - 51 / 57
Edificio
Kaiwa Oficina 404
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: jortiz@terra3di.co
Teléfono para notificación 1: 6957355

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 19 de agosto de 2014 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de agosto de 2014, con el No. 01861221 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tiene por objeto: desarrollo de toda clase de obras civiles y proyectos en construcción de vivienda, inmuebles comerciales, oficinas, inmuebles dotacionales y todo tipo de infraestructura civil. En el ejercicio de su objeto social podrá participar en la estructuración, diseño, promoción, desarrollo, construcción, montaje, operación y/o gerenciamiento de proyectos de construcción. Presentación e intermediación comercial, en compra, venta, y/o asociación para desarrollo de proyectos de construcción o bienes inmuebles, desarrollo de contratos de corretaje con compañías nacionales o del exterior para venta y/o asociación de proyectos de construcción, y representación de las mismas en el país o fuera de este. Consecución de inversionistas para desarrollo de proyectos construcción. Solicitar contratos de concesión minera, explorar, invertir, montar y explotar proyectos mineros y/o contratos de concesión minera. Producción y comercialización de todo tipo de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

minerales, materiales de construcción e insumos de la industria de construcción. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad, tales como: a. La inversión de capital en la adquisición de bienes inmuebles, proyectos de construcción, acciones en sociedades, bonos, derechos, otros papeles de inversión en entidades públicas o privadas; dar y recibir dinero en mutuo, podrá hipotecar, gravar, comprar y en general adquirir o enajenar a cualquier título los bienes anteriormente descritos o similares. B. Participar y asociarse como persona jurídica en consorcios, uniones temporales con empresas públicas y privadas o cualquier asociación permitida por la ley, en licitaciones públicas y/o privadas de orden internacional, nacional, departamental o municipal. En desarrollo de su objeto la sociedad también podrá: 1) comprar toda clase de bienes muebles e inmuebles, en nombre propio o como representante de terceros o en participación con ellos; 2) comprar toda clase de productos y servicios en Colombia y/o en el exterior que le sean útiles o necesarios para el cumplimiento de su objeto; 3) realizar toda clase de operaciones comerciales, industriales o financieras sobre bienes muebles o inmuebles, así como constituir cualquier gravamen sobre éstos; 4) suscribir acciones, adquirir cuotas sociales o partes de interés social, celebrar contratos comerciales, civiles, administrativos, entre otros, con personas naturales o jurídicas de derecho privado o de derecho público que convengan a los fines sociales; 5) efectuar operaciones de crédito, cambio o descuento, dar o recibir garantías reales o personales, girar, endosar o descontar títulos valores o cualesquier otro efecto de comercio; 6) ser propietaria de establecimientos de comercio, participar como asociada en otras sociedades o concentrarse con estas para los efectos de su objeto social; 7) transigir, desistir o aceptar decisiones jurídicas y/o arbitrales; 8) fusionarse, transformarse, escindirse, absorber otras sociedades, o ser absorbida por ellas; 9) en general realizar todo tipo de negocios jurídicos que sean necesarios para cumplir con el objeto social y para propiciar su cabal desarrollo. En todo caso, no podrá la sociedad garantizar obligaciones de terceros, salvo cuando así lo autorice expresamente la Asamblea General.

CAPITAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$500.000.000,00
No. de acciones : 500.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$259.549.000,00
No. de acciones : 259.549,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$259.549.000,00
No. de acciones : 259.549,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La Sociedad tendrá un Representante Legal que será elegido por la Asamblea General de Accionistas cada dos (2) años y podrá ser reelegido indefinidamente. La elección del Representante Legal deberá efectuarse con el voto de por lo menos setenta por ciento (70%) de los miembros de la Asamblea General de Accionistas. La representación legal de la sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Representante Legal y a su suplente, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. El Representante Legal de la sociedad tendrá un (1) suplente elegido por la Asamblea General de Accionistas. El período del suplente será igual al del Representante Legal y podrá ser reelegido indefinidamente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La Sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el Representante Legal, quien tendrá las restricciones de contratación que se detallan a continuación: El Representante Legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal. Le está prohibido al Representante Legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, realizar cualquier tipo de contrato de mutuo, asociación, prenda, comodato y en general cualquier actividad comercial cuya contraparte sea una sociedad en la que el Representante Legal o cualquier familiar hasta el tercer grado de consanguinidad o segundo de afinidad posea un capital igual o superior al (10%) del capital suscrito y pagado. Esta prohibición se extiende a la realización de actividades comerciales con familiares hasta el tercer grado de consanguinidad o segundo de afinidad como personas naturales. Son funciones especiales del Representante Legal:

A) Representar a la sociedad como persona jurídica. B) Ejecutar y hacer ejecutar los acuerdos y resoluciones de la asamblea general de accionistas. C) Realizar los actos y celebrar los contratos que tiendan a cumplir los fines de la sociedad o para dar o recibir dinero en mutuo o celebrar cualquier contrato, conforme las limitaciones señaladas en estos estatutos. D) Nombrar y remover libremente todos los empleados de la sociedad, cuyo nombramiento no esté atribuido a la Asamblea General. E) Presentar oportunamente, a la consideración de la Asamblea General de Accionistas, el presupuesto de inversiones, ingresos y gastos que requiera la sociedad. F) Presentar a la Asamblea General de Accionistas en tiempo oportuno los estados financieros de propósito general individuales, y consolidados cuando sea del caso, con sus notas, cortados al fin del respectivo ejercicio, junto con los documentos que señale la ley y el informe de gestión, así como el especial cuando se dé la configuración de un grupo empresarial, todo lo cual se presentará a la Asamblea General de Accionistas. G) Al igual que los demás administradores, deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo y cuando se las exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto, se presentarán los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión. H) Con las restricciones que establecen la ley y los estatutos, el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. I) Cumplir los demás deberes que le señalen los reglamentos de la sociedad y los que le corresponden por el cargo que ejerce. J) El Representante Legal deberá cumplir con todos los requisitos y permisos impuestos por la ley a través de sus diferentes entidades, con el fin de garantizar el buen desarrollo del objeto social de la sociedad. K) Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. L) Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias y por que se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas al revisor fiscal, cuando sea del caso. M) Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad. N) Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada. O) Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos. P) Abstenerse de participar, por sí o por interpuesta persona, en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea General de Accionistas. En estos casos, el administrador suministrará a este órgano social toda la información que sea relevante para la toma de la decisión. De la respectiva determinación deberá excluirse el voto del administrador, si fuere socio. En todo caso, la autorización de la Asamblea General de Accionistas sólo podrá otorgarse cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad Q) Cuidar el recaudo de inversión de los fondos sociales y pagar cumplidamente las obligaciones de la sociedad; R) Usar del nombre de la sociedad; S) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias y extraordinarias; T) Inspeccionar los valores, documentos, libros y archivos, cuidar de su guarda y seguridad y en general dirigir, orientar e impulsar la marcha de los negocios. Son funciones de los suplentes del Representante Legal de la sociedad: A) Reemplazar al Representante Legal, por su orden, en las faltas temporales y accidentales; también en las absolutas, mientras la Asamblea General de Accionistas hace nuevo nombramiento. B) Representar a la sociedad ante las autoridades gubernamentales, contenciosas administrativas o judiciales, informando de ello a la Asamblea General de Accionistas y al Representante Legal de la sociedad. C) Desempeñar las demás funciones que les señale la Asamblea General de Accionistas y el Representante Legal de la sociedad con las mismas facultades y restricciones que el Representante Legal.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 12 del 30 de julio de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de septiembre de 2018 con el No. 02378989 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Daniel Ivan Alfonso Rios	C.C. No. 000001032439716

Por Documento Privado del 19 de agosto de 2014, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 21 de agosto de 2014 con el No. 01861221 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Javier Eduardo Ortiz Camacho	C.C. No. 000000080775137

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 05 del 29 de junio de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de octubre de 2017 con el No. 02270175 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Irsa Yolanda Orjuela Orjuela	C.C. No. 000000051781960 T.P. No. 37625-T

Por Documento Privado del 9 de noviembre de 2021, inscrito en esta Cámara de Comercio el 31 de Marzo de 2022 con el No. 02811164 del Libro IX, Irsa Yolanda Orjuela Orjuela presentó la renuncia al cargo.

REFORMAS DE ESTATUTOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 02 del 10 de noviembre de 2015 de la Asamblea de Accionistas	02059344 del 5 de febrero de 2016 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4112
Actividad secundaria Código CIIU:	4111
Otras actividades Código CIIU:	4290, 4663

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11**

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 894.735.794

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4112

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 31 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 25 de junio de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de mayo de 2022 Hora: 11:10:11

Recibo No. AA22811840

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2281184068C7C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



Bogotá D.C., 22 de septiembre de 2021

Doctor

JUAN FELIPE ROLDÁN PARDO

Representante de la Parte Convocante
Najdorf LLC

Señor

IVÁN DANIEL ALFONSO RÍOS

Representante Legal de la Parte Convocada
Terra3 Desarrollo Inmobiliario S.A.S.

Por correo electrónico

Asunto: **Artículo 3.3.9 (3) del Reglamento de Arbitraje Comercial
Internacional – Caso N° 128816 Najdorf LLC (Estados Unidos de
América) v. Terra3 Desarrollo Inmobiliario S.A.S. (República de
Colombia)**

Respetados señores representantes de las Partes,

De acuerdo con la comunicación de fecha 31 de agosto de 2021 –emitida por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá– y de conformidad con lo previsto en el artículo 3.39, numeral 3°, del *Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá* (Parte III: “Reglamento de Arbitraje Comercial Internacional”), toda vez que ninguna de las Partes efectuó ni reportó, dentro del término previsto para el efecto, pago alguno al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se ordena, en la fecha y por este medio, la conclusión del arbitraje internacional número 128816.

Cordial saludo,



GUSTAVO ANDRÉS PIEDRAHITA FORERO

Director

Centro de Arbitraje y Conciliación
Cámara de Comercio de Bogotá

Línea de respuesta inmediata: +57 (1) 383 0330 centroarbitrajeconciliacion.com - infocac@ccb.org.co Bogotá D.C., Colombia

**Sede y Centro
de Arbitraje y Conciliación**
Calle 76 No. 11-52
Ext.: 2305 - 2306 - 2329

**Sede y Centro
Empresarial Chapinero**
Calle 57 No. 9-3294
Ext.: 4617 - 2312 - 4211

**Sede y Centro
Empresarial Candelaria**
Avenida 19 No. 140-25, piso 2
Ext.: 4369

Sede Funagrazz
Avenida Los Palmas No.
20-55 Ext.: 4370

Sede Zipaquirá
Calle 4 No. 9-78 Zipaquirá
Ext.: 4369

CONTRATO DE TRANSACCIÓN

Entre los suscritos a saber, por una parte:

1. **NAJDORF LLC**, una sociedad comercial constituida y registrada bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, cuyo gerente general encargado de la representación legal es el Sr. David R. Simpson (en adelante "Najdorf");
2. **MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.**, una sociedad comercial constituida y registrada bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT 901.037.792-3, representada legalmente por el Sr. David R. Simpson con C.E. No. 515.842. (en adelante "Mile High");
3. **GRAND BOGOTA LLC**, una sociedad comercial constituida y registrada bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, cuyo gerente general encargado de la representación legal es el Sr. David R. Simpson (en adelante "Grand");

Conjuntamente nos referimos a Najdorf, Mile High y Grand como "Grupo de Sociedades Najdorf" o los "Reclamantes" de un lado, y por la otra;

1. **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad comercial constituida y registrada bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT 900.761.192-5, representada legalmente por el Sr. Daniel Iván Alfonso Ríos, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.032.439.716, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Terra3").
2. **AMBIENTES SOSTENIBLES S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 900.327.166-3, representada legalmente por María Isabel Paladines Ríos, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.014.177.801, de

conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Ambientes");

3. **ESTRUMATERIALES S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 901.079.002-3, representada legalmente por Javier Eduardo Ortiz Camacho, mayor de edad, identificado con C.C. No. 80.775.137, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Estrumateriales");
4. **INVERSIONES TRES TRECE S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 901.202.293-7, representada legalmente por Daniel Iván Alfonso Ríos, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.032.439.716 de conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Inversiones");
5. **DANIEL IVÁN ALFONSO RÍOS**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.032.439.716. (en adelante "Daniel Alfonso"); y
6. **JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 80.775.137. (en adelante "Javier Ortiz").
7. **ANDRÉS JIMÉNEZ**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 79.690.602. (en adelante "Andrés Jiménez").
8. **ESTE OESTE COLOMBIA S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT 900.415.384-1, representada legalmente por Daniel Iván Alfonso Ríos, mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.032.439.716 de conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Este Oeste");

Conjuntamente nos referimos a Terra3, Ambientes, Estrumateriales, Inversiones, Daniel Alfonso, Javier Ortiz, Andrés Jiménez y Este Oeste como "Grupo de Sociedades Terra3" o los "Reclamados".

En adelante cuando se haga referencia a Reclamantes y Reclamados en forma conjunta e indiscriminada se denominarán las ("Partes") e individualmente y de manera indistinta como la ("Parte").

Por medio del presente documento, plenamente conscientes de los efectos que de ello se derivan, una vez cumplidos y ejecutadas las obligaciones que aquí se disponen, manifestamos que hemos acordado celebrar el presente contrato de transacción en los términos del artículo 2469 del Código Civil y ss. (en adelante el "Contrato"), que se regirá por las disposiciones que aquí se incluyen, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia se han ejecutado varios negocios jurídicos entre las Partes, los cuales se resumen a continuación:

A. Proyecto Inmobiliario Enki.

1. Terra3 se encontraba desarrollando un proyecto inmobiliario denominado Enki, en dos inmuebles ubicados en la calle 134 A #19-10 de Bogotá D.C. (en adelante "Enki").
2. Terra3 requería recursos financieros para continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario incluyendo entre otros, el pago de los inmuebles, levantamiento de garantías, gastos administrativos, etapa pre-operativa y ventas.
3. Najdorf dispuso recursos financieros a favor de Terra3, y en virtud de esto suscribieron el 30 de marzo de 2016 contrato que se denominó Acuerdo Privado de Entendimiento, el

cual estuvo sujeto a un primer otrosí suscrito el 31 de marzo de 2016, un otrosí integral suscrito el 29 de abril de 2016, y posteriormente un otrosí a la modificación integral el 9 de junio de 2016 (conjuntamente el "Acuerdo Privado de Entendimiento").

4. El Acuerdo Privado de Entendimiento disponía varias obligaciones a favor del Najdorf las cuales fueron incumplidas por Terra3.
5. Najdorf dio inicio a los mecanismos de resolución de controversias contractualmente previstos sin respuesta por parte de Terra3.
6. Najdorf dio inicio a un procedimiento arbitral en el que se reclaman OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$8.630.019.408) M/CTE, más los gastos necesarios para atender el proceso, incluyendo honorarios de árbitros, anticipo de gastos del centro de arbitraje, interés de mora y/o plazo, gastos de abogados y expertos necesarios para la acción judicial.

B. Contrato de Crédito.

- 1) Terra3 requería recursos financieros para la ejecución de su objeto social.
- 2) El 14 de febrero de 2019, se celebró un contrato de crédito entre Auna Porject One LLC y Terra por la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (COP \$350.000.000). (en adelante "Contrato de Crédito").
- 3) La suma pagada por capital se devolvería en tres contados de COP \$116.666.666,67 cada uno que serían pagaderos el 1 de abril de 2019, el 1 de mayo de 2019 y el 1 de junio de 2019.
- 4) El crédito que se deriva del Contrato de Crédito fue cedido por Auna Project One LLC, y actualmente es de propiedad de Mile High Investments.

- 5) Las Reclamadas ofrecieron respaldar de forma solidaria el crédito.
- 6) Las Reclamadas no pagaron las sumas adeudadas en las fechas pactadas, entrando en mora, por lo que se iniciaron las correspondientes acciones judiciales de cobro, por la suma correspondiente a capital, intereses de mora, costas y agencias en derecho.

C. Tunja Imperial.

1. El 19 de mayo de 2016, la sociedad comercial Mac Constructores S.A.S. identificada con NIT 900.856.514-2 y Alianza Fiduciaria S.A. celebraron contrato de fiducia mercantil de administración por medio del cual se constituyó patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Proyecto Tunja Imperial Parqueo.
2. Terra3 se encontraba desarrollando un proyecto inmobiliario denominado Tunja Imperial Parque, en la ciudad de Tunja, Boyacá, por lo que requería recursos para cubrir gastos pre-operativos y de la operación. (en adelante "Tunja Imperial").
3. Grand Bogota LLC cumplió con sus obligaciones contractuales y otorgó la totalidad de dineros, convirtiéndose en el propietario del 100% de los derechos fiduciarios de Tunja Imperial, no obstante encontrarse pendientes sendos gastos y costos atribuibles a Terra3.

D. Otros negocios entre las Partes

1. Las Partes también tienen intereses y propiedad accionaria en las sociedades Corporación Gastronómica Puerto Verde S.A.S. (en adelante "Puerto Verde") y Auna S.A.S. (en adelante "Auna").
2. Las Partes tienen la intención de liquidar estas dos sociedades a la mayor brevedad posible.

E. Consideraciones comunes a todos los negocios jurídicos.

1. Conjuntamente nos referimos a Enki, Contrato de Crédito, Puerto Verde, Auna y Tunja Imperial como los ("Proyectos").
2. Las Partes, se encuentran dispuestas a realizar concesiones reciprocas con el fin de solucionar de forma directa cualquier controversia actual o inminente.
3. Las Partes, acuerdan que este es un contrato *intuitu personae*, por lo que lo celebran por las condiciones y calidades que tiene cada Parte.
4. Las Partes, acuerdan que en virtud de la autonomía de la voluntad someterán el Contrato a solemnidad, por lo que la celebración, cualquier efecto y/o modificación debe constar por escrito, mediante la suscripción de un otrosí que contenga la firma autógrafa de las Partes.
5. Las Partes, acuerdan que los efectos, disposiciones, obligaciones que emanan de este Contrato para los Reclamantes solo surtirán efectos una vez los Reclamados cumplan con la totalidad de los pagos y obligaciones que se acuerden en este documento.

Las Partes, con el fin de evitar, prevenir, transar, resolver, terminar y concluir de manera definitiva cualquier reclamo y/o controversia civil, comercial, administrativa, penal, tributaria, laboral y/o de cualquier índole, sea esta pasada, presente o futura, relacionada con las obligaciones emanadas de los Proyectos sea esta principal, secundaria y/o emanada del principio de buena fe, someten al objeto de este contrato cualquier reclamo, controversia o diferencia que pueda provenir del Grupo de Sociedades Terra3 respecto al Grupo de Sociedades Najdorf, y viceversa una vez cumplidos con la totalidad de los pagos descritos más adelante, hemos decidido celebrar el presente contrato de transacción, que se somete a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. – Las Partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión y/o controversia de cualquier índole en el que

estén involucrados y que se relacione con los Proyectos, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione con los Proyectos y a precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive de los Proyectos, que una vez cumplidos los pagos y ejecutado debidamente este Contrato, se entenderá renunciando de manera definitiva a cualquier reclamo, pretensión, demanda, acción legal, vinculación procesal de cualquier naturaleza, presente, pasada o futura y liberando a los Reclamantes de cualquier responsabilidad y obligación, de cualquier naturaleza, directa o indirecta, conocida o desconocida, acumulada o acumulable, contractual o extracontractual, que se relacione con los Proyectos. Adicionalmente, los Reclamados se obligan solidariamente a pagar la suma de dinero descrita en la cláusula cuarta de este contrato a los Reclamantes por concepto de reembolso de los aportes realizados y compensación de los beneficios causados conforme a la forma y en los términos que se describirán en este documento. Los Reclamantes, a su turno, se obligan a que, una vez recibido en su totalidad y a su plena satisfacción el pago conforme los términos aquí establecidos, a terminar las acciones judiciales que haya emprendido en contra de los Reclamados.

PARAGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad ESTE OESTE dejará de ser solidariamente responsable a partir de la fecha de pago del Porcentaje del Local Comercial y del pago de la suma prevista en el literal (2) de la Cláusula Cuarta del presente Contrato, como se define más adelante, libre de todo gravamen y limitación a favor de los Reclamantes.

SEGUNDA. DECLARACIONES Y GARANTÍAS. - Para los efectos del presente Contrato los Reclamados declaran y garantizan que:

1. No han cedido o transferido a ningún tercero, antes o simultáneamente a la suscripción de esta transacción, ninguno de los derechos y acciones objeto de esta transacción y no transferirán tales derechos y acciones a ninguna persona. En este sentido, los Reclamados declaran y garantizan que no han solicitado, ni recibido suma, beneficio y/o indemnización alguna de cualquier persona, entidad pública o privada, compañía de

seguros o cualquier tercero, por cesión, venta, dación en pago, subrogación, donación de cualquier tipo por derechos litigiosos.

2. No existe, ni existirá ninguna acción judicial en contra de los Reclamantes que haya sido impulsada, adelantada, denunciada, demandada, vinculada procesalmente por parte de los Reclamados.
3. Excepto por los Reclamantes, no conocen de ninguna otra persona quien tenga derecho o haya adelantado acción judicial, extrajudicial, reclamación y/o vinculación procesal de cualquier tipo en contra de los Reclamados que afecte o pueda afectar la presente Transacción.
4. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que los Reclamantes no incumplieron ninguna obligación derivada de los Proyectos.
5. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que están realizando todas las acciones tendientes a tener la titularidad material y jurídica sobre: (i) el 100% de los derechos fiduciarios dentro del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Terra 3 (los "Derechos Fiduciarios"), cuyo administrador y vocera es la fiduciaria Renta 4 Global Fiduciaria S.A. (la "Fiduciaria"), y cuyo activo subyacente es el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-499517 ubicado en el municipio de Chía, Cundinamarca, y cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública No. 3071 del 15 de octubre de 2019 de la notaría quinta del círculo de Bogotá D.C.; (el "Inmueble"), y que tanto los Derechos Fiduciarios, como el Inmueble, se encontrarán completamente saneados, libres de cualquier vicio, condición resolutoria, hipoteca y/o garantía, y que contarán con la capacidad de ceder el 100% del derecho real de dominio y propiedad de los Derechos Fiduciarios y del Inmueble a favor de los Reclamantes o a favor de quien ellos dispongan dentro del término establecido dentro de este Contrato; y sobre (ii) los nueve (9) inmuebles ubicados en la Carrera 10 No. 23-32 de la ciudad de Bogotá, los cuales componen los pisos dos al nueve del edificio Centenario en el que se encuentran ubicados, al igual que su entrada de acceso en el primer piso, identificados

con la matrícula inmobiliaria Nos: 50C-480471, 50C-480470, 50C-480472, 50C-480473, 50C-480474, 50C-480475, 50C-480468, 50C-480467, 50C-480476, 50C-480469, los cuales actualmente pertenecen a la Congregación de Misioneros Oblatos de los Santísimos Corazones de Jesús y María, los cuales fueron adquiridos en su momento a Prodeco Productos de Colombia S.A., mediante escritura pública No. 5721 del 3 de noviembre de 1978 de la Notaría 7 de Bogotá, y a la cual se adicionó la escritura pública No. 2715 del 5 de junio de 1979 de la Notaría 7 de Bogotá, escrituras en la cual se encuentran identificados plenamente sus respectivos linderos, y las cuales fueron debidamente inscritas en los respectivos folios de matrícula inmobiliarios aquí citados (en adelante colectivamente los 9 inmuebles se definen como el "Edificio").

6. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que tienen la titularidad material y jurídica sobre el 28.9% del derecho real y de dominio sobre los beneficios de área del local comercial ubicado en el primer piso del Edificio Enki P.H. ubicado en la Calle 134 A#19-37 de Bogotá D.C., según licencia de construcción número LC 17-2-1602 del 27 de abril de 2017, modificada por la LC-18-1-3745 del 22 de noviembre de 2018, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 50N-20882861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte (en adelante el "Porcentaje del Local Comercial").
7. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que se encuentran en condiciones de capacidad legal, legitimidad, capacidad financiera, condiciones de liquidez y solvencia, para celebrar, ejecutar y cumplir el Contrato y que no requieren autorización de ninguna índole para obligarse.

PARÁGRAFO: La ausencia de veracidad y/o incumplimiento en alguna de las declaraciones y garantías enlistadas en esta cláusula dará lugar a que los Reclamantes puedan demandar la cláusula penal prevista en este Contrato, sin que se extinga la obligación principal y pedir la indemnidad de cualquier perjuicio que se derive de este o cualquier incumplimiento.

TERCERA. OBLIGACIONES DE LOS RECLAMADOS. – Con el fin de ejecutar el objeto descrito en la cláusula primera del Contrato, los Reclamados, libre y solidariamente se obligan a:

1. Renunciar, desistir y abstenerse de presentar cualquier tipo de reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, pasada, presente y/o futura que tenga relación directa o indirecta con los Proyectos y que pueda involucrar directa o indirectamente a los Reclamantes, sus cesionarios y/o sus sucesores procesales. Por tanto, los Reclamados comprenden, se obligan y aceptan que esta transacción tiene los efectos que le otorga el artículo 2483 del Código Civil, es decir, harán tránsito definitivo a cosa juzgada.
2. Los Reclamados, se obligan de forma solidaria a pagar a favor de los Reclamantes la suma total de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte) de forma cumplida como indemnización de perjuicios, costas y gastos procesales de la forma y en las condiciones descritas en la cláusula cuarta del Contrato.
3. A suscribir y registrar la escritura pública, contrato, cesión y/o cualquier documento dentro de la oportunidad necesaria para cumplir con las obligaciones previstas en la cláusula cuarta del Contrato.
4. Los Reclamados se obligan a pagar todo impuesto, registro, tributo, gasto, predial, saneamiento, costo, comisión y/o derecho que sea necesario para cumplir con el Contrato. El único costo que estará a cargo del Reclamante serán los eventuales impuestos de ganancia ocasional o de impuesto de renta que se causen por la recepción de este pago.
5. Los Reclamados se obligan a mantener indemne y/o indemnizar a los Reclamantes en aquel evento en el cual los Reclamados y/o alguna otra persona o entidad presente algún reclamo, demanda, llamamiento en garantía, acción o vinculación procesal de cualquier naturaleza contra los Reclamantes, por algún hecho relacionado con los Proyectos,

incluyendo cualquier acción que tenga por objeto modificar, cancelar, desconocer, objetar, anular, rescindir, terminar o resolver la presente transacción.

6. Para efectos de lo dispuesto en el numeral anterior, los Reclamados se obligan a pagar en nombre de los Reclamantes cualquier obligación de pago que pueda ordenarse, declararse o reconocerse como resultado de las acciones que se promuevan en su contra, incluyendo los honorarios de abogados, peritos y/o cualquier costo, costa y gasto en que los Reclamantes deban incurrir en relación con la defensa de sus intereses en dichas acciones, demandas, reclamos, llamamientos en garantía, acciones o vinculaciones procesales de cualquier tipo.
7. Igualmente, en caso de que se iniciase cualquier reclamo o proceso de cualquier índole contra los Reclamantes, los Reclamados se obligan a realizar todos los actos que les sean requeridos con el propósito de poner fin definitivo a dicho reclamo, sea mediante la presentación de la presente transacción ante las autoridades correspondientes, o mediante cualquier otro acto que sea requerido por los Reclamantes para tales efectos.
8. Los Reclamados se obligan a prestar toda su colaboración, exhibir, enviar, suscribir cualquier documento y poner a disposición de la compañía evaluadora de elección de los Reclamantes, quien escogerá a su entera y libre elección de la siguiente lista: Logan Valuación S.A.S. (LOGVAL S.A.S.); Tinsa Colombia Ltda., Cushman Wakefield, Colliers International, cualquier documento que esta necesite para realizar su avalúo, y a pagar los costos que se generen por la emisión del respectivo avalúo.
9. Los Reclamados se obligan a liquidar las sociedades Auna y Puerto Verde a más tardar el 15 de diciembre de 2021, quedando para esta fecha debidamente cancelado el RUT de Auna y de Puerto Verde.
10. Se obligan a guardar absoluta confidencialidad sobre la existencia y los términos del presente documento.

CUARTA. FORMA DE PAGO. – Los Reclamados se obligan de forma solidaria a pagar a favor de los Reclamantes la suma total de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte), la suma es completamente libre de cualquier, gasto, costo, derecho, impuesto, registro, descuento, salvo el impuesto de renta y la retención en la fuente que aplique, la suma se pagará así:

1. El día de la firma del presente Contrato los Reclamados transferirán la plena propiedad a los Reclamantes o a favor de quien ellos indiquen el veintiocho punto nueve por ciento (28.9%) del derecho real de propiedad y de dominio sobre el Local Comercial de Enki a título de beneficio de área. El valor de la transferencia del Porcentaje Local Comercial se realizará por la suma de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (COP \$ 1.500.000.000). En este sentido los Reclamados se obligan a realizar todas las acciones y obtener todas las autorizaciones tendientes a que se haga efectivo el traspaso del veintiocho punto nueve por ciento (28.9%) del beneficio de área sobre el Local Comercial de Enki, aportando al presente Contrato la respectiva certificación de Alianza Fiduciaria en donde se evidencie que los Reclamantes o quienes estos indiquen figura como propietario.

Para que el pago se repute valido, el Porcentaje del Local Comercial deberá entregarse completamente libre de cualquier vicio, pleito pendiente, hipoteca, embargo, garantía y saneado. Garantizando el ejercicio pleno de propiedad sobre este bien.

Para estos efectos se adjunta el respectivo contrato de cesión de derechos de beneficio de área el cual deberá ser suscrito de manera simultánea con el presente Contrato, y se deberá radicar ante Alianza Fiduciaria dentro de los tres (3) días hábiles siguientes para que proceda con el registro de Najdorf LLC como beneficiario de área.

Para claridad de las Partes, en el evento en que los pagos recibidos por los Reclamantes por parte de los Reclamados, en los numerales subsiguientes, sean suficientes para cubrir la totalidad de los CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS

MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte), los Reclamados devolverán el local a los Reclamantes, una vez hayan recibido la totalidad del precio dentro del mes siguiente.

2. Los Reclamados pagarán a los Reclamantes la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (COP \$350.000.000) mediante transferencia bancaria a la cuenta de los Reclamantes (Cuenta de Ahorros Bancolombia No. 19300000485 a nombre de Mile High Investments S.A.S. identificada con el Nit. No. 901.037.792-3), o mediante cheque de gerencia a favor de Mile High Investments S.A.S. que deberá ser radicado en original en la dirección de notificación judicial registrada en el certificado de existencia y representación legal de Mile High de la siguiente manera: (i) la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$175.000.000) a más tardar el 18 de junio de 2021, y (ii) el saldo restante de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$175.000.000) a más tardar el 8 de julio de dos mil veintiuno (2021).
3. A más tardar el 8 de julio de 2021 los Reclamados deberán transferir a favor de los Reclamantes o a favor de quien ellos indiquen, el 100% del derecho real de propiedad y de dominio sobre los Derechos Fiduciarios, o del Edificio. El valor de la transferencia de los Derechos Fiduciarios o del Edificio se realizará por el monto que la compañía de avalúo escogida por los Reclamantes de la lista indicada en este Contrato, determine sea el valor comercial del Inmueble o del Edificio, el cual será final y vinculante para las Partes.

En este sentido los Reclamados se obligan a que: (i) la Fiduciaria, en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Terra 3, suscriba el contrato de cesión del 100% de los Derechos Fiduciarios a favor de los Reclamantes o quien estos indiquen; o (ii) que el actual propietario del Edificio le transfiera por instrucción de los Reclamados directamente a los Reclamantes o a quien estos indiquen la propiedad del Edificio, suscribiendo la respectiva escritura pública de compraventa.

La transferencia del derecho real de dominio no solo implica el otorgamiento de los documentos que sean necesarios sino el registro respectivo ante la entidad que corresponda, así como el pleno goce del derecho de dominio. Para que el pago se repunte valido, los Derechos Fiduciarios y el Inmueble, o el Edificio en su caso, deberán entregarse completamente libres de cualquier vicio, pleito pendiente, hipoteca, embargo, garantía y saneados.

Adicionalmente, los Reclamados declaran que conocen y aceptan que el Edificio se deberá entregar en condiciones adecuadas para su uso, y en caso de requerir cualquier reparación necesaria, excluyendo las locativas o mejoras útiles, correrán por cuenta de los Reclamados, para lo cual los Reclamantes podrán compensarla de cualquier suma adeuda a los Reclamados. Las Partes se pondrán de acuerdo con respecto al valor de la respectiva reparación necesaria y alcance de las mismas, en caso de falta de acuerdo las Partes deberán nombrar a un perito o contratista que avalúe las mismas.

4. De existir un saldo restante para completar la suma de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte), al sumar los valores pagados en los numerales (1), (2) y (3) de esta cláusula, los Reclamados se obligan a pagar a los Reclamantes la suma que haga falta para completar los CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte), en efectivo, en la cuenta que los Reclamantes indiquen a más tardar el 8 de julio de 2021.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier retardo, demora, mora, incumplimiento total o parcial a cualquiera de los acuerdos, obligaciones o declaraciones previstas en este Contrato dará lugar a que los Reclamantes aceleren y cobren ejecutivamente a los Reclamados la totalidad de las obligaciones que se encuentren pendientes, más la cláusula penal prevista en la cláusula sexta, las costas y agencias en derecho, así como los intereses de mora a la máxima tasa legal permitida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que los valores pagados en los numerales (1), (2) y (3) de esta cláusula excedan los CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte) los Reclamantes podrán a su discreción, a mas tardar dentro del mes siguiente a la fecha de recibo del pago total:

- (i) Restituir a los Reclamados el porcentaje de beneficio de área sobre el Porcentaje del Local Comercial que corresponda al mismo precio en que se está otorgando para que el Reclamante reciba una suma total de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte).
- (ii) Restituir a los Reclamados el valor pagado en exceso, sin intereses de ninguna clase, en la cuenta que los Reclamados indiquen.

Los Reclamados deberán prestar total colaboración para la restitución que los Reclamantes decidan. De no existir esta colaboración los Reclamantes podrán retener y/o compensar cualquier suma de dinero adicional a los CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$5.850.000.000 m/cte).

QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS RECLAMANTES. – Con el fin de ejecutar el objeto descrito en la cláusula primera de este Contrato, se obligan a que una vez realizado la totalidad del pago establecido en la Cláusula Cuarta y ejecutado en su totalidad el Contrato a:

1. Terminar de forma definitiva el Proceso Arbitral que actualmente cursa ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. con Radicado No. 128816.
2. Terminar de forma definitiva el Proceso Ejecutivo que cursa ante el Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Bogotá D.C. con Radicado No. 1100131030202020032700.

3. Como contraprestación a la totalidad de obligaciones de este Contrato en cabeza de los Reclamados, como muestra de buena fe, y a sabiendas que tiene derecho a cobrar sumas superiores a las acordadas a la cláusula cuarta de este Contrato, los Reclamantes, manifiesta que una vez recibido a satisfacción el pago previsto en la cláusula cuarta y cumplido a cabalidad el Contrato, los Reclamantes renuncian a las sumas superiores a las que tendría derecho.
4. Se obliga a una vez se realicen en su integridad los pagos previstos en los numerales (1) y (2) de la cláusula Cuarta del presente Contrato, a radicar un memorial solicitándole al Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el levantamiento de las medidas cautelares en contra de los Reclamados.
5. Se obliga una vez cumplido en su totalidad el presente Contrato, a no presentar una nueva acción judicial, por las causas que están sometidas a transacción bajo este Contrato.
6. Se obliga a guardar absoluta confidencialidad sobre la existencia y los términos del presente documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todas estas obligaciones están condicionadas a la ejecución y al cumplimiento total de este Contrato, la suscripción de la totalidad de Anexos y especialmente la totalidad del pago del que trata la cláusula cuarta del Contrato. Ninguna de las obligaciones aquí prevista será exigible hasta tanto los Reclamados den total cumplimiento a las obligaciones de este Contrato, salvo por lo dispuesto en el numeral (4).

PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante, los procesos judiciales descritos en el numeral 1 y 2 de esta cláusula se suspenderán contra pago de la obligación prevista en el literal (2) de la cláusula Cuarta del presente Contrato, y permanecerán en este estado hasta que las obligaciones aquí contenidas hayan sido cumplidas por los Reclamados. Ante cualquier incumplimiento las Partes acuerdan que los procesos judiciales en contrato de los Reclamados se reactivarán automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno, continuando estos con su curso procesal normal.

SEXTA. CLÁUSULA PENAL. – Cualquier retardo, demora, mora, incumplimiento total o parcial a cualquiera de los acuerdos, obligaciones o declaraciones previstas en este Contrato dará lugar a que los Reclamantes cobren una cláusula penal sancionatoria a los Reclamados equivalente a la suma de MIL CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.170.000.000 M/CTE). Esta pena será exigible además de la indemnización de los perjuicios que llegaren a derivar del incumplimiento correspondiente, intereses y cualquier otro gasto, daño emergente, lucro cesante y/o erogación económica de cualquier índole que pueda surtir producto de este Contrato.

SPETIMA. PAZ Y SALVO. – Los Reclamados se declaran, reconocen y aceptan que una vez suscrito y ejecutado este Contrato, los Reclamantes y cualquier sucesor procesal quedarán en paz y a salvo por todo concepto frente a los Reclamados.

OCTAVA. VOLUNTAD DE ACOGERSE. - Este contrato ha sido celebrado de forma libre y voluntaria, con la clara intención de acogerse a las consecuencias legales que de ella se derivan.

NOVENA. LEY APLICABLE. - El presente Contrato se otorga y ejecuta en la República de Colombia, razón por la cual estará sujeto a la ley de la República de Colombia.

DÉCIMA. NULIDAD, INEFICACIA U OPONIBILIDAD. - En el evento en que una o cualquiera de las cláusulas del presente contrato fuere declarado nula, ineficaz o inoponible, este sólo hecho no afectará la eficacia, validez u oponibilidad del Contrato en su integridad, salvo que sin la cláusula correspondiente se entendiera que no se hubiera celebrado el Contrato, como por ejemplo la cláusula cuarta correspondiente al pago.

DÉCIMA PRIMERA. SOLEMNIDAD, MODIFICACIONES O ADICIONES. - Las Partes, acuerdan que en virtud de la autonomía de la voluntad someterán el Contrato a solemnidad, por lo que la celebración, cualquier efecto y/o modificación al Contrato debe

constar por escrito, y su modificación debe ser a través de un otrosí que contenga la firma autógrafa de las Partes.

DÉCIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO. - El presente Contrato presta mérito ejecutivo y podrá ser exigido ejecutivamente, sin necesidad de previo reconocimiento o requerimiento para constituir en mora. Desde ya las Partes renuncian a cualquier requerimiento en mora.

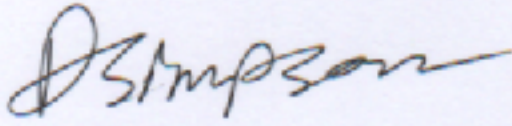
DÉCIMA TERCERA. DOCUMENTOS ANEXOS. - Los siguientes documentos Anexos hacen parte integral del Contrato:

- (i) Anexo No. 1. – Pagaré en blanco con carta de instrucciones.
- (ii) Anexo No. 2. – Minuta de cesión de derechos de beneficio de área.
- (iii) Anexo No. 3 – Certificados de existencia y representación legal de los Reclamados.
- (iv) Anexo No. 4 – Memoriales.

Para constancia de lo anterior se firma el presente documento, en seis (6) ejemplares originales del mismo tenor y valor, el 27 de mayo de 2021.

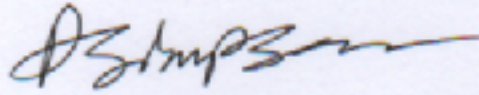
[Sigue página de firmas]

En señal de aceptación por los Reclamantes,



Najdorf LLC

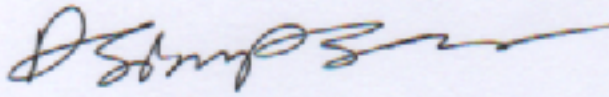
David R. Simpson – Rep. Legal.



Mile High Investments S.A.S.

NIT 901.037.792-3.

David R. Simpson – Rep. Legal.



Grand Bogotá LLC

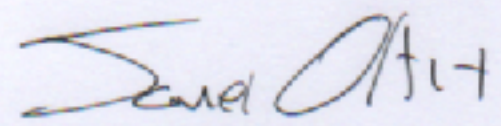
David R. Simpson – Rep. Legal.

En señal de aceptación, por los Reclamados:



Terra3 Desarrollo Inmobiliario S.A.S.
NIT 900.761.192-5
Daniel Iván Alfonso Ríos – Rep Legal.

Ambientes Sostenibles S.A.S.
NIT 900.327.166-3
Maria Isabel Paladines Ríos – Rep Legal.



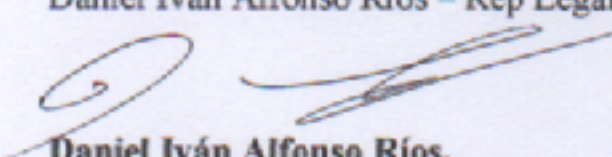
Estrumateriales S.A.S.
NIT 901.079.002-3
Javier Eduardo Ortiz Camacho – Rep Legal.



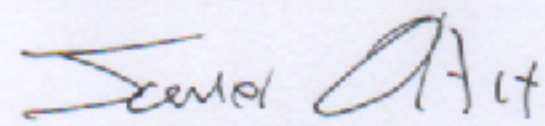
Este Oeste Colombia S.A.S.
NIT 900.415.384-1
Daniel Iván Alfonso Ríos - Rep Legal.



Inversiones Tres Trece S.A.S.
NIT 901.202.293-7
Daniel Iván Alfonso Ríos – Rep Legal.



Daniel Iván Alfonso Ríos.
C.C. No. 1.032.439.716.



Javier Eduardo Ortiz Camacho.
C.C. No. 80.775.137.

Andrés Jiménez
C.C. No. 79.690.602

PROYECTO INMOBILIARIO ENKI **ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO**

**ENTRE TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO
S.A.S. y GRAND PEAKS LLC**

MARZO DE 2016

ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO

Entre las partes, **CARLOS ANDRÉS GONZALEZ SANCHEZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.814.089 de Bogotá, quien en su calidad de Representante legal actúa en nombre y representación de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con el Nit. No. 900.761.192-5, constituida mediante documento privado de asamblea de Accionistas del 19 de agosto de 2014, inscrita el 21 de agosto de 2014 bajo el número 01861221 del Libro IX, tal y como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien para los efectos del presente documento se denominara "**EL DESARROLLADOR**" y de otra parte, **DAVID R. SIMPSON**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Denver, identificado con el pasaporte No. 494788799, quien en su calidad de Gerente actúa como Representante legal en nombre y representación de la sociedad **NAJDORF LLC** sociedad con domicilio en Wilmington DELAWARE, identificada con el EIN. No. 81-1901837, constituida el 16 de marzo de 2016, tal y como se acredita con el Certificado de Existencia expedido por el Estado de Delaware, y quien para los efectos del presente documento se denominara "**EL INVERSIONISTA**" y, en forma conjunta como Las "**PARTES**" acordaron celebrar el presente **ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO o MOU (en lo sucesivo "EL ACUERDO")**, previas las siguientes;

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: EL DESARROLLADOR se encuentra adelantando un Proyecto Inmobiliario denominado **ENKI (en lo sucesivo EL PROYECTO)**, que se desarrollara sobre dos (2) predios ubicados en la Calle 134A con carrera 19, ubicado estratégicamente en un exclusivo sector de Bogotá que constará de consultorios médicos, comercio y vivienda con Áreas de 50, 58, y 114 m2. Igualmente contara con un Local Comercial espacio ideal para gran marca, ubicado sobre el corredor comercial de la Av. 19 con un Área Construida: 415 M2. Los Consultorios estarán ubicados en la zona cluster con mayor desarrollo en servicios médicos, con Áreas de 29 – 39 m2 o plantas enteras de 315

PS



m2. Los inmuebles que formaran parte del Proyecto se encuentran identificados de la siguiente forma:

1. El Folio de Matricula Inmobiliaria de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Bogotá Norte 50N-1050057 correspondiente al inmueble ubicado en la CALLE 135 30-37 LOTE 5 MANZANA 39 - DIAGONAL 135 # 30-37 - CL 134A 19 37 (DIRECCION CATASTRAL) (en lo sucesivo "Lote 1")
2. El Folio de Matricula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte 50N-8885 correspondiente al inmueble ubicado en la DIAGONAL 135 # 30-15. NOMENCLATURA ACTUAL - CL 134A 19 15 (DIRECCION CATASTRAL) (en lo sucesivo "Lote 2")

SEGUNDA: El INVERSIONISTA es una sociedad domiciliada en Wilmington, Delaware, el cual se encuentra interesado en invertir en el PROYECTO la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS M/Cte. (COP\$2.000.000.000oo) bajo las condiciones establecidas en el ACUERDO.

TERCERA: Que el lote mencionado en el numeral 1 de la consideración primera anterior fue transferido a la Fiducia Mercantil de Administración constituida mediante Escritura Pública No. 4973 del 28 de noviembre de 2015 otorgada por la Notaría Sexta del Circulo Notarial de Bogotá (en lo sucesivo "FIDUCIA DE PARQUEO 1") administrada por la Fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A. (en lo sucesivo la "Fiduciaria").

CUARTA. Que por haber cancelado directamente al dueño del lote mencionado en la consideración primera anterior, el DESARROLLADOR ha recibido el cincuenta y tres punto noventa y dos por ciento (53,92%) de los derechos fiduciarios correspondientes a la FIDUCIA DE PARQUEO.

QUINTA. Que el DESARROLLADOR solicita la inversión del INVERSIONISTA para desarrollar el PROYECTO incluyendo realizar el pago de los inmuebles que harán parte del PROYECTO y cubrir los gastos administrativos y de ventas de la etapa pre operativa de que trata la cláusula Décima del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, suscrito por el DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA el día 2 de diciembre de 2015 (en lo sucesivo "FIDUCIA INMOBILIARIA").

SEXTA. Que a la fecha de hoy el estado del PROYECTO es el siguiente:

6.1. El DESARROLLADOR suscribió los siguientes documentos de compraventa con los propietarios de los inmuebles descritos en la consideración primera:



6.1.1. Promesa de Compraventa de fecha 7 de septiembre de 2015 suscrita entre el DESARROLLADOR y el señor Jose Hugo Enciso Amortegui mediante la cual éste último, en calidad de Promitente Vendedor, se obliga con el DESARROLLADOR a transferir el LOTE 1 a la FIDUCIA DE PARQUEO 1.

6.1.2. Otrosí Promesa de Compraventa LOTE 1 de fecha 31 de octubre septiembre de 2015 suscrita entre el DESARROLLADOR y el señor Jose Hugo Enciso Amortegui, mediante el cual se modificó la Cláusula Quinta de la Promesa de Compraventa correspondiente a los plazos de pago contemplados acordados inicialmente por las partes.

6.1.3. Promesa de Compraventa de fecha 11 de agosto de 2015 suscrita entre los señores Gerardo Hernández Mateus, Nohora Mercedes Hernández Mateus, Guillermo Hernández Mateus, Jhon Henry Rojano Hernández y, Sandra Yaneth Rojano Hernández en calidad de Promitentes Vendedores y, el DESARROLLADOR. en calidad de Promitente Comprador, la cual tiene por objeto la transferencia del LOTE 2 a favor de la FIDUCIA DE PARQUEO 2 que sea constituida.

6.2. El propietario del LOTE 1 transfirió a título de Fiducia Mercantil el LOTE 1 y, a la fecha de suscripción del ACUERDO ha cedido el cincuenta y tres punto noventa y dos por ciento (53,92%) de los derechos fiduciarios de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 a favor del DESARROLLADOR.

6.3. El DESARROLLADOR a la fecha de la suscripción del presente ACUERDO ha desarrollado el diseño arquitectónico, topográfico, de suelos, estructural, las piezas de mercadeo, la construcción de la sala de ventas.

6.4. El DESARROLLADOR a la fecha de suscripción del ACUERDO se encuentra completando la información requerida por la Curaduría Urbana con el fin de radicar la solicitud ante dicha entidad de la Licencia de Construcción del PROYECTO.

SEPTIMA. Que la inversión del INVERSIONISTA, determinada en el APOORTE N.1 descrita en el presente documento, se va a reflejar en el cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%) de los derechos de la FIDUCIA DE PARQUEO 1.

OCTAVA. Que el DESARROLLADOR comprende dentro de su objeto social el desarrollo de toda clase de obras civiles, proyectos de construcción de vivienda, inmuebles comerciales, oficinas, inmuebles dotacionales y todo tipo de infraestructura civil, así mismo el representante legal se encuentra debidamente facultado para representar a la sociedad y suscribir el presente ACUERDO, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación de fecha 16 de marzo de 2016 anexo al presente ACUERDO como anexo No. 1.

NOVENA. Que actualmente el dueño del LOTE 1 figura como fiduciante con el cuarenta y seis punto cero ocho por ciento (46,08%) de los derechos sobre el LOTE 1 y, a quien aún se le adeudan quinientos treinta millones de pesos M/Cte. (COP\$530.000.000.00) por concepto de pago del LOTE 1 fideicomitado. Al hacerse tal pago, el fiduciante transferirá los anteriores derechos fiduciarios a quien le indique el DESARROLLADOR.

DÉCIMA. Que sobre el LOTE 1, pesa una hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1893 del 15 de mayo de 2002 otorgada por la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Bogotá a favor de la Corporación Social de Cundinamarca la cual respalda un saldo pendiente por la cantidad de ochenta y seis millones ciento cuarenta mil quinientos cincuenta y tres pesos M/Cte. (COP\$86.140.553.00)

DÉCIMA PRIMERA: Que el INVERSIONISTA se propone hacer una inversión inicial de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cte. (COP\$496.000.000.00) cuyos fondos se destinarán a (i) al pago del saldo del lote 1, (ii). la cancelación de la hipoteca referida en la consideración décima anterior y, (iii) a la ejecución de gastos pre operativos del PROYECTO relacionados en el anexo No. 13 correspondiente a las Fuentes y Usos del PROYECTO.

DECIMA SEGUNDA Que con respecto al LOTE 2, se ha pactado con el actual propietario del inmueble un precio total de adquisición de Dos Mil Ochocientos Millones de Pesos M/Cte. (COP \$2.800.000.000.00) cuyo pago se iniciará una vez sea registrada la transferencia a título de fiducia mercantil a la Fiducia Mercantil de Administración que se constituirá para el LOTE 2 (en lo sucesivo "FIDUCIA DE PARQUEO 2"). Los pagos por la adquisición del inmueble se harán de la siguiente maneras: (i) Al momento del registro de la transferencia del LOTE 2 a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 se cancelará a los propietarios la suma de Quinientos Cuarenta Millones de pesos M/Cte. (COP\$540.000.000.00) con cargo a los recursos que serán aportados por el INVERSIONISTA. (ii) En cuanto el PROYECTO alcance las Condiciones de Giro descritas en la cláusula Décima de la FIDUCIA INMOBILIARIA y, con cargo a los recursos de la misma, se cancelará a los propietarios del LOTE 2 la suma de Mil Millones de pesos M/Cte. (COP \$1.000.000.000.00) y, (iii) El saldo por pagar del LOTE 2 se pagará en tres (3) pagos trimestrales, con cargo a recursos que hayan ingresado para ese entonces a la FIDUCIA INMOBILIARIA, por valor de Cuatrocientos Veinte Millones de Pesos M/Cte. (COP \$420.000.000.00) cada uno.

DECIMA TERCERA: Que las partes se comprometen a ejecutar el contrato de buena fe, en virtud a que a la fecha, EL INVERSIONISTA se encuentra realizando una Debida Diligencia al PROYECTO.

CLÁUSULA PRIMERA. APORTES DEL INVERSIONISTA

EL INVERSIONISTA, aportará una inversión en pesos colombianos de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00)** de la siguiente forma, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para cada uno de los aportes que se describen a continuación:

APORTE No.1. CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$496.000.000.00) pagaderos el día **31 de marzo 2016**, a la cuenta bancaria de la FIDUCIA DE PARQUEO 1, Tal suma deberá ser girada por la FIDUCIARIA de conformidad con la carta de instrucciones que se emita por los dos fiduciantes actuales de la FIDUCIA DE PARQUEO 1, así: i) La suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$330.000.000.00) al propietario del LOTE 1 JOSE HUGO ENCISO AMORTEGUI CC # 139780 a la Cuenta Corriente del BANCO CORBANCA No. 030445712, ii) ochenta y seis millones ciento cuarenta mil quinientos cincuenta y tres pesos M/Cte. (COP\$86.140.553.00), o el valor de la liquidación a la fecha de su pago, pagaderos directamente a la CORPORACION SOCIAL DE CUNDINAMARCA para la cancelación de la Hipoteca descrita en la consideración Décima del ACUERDO. y, (iii) El saldo, es decir, SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.859.447.00) M/Cte, pagaderos a nombre del DESARROLLADOR a la cuenta de ahorros No. 20630838801 de Bancolombia por concepto de Gastos Pre operativos relacionados en el anexo No. 13 del ACUERDO correspondiente a Fuentes y Usos del PROYECTO.

Parágrafo Primero. Las Partes manifiestan que, la inversión correspondiente al Aporte No.1., no obliga en ningún caso a EL INVERSIONISTA para continuar su inversión dentro del PROYECTO, la cual dependerá en forma exclusiva de la decisión que éste tome después de haberse realizado una debida diligencia al PROYECTO por parte de sus abogados contratados en Colombia.

Parágrafo Segundo: El INVERSIONISTA deberá informar a EL DESARROLLADOR en una fecha que no excederá del 30 de abril de 2016, (i) su intención de continuar en su calidad de INVERSIONISTA dentro del PROYECTO o, (ii). La solicitud expresa de

la devolución del total del Aporte No.1 dentro de los SESENTA (60) días siguientes a la notificación de no continuación como parte dentro del PROYECTO. Esta suma, expresada en pesos colombianos, no causará intereses ni sanciones a ninguna de las partes, salvo por el pago extemporáneo por parte del DESARROLLADOR. En este último caso se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley Colombiana a partir de la fecha en la cual se ha debido realizar la restitución del aporte conforme a lo previsto en esta cláusula

Parágrafo Tercero. En caso de que el INVERSIONISTA opte por no realizar un segundo aporte, la devolución del APOORTE No. 1 deberá realizarse por cuenta y cargo del DESARROLLADOR como Inversión Fallida, lo cual no implicará retenciones, ganancias o ingresos para ninguna de las Partes. En este caso una vez se haya hecho efectiva la restitución del Aporte No.1 el INVERSIONISTA cederá al DESARROLLADOR los derechos que hubiera adquirido en la FIDUCIA INMOBILIARIA y FIDUCIA DE PARQUEO 1. Es entendido que si EL INVERSIONISTA decidiere no continuar conforme a lo dicho en la presente cláusula, se entenderá también terminada su obligación de completar la inversión convenida por **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00).**

Parágrafo Cuarto: El registro de la cancelación de la Hipoteca señalada en la consideración décima del Acuerdo, deberá hacerse dentro de los siguientes SESENTA (60) días calendario contados desde La realización del pago del aporte 1. No obstante, las gestiones de pago y cancelación ante el acreedor hipotecario se deberán iniciar a más tardar dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de del Aporte No.1. El DESARROLLADOR se obliga a realizar las gestiones que resulten necesarias para hacer el registro de dicha cancelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y, deberá notificar por escrito dentro de los siguientes dos (2) días de su registro a EL INVERSIONISTA.

APORTE No.2. En caso que el INVERSIONISTA decidiere continuar en EL PROYECTO conforme a lo establecido en la presente cláusula, efectuará el Aporte No. 2 por La suma de MIL QUINIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.504.000.000.00) pagaderos el día dieciséis (16) de Mayo de 2016, directamente a la FIDUCIA INMOBILIARIA por medio del vehículo que se estructure para tal fin. Las Partes de común acuerdo podrán acordar que el pago correspondiente al APOORTE No.2 pueda hacerse en más de un pago de acuerdo con la estructura tributaria que resulte más apropiada para el INVERSIONISTA., lo anterior requerirá la

suscripción de un OTROSÍ al ACUERDO en el cual se establezcan las condiciones en que deberá realizarse el pago del Aporte No.2. .

CLÁUSULA SEGUNDA. DERECHOS DEL INVERSIONISTA. EL INVERSIONISTA tendrá los siguientes derechos dentro del PROYECTO de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. Derecho a la participación del TREINTA Y SEIS POR CIENTO (36%) en las utilidades del PROYECTO en cuanto haya realizado una INVERSION dentro del mismo por valor de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00). Se entenderá como utilidades del PROYECTO los beneficios y/o remanentes que tenga la FIDUCIA INMOBILIARIA después de haber cancelado los costos directos del PROYECTO, los costos de la tierra, los costos indirectos incluyendo, pero sin limitarse a, los costos de los permisos de la interventoría, de la escrituración de las unidades inmobiliarias, los estudios y diseños que no forman parte del aporte del DESARROLLADOR, los costos financieros del PROYECTO y, los gastos administrativos y de ventas.
En todo caso no se incluirán los costos y gastos que asume el DESARROLLADOR como parte de sus aportes de acuerdo a lo previsto en el ACUERDO.
2. Tendrá derecho a actuar como único inversionista dentro del PROYECTO a partir de que realice el Aporte No.1 y, hasta el 30 de abril de 2016 fecha en la cual deberá notificar al DESARROLLADOR sobre su decisión de REALIZAR EL Aporte No.2.
3. Una vez realice el Aporte No.2, y siempre y cuando se obtengan las condiciones de giro de la FIDUCIA INMOBILIARIA dentro de los tiempos previstos, tendrá derecho a que se mantenga el porcentaje de utilidades establecido en el numeral 1 de la presente cláusula y, a un retorno mínimo del treinta por ciento (30%) EA sobre la inversión realizada durante el tiempo que dure el PROYECTO. Adicionalmente tendrá derecho a las Restituciones y pago de Beneficios a que se refiere la Cláusula Sexta siguiente.
4. Una vez realizado el Aporte No.1 descrito en la cláusula Primera del Acuerdo, recibirá el porcentaje de derechos fiduciarios equivalentes al cuarenta y tres punto trece por ciento (43.13%) del FIDEICOMISO DE PARQUEO 1. Una vez realizado el Aporte No.2 el INVERSIONISTA recibirá derechos fiduciarios sobre el LOTE 1 y el LOTE 2 que representen el Cincuenta y Cinco por ciento (55%)

de su inversión, es decir, la suma de Mil Cien Millones de Pesos M/Cte (COP\$ 1.100.000.000).

5. A participar a través del COMITÉ EJECUTIVO en la toma de decisiones y recepción de información pactada en este documento.

Parágrafo Primero. La exclusividad de que trata el numeral 1 de la presente cláusula deberá mantenerse para el INVERSIONISTA desde el momento en que éste realice el Aporte No.1, en las condiciones señaladas en la cláusula primera del ACUERDO y, solo podrá ser revocada en cuanto el INVERSIONISTA decida en la fecha prevista, no realizar el Aporte No.2.

Parágrafo Segundo: RESTITUCION DE LOS APORTES: El aporte de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00) M/Cte.**, será restituido por el PROYECTO a título de restitución de aporte y será adicionado con los pagos y beneficios previstos en la Cláusula Sexta siguiente (con el orden y prelación allí previstos). Conjuntamente las partes realizarán la programación tributaria que más convenga de mutuo acuerdo.

CLÁUSULA TERCERA. APORTES DEL DESARROLLADOR: EL DESARROLLADOR realizó un aporte en dinero de **MIL CIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cte.**, representados en los (i) los pagos realizados a la fecha a los propietarios del LOTE 1 y LOTE 2, (ii) El diseño arquitectónico, topográfico, de suelos y estructural, (iii) los pagos realizados para resolver los contratos de arrendamientos que se encontraban vigentes en el Lote 2, (iv) el diseño y construcción de la sala de ventas, (v) diseño y producción de las piezas de mercadeo, (vi) la estructuración de los contratos fiduciarios y el pago de sus respectivas comisiones y, (vii) gastos administrativos y de ventas en los que se ha incurrido a la fecha. Adicionalmente realizará toda la Gerencia, Construcción, Presupuestación, Control, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, así como el manejo Financiero y Contable del mismo, a costo, es decir, sin generar utilidad alguna sobre los rubros descritos.

CLÁUSULA CUARTA. DERECHOS DEL DESARROLLADOR: Con este aporte EL DESARROLLADOR, se hace acreedor a una participación del sesenta y cuatro por ciento (64%) en las utilidades del PROYECTO.

Parágrafo Primero: RESTITUCION DE LOS APORTES: El aporte de **MIL CIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cte.**, será restituida por el PROYECTO a título de restitución de aporte y será adicionado con los

pagos y beneficios previstos en la Cláusula Sexta siguiente (con el orden y prelación allí previstos). Conjuntamente las partes realizarán la programación tributaria que más convenga de mutuo acuerdo.

Parágrafo segundo: Los costos directos sin AIU (Administrativos, imprevistos y utilidad) en los que incurra el DESARROLLADOR en la ejecución de la Gerencia, Construcción, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, al igual que el manejo Financiero y Contable del mismo, serán facturados al proyecto por EL DESARROLLADOR mediante una factura mensual de gastos administrativos en un solo flujo mensual según lo establecido en el Anexo No.13 del ACUERDO correspondiente a Fuentes y Usos del PROYECTO.

CLÁUSULA QUINTA. APORTES FUTUROS POR PARTE DEL DESARROLLADOR.

El DESARROLLADOR realizará a costo, es decir sin que se genere utilidad alguna por éstos rubros, toda la Gerencia, Construcción, Presupuestación, Control, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, así como el manejo Financiero y Contable del mismo. Sin afectar la generalidad de lo establecido en el párrafo anterior, el DESARROLLADOR se compromete, pero sin limitarse a ello, a:

1. Aportar el estado actual de todos los diseños, estudios y trámites que sean necesarios para lograr la aprobación de la licencia de construcción. Los pagos a entidades Distritales, curadurías etc. para obtener la Licencia de Construcción así como los estudios y diseños adicionales que se requieran serán a cargo del PROYECTO.
2. Coordinar los diferentes profesionales que intervengan en los diseños técnicos (Arquitectos e Ingenieros), para lograr los diseños finales óptimos.
3. Asumir la responsabilidad de entregar los diseños y obtener los permisos de acuerdo a las normas establecidas para tal fin.
4. Elaborar el presupuesto de la Obra y la programación de la misma.
5. Definir el sistema constructivo de la cimentación y estructura en conjunto con el ingeniero de suelos y el Ingeniero estructural para de esta manera aminorar los riesgos durante la etapa de construcción.
6. Desarrollar la construcción del proyecto siguiendo en un todo los diseños, administración y liquidación final de la obra.
7. Realizar la Gerencia del proyecto y, ejercer la representación legal del PROYECTO si así es aprobado por el COMITÉ EJECUTIVO del PROYECTO. Atender todas las labores necesarias de contabilidad, elaborar los informes mensuales que

correspondan y, en general atender todos los requerimientos con el fin de velar porque el proyecto sea representado en todo momento.

7. Realizar El manejo Financiero y Contable del proyecto.
8. Realizar la gestión y seguimiento a las ventas del Proyecto.
9. Diseñar e implementar la estrategia de mercadeo y material publicitario.
10. Realizar la coordinación administrativa y conciliaciones ante la Fiduciaria.
11. Realizar la estructuración jurídica, elaboración de contratos de los proveedores, reglamentos de propiedad horizontal, contratos de vinculación y escrituraciones finales de transferencia.
12. Finalizado el proyecto proceder a liquidar los Fideicomisos que hayan sido constituidos para el desarrollo del PROYECTO.

Parágrafo Primero: GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO. La Gerencia Integral del Proyecto estará a cargo del DESARROLLADOR, quien mediante autorización del Comité Ejecutivo, podrá ceder las funciones de Gerencia Integral a un tercero y, por todo el término requerido para el desarrollo y, hasta la terminación del PROYECTO. La Gerencia será ejercida con completa autonomía e independencia en el manejo del PROYECTO. En tal sentido, EL DESARROLLADOR realizará todas las gestiones tendientes a la promoción y venta del proyecto, a la constitución y transformación del encargo fiduciario, los fideicomisos de administración y pagos, los patrimonios Autónomos a que haya lugar, así como la obtención de licencias y permisos requeridos para el cumplimiento del mismo.

CLÁUSULA SEXTA. RESTITUCION DE LOS APORTES Y PAGO DE BENEFICIOS:

Los aportes realizados por EL INVERSIONISTA y EL DESARROLLADOR así como los beneficios obtenidos por el PROYECTO serán distribuidos de acuerdo a la siguiente prelación de pagos. La restitución de los aportes se realizará con la entrega de la totalidad de las unidades inmobiliarias del proyecto y la liquidación del FIDUCIA INMOBILIARIA o, en forma previa si, las partes así lo acuerdan y existen recursos suficientes para hacerlo.

1. Retornar de forma preferente los aportes realizados por EL INVERSIONISTA hasta la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (2.000.000.000).
2. Retornar el capital invertido por el DESARROLLADOR hasta la suma de MIL CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (1.100.000.000)
3. Entregar, a título de beneficio, el retorno mínimo garantizado al INVERSIONISTA, esto es un retorno del 30% EA liquidado desde el momento

en el que son realizados los aportes hasta la realización efectiva de la entrega de los beneficios, siempre y cuando hayan sido obtenidas las condiciones de Giro en el plazo establecido para tal fin.

4. Entregar a título de beneficio, al INVERSIONISTA la diferencia entre el 36% de las Utilidades obtenidas por el proyecto y en beneficio indicado en el numeral anterior.
5. Entregar, a título de beneficio, al DESARROLLADOR o a quien este instruya, el saldo de los beneficios obtenidos por el proyecto.

Parágrafo Primero: a todos los recursos entregados a título de beneficio se les descontarán las retenciones que establezca la ley para tal fin.

Parágrafo Segundo: El DESARROLLADOR garantiza al INVERSIONISTA un retorno mínimo sobre la inversión del 30% EA liquidado desde el momento en el que son realizados los aportes hasta la realización efectiva de la entrega de los beneficios. Si por cualquier motivo el retorno final de la inversión fuere inferior al comprometido en el párrafo anterior, el DESARROLLADOR pagará directamente al INVERSIONISTA la diferencia dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de entrega de los Beneficios conforme a lo previsto en la presente cláusula.

CLÁUSULA SEPTIMA. ESQUEMA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO: Para el desarrollo de la Construcción del proyecto se constituyó la FIDUCIA INMOBILIARIA de que trata la consideración Quinta del ACUERDO la cual hace parte integral del mismo por medio del Anexo No.6. el cual contendrá el conjunto de activos afectos a la finalidad de dicho contrato. La FIDUCIA INMOBILIARIA estará conformada por (i) Los inmuebles destinados al PROYECTO descritos en las consideraciones del Acuerdo (ii) Los aportes realizados por EL INVERSIONISTA. (iii) Los aportes realizados por EL DESARROLLADOR; (iii) Los recursos directos o vía crédito Constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo, (iv) los recursos depositados por los BENEFICIARIOS DE AREA, y (v) Los rendimientos financieros que generen los recursos allí depositados.

CLÁUSULA OCTAVA. FIDEICOMISOS DE PARQUEO:

INMUEBLE LOTE 1.

Respecto del LOTE 1 descrito en la consideración primera del ACUERDO (i) se constituyó la FIDUCIA DE PARQUEO 1 de conformidad con lo establecido en la Consideración Tercera del ACUERDO. (ii) A la fecha de la firma del

presente Acuerdo el Sr. Jose Hugo Enciso Amórtegui posee el 46,08% en calidad de Fideicomitente y Beneficiario y, el DESARROLLADOR el 53,92% en calidad de Fideicomitente y Beneficiario en la FIDUCIA DE PARQUEO 1 según consta en la certificación expedida por parte de Alianza Fiduciaria S.A. anexa al presente Acuerdo como Anexo No.4. (iii). Los Fideicomitentes debidamente certificados por la FIDUCIARIA deberán suscribir una Carta de Instrucciones, la cual hará parte del presente ACUERDO como Anexo No. 5, para la FIDEICOMISO DE PARQUEO 1, el día treinta (30) de marzo de 2016, en la cual se le dé la instrucción a la FIDUCIARIA de recibir el Aporte No.1 y realizar los pagos en las condiciones descritas en la cláusula Primera del presente ACUERDO, así como realizar la cesión automática de cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%) de los derechos fiduciarios dentro del FIDEICOMISO DE PARQUEO 1.

(v) una vez realizado el aporte del INVERSIONISTA en la FIDUCIA DE PARQUEO NO. 1, la distribución de derechos fiduciarios será la siguiente:

- EL DESARROLLADOR: Cuarenta y seis punto noventa y siete por ciento (46,97%).
- EL INVERSIONISTA: Cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%)
- [José Hugo Enciso Amórtegui]: Nueve punto noventa por ciento (9,90%)

INMUEBLE LOTE 2.

Respecto del inmueble identificado en la Consideración Primera numeral 2, se constituirá igualmente un PATRIMONIO AUTONOMO DE PARQUEO una vez se surta el trámite de autoavalúo por parte de los propietarios del inmueble, fecha que se estima el treinta y uno (31) de Mayo de 2016 de acuerdo con lo establecido en la consideración Décimo Segunda del ACUERDO.

CLÁUSULA NOVENA. ADMINISTRACIÓN DE LA FIDUCIA Y PARTICIPACIÓN DENTRO DE LA MISMA. La FIDUCIARIA tendrá a su cargo la administración de estos recursos destinados al desarrollo del PROYECTO en las condiciones señaladas en la FIDUCIA INMOBILIARIA. Tanto EL DESARROLLADOR como EL INVERSIONISTA ingresaran al FIDUCIA INMOBILIARIA para tener las siguientes participaciones sobre las utilidades del PROYECTO:

SOCIEDAD	PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO AUTONOMO Y/O PROMOTORA
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.	64%
NAJDORF LLC	36%

**CLÁUSULA DÉCIMA. PARTES DENTRO DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA Y
PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN LA MISMA.**

1. **FIDEICOMITENTE GERENTE:** será EL DESARROLLADOR. es la sociedad responsable de la Gerencia Integral del PROYECTO y en consecuencia de la Gerencia, Promoción y Construcción del mismo y como tal ingresara a la FIDUCIA INMOBILIARIA
2. **FIDEICOMITENTE APORTANTE 1:** EL INVERSIONISTA una vez aporte la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00) y como tal ingresara a FIDUCIA INMOBILIARIA
3. **FIDEICOMITENTE APORTANTE 2:** EL DESARROLLADOR es la sociedad aportante de la suma de MIL CIENTO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cte, y como tal ingresara al Patrimonio Autónomo.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE como LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES 1 y 2 serán los únicos BENEFICIARIOS de la FIDUCIA INMOBILIARIA en los siguientes porcentajes;

SOCIEDAD	PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO AUTONOMO y/o PROMOTORA Y POR ENDE EN
----------	---

	LAS UTILIDADES DEL PROYECTO
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. Fideicomitante Gerente y Fideicomitante Aportante 2	64%
NAJDORF LLC Fideicomitante Aportante 1	36%

Parágrafo Primero. Para efectos tributarios los Beneficiarios del Fideicomiso serán los FIDEICOMITENTES GERENTE Y APORTANTES 1 Y 2.

Parágrafo Segundo. LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y APORTANTES 1 Y 2 serán los que participen en los excedentes que resulten al momento de liquidar la FIDUCIA INMOBILIARIA en los porcentajes arriba señalados para cada uno y, adquirirán el carácter de beneficiarios en la misma proporción, respecto de otros derechos y obligaciones derivados de la FIDUCIA INMOBILIARIA. Igualmente tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste conforme a lo que más adelante se establece. En todo caso los aportes y demás beneficios serán distribuidos de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta del ACUERDO y conforme a la prelación allí pactada.

Parágrafo Tercero. Las Partes modificarán la FIDUCIA INMOBILIARIA con el fin de ajustar la misma con las condiciones establecidas en el presente ACUERDO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. FINANCIADOR Y BENEFICIARIOS DE ÁREA EN EL FIDEICOMISO.

El **BENEFICIARIO DE ÁREA** y el **BANCO FINANCIADOR** no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar la FIDUCIA INMOBILIARIA y, no adquirirán el carácter de beneficiario respecto de otros derechos y obligaciones derivados de la FIDUCIA INMOBILIARIA, ni tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de ésta.

Parágrafo Primero. Los FIDEICOMITENTES GERENTE y APORTANTE 1 Y 2 analizarán y determinarán el ingreso a la FIDUCIA INMOBILIARIA en calidad de

BENEFICIARIOS DE AREA en virtud del cual sus aportes serán devueltos en unidades inmobiliarias a título de restitución de aportes.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. FASE 1: ETAPA DE PREVENTAS: El PROYECTO está diseñado con el fin de vender las unidades inmobiliarias en una sola Etapa de Preventas la cual será estructurada con la FIDUCIARIA y, será de cargo de EL DESARROLLADOR lograr el punto de equilibrio Comercial y Financiero que viabilice el PROYECTO de acuerdo con las Condiciones de Giro descritas en el FIDUCIA INMOBILIARIA. Una vez el PROYECTO llegue al punto de equilibrio certificado por la FIDUCIARIA y ésta desembolse los recursos, se dará inicio a la etapa de construcción del PROYECTO. Las condiciones de giro necesarias para desembolsar los recursos del FIDUCIA INMOBILIARIA de acuerdo con lo establecido por la cláusula décima de la misma son:

- La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia de contratos encargos de inversión en el Fondo Abierto de LA FIDUCIARIA, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las ventas del proyecto, esto es, NUEVE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.600.000.000) y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
- La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el

- FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
 - La entrega a FIDUCIARIA de los folios de matrícula de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-8885 y 50N-1050057 de Bogotá en los cuales se desarrollará el PROYECTO, donde conste que la propiedad de los mismos se encuentra radicada en cabeza de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en un solo fideicomiso o de fideicomisos aparte, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. FASE 2. ETAPA CONSTRUCTIVA: Se denomina ETAPA CONSTRUCTIVA a la fase del PROYECTO que se encuentra comprendida entre, la fecha de inicio de la obra hasta la firma del Acta Final de entrega a los Beneficiarios de Área de las Unidades Inmobiliarias y del PROYECTO terminado.

Para el desarrollo de esta Etapa se fusionarán la FIDUCIA DE PARQUEO 1, la FIDUCIA DE PARQUEO 2 y la FIDUCIA INMOBILIARIA, en cumplimiento con lo expresamente señalado en el FIDUCIA INMOBILIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PAGOS DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA PARA LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Para el inicio de la obra y, durante la vigencia de la Construcción, se mantendrá una caja menor rotativa por valor equivalente al 2% del valor del PROYECTO la cual deberá proveerse periódicamente de acuerdo con los desembolsos realizados y, a solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE. De esta forma el PROYECTO mantendrá recursos líquidos que le permitirán avanzar diligentemente en el desarrollo de la obra.

Los giros a PROVEEDORES en cuantías superiores a la suma de Cincuenta Millones de Pesos M/Cte. (COP\$50.000.000.00), serán giradas directamente al proveedor por la FIDUCIARIA a solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE.

Parágrafo Primero. Los recursos que sean empleados como caja menor, deberán contar con el soporte correspondiente en facturas o recibos de caja, los cuales deberán ser presentados dentro de la contabilidad del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Terminación y liquidación de la FIDUCIA INMOBILIARIA. ETAPA CONSTRUCTIVA.

Una vez realizada la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE AREA en las áreas pactadas en el FIDUCIA INMOBILIARIA y, con la firma del Acta Final de entrega a los BENEFICIARIOS DE ÁREA del PROYECTO terminado, se procederá al cierre y liquidación del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. CIERRE DEL PROYECTO:

Se entiende por cierre del proyecto, las gestiones que debe adelantar el Gerente del PROYECTO, EL DESARROLLADOR o quien haga sus veces, a fin de realizar la entrega de la Copropiedad a la Asamblea de Copropietarios con arreglo al artículo 24 de la ley 675 del 2001.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el COMITÉ EJECUTIVO no elija al administrador definitivo de las zonas comunes del edificio, ejercerá como tal EL DESARROLLADOR, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. COSTOS A CARGO DEL PROYECTO. Se entienden como costos del PROYECTO los siguientes.

- Interventoria
- Licencias y Permisos
- Pagos de Comisiones Fiduciarias
- Costos de la Fiduciaria
- Gastos de Escrituración y transferencia de Lotes y de las unidades del proyecto
- Administrativos y de ventas
- Costos directos e indirectos del Proyecto exceptuando aquellos que asume el DESARROLLADOR como parte de su aporte según lo previsto en las Cláusulas anteriores del presente ACUERDO.
- Financiamiento del proyecto.

Parágrafo Primero. Los costos a los que se refiere la presente cláusula se entenderán incluidos dentro del valor del Aporte No.2 señalado en la cláusula primera del presente Acuerdo. En tal virtud, al INVERSIONISTA NO se le solicitarán sumas adicionales de dinero para cubrir los gastos de los descritos anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. INTERVENTORIA Las partes acuerdan que se designara un Interventor de una terna aprobada por el Comité Ejecutivo y dirigida a la Fiduciaria y/o El Banco únicamente hasta que se dé inicio a la Construcción del Proyecto. Para ello se suscribirá el respectivo contrato de Interventoría Técnica y administrativa. El Valor del contrato será asumido en su totalidad por el PROYECTO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. COSTOS DE LA FIDUCIARIA

Los costos de la Fiduciaria serán asumidos por el proyecto en los siguientes términos:

- El costo de la estructuración jurídica.
- Las Comisiones Fiduciarias, por transacciones y por Otro sí.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS DEL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO. Las cuotas mensuales, de facilidades crediticias obtenidas para el desarrollo de EL PROYECTO, las opciones si se tratare de Leasing, los avalúos, los seguros y en general todos los costos que se deriven del financiamiento del Proyecto serán asumidas por el PROYECTO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. FACULTADES DEL GERENTE DEL PROYECTO

Funciones del GERENTE El gobierno, representación legal y administración del PROYECTO estará en cabeza del GERENTE del PROYECTO , está facultado para ejecutar todos los actos y contratos acordes a la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios. En especial tendrá las siguientes funciones:

1. Ejercer ampliamente la gerencia del PROYECTO.
2. Ejecutar y hacer cumplir lo dispuesto por el COMITÉ EJECUTIVO.
3. Crear los empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la PROYECTO, reglamentar sus funciones, fijar sus asignaciones o la forma de su retribución; nombrar y remover libremente a los empleados de la PROYECTO. ,

4. Presentar un informe de su gestión al COMITÉ EJECUTIVO en sus reuniones ordinarias.
5. Convocar Al COMITÉ EJECUTIVO a reuniones ordinarias y extraordinarias.
6. Convocar y presidir el Comité Ejecutivo Obra
7. Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales.

Parágrafo Primero.— El GERENTE requerirá autorización previa del COMITÉ EJECUTIVO para la ejecución de (i) todo acto o contrato que exceda de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de la celebración del acto o contrato, (ii) reclasificar o aumentar ítems del presupuesto en más de Ciento Cincuenta Millones de Pesos M/Cte. (COP\$150.000.000.00)y, (iii) aumentar cualquier ítem del presupuesto en más del veinte por ciento (20%) de su valor inicial.

Para efectos del presente convenio se acuerda en realizar la siguiente designación:

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. COMITÉ EJECUTIVO El Comité Ejecutivo lo integran:

- El Representante Legal o el Suplente del DESARROLLADOR
- El Representante Legal o el Suplente del INVERSIONISTA

Parágrafo Primero- Al COMITÉ EJECUTIVO podrán ser invitados por cualquiera de las partes, cuantas personas se requieran para tratar los diferentes temas objeto de la convocatoria.

Parágrafo Segundo-Los integrantes del COMITÉ EJECUTIVO podrán nombrar un apoderado, que en sus ausencias temporales o permanentes, lo represente en las reuniones. El poder para representar a cualquier miembro se otorgará mediante un documento escrito sin ninguna otra condición o requisito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. REUNIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO.-Las reuniones del COMITÉ EJECUTIVO se celebraran mensualmente, iniciando 30 días después de la firma del presente ACUERDO, por convocatoria del GERENTE del PROYECTO, mediante comunicación por escrito dirigida a cada uno de los miembros, con al menos tres (3) días de anticipación. En defecto de la citación por el representante del PROYECTO, la misma podrá hacerse válidamente por alguno de los

miembros del COMITÉ EJECUTIVO. Dicha comunicación deberá ser enviada al domicilio o al correo electrónico registrado por cada una de las Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. OBJETO DE LAS REUNIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO -

Las reuniones del Comité Ejecutivo tendrán por objeto revisar los avances del PROYECTO a nivel constructivo, absolver las consultas que le realice el Representante del PROYECTO y, en general acordar todas las decisiones que resulten necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo. Las reuniones Extraordinarias se efectuarán en caso de existir alguna necesidad imprevista del PROYECTO. Dichas reuniones deberán ser convocadas por el GERENTE o por uno o varios miembros del COMITÉ EJECUTIVO. Las decisiones se toman con el voto unánime de los miembros que conforman el COMITÉ EJECUTIVO. Las siguientes decisiones requerirán del voto unánime de todos los miembros que integran el Comité:

- Cambio en las los diseños básicos, destinación o naturaleza del Proyecto.
- Otorgar en garantía a favor de terceros los bienes que integran el Fideicomiso.
- Enajenar, adquirir, gravar y arrendar los bienes inmuebles objeto del Proyecto cualquiera que sea su cuantía.
- Terminar y liquidar anticipadamente la FIDUCIA INMOBILIARIA.
- Designación del Interventor.
- Aprobar al GERENTE del PROYECTO las transacciones que superen los montos establecidas en el parágrafo primero de la cláusula Vigésimo Primera del Acuerdo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. ACTAS- Las decisiones tomadas por EL COMITÉ EJECUTIVO en cada reunión se harán constar en actas aprobadas por el mismo, o por quienes sean designados para tal efecto, y serán firmadas por el Presidente y el secretario elegido en la misma reunión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. FUNCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO - Serán sus funciones las siguientes:

1. Aprobar la celebración de contratos cuya cuantía sea superior a CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (150 SMLMV)



2. Aprobar adiciones o reclasificaciones en el presupuesto que excedan los CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (150.000,000) o cambios de más del veinte por ciento (20%) en un ítem específico del presupuesto..
3. Examinar, aprobar o improbar el Informe del Interventor del Proyecto.
4. Aprobar la cesión que una de las partes solicite.
5. Autorizar al GERENTE del PROYECTO para enajenar, adquirir, gravar y arrendar los bienes inmuebles objeto del Proyecto Inmobiliario cualquiera que sea su cuantía.
6. Designar el Administrador provisional y definitivo de la Copropiedad para periodos de un (1) año, con derecho a reelección.
7. Adoptar en general todas las medidas que reclame el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo o el interés de las partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. INFORMES DE LA GERENCIA DEL PROYECTO

- La Gerencia de del PROYECTO presentará un Informe Mensual del avance del Proyecto en sus aspectos financieros técnicos, jurídicos, administrativos y constructivos en las sesiones previstas para que se reúna el COMITÉ EJECUTIVO.
- En cuanto a información financiera. La Gerencia del PROYECTO presentará balances de prueba mensuales junto con su correspondiente estado de pérdidas y ganancias. Como una de las notas de tales reportes financieros, se incluirá una discriminación de los costos a cargo del PROYECTO incurridos hasta la fecha de cada corte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA .INFORME DE LA INTERVENTORIA

La Interventoría presentara un Informe Mensual del avance del PROYECTO en sus aspectos técnicos, jurídicos, constructivos a la Gerencia del PROYECTO, con antelación de cinco (5) días a las sesiones del comité Ejecutivo. De ser solicitado, rendirá el Informe ante el Comité Ejecutivo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. DURACIÓN: El término de duración del presente Acuerdo será INDEFINIDO a partir de la suscripción por cada una de las Partes. Lo anterior sin perjuicio de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera del Acuerdo, las cuales, en caso de que el INVERSIONISTA decida no realizar el Aporte No.2 generará la terminación anticipada del Acuerdo en atención a las condiciones descritas en dicha cláusula. El término de duración del presente Acuerdo podrá ser modificado mediante la suscripción de otro sí por voluntad de las partes.

Parágrafo Primero. Terminación anticipada. El presente ACUERDO podrá terminarse de forma anticipada en caso de presentarse cualquiera de los siguientes eventos:

1. La no transferencia a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 del LOTE 2 dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente ACUERDO.
2. El no cumplimiento de las Condiciones de Giro establecidas en la cláusula décima de la FIDUCIA INMOBILIARIA en el periodo establecido para tal fin, caso en el cual se deberán proceder a liquidar la FIDUCIA DE PARQUEO 1, FIDUCIA DE PARQUEO 2 y la FIDUCIA INMOBILIARIA, retornando al INVERSIONISTA como mínimo el Cincuenta y cinco por ciento (55%) de su inversión, la cual se encuentra garantizada con derechos fiduciarios sobre el LOTE 1 y LOTE2.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. CLAUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias de cualquier índole que surgieren entre las partes en relación con la interpretación, ejecución y/o terminación del presente Acuerdo, que no pudieren ser resueltas de común acuerdo entre las partes en un período no mayor a 60 días, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación del Cámara de Comercio de Bogotá D.C. La conformación y funcionamiento de dicho Tribunal se sujetará a lo dispuesto por lo dispuesto por la Ley 1563 de 2012 y, las normas que la adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas: 1- Estará integrado por tres (3) árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá; 2- Su organización interna se sujetará a las reglas establecidas dicho Centro; 3- El fallo será en derecho; y 4- Sesionará en Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEGUNDA. MERITO EJECUTIVO: El presente a Acuerdo presta merito ejecutivo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones en el consagradas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO TERCERA. CESIÓN DEL CONTRATO. Las partes podrán ceder total o parcialmente a cualquier título, los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato, con la autorización previa y escrita de la otra parte.

Parágrafo Primero. EL DESARROLLADOR no podrá ceder total o parcialmente a cualquier título, los derechos y obligaciones derivadas del presente Acuerdo, hasta tanto el PROYECTO no llegue a punto de equilibrio, debidamente notificado al INVERSIONISTA por la FIDUCIARIA. Lo anterior sin perjuicio de la solidaridad que

estará en cabeza del DESARROLLADOR hasta que se dé del cierre del PROYECTO de qué trata la Cláusula décimo Quinta del ACUERDO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO CUARTA. CLAUSULA PENAL: Las partes acuerdan como cláusula penal por incumplimiento en una cualquiera de las obligaciones del presente Acuerdo, la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$400.000.000.00 M/CTE)**. Esta cláusula penal, podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a su incumplimiento o infracción, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora, requerimientos a los cuales renuncian desde ya las partes, esto sin perjuicio de la facultad del cobro de los daños y perjuicios que el incumplimiento le haya generado a la parte cumplida. El presente contrato presta merito ejecutivo para todos los efectos legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO QUINTA. DERECHO DE PREFERENCIA: Toda negociación de la cuota parte – correspondiente al porcentaje establecido -estará sometida a la autorización previa de la otra parte. La parte que pretenda enajenar su participación deberá contar con la autorización previa de la otra parte y, del COMITÉ EJECUTIVO.

La Parte que pretenda enajenar su participación dentro del PROYECTO deberá ofrecer primero a la otra parte el porcentaje que desea enajenar, notificándolo por escrito, por medio de su Representante Legal quien deberá manifestar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes por escrito si tiene interés en adquirir la parte ofrecida en forma total o parcial. . Transcurrido este lapso de tiempo, la parte que acepte la oferta tendrá derecho a tomarlas en la proporción que haya aceptado. En caso que la parte a la cual le fue ofrecida la cuota de participación decida no tomarla, la parte oferente quedará en libertad de ofrecerlas a un tercero previamente aprobado por el COMITÉ EJECUTIVO. El precio, el plazo y las demás condiciones de la venta se expresarán en la oferta.

Parágrafo - Si las partes discreparán respecto al precio o del plazo, se designarán peritos conforme al procedimiento que indique la ley, para que fijen uno u otro. El justiprecio y el plazo determinados serán obligatorios para las partes. En todo caso se observaran las prescripciones del Código de Comercio en esta materia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEXTA. Anexos: Forman parte Integrante del presente ACUERDO:

 **Anexos**

1. Certificado de Existencia y Representación de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.
2. Documento que hace las veces de Certificado de Existencia y Representación de NAJDORF LLC
3. Escritura Pública No. 4973 del 28 de noviembre de 2015 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo Notarial de Bogotá.
4. Certificación por parte de Alianza Fiduciaria S.A. Porcentaje de participación del Fideicomitente y Beneficiario en el Inmueble LOTE 1.
5. Carta de Instrucciones de los Fideicomitentes de la FIDUCIA DE PARQUEO 1.
6. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134
7. Instrucciones Fideicomiso TERRA 134 PARQUEO 1
8. Levantamiento topográfico
9. Memoria descriptiva
10. Juego de planos arquitectónicos
11. Factibilidad del proyecto
12. Licencia de Construcción
13. Fuentes y Usos del PROYECTO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SÉPTIMA. NOTIFICACIONES.

EI DESARROLLADOR:

Carlos Andrés González Sánchez

Correo electrónico: cgonzalez@terra3di.com

Teléfono: 3175023960

Dirección: Calle 97 No. 11-18 Oficina 101

EL INVERSIONISTA:

DAVID R. SIMPSON

Correo electrónico: djsimpson@grandpeaks.com

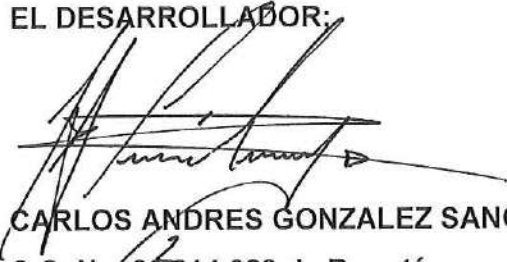
Teléfono: 302 2471789

Dirección: 9350 Greenwood Village, Colorado

Como señal de aceptación del contenido de este documento se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los 30 días del mes de Marzo de 2016, en dos ejemplares de igual valor probatorio, uno para cada parte.



EL DESARROLLADOR:



CARLOS ANDRES GONZALEZ SANCHEZ

C.C. No. 80.814.089 de Bogotá

TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit. No. 900.761.192-5

EL INVERSIONISTA;



DAVID R. SIMPSON

P.P No. 494788799

NAJDORF LLC

EIN. 81-1901837

Adjunto: Anexos

PS



ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO

Entre las partes, **CARLOS ANDRÉS GONZALEZ SANCHEZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.814.089 de Bogotá, quien en su calidad de Representante legal actúa en nombre y representación de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con el NIT No. 900.781.192-5, constituida mediante documento privado de asamblea de Accionistas del 19 de agosto de 2014, inscrita el 21 de agosto de 2014 bajo el número 01861221 del Libro IX, tal y como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien para los efectos del presente documento se denominará **"EL DESARROLLADOR"** y de otra parte, **DAVID R. SIMPSON**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Denver, identificado con el pasaporte No. 494788799, quien en su calidad de Gerente actúa como Representante legal en nombre y representación de la sociedad **NAJDORF LLC** sociedad con domicilio en Wilmington DELAWARE, identificada con el EIN. No. 81-1901837, constituida el 16 de marzo de 2016, tal y como se acredita con el Certificado de Existencia expedido por el Estado de Delaware, y quien para los efectos del presente documento se denominará **"EL INVERSIONISTA"** y, en forma conjunta como Las **"PARTES"** acordaron celebrar el presente **ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO o MOU** (en lo sucesivo **"EL ACUERDO"**), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: EL DESARROLLADOR se encuentra adelantando un Proyecto Inmobiliario denominado **ENKI** (en lo sucesivo **EL PROYECTO**), que se desarrollará sobre dos (2) predios ubicados en la Calle 134A con carrera 19, ubicado estratégicamente en un exclusivo sector de Bogotá que constará de consultorios médicos, comercio y vivienda con Áreas de 60, 58, y 114 m2. Igualmente contará con un Local Comercial espacio ideal para gran marca, ubicado sobre el corredor comercial de la Av. 19 con un Área Construida: 415 M2. Los Consultorios estarán ubicados en la zona cluster con mayor desarrollo en servicios médicos, con Áreas de 29 – 39 m2 o plantas enteras de 315

m2. Los inmuebles que formaran parte del Proyecto se encuentran identificados de la siguiente forma:

1. El Folio de Matricula Inmobiliaria de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Bogotá Norte 50N-1050057 correspondiente al inmueble ubicado en la CALLE 135 30-37 LOTE 5 MANZANA 39 - DIAGONAL 135 # 30-37 - CL 134A 19 37 (DIRECCION CATASTRAL) (en lo sucesivo "Lote 1")
2. El Folio de Matricula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte 50N-8885 correspondiente al inmueble ubicado en la DIAGONAL 135 # 30-15. NOMENCLATURA ACTUAL - CL 134A 19 15 (DIRECCION CATASTRAL) (en lo sucesivo "Lote 2")

SEGUNDA: El INVERSIONISTA es una sociedad domiciliada en Wilmington, Delaware, el cual se encuentra interesado en invertir en el PROYECTO la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS M/Cte. (COP\$2.000.000.000.000) bajo las condiciones establecidas en el ACUERDO.

TERCERA: Que el lote mencionado en el numeral 1 de la consideración primera anterior fue transferido a la Fiducia Mercantil de Administración constituida mediante Escritura Pública No. 4973 del 28 de noviembre de 2015 otorgada por la Notaria Sexta del Circuito Notarial de Bogotá (en lo sucesivo "FIDUCIA DE PARQUEO 1") administrada por la Fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A. (en lo sucesivo la "Fiduciaria").

CUARTA. Que por haber cancelado directamente al dueño del lote mencionado en la consideración primera anterior, el DESARROLLADOR ha recibido el cincuenta y tres punto noventa y dos por ciento (53,92%) de los derechos fiduciarios correspondientes a la FIDUCIA DE PARQUEO.

QUINTA. Que el DESARROLLADOR solicita la inversión del INVERSIONISTA para desarrollar el PROYECTO incluyendo realizar el pago de los inmuebles que harán parte del PROYECTO y cubrir los gastos administrativos y de ventas de la etapa pre operativa de que trata la cláusula Décima del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, suscrito por el DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA el día 2 de diciembre de 2015 (en lo sucesivo "FIDUCIA INMOBILIARIA").

SEXTA. Que a la fecha de hoy el estado del PROYECTO es el siguiente:

6.1. El DESARROLLADOR suscribió los siguientes documentos de compraventa con los propietarios de los inmuebles descritos en la consideración primera:

6.1.1. Promesa de Compraventa de fecha 7 de septiembre de 2015 suscrita entre el DESARROLLADOR y el señor Jose Hugo Enciso Amortegui mediante la cual éste último, en calidad de Promitente Vendedor, se obliga con el DESARROLLADOR a transferir el LOTE 1 a la FIDUCIA DE PARQUEO 1.

6.1.2. Otros Promesa de Compraventa LOTE 1 de fecha 31 de octubre septiembre de 2015 suscrita entre el DESARROLLADOR y el señor Jose Hugo Enciso Amortegui, mediante el cual se modificó la Cláusula Quinta de la Promesa de Compraventa correspondiente a los plazos de pago contemplados acordados inicialmente por las partes.

6.1.3. Promesa de Compraventa de fecha 11 de agosto de 2015 suscrita entre los señores Gerardo Hernández Mateus, Nohora Mercedes Hernández Mateus, Guillermo Hernández Mateus, Jhon Henry Rojano Hernández y, Sandra Yaneth Rojano Hernández en calidad de Promitentes Vendedores y, el DESARROLLADOR, en calidad de Promitente Comprador, la cual tiene por objeto la transferencia del LOTE 2 a favor de la FIDUCIA DE PARQUEO 2 que sea constituida.

6.2. El propietario del LOTE 1 transfirió a título de Fiducia Mercantil el LOTE 1 y, a la fecha de suscripción del ACUERDO ha cedido el cincuenta y tres punto noventa y dos por ciento (53,92%) de los derechos fiduciaros de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 a favor del DESARROLLADOR.

6.3. El DESARROLLADOR a la fecha de la suscripción del presente ACUERDO ha desarrollado el diseño arquitectónico, topográfico, de suelos, estructural, las piezas de merceden, la construcción de la sala de ventas.

6.4. El DESARROLLADOR a la fecha de suscripción del ACUERDO se encuentra completando la información requerida por la Curaduría Urbana con el fin de radicar la solicitud ante dicha entidad de la Licencia de Construcción del PROYECTO.

SEPTIMA. Que la inversión del INVERSIONISTA, determinada en el APOORTE N.1 descrita en el presente documento, se va a reflejar en el cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%) de los derechos de la FIDUCIA DE PARQUEO 1.

OCTAVA. Que el DESARROLLADOR comprende dentro de su objeto social el desarrollo de toda clase de obras civiles, proyectos de construcción de vivienda, inmuebles comerciales, oficinas, inmuebles dotacionales y todo tipo de infraestructura civil, así mismo el representante legal se encuentra debidamente facultado para representar a la sociedad y suscribir el presente ACUERDO, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación de fecha 16 de marzo de 2016 anexo al presente ACUERDO como anexo No. 1.

BS

NOVENA. Que actualmente el dueño del LOTE 1 figura como fiduciante con el cuarenta y seis punto cero ocho por ciento (46,08%) de los derechos sobre el LOTE 1 y, a quien aún se le adeudan quinientos treinta millones de pesos M/Cte. (COP\$530.000.000.00) por concepto de pago del LOTE 1 fideicomitido. Al hacerse tal pago, el fiduciante transferirá los anteriores derechos fiduciaros a quien le indique el DESARROLLADOR.

DÉCIMA. Que sobre el LOTE 1, pesa una hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1893 del 15 de mayo de 2002 otorgada por la Notaría Cuarta del Circulo Notarial de Bogotá a favor de la Corporación Social de Cundinamarca la cual respalda un saldo pendiente por la cantidad de ochenta y seis millones ciento cuarenta mil quinientos cincuenta y tres pesos M/Cte. (COP\$86.140.553.00)

DÉCIMA PRIMERA: Que el INVERSIONISTA se propone hacer una inversión inicial de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cte. (COP\$496.000.000.00) cuyos fondos se destinarán a (i) al pago del saldo del lote 1, (ii) la cancelación de la hipoteca referida en la consideración décima anterior y, (iii) a la ejecución de gastos pre operativos del PROYECTO relacionados en el anexo No. 13 correspondiente a las Fuentes y Usos del PROYECTO.

DECIMA SEGUNDA Que con respecto al LOTE 2, se ha pactado con el actual propietario del inmueble un precio total de adquisición de Dos Mil Ochocientos Millones de Pesos M/Cte. (COP \$2.800.000.000.00) cuyo pago se iniciará una vez sea registrada la transferencia a título de fiducia mercantil a la Fiducia Mercantil de Administración que se constituirá para el LOTE 2 (en lo sucesivo "FIDUCIA DE PARQUEO 2"). Los pagos por la adquisición del inmueble se harán de la siguiente manera: (i) Al momento del registro de la transferencia del LOTE 2 a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 se cancelará a los propietarios la suma de Quinientos Cuarenta Millones de pesos M/Cte. (COP\$540.000.000.00) con cargo a los recursos que serán aportados por el INVERSIONISTA. (ii) En cuanto el PROYECTO alcance las Condiciones de Giro descritas en la cláusula Décima de la FIDUCIA INMOBILIARIA y, con cargo a los recursos de la misma, se cancelará a los propietarios del LOTE 2 la suma de Mil Millones de pesos M/Cte. (COP \$1.000.000.000.00) y, (iii) El saldo por pagar del LOTE 2 se pagará en tres (3) pagos trimestrales, con cargo a recursos que hayan ingresado para ese entonces a la FIDUCIA INMOBILIARIA, por valor de Cuatrocientos Veinte Millones de Pesos M/Cte. (COP \$420.000.000.00) cada uno.

DS

DECIMA TERCERA: Que las partes se comprometen a ejecutar el contrato de buena fe, en virtud a que a la fecha, EL INVERSIONISTA se encuentra realizando una Debida Diligencia al PROYECTO.

CLÁUSULA PRIMERA. APORTES DEL INVERSIONISTA

EL INVERSIONISTA, aportará una inversión en pesos colombianos de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00)** de la siguiente forma, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para cada uno de los aportes que se describen a continuación:

APORTE No.1. CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cta. (\$496.000.000.00) pagaderos el día **31 de marzo 2016**, a la cuenta bancaria de la FIDUCIA DE PARQUEO 1. Tal suma deberá ser girada por la FIDUCIARIA de conformidad con la carta de instrucciones que se emita por los dos fiduciarios actuales de la FIDUCIA DE PARQUEO 1, así: i) La suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/Cta. (\$330.000.000.00) al propietario del LOTE 1 JOSE HUGO ENCISO AMORTEGUI CC # 139780 a la Cuenta Corriente del BANCO CORBANCA No. 030445712, ii) ochenta y seis millones ciento cuarenta mil quinientos cincuenta y tres pesos M/Cta. (COP\$86.140.553.00), o el valor de la liquidación a la fecha de su pago, pagaderos directamente a la CORPORACION SOCIAL DE CUNDINAMARCA para la cancelación de la Hipoteca descrita en la consideración Décima del ACUERDO, y, (iii) El saldo, es decir, SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.859.447.00) M/Cta. pagaderos a nombre del DESARROLLADOR a la cuenta de ahorros No. 20630838801 de Bancolombia por concepto de Gastos Pre operativos relacionados en el anexo No. 13 del ACUERDO correspondiente a Fuentes y Usos del PROYECTO.

Parágrafo Primero: Las Partes manifiestan que, la inversión correspondiente al Aporte No.1., no obliga en ningún caso a EL INVERSIONISTA para continuar su inversión dentro del PROYECTO, la cual dependerá en forma exclusiva de la decisión que éste tome después de haberse realizado una debida diligencia al PROYECTO por parte de sus abogados contratados en Colombia.

Parágrafo Segundo: El INVERSIONISTA deberá informar a EL DESARROLLADOR en una fecha que no excederá del 30 de abril de 2016, (i) su intención de continuar en su calidad de INVERSIONISTA dentro del PROYECTO o, (ii). La solicitud expresa de

la devolución del total del Aporte No.1 dentro de los SESENTA (60) días siguientes a la notificación de no continuación como parte dentro del PROYECTO. Esta suma, expresada en pesos colombianos, no causará intereses ni sanciones a ninguna de las partes, salvo por el pago extemporáneo por parte del DESARROLLADOR. En este último caso se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley Colombiana a partir de la fecha en la cual se ha debido realizar la restitución del aporte conforme a lo previsto en esta cláusula.

Parágrafo Tercero. En caso de que el INVERSIONISTA opte por no realizar un segundo aporte, la devolución del APORTE No. 1 deberá realizarse por cuenta y cargo del DESARROLLADOR como Inversión Fallida, lo cual no implicará retenciones, ganancias o ingresos para ninguna de las Partes. En este caso una vez se haya hecho efectiva la restitución del Aporte No.1 el INVERSIONISTA cederá al DESARROLLADOR los derechos que hubiera adquirido en la FIDUCIA INMOBILIARIA y FIDUCIA DE PARQUEO 1. Es entendido que si EL INVERSIONISTA decidiera no continuar conforme a lo dicho en la presente cláusula, se entenderá también terminada su obligación de completar la inversión convenida por DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.co).

Parágrafo Cuarto: El registro de la cancelación de la Hipoteca señalada en la consideración décima del Acuerdo, deberá hacerse dentro de los siguientes SESENTA (60) días calendario contados desde La realización del pago del aporte 1. No obstante, las gestiones de pago y cancelación ante el acreedor hipotecario se deberán iniciar a más tardar dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de del Aporte No.1. El DESARROLLADOR se obliga a realizar las gestiones que resulten necesarias para hacer el registro de dicha cancelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y, deberá notificar por escrito dentro de los siguientes dos (2) días de su registro a EL INVERSIONISTA.

APORTE No.2. En caso que el INVERSIONISTA decidiera continuar en EL PROYECTO conforme a lo establecido en la presente cláusula, efectuará el Aporte No. 2 por La suma de MIL QUINIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.504.000.000.co) pagaderos el día dieciséis (16) de Mayo de 2016, directamente a la FIDUCIA INMOBILIARIA por medio del vehículo que se estructura para tal fin. Las Partes de común acuerdo podrán acordar que el pago correspondiente al APORTE No.2 pueda hacerse en más de un pago de acuerdo con la estructura tributaria que resulte más apropiada para el INVERSIONISTA., lo anterior requerirá la

DS

suscripción de un OTROSÍ al ACUERDO en el cual se establezcan las condiciones en que deberá realizarse el pago del Aporte No.2.

CLÁUSULA SEGUNDA. DERECHOS DEL INVERSIONISTA. EL INVERSIONISTA tendrá los siguientes derechos dentro del PROYECTO de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. Derecho a la participación del TREINTA Y SEIS POR CIENTO (36%) en las utilidades del PROYECTO en cuanto haya realizado una INVERSION dentro del mismo por valor de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00). Se entenderá como utilidades del PROYECTO los beneficios y/o remanentes que tenga la FIDUCIA INMOBILIARIA después de haber cancelado los costos directos del PROYECTO, los costos de la tierra, los costos indirectos incluyendo, pero sin limitarse a, los costos de los permisos de la interventoría, de la escrituración de las unidades inmobiliarias, los estudios y diseños que no forman parte del aporte del DESARROLLADOR, los costos financieros del PROYECTO y, los gastos administrativos y de ventas.
En todo caso no se incluirán los costos y gastos que asuma el DESARROLLADOR como parte de sus aportes de acuerdo a lo previsto en el ACUERDO.
2. Tendrá derecho a actuar como único inversionista dentro del PROYECTO a partir de que realice el Aporte No.1 y, hasta el 30 de abril de 2016 fecha en la cual deberá notificar al DESARROLLADOR sobre su decisión de REALIZAR EL Aporte No.2.
3. Una vez realice el Aporte No.2, y siempre y cuando se obtengan las condiciones de giro de la FIDUCIA INMOBILIARIA dentro de los tiempos previstos, tendrá derecho a que se mantenga el porcentaje de utilidades establecido en el numeral 1 de la presente cláusula y, a un retorno mínimo del treinta por ciento (30%) EA sobre la inversión realizada durante el tiempo que dure el PROYECTO. Adicionalmente tendrá derecho a las Restituciones y pago de Beneficios a que se refiere la Cláusula Sexta siguiente.
4. Una vez realizado el Aporte No.1 descrito en la cláusula Primera del Acuerdo, recibirá el porcentaje de derechos fiduciaros equivalentes al cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%) del FIDEICOMISO DE PARQUEO 1. Una vez realizado el Aporte No.2 el INVERSIONISTA recibirá derechos fiduciaros sobre el LOTE 1 y el LOTE 2 que representen el Cincuenta y Cinco por ciento (55%)

de su inversión, es decir, la suma de Mil Cien Millones de Pesos M/Cta. (COP\$ 1.100.000.000).

5. A participar a través del COMITÉ EJECUTIVO en la toma de decisiones y recepción de información pactada en este documento.

Parágrafo Primero. La exclusividad de que trata el numeral 1 de la presente cláusula deberá mantenerse para el INVERSIONISTA desde el momento en que éste realice el Aporte No.1, en las condiciones señaladas en la cláusula primera del ACUERDO y, solo podrá ser revocada en cuanto el INVERSIONISTA decida en la fecha prevista, no realizar el Aporte No.2.

Parágrafo Segundo: RESTITUCION DE LOS APORTES: El aporte de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00) M/Cta., será restituido por el PROYECTO a título de restitución de aporte y será adicionado con los pagos y beneficios previstos en la Cláusula Sexta siguiente (con el orden y prelación allí previstos). Conjuntamente las partes realizarán la programación tributaria que más convenga de mutuo acuerdo.

CLÁUSULA TERCERA. APORTES DEL DESARROLLADOR: EL DESARROLLADOR realizó un aporte en dinero de MIL CIENT MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cta., representados en los (i) los pagos realizados a la fecha a los propietarios del LOTE 1 y LOTE 2, (ii) El diseño arquitectónico, topográfico, de suelos y estructural, (iii) los pagos realizados para resolver los contratos de arrendamientos que se encontraban vigentes en el Lote 2, (iv) el diseño y construcción de la sala de ventas, (v) diseño y producción de las piezas de mercadeo, (vi) la estructuración de los contratos fiduciarios y el pago de sus respectivas comisiones y, (vii) gastos administrativos y de ventas en los que se ha incurrido a la fecha. Adicionalmente realizará toda la Gerencia, Construcción, Presupuestación, Control, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, así como el manejo Financiero y Contable del mismo, a costo, es decir, sin generar utilidad alguna sobre los rubros descritos.

CLÁUSULA CUARTA. DERECHOS DEL DESARROLLADOR: Con este aporte EL DESARROLLADOR, se hace acreedor a una participación del sesenta y cuatro por ciento (64%) en las utilidades del PROYECTO.

Parágrafo Primero: RESTITUCION DE LOS APORTES: El aporte de MIL CIENT MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cta., será restituida por el PROYECTO a título de restitución de aporte y será adicionado con los

pagos y beneficios previstos en la Cláusula Sexta siguiente (con el orden y prelación allí previstos). Conjuntamente las partes realizarán la programación tributaria que más convenga de mutuo acuerdo.

Parágrafo segundo: Los costos directos sin A/U (Administrativos, imprevistos y utilidad) en los que incurra el DESARROLLADOR en la ejecución de la Gerencia, Construcción, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, al igual que el manejo Financiero y Contable del mismo, serán facturados al proyecto por EL DESARROLLADOR mediante una factura mensual de gastos administrativos en un solo flujo mensual según lo establecido en el Anexo No.13 del ACUERDO correspondiente a Fuentes y Usos del PROYECTO.

CLÁUSULA QUINTA. APORTES FUTUROS POR PARTE DEL DESARROLLADOR

El DESARROLLADOR realizará a costo, es decir sin que se genere utilidad alguna por estos rubros, toda la Gerencia, Construcción, Presupuestación, Control, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, así como el manejo Financiero y Contable del mismo. Sin afectar la generalidad de lo establecido en el párrafo anterior, el DESARROLLADOR se compromete, pero sin limitarse a ello, a:

1. Aportar el estado actual de todos los diseños, estudios y trámites que sean necesarios para lograr la aprobación de la licencia de construcción. Los pagos a entidades Distritales, curadurías etc. para obtener la Licencia de Construcción así como los estudios y diseños adicionales que se requieran serán a cargo del PROYECTO.
2. Coordinar los diferentes profesionales que intervengan en los diseños técnicos (Arquitectos e Ingenieros), para lograr los diseños finales óptimos.
3. Asumir la responsabilidad de entregar los diseños y obtener los permisos de acuerdo a las normas establecidas para tal fin.
4. Elaborar el presupuesto de la Obra y la programación de la misma.
5. Definir el sistema constructivo de la cimentación y estructura en conjunto con el ingeniero de suelos y el ingeniero estructural para de esta manera aminorar los riesgos durante la etapa de construcción.
6. Desarrollar la construcción del proyecto siguiendo en un todo los diseños, administración y liquidación final de la obra.
7. Realizar la Gerencia del proyecto y, ejercer la representación legal del PROYECTO si así es aprobado por el COMITÉ EJECUTIVO del PROYECTO. Atender todas las labores necesarias de contabilidad, elaborar los informes mensuales que

correspondan y, en general atender todos los requerimientos con el fin de velar porque el proyecto sea representado en todo momento.

7. Realizar El manejo Financiero y Contable del proyecto.
8. Realizar la gestión y seguimiento a las ventas del Proyecto.
9. Diseñar e implementar la estrategia de marketing y material publicitario.
10. Realizar la coordinación administrativa y conciliaciones ante la Fiduciaria.
11. Realizar la estructuración jurídica, elaboración de contratos de los proveedores, reglamentos de propiedad horizontal, contratos de vinculación y escrituraciones finales de transferencia.
12. Finalizado el proyecto proceder a liquidar los Fideicomisos que hayan sido constituidos para el desarrollo del PROYECTO.

Parágrafo Primero: GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO. La Gerencia Integral del Proyecto estará a cargo del DESARROLLADOR, quien mediante autorización del Comité Ejecutivo, podrá ceder las funciones de Gerencia Integral a un tercero y, por todo el término requerido para el desarrollo y, hasta la terminación del PROYECTO. La Gerencia será ejercida con completa autonomía e independencia en el manejo del PROYECTO. En tal sentido, EL DESARROLLADOR realizará todas las gestiones tendientes a la promoción y venta del proyecto, a la constitución y transformación del encargo fiduciario, los fideicomisos de administración y pagos, los patrimonios Autónomos a que haya lugar, así como la obtención de licencias y permisos requeridos para el cumplimiento del mismo.

CLÁUSULA SEXTA. RESTITUCION DE LOS APORTES Y PAGO DE BENEFICIOS:

Los aportes realizados por EL INVERSIONISTA y EL DESARROLLADOR así como los beneficios obtenidos por el PROYECTO serán distribuidos de acuerdo a la siguiente prelación de pagos. La restitución de los aportes se realizará con la entrega de la totalidad de las unidades inmobiliarias del proyecto y la liquidación del FIDUCIA INMOBILIARIA o, en forma previa al, las partes así lo acuerdan y existen recursos suficientes para hacerlo.

1. Retomar de forma preferente los aportes realizados por EL INVERSIONISTA hasta la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (2.000.000.000).
2. Retomar el capital invertido por el DESARROLLADOR hasta la suma de MIL CIENTO MILLONES DE PESOS M/CTE (1.100.000.000)
3. Entregar, a título de beneficio, el retorno mínimo garantizado al INVERSIONISTA, esto es un retorno del 30% EA liquidado desde el momento

83

en el que son realizados los aportes hasta la realización efectiva de la entrega de los beneficios, siempre y cuando hayan sido obtenidas las condiciones de Giro en el plazo establecido para tal fin.

4. Entregar a título de beneficio, al INVERSIONISTA la diferencia entre el 36% de las Utilidades obtenidas por el proyecto y un beneficio indicado en el numeral anterior.
5. Entregar, a título de beneficio, al DESARROLLADOR o a quien este instruya, el saldo de los beneficios obtenidos por el proyecto.

Parágrafo Primero: a todos los recursos entregados a título de beneficio se les descontarán las retenciones que establezca la ley para tal fin.

Parágrafo Segundo: El DESARROLLADOR garantiza al INVERSIONISTA un retorno mínimo sobre la inversión del 30% EA liquidado desde el momento en el que son realizados los aportes hasta la realización efectiva de la entrega de los beneficios. Si por cualquier motivo el retorno final de la inversión fuere inferior al comprometido en el párrafo anterior, el DESARROLLADOR pagará directamente al INVERSIONISTA la diferencia dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de entrega de los Beneficios conforme a lo previsto en la presente cláusula.

CLÁUSULA SEPTIMA. ESQUEMA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO: Para el desarrollo de la Construcción del proyecto se constituyó la FIDUCIA INMOBILIARIA de que trata la consideración Quinta del ACUERDO la cual hace parte integral del mismo por medio del Anexo No.6. el cual contendrá el conjunto de activos afectos a la finalidad de dicho contrato. La FIDUCIA INMOBILIARIA estará conformada por (i) Los inmuebles destinados al PROYECTO descritos en las consideraciones del Acuerdo (ii) Los aportes realizados por EL INVERSIONISTA. (iii) Los aportes realizados por EL DESARROLLADOR; (iv) Los recursos directos o vía crédito Constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo, (v) los recursos depositados por los BENEFICIARIOS DE AREA, y (v) Los rendimientos financieros que generen los recursos allí depositados.

CLÁUSULA OCTAVA. FIDEICOMISOS DE PARQUEO:

INMUEBLE LOTE 1.

Respecto del LOTE 1 descrito en la consideración primera del ACUERDO (i) se constituyó la FIDUCIA DE PARQUEO 1 de conformidad con lo establecido en la Consideración Tercera del ACUERDO. (ii) A la fecha de la firma del

DS

presente Acuerdo el Sr. Jose Hugo Enciso Amórtégui posee el 46,08% en calidad de Fideicomitente y Beneficiario y, el DESARROLLADOR el 53,92% en calidad de Fideicomitente y Beneficiario en la FIDUCIA DE PARQUEO 1 según consta en la certificación expedida por parte de Alianza Fiduciaria S.A. anexa al presente Acuerdo como Anexo No.4. (iii). Los Fideicomitentes debidamente certificados por la FIDUCIARIA deberán suscribir una Carta de Instrucciones, la cual hará parte del presente ACUERDO como Anexo No. 5, para la FIDEICOMISO DE PARQUEO 1, el día treinta (30) de marzo de 2016, en la cual se le dé la instrucción a la FIDUCIARIA de recibir el Aporte No.1 y realizar los pagos en las condiciones descritas en la cláusula Primera del presente ACUERDO, así como realizar la cesión automática de cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%) de los derechos fiduciarios dentro del FIDEICOMISO DE PARQUEO 1.

(v) una vez realizado el aporte del INVERSIONISTA en la FIDUCIA DE PARQUEO NO. 1, la distribución de derechos fiduciarios será la siguiente:

- EL DESARROLLADOR: Cuarenta y seis punto noventa y siete por ciento (46,97%).
- EL INVERSIONISTA: Cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%)
- (José Hugo Enciso Amórtégui): Nueve punto noventa por ciento (9,90%)

INMUEBLE LOTE 2.

Respecto del inmueble identificado en la Consideración Primera numeral 2, se constituirá igualmente un PATRIMONIO AUTONOMO DE PARQUEO una vez se surta el trámite de autoavalúo por parte de los propietarios del inmueble, fecha que se estima el treinta y uno (31) de Mayo de 2016 de acuerdo con lo establecido en la consideración Décimo Segunda del ACUERDO.

CLÁUSULA NOVENA. ADMINISTRACIÓN DE LA FIDUCIA Y PARTICIPACIÓN DENTRO DE LA MISMA. La FIDUCIARIA tendrá a su cargo la administración de estos recursos destinados al desarrollo del PROYECTO en las condiciones señaladas en la FIDUCIA INMOBILIARIA. Tanto EL DESARROLLADOR como EL INVERSIONISTA ingresaran al FIDUCIA INMOBILIARIA para tener las siguientes participaciones sobre las utilidades del PROYECTO:



SOCIEDAD	PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO AUTONOMO Y/O PROMOTORA
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.	64%
NAJDORF LLC	36%

**CLÁUSULA DÉCIMA. PARTES DENTRO DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA Y
PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN LA MISMA.**

1. FIDEICOMITENTE GERENTE: será EL DESARROLLADOR, es la sociedad responsable de la Gerencia Integral del PROYECTO y en consecuencia de la Gerencia, Promoción y Construcción del mismo y como tal ingresara a la FIDUCIA INMOBILIARIA
2. FIDEICOMITENTE APORTANTE 1: EL INVERSIONISTA una vez aporte la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00) y como tal ingresara a FIDUCIA INMOBILIARIA
3. FIDEICOMITENTE APORTANTE 2: EL DESARROLLADOR es la sociedad aportante de la suma de MIL CEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cte, y como tal ingresara al Patrimonio Autónomo.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE como LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES 1 y 2 serán los únicos BENEFICIARIOS de la FIDUCIA INMOBILIARIA en los siguientes porcentajes:

SOCIEDAD	PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO AUTONOMO y/o PROMOTORA Y POR ENDE EN
----------	---

	LAS UTILIDADES DEL PROYECTO
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. Fideicomitente Gerente y Fideicomitante Aportante 2	64%
NAJDORF LLC Fideicomitente Aportante 1	36%

Parágrafo Primero. Para efectos tributarios los Beneficiarios del Fideicomiso serán los FIDEICOMITENTES GERENTE Y APORTANTES 1 Y 2.

Parágrafo Segundo. LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y APORTANTES 1 Y 2 serán los que participen en los excedentes que resulten al momento de liquidar la FIDUCIA INMOBILIARIA en los porcentajes arriba señalados para cada uno y, adquirirán el carácter de beneficiarios en la misma proporción, respecto de otros derechos y obligaciones derivados de la FIDUCIA INMOBILIARIA. Igualmente tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste conforme a lo que más adelante se establece. En todo caso los aportes y demás beneficios serán distribuidos de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta del ACUERDO y conforme a la prelación allí pactada.

Parágrafo Tercero. Las Partes modificarán la FIDUCIA INMOBILIARIA con el fin de ajustar la misma con las condiciones establecidas en el presente ACUERDO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. FINANCIADOR Y BENEFICIARIOS DE ÁREA EN EL FIDEICOMISO.

El BENEFICIARIO DE ÁREA y el BANCO FINANCIADOR no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar la FIDUCIA INMOBILIARIA y, no adquirirán el carácter de beneficiario respecto de otros derechos y obligaciones derivados de la FIDUCIA INMOBILIARIA, ni tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de ésta.

Parágrafo Primero. Los FIDEICOMITENTES GERENTE y APORTANTE 1 Y 2 analizarán y determinarán el ingreso a la FIDUCIA INMOBILIARIA en calidad de

DS

BENEFICIARIOS DE AREA en virtud del cual sus aportes serán devueltos en unidades inmobiliarias a título de restitución de aportes.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. FASE 1: ETAPA DE PREVENTAS: El PROYECTO está diseñado con el fin de vender las unidades inmobiliarias en una sola Etapa de Preventas la cual será estructurada con la FIDUCIARIA y, será de cargo de EL DESARROLLADOR lograr el punto de equilibrio Comercial y Financiero que viabilice el PROYECTO de acuerdo con las Condiciones de Giro descritas en el FIDUCIA INMOBILIARIA. Una vez el PROYECTO llegue al punto de equilibrio certificado por la FIDUCIARIA y ésta desembolse los recursos, se dará inicio a la etapa de construcción del PROYECTO. Las condiciones de giro necesarias para desembolsar los recursos del FIDUCIA INMOBILIARIA de acuerdo con lo establecido por la cláusula décima de la misma son:

- La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia de contratos encargos de inversión en el Fondo Abierto de LA FIDUCIARIA, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las ventas del proyecto, esto es, NUEVE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$9.600.000.000) y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
- La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR.
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el

02

FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.

- La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- La entrega a FIDUCIARIA de los folios de matrícula de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-8885 y 50N-1050057 de Bogotá en los cuales se desarrollará el PROYECTO, donde conste que la propiedad de los mismos se encuentra radicada en cabeza de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en un solo fideicomiso o de fideicomisos aparte, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. FASE 2. ETAPA CONSTRUCTIVA: Se denomina ETAPA CONSTRUCTIVA a la fase del PROYECTO que se encuentra comprendida entre, la fecha de inicio de la obra hasta la firma del Acta Final de entrega a los Beneficiarios de Área de las Unidades Inmobiliarias y del PROYECTO terminado.

Para el desarrollo de esta Etapa se fusionarán la FIDUCIA DE PARQUEO 1, la FIDUCIA DE PARQUEO 2 y la FIDUCIA INMOBILIARIA, en cumplimiento con lo expresamente señalado en el FIDUCIA INMOBILIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PAGOS DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA PARA LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Para el inicio de la obra y, durante la vigencia de la Construcción, se mantendrá una caja menor rotativa por valor equivalente al 2% del valor del PROYECTO la cual deberá proveerse periódicamente de acuerdo con los desembolsos realizados y, a solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE. De esta forma el PROYECTO mantendrá recursos líquidos que le permitirán avanzar diligentemente en el desarrollo de la obra.

Los giros a PROVEEDORES en cuantías superiores a la suma de Cincuenta Millones de Pesos M/Cte. (COP\$50.000.000.00), serán giradas directamente al proveedor por la FIDUCIARIA a solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE.



B

Parágrafo Primero. Los recursos que sean empleados como caja menor, deberán contar con el soporte correspondiente en facturas o recibos de caja, los cuales deberán ser presentados dentro de la contabilidad del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Terminación y liquidación de la FIDUCIA INMOBILIARIA. ETAPA CONSTRUCTIVA.

Una vez realizada la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE AREA en las áreas pactadas en el FIDUCIA INMOBILIARIA y, con la firma del Acta Final de entrega a los BENEFICIARIOS DE AREA del PROYECTO terminado, se procederá al cierre y liquidación del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. CIERRE DEL PROYECTO:

Se entienda por cierre del proyecto, las gestiones que debe adelantar el Gerente del PROYECTO, EL DESARROLLADOR o quien haga sus veces, a fin de realizar la entrega de la Copropiedad a la Asamblea de Copropietarios con arreglo al artículo 24 de la ley 875 del 2001.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el COMITÉ EJECUTIVO no elija al administrador definitivo de las zonas comunes del edificio, ejercerá como tal EL DESARROLLADOR, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. COSTOS A CARGO DEL PROYECTO Se entienden como costos del PROYECTO los siguientes.

- Interventoría
- Licencias y Permisos
- Pagos de Comisiones Fiduciarias
- Costos de la Fiduciaria
- Gastos de Escrituración y transferencia de Lotes y de las unidades del proyecto
- Administrativos y de ventas
- Costos directos e indirectos del Proyecto exceptuando aquellos que asume el DESARROLLADOR como parte de su aporte según lo previsto en las Cláusulas anteriores del presente ACUERDO.
- Financiamiento del proyecto.

85

Parágrafo Primero. Los costos a los que se refiere la presente cláusula se entenderán incluidos dentro del valor del Aporte No.2 señalado en la cláusula primera del presente Acuerdo. En tal virtud, al INVERSIONISTA NO se le solicitarán sumas adicionales de dinero para cubrir los gastos de los descritos anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. INTERVENTORIA Las partes acuerdan que se designará un Interventor de una firma aprobada por el Comité Ejecutivo y dirigida a la Fiduciaria y/o El Banco únicamente hasta que se dé inicio a la Construcción del Proyecto. Para ello se suscribirá el respectivo contrato de Interventoría Técnica y administrativa. El Valor del contrato será asumido en su totalidad por el PROYECTO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. COSTOS DE LA FIDUCIARIA

Los costos de la Fiduciaria serán asumidos por el proyecto en los siguientes términos:

- El costo de la estructuración jurídica.
- Las Comisiones Fiduciarias, por transacciones y por Otro si.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS DEL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO. Las cuotas mensuales, de facilidades crediticias obtenidas para el desarrollo de EL PROYECTO, las opciones si se tratara de Leasing, los avalúos, los seguros y en general todos los costos que se deriven del financiamiento del Proyecto serán asumidos por el PROYECTO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. FACULTADES DEL GERENTE DEL PROYECTO

Funciones del GERENTE El gobierno, representación legal y administración del PROYECTO estará en cabeza del GERENTE del PROYECTO, está facultado para ejecutar todos los actos y contratos acordes a la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios. En especial tendrá las siguientes funciones:

1. Ejercer ampliamente la gerencia del PROYECTO.
2. Ejecutar y hacer cumplir lo dispuesto por el COMITÉ EJECUTIVO.
3. Crear los empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la PROYECTO, reglamentar sus funciones, fijar sus asignaciones o la forma de su retribución; nombrar y remover libremente a los empleados de la PROYECTO. ,

- 85
4. Presentar un informe de su gestión al COMITÉ EJECUTIVO en sus reuniones ordinarias.
 5. Convocar Al COMITÉ EJECUTIVO a reuniones ordinarias y extraordinarias.
 6. Convocar y presidir el Comité Ejecutivo Obra
 7. Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales.

Parágrafo Primero.— El GERENTE requerirá autorización previa del COMITÉ EJECUTIVO para la ejecución de (i) todo acto o contrato que exceda de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de la celebración del acto o contrato, (ii) reclasificar o aumentar ítems del presupuesto en más de Ciento Cincuenta Millones de Pesos M/Cte. (COP\$150.000.000.00)y, (iii) aumentar cualquier ítem del presupuesto en más del veinte por ciento (20%) de su valor inicial.

Para efectos del presente convenio se acuerda en realizar la siguiente designación:

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. COMITÉ EJECUTIVO El Comité Ejecutivo lo integran:

- > El Representante Legal o el Suplente del DESARROLLADOR
- > El Representante Legal o el Suplente del INVERSIONISTA

Parágrafo Primero.— Al COMITÉ EJECUTIVO podrán ser invitados por cualquiera de las partes, cuantas personas se requieran para tratar los diferentes temas objeto de la convocatoria.

Parágrafo Segundo.— Los integrantes del COMITÉ EJECUTIVO podrán nombrar un apoderado, que en sus ausencias temporales o permanentes, lo represente en las reuniones. El poder para representar a cualquier miembro se otorgará mediante un documento escrito sin ninguna otra condición o requisito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. REUNIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO.—Las reuniones del COMITÉ EJECUTIVO se celebraran mensualmente, iniciando 30 días después de la firma del presente ACUERDO, por convocatoria del GERENTE del PROYECTO, mediante comunicación por escrito dirigida a cada uno de los miembros, con al menos tres (3) días de anticipación. En defecto de la citación por el representante del PROYECTO, la misma podrá hacerse válidamente por alguno de los

miembros del COMITÉ EJECUTIVO. Dicha comunicación deberá ser enviada al domicilio o al correo electrónico registrado por cada una de las Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. OBJETO DE LAS REUNIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO

- Las reuniones del Comité Ejecutivo tendrán por objeto revisar los avances del PROYECTO a nivel constructivo, absolver las consultas que le realice el Representante del PROYECTO y, en general acordar todas las decisiones que resulten necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo. Las reuniones Extraordinarias se efectuarán en caso de existir alguna necesidad imprevista del PROYECTO. Dichas reuniones deberán ser convocadas por el GERENTE o por uno o varios miembros del COMITÉ EJECUTIVO. Las decisiones se toman con el voto unánime de los miembros que conforman el COMITÉ EJECUTIVO. Las siguientes decisiones requerirán del voto unánime de todos los miembros que integran el Comité:

- Cambio en los diseños básicos, destinación o naturaleza del Proyecto.
- Otorgar en garantía a favor de terceros los bienes que integran el Fideicomiso.
- Enajenar, adquirir, gravar y arrendar los bienes inmuebles objeto del Proyecto cualquiera que sea su cuantía.
- Terminar y liquidar anticipadamente la FIDUCIA INMOBILIARIA.
- Designación del Interventor.
- Aprobar al GERENTE del PROYECTO las transacciones que superen los montos establecidas en el parágrafo primero de la cláusula Vigésima Primera del Acuerdo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. ACTAS- Las decisiones tomadas por EL COMITÉ EJECUTIVO en cada reunión se harán constar en actas aprobadas por el mismo, o por quienes sean designados para tal efecto, y serán firmadas por el Presidente y el secretario elegido en la misma reunión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. FUNCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO - Serán sus funciones las siguientes:

1. Aprobar la celebración de contratos cuya cuantía sea superior a CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (150 SMLMV)

- AS
2. Aprobar adiciones o reclasificaciones en el presupuesto que excedan los CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (150.000.000) o cambios de más del veinte por ciento (20%) en un ítem específico del presupuesto.
 3. Examinar, aprobar o improbar el Informe del Interventor del Proyecto.
 4. Aprobar la cesión que una de las partes solicite.
 5. Autorizar al GERENTE del PROYECTO para enajenar, adquirir, gravar y arrendar los bienes inmuebles objeto del Proyecto Inmobiliario cualquiera que sea su cuantía.
 6. Designar al Administrador provisional y definitivo de la Copropiedad para periodos de un (1) año, con derecho a reelección.
 7. Adoptar en general todas las medidas que reclame el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo o el interés de las partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. INFORMES DE LA GERENCIA DEL PROYECTO

- La Gerencia de del PROYECTO presentará un Informe Mensual del avance del Proyecto en sus aspectos financieros, técnicos, jurídicos, administrativos y constructivos en las sesiones previstas para que se reúna el COMITÉ EJECUTIVO.
- En cuanto a información financiera. La Gerencia del PROYECTO presentará balances de prueba mensuales junto con su correspondiente estado de pérdidas y ganancias. Como una de las notas de tales reportes financieros, se incluirá una discriminación de los costos a cargo del PROYECTO incurridos hasta la fecha de cada corte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. INFORME DE LA INTERVENTORIA

La Interventoría presentará un Informe Mensual del avance del PROYECTO en sus aspectos técnicos, jurídicos, constructivos a la Gerencia del PROYECTO, con antelación de cinco (5) días a las sesiones del comité Ejecutivo. De ser solicitado, rendirá el Informe ante el Comité Ejecutivo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. DURACIÓN: El término de duración del presente Acuerdo será INDEFINIDO a partir de la suscripción por cada una de las Partes. Lo anterior sin perjuicio de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera del Acuerdo, las cuales, en caso de que el INVERSIONISTA decida no realizar el Aporte No.2 generará la terminación anticipada del Acuerdo en atención a las condiciones descritas en dicha cláusula. El término de duración del presente Acuerdo podrá ser modificado mediante la suscripción de otro si por voluntad de las partes.

Parágrafo Primero. Terminación anticipada. El presente ACUERDO podrá terminarse de forma anticipada en caso de presentarse cualquiera de los siguientes eventos:

1. La no transferencia a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 del LOTE 2 dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente ACUERDO.
2. El no cumplimiento de las Condiciones de Giro establecidas en la cláusula décima de la FIDUCIA INMOBILIARIA en el periodo establecido para tal fin, caso en el cual se deberán proceder a liquidar la FIDUCIA DE PARQUEO 1, FIDUCIA DE PARQUEO 2 y la FIDUCIA INMOBILIARIA, retornando al INVERSIONISTA como mínimo el Cincuenta y cinco por ciento (55%) de su inversión, la cual se encuentra garantizada con derechos fiduciarios sobre el LOTE 1 y LOTE 2.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. CLAUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias de cualquier índole que surgieren entre las partes en relación con la interpretación, ejecución y/o terminación del presente Acuerdo, que no pudieren ser resueltas de común acuerdo entre las partes en un periodo no mayor a 60 días, serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. La conformación y funcionamiento de dicho Tribunal se sujetará a lo dispuesto por lo dispuesto por la Ley 1563 de 2012 y, las normas que la adicionan o modifican, de acuerdo con las siguientes reglas: 1- Estará integrado por tres (3) árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá; 2- Su organización interna se sujetará a las reglas establecidas dicho Centro; 3- El fallo será en derecho; y 4- Sesionará en Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEGUNDA. MERITO EJECUTIVO: El presente a Acuerdo presta merito ejecutivo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones en el consagradas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO TERCERA. CESIÓN DEL CONTRATO, Las partes podrán ceder total o parcialmente a cualquier título, los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato, con la autorización previa y escrita de la otra parte.

Parágrafo Primero. EL DESARROLLADOR no podrá ceder total o parcialmente a cualquier título, los derechos y obligaciones derivadas del presente Acuerdo, hasta tanto el PROYECTO no llegue a punto de equilibrio, debidamente notificado al INVERSIONISTA por la FIDUCIARIA. Lo anterior sin perjuicio de la solidaridad que

estará en cabeza del DESARROLLADOR hasta que se dé del cierre del PROYECTO de qué trata la Cláusula décimo Quinta del ACUERDO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO CUARTA. CLÁUSULA PENAL: Las partes acuerdan como cláusula penal por incumplimiento en una cualquiera de las obligaciones del presente Acuerdo, la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$400.000.000,00 M/CTE). Esta cláusula penal, podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a su incumplimiento o infracción, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora, requerimientos a los cuales renuncian desde ya las partes, esto sin perjuicio de la facultad del cobro de los daños y perjuicios que el incumplimiento le haya generado a la parte cumplida. El presente contrato presta merito ejecutivo para todos los efectos legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO QUINTA. DERECHO DE PREFERENCIA: Toda negociación de la cuota parte – correspondiente al porcentaje establecido -estará sometida a la autorización previa de la otra parte. La parte que pretenda enajenar su participación deberá contar con la autorización previa de la otra parte y, del COMITÉ EJECUTIVO.

La Parte que pretenda enajenar su participación dentro del PROYECTO deberá ofrecer primero a la otra parte el porcentaje que desea enajenar, notificándolo por escrito, por medio de su Representante Legal, quien deberá manifestar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes por escrito si tiene interés en adquirir la parte ofrecida en forma total o parcial. Transcurrido este lapso de tiempo, la parte que acepte la oferta tendrá derecho a tomarlas en la proporción que haya aceptado. En caso que la parte a la cual le fue ofrecida la cuota de participación decida no tomarla, la parte oferente quedará en libertad de ofrecerlas a un tercero previamente aprobado por el COMITÉ EJECUTIVO. El precio, el plazo y las demás condiciones de la venta se expresarán en la oferta.

Parágrafo - Si las partes discreparán respecto al precio o del plazo, se designarán peritos conforme al procedimiento que indique la ley, para que fijen uno u otro. El justiprecio y el plazo determinados serán obligatorios para las partes. En todo caso se observarán las prescripciones del Código de Comercio en esta materia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEXTA. Anexos: Forman parte integrante del presente ACUERDO:

Anexos

- 83
1. Certificado de Existencia y Representación de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.
 2. Documento que hace las veces de Certificado de Existencia y Representación de NAJDORF LLC
 3. Escritura Pública No. 4973 del 28 de noviembre de 2015 otorgada en la Notaría Sexta del Circuito Notarial de Bogotá.
 4. Certificación por parte de Alianza Fiduciaria S.A. Porcentaje de participación del Fideicomitente y Beneficiario en el Inmueble LOTE 1.
 5. Carta de Instrucciones de los Fideicomitentes de la FIDUCIA DE PARQUEO 1.
 6. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134
 7. Instrucciones Fideicomiso TERRA 134 PARQUEO 1
 8. Levantamiento topográfico
 9. Memoria descriptiva
 10. Juego de planos arquitectónicos
 11. Factibilidad del proyecto
 12. Licencia de Construcción
 13. Fuentes y Usos del PROYECTO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SÉPTIMA. NOTIFICACIONES.

EL DESARROLLADOR:

Carlos Andrés González Sánchez

Correo electrónico: cgonzalez@terra3dl.com

Teléfono: 3175023960

Dirección: Calle 97 No. 11-18 Oficina 101

EL INVERSIONISTA:

DAVID R. SIMPSON

Correo electrónico: dsimpson@grandpeaks.com

Teléfono: 302 2471789

Dirección: 9350 Greenwood Village, Colorado

Como señal de aceptación del contenido de este documento se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los 30 días del mes de Marzo de 2016, en dos ejemplares de igual valor probatorio, uno para cada parte.

EL DESARROLLADOR;


CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ SANCHEZ
C.C. No. 89.514.089 de Bogotá
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.
NIT. No. 900.761.192-5

EL INVERSIONISTA;


DAVID R. SIMPSON
P.P. No. 494788799
NAJDORF LLC
EIN. 81-1901837

Adjunto: Anexos

OTROSÍ No.1

ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO

Entre las partes, **JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.775.137 de Bogotá, quien en su calidad de Representante legal actúa en nombre y representación de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con el Número de Identificación Tributaria (NIT) No. 900.761.192-5, constituida mediante documento privado de asamblea de Accionistas del 19 de agosto de 2014, inscrita el 21 de agosto de 2014 bajo el número 01861221 del Libro IX, tal y como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien para los efectos del presente documento se denominará "**EL DESARROLLADOR**" y de otra parte, **DAVID R. SIMPSON**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Denver, identificado con el pasaporte No. 494788799, quien en su calidad de Gerente actúa como Representante legal en nombre y representación de la sociedad **NAJDORF LLC** sociedad con domicilio en Wilmington DELAWARE, identificada con el EIN No. 81-1901837, constituida el 16 de marzo de 2016, tal y como se acredita con el Certificado de Existencia expedido por el Estado de Delaware, y quien para los efectos del presente documento se denominará "**EL INVERSIONISTA**" y, en forma conjunta como Las "**PARTES**" acordaron celebrar el presente **OTROSÍ al ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO o MOU** (en lo sucesivo el "**OTROSÍ**"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes suscribieron un **ACUERDO DE ENTENDIMIENTO** el día treinta (30) de marzo de 2016, el cual tiene por objeto acordar las condiciones por medio de las cuales el **INVERSIONISTA** invertirá la suma de **DOS MIL MILLONES DE PESOS M/Cia.** (COP\$2.000.000.000.00) en el Proyecto Inmobiliario denominado **ENKI** (en lo sucesivo el "**PROYECTO**") que actualmente se encuentra desarrollando el **DESARROLLADOR**.
2. Que el **DESARROLLADOR** suscribió con la sociedad fiduciaria **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** (en lo sucesivo la "**FIDUCIARIA**") el Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134 (en lo sucesivo "**FIDUCIA INMOBILIARIA**") con el fin de desarrollar el **PROYECTO**.
3. Que el **PROYECTO** se desarrollará sobre dos (2) predios ubicados en la Calle 134 A con carrera 19.
4. Que el predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Bogotá Norte 50N-1050057 correspondiente al inmueble ubicado en la **CALLE 135 30-37 LOTE 5 MANZANA 39 - DIAGONAL**.

DS

3

135 # 30-37 - CL 134A 19 37 - DIRECCION CATASTRAL- (en lo sucesivo "Lote 1") fue transferido a la Fiducia Mercantil de Administración constituida mediante Escritura Pública No. 4973 del 28 de noviembre de 2015 otorgada por la Notaria Sexta del Circulo Notarial de Bogotá (en lo sucesivo "FIDUCIA DE PARQUEO 1") administrado por la FIDUCIARIA.

5. Que de acuerdo con la certificación expedida por la FIDUCIARIA, de fecha marzo 11 de 2016, el DESARROLLADOR y el Sr. Jose Hugo Enciso Amórtegui son titulares del 100% de los derechos que conforman la FIDUCIA DE PARQUEO 1, en calidad de Fidelcomitentes y Beneficiarios, en la siguiente proporción:

NIT	NOMBRE	% DERECHOS
139.780	Jose Hugo Enciso Amórtegui	46,06%
800.761.192	Terra3 Desarrollo Inmobiliario SAS	53,92%

6. Que de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Primera del ACUERDO, el INVERSIONISTA se obligó a invertir en la FIDUCIA DE PARQUEO 1 la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$496.000.000.00) pagaderos el día treinta y uno (31) de marzo de dos mil dieciséis (2016), a la cuenta bancaria de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 (en lo sucesivo el "Aporte No. 1").
7. Que el DESARROLLADOR, de acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula Octava del ACUERDO, se obligó a suscribir una Carta de Instrucciones para la FIDUCIA DE PARQUEO 1 con el fin de que la FIDUCIARIA, (i) recibiera el Aporte No.1, (ii) realizará los pagos en las condiciones descritas en la misma y, (iii) realizará la cesión automática del CUARENTA Y TRES PUNTO TRECE POR CIENTO (43,13%) de los derechos fiduciarios dentro de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 a favor del INVERSIONISTA.
8. Que el INVERSIONISTA ha manifestado al DESARROLLADOR que el dinero correspondiente al Aporte No.1 se encuentra disponible, desde el día de la suscripción del ACUERDO, para ser transferido a la cuenta de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 por medio de la inversión directa en el mismo.
9. Que el DESARROLLADOR ha manifestado al INVERSIONISTA que la cuenta correspondiente a la FIDUCIA DE PARQUEO 1, de acuerdo con lo indicado por la FIDUCIARIA, no está facultada para recibir divisas y/o para actuar como Agente Intermediario del Mercado Cambiario, función que debe realizarse en forma exclusiva por las entidades autorizadas para tal fin.
10. Con el fin de otorgar facultades a la FIDUCIA DE PARQUEO 1 para recibir la inversión correspondiente al Aporte No.1, el DESARROLLADOR deberá suscribir un OTROSÍ a la FIDUCIA DE PARQUEO 1.

11. Que en razón a lo anterior y, por razones ajenas al INVERSIONISTA, no se ha realizado la inversión directa del Aporte No.1 en la FIDUCIA DE PARQUEO 1.
12. Que el DESARROLLADOR ha solicitado en forma expresa suscribir el presente OTROSÍ con el fin de modificar la fecha en que debe realizarse el Aporte No.1 en la FIDUCIA DE PARQUEO 1.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. Modificar la Cláusula Primera del ACUERDO exclusivamente en lo correspondiente a la fecha de pago establecida en el Aporte No.1 la cual quedará de la siguiente forma:

APORTE No.1. CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$496.000.000.00) pagaderos el día cinco (5) de abril de dos mil dieciséis (2016) y, en todo caso una vez el DESARROLLADOR notifique las coordenadas de la Cuenta Bancaria a la que se debe realizar el giro y que ésta se encuentra debidamente habilitada para tal fin. Dicha suma deberá ser girada por la FIDUCIARIA de conformidad con la carta de instrucciones que se emita por los dos fiduciarios actuales de la FIDUCIA DE PARQUEO 1, así: i) La suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$330.000.000.00) al propietario del LOTE 1 JOSE HUGO ENCISO AMORTEGUI CC # 139780 a la Cuenta Corriente del BANCO CORBANCA No. 030445712, ii) OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/Cte. (COP\$86.140.553.00), o el valor de la liquidación a la fecha de su pago, pagaderos directamente a la CORPORACION SOCIAL DE CUNDINAMARCA para la cancelación de la Hipoteca descrita en la consideración Décima del ACUERDO, y, (iii) El saldo, es decir, SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.859.447.00) M/Cte., pagaderos a nombre del DESARROLLADOR a la cuenta de ahorros No. 20830838801 de Bancolombia por concepto de Gastos Pre operativos relacionados en el anexo No. 13 del ACUERDO correspondiente a Fuentes y Usos del PROYECTO.

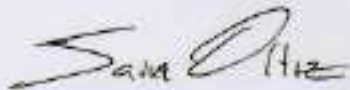
Parágrafo Primero. Los parágrafos señalados en el Aporte No.1 del ACUERDO no serán modificados.

CLÁUSULA SEGUNDA. El DESARROLLADOR se obliga a suscribir un OTROSÍ, el cual hará parte del presente OTROSÍ como anexo No.1, en su calidad de Fideicomitante en la FIDUCIA DE PARQUEO 1, por medio del cual se establezca que la FIDUCIA DE PARQUEO 1 está facultada para realizar operaciones en divisas.

CLÁUSULA TERCERA. EL DESARROLLADOR manifiesta por medio del presente OTROSÍ que el INVERSIONISTA no ha incumplido ninguna de las obligaciones establecidas en el ACUERDO.

Como señal de aceptación del contenido de este documento se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los treinta y un (31) días del mes de Marzo de dos mil dieciséis (2016), en dos (2) ejemplares de igual valor probatorio, uno para cada parte.

EL DESARROLLADOR;



JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO

C.C. No. 80.775.137 de Bogotá

TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

NIT No. 900.761.192-5

EL INVERSIONISTA;



DAVID R. SIMPSON

P.P No. 494788799

NAJDORF LLC

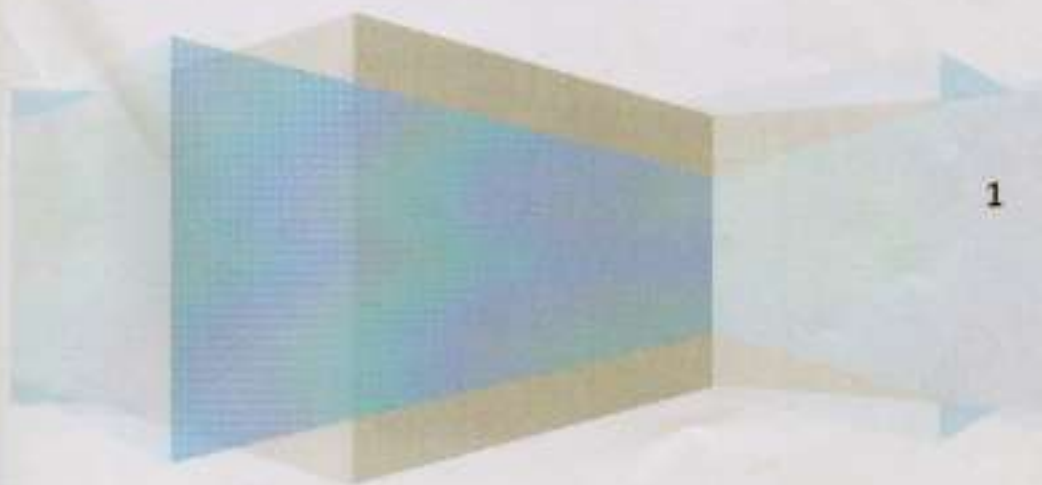
EIN. 81-1901837



**PROYECTO
INMOBILIARIO ENKI
ACUERDO
PRIVADO DE
ENTENDIMIENTO**

**ENTRE TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO
S.A.S. y NAJDORF LLC**

MARZO DE 2016



83

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO SUSCRITO ENTRE LAS
PARTES EL DÍA 30 DE MARZO DE 2016

Entre las partes, **CARLOS ANDRÉS GONZALEZ SANCHEZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía No. 90.814.099 de Bogotá, quien en su calidad de Representante legal actúa en nombre y representación de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con el Nit. No. 900.761.192-5, constituida mediante documento privado de asamblea de Accionistas del 19 de agosto de 2014, inscrita el 21 de agosto de 2014 bajo el número 01861221 del Libro IX, tal y como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien para los efectos del presente documento se denominara **"EL DESARROLLADOR"** y de otra parte, **DAVID R. SIMPSON**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Denver, identificado con el pasaporte No. 494788796, quien en su calidad de Gerente actúa como Representante legal en nombre y representación de la sociedad **NAJDORF LLC** sociedad con domicilio en Wilmington DELAWARE, identificada con el EIN. No. 81-1901837, constituida el 15 de marzo de 2016, tal y como se acredita con el Certificado de Existencia expedido por el Estado de Delaware, y quien para los efectos del presente documento se denominara **"EL INVERSIONISTA"** y, en forma conjunta como Las **"PARTES"** acordaron celebrar el presente **ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO** o **MOU** (en lo sucesivo **"EL ACUERDO"**), previas las siguientes;

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: EL DESARROLLADOR se encuentra adelantando un Proyecto Inmobiliario denominado **ENKI** (en lo sucesivo **EL PROYECTO**), que se desarrollara sobre dos (2) predios ubicados en la Calle 134A con carrera 19, ubicado estratégicamente en un exclusivo sector de Bogotá que constará de consultorios médicos, comercio y vivienda con Áreas de 50, 58, y 114 m2. Igualmente contará con un Local Comercial espacio ideal para gran marca, ubicado sobre el corredor comercial de la Av. 19 con un Área



DS

Construida: 415 M2. Los Consultorios estarán ubicados en la zona cluster con mayor desarrollo en servicios médicos, con Áreas de 29 – 39 m2 o plantas enteras de 315 m2. Los inmuebles que formaran parte del Proyecto se encuentran identificados de la siguiente forma:

1. El Folio de Matricula Inmobiliaria de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Bogotá Norte 50N-1050057 correspondiente al inmueble ubicado en la CALLE 135 30-37 LOTE 5 MANZANA 39 - DIAGONAL 135 # 30-37 - CL 134A 19 37 (DIRECCION CATASTRAL) (en lo sucesivo "Lote 1")
2. El Folio de Matricula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte 50N-8885 correspondiente al inmueble ubicado en la DIAGONAL 135 # 30-15. NOMENCLATURA ACTUAL - CL 134A 19 15 (DIRECCION CATASTRAL) (en lo sucesivo "Lote 2")

SEGUNDA: El INVERSIONISTA es una sociedad domiciliada en Wilmington, Delaware, el cual se encuentra interesado en invertir en el PROYECTO la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS M/Cts. (COP\$2.000.000.000,00) bajo las condiciones establecidas en el ACUERDO.

TERCERA: Que el lote mencionado en el numeral 1 de la consideración primera anterior fue transferido a la Fiducia Mercantil de Administración constituida mediante Escritura Pública No. 4973 del 28 de noviembre de 2015 otorgada por la Notaría Sexta del Circulo Notarial de Bogotá (en lo sucesivo "FIDUCIA DE PARQUEO 1") administrada por la Fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A. (en lo sucesivo la "Fiduciaria").

CUARTA: Que por haber cancelado directamente al dueño del lote mencionado en la consideración primera anterior, el DESARROLLADOR ha recibido el cincuenta y tres punto noventa y dos por ciento (53,92%) de los derechos fiduciarios correspondientes a la FIDUCIA DE PARQUEO.

QUINTA: Que el DESARROLLADOR solicita la inversión del INVERSIONISTA para desarrollar el PROYECTO incluyendo realizar el pago de los inmuebles que harán parte del PROYECTO y cubrir los gastos administrativos y de ventas de la etapa pre operativa de que trata la cláusula Décima del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, suscrito por el DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA el día 2 de diciembre de 2015 (en lo sucesivo "FIDUCIA INMOBILIARIA").

SEXTA: Que a la fecha de hoy el estado del PROYECTO es el siguiente:

6.1. El DESARROLLADOR suscribió los siguientes documentos de compraventa con los propietarios de los inmuebles descritos en la consideración primera:

6.1.1. Promesa de Compraventa de fecha 7 de septiembre de 2015 suscrita entre el DESARROLLADOR y el señor Jose Hugo Enciso Amortegui mediante la cual éste último, en calidad de Promitente Vendedor, se obliga con el DESARROLLADOR a transferir el LOTE 1 a la FIDUCIA DE PARQUEO 1.

6.1.2. Otrosí Promesa de Compraventa LOTE 1 de fecha 31 de octubre septiembre de 2015 suscrita entre el DESARROLLADOR y el señor Jose Hugo Enciso Amortegui, mediante el cual se modificó la Cláusula Quinta de la Promesa de Compraventa correspondiente a los plazos de pago contemplados acordados inicialmente por las partes.

6.1.3. Promesa de Compraventa de fecha 11 de agosto de 2015 suscrita entre los señores Gerardo Hernández Mateus, Nohora Mercedes Hernández Mateus, Guillermo Hernández Mateus, Jhon Henry Rojano Hernández y, Sandra Yaneth Rojano Hernández en calidad de Promitentes Vendedores y, el DESARROLLADOR en calidad de Promitente Comprador, la cual tiene por objeto la transferencia del LOTE 2 a favor de la FIDUCIA DE PARQUEO 2 que sea constituida.

6.2. El propietario del LOTE 1 transfirió a título de Fiducia Mercantil el LOTE 1 y, a la fecha de suscripción del ACUERDO ha cedido el cincuenta y tres punto noventa y dos por ciento (53,92%) de los derechos fiduciarios de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 a favor del DESARROLLADOR.

6.3. El DESARROLLADOR a la fecha de la suscripción del presente ACUERDO ha desarrollado el diseño arquitectónico, topográfico, de suelos, estructural, las piezas de mercadeo, la construcción de la sala de ventas.

6.4. El DESARROLLADOR a la fecha de suscripción del ACUERDO se encuentra completando la información requerida por la Curaduría Urbana con el fin de radicar la solicitud ante dicha entidad de la Licencia de Construcción del PROYECTO.

SEPTIMA. Que la inversión del INVERSIONISTA, determinada en el APOORTE N.1 descrita en el presente documento, se va a reflejar en el cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%) de los derechos de la FIDUCIA DE PARQUEO 1. Una vez se cumplan las condiciones acordadas más adelante y se pague el APOORTE No.2, el DESARROLLADOR será beneficiario del 100% de los derechos de la FIDUCIA DE PARQUEO1.

OCTAVA. Que el DESARROLLADOR comprende dentro de su objeto social el desarrollo de toda clase de obras civiles, proyectos de construcción de vivienda,

inmuebles comerciales, oficinas, inmuebles dotacionales y todo tipo de infraestructura civil, así mismo el representante legal se encuentra debidamente facultado para representar a la sociedad y suscribir el presente ACUERDO, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación de fecha 16 de marzo de 2016 anexo al presente ACUERDO como anexo No. 1.

NOVENA. Que actualmente el dueño del LOTE 1 figura como fiduciante con el cuarenta y seis punto cero ocho por ciento (46,08%) de los derechos sobre el LOTE 1 y, a quien aún se le adeudan quinientos treinta millones de pesos M/Cte. (COP\$530.000.000.00) por concepto de pago del LOTE 1 fideicomitido. Al hacerse tal pago, el fiduciante transferirá los anteriores derechos fiduciaros a quien le indique el DESARROLLADOR.

DÉCIMA. Que sobre el LOTE 1, pesa una hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1893 del 15 de mayo de 2002 otorgada por la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de Bogotá a favor de la Corporación Social de Cundinamarca la cual respalda un saldo pendiente por la cantidad de ochenta y seis millones ciento cuarenta mil quinientos cincuenta y tres pesos M/Cte. (COP\$86.140.553.00)

DÉCIMA PRIMERA: Que el INVERSIONISTA se propone hacer una inversión inicial de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cte. (COP\$496.000.000.00) cuyos fondos se destinarán a (i) al pago del saldo del lote 1, (ii), la cancelación de la hipoteca referida en la consideración décima anterior y, (iii) a la ejecución de gastos pre operativos del PROYECTO relacionados en el anexo No. 13 correspondiente a las Fuentes y Usos del PROYECTO.

DECIMA SEGUNDA Que con respecto al LOTE 2, se ha pactado con el actual propietario del inmueble un precio total de adquisición de Dos Mil Ochocientos Millones de Pesos M/Cte. (COP \$2.800.000.000.00) cuyo pago se iniciará una vez sea registrada la transferencia a título de fiducia mercantil a la Fiducia Mercantil de Administración que se constituirá para el LOTE 2 (en lo sucesivo "FIDUCIA DE PARQUEO 2"). Los pagos por la adquisición del inmueble se harán de la siguiente manera: (i) Al momento del registro de la transferencia del LOTE 2 a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 se cancelará a los propietarios la suma de Quinientos Cuarenta Millones de pesos M/Cte. (COP\$540.000.000.00) con cargo a los recursos que serán aportados por el INVERSIONISTA. (ii) En cuanto el PROYECTO alcance las Condiciones de Giro descritas en la cláusula Décima de la FIDUCIA INMOBILIARIA y, con cargo a los

recursos de la misma, se cancelará a los propietarios del LOTE 2 la suma de Mil Millones de pesos M/Cte. (COP \$1.000.000.000.00) y, (ii) El saldo por pagar del LOTE 2 se pagará en tres (3) pagos trimestrales, con cargo a recursos que hayan ingresado para ese entonces a la FIDUCIA INMOBILIARIA, por valor de Cuatrocientos Veinte Millones de Pesos M/Cte. (COP \$420.000.000.00) cada uno.

DECIMA TERCERA: Que las partes se comprometen a ejecutar el contrato de buena fe, en virtud a que a la fecha, EL INVERSIONISTA se encuentra realizando una Debida Diligencia al PROYECTO.

DÉCIMA CUARTA. Que entre las Partes se suscribió el día 30 de marzo de 2016 un ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO en el cual se establecieron las condiciones por medio de las cuales el INVERSIONISTA entraría en tal calidad a hacer parte del PROYECTO. Que el día 31 de abril de 2016 entre las partes se suscribió OTROSÍ No.1 al ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO, por medio del cual se modificó la Cláusula _Primera_ de dicho ACUERDO con el fin de ampliar el término acordado para realizar el APORTE No.1 por parte del INVERSIONISTA. Por la presente Modificación Integral las Partes introducen diferentes cambios al Acuerdo y en consecuencia el presente documento se entienda como la última versión de dicho Acuerdo con sus correspondientes modificaciones.

CLÁUSULA PRIMERA. APORTES DEL INVERSIONISTA

EL INVERSIONISTA, aportará una inversión en pesos colombianos de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00) de la siguiente forma, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para cada uno de los aportes que se describen a continuación:

APORTE No.1. CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$496.000.000.00) pagaderos el día 31 de marzo 2016, a la cuenta bancaria de la FIDUCIA DE PARQUEO 1. Tal suma deberá ser girada por la FIDUCIARIA de conformidad con la carta de instrucciones que se emita por los dos fiduciarios actuales de la FIDUCIA DE PARQUEO 1, así: i) La suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$330.000.000.00) al propietario del LOTE 1 JOSE HUGO ENCISO AMORTEGUI CC # 139780 a la Cuenta Corriente del BANCO CORBANCA No. 030446712, ii) ochenta y seis millones ciento cuarenta mil quinientos cincuenta y tres pesos M/Cte. (COP\$86.140.553.00), o el valor de la liquidación a la fecha de su pago, pagaderos directamente a la CORPORACION SOCIAL DE

CUNDINAMARCA para la cancelación de la Hipoteca descrita en la consideración Décima del ACUERDO, y, (ii) El saldo, es decir, SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$79.859.447.00) M/Cte, pagaderos a nombre del DESARROLLADOR a la cuenta de ahorros No. 20630838801 de Bancolombia por concepto de Gastos Pre operativos relacionados en el anexo No. 13 del ACUERDO correspondiente a Fuentes y Usos del PROYECTO.

Parágrafo Primero. A la fecha el INVERSIONISTA manifiesta su intención de realizar el APORTE No.2 siempre y cuando el día 10 de mayo de 2016 se hayan cumplido todas y cada una de las siguientes condiciones suspensivas:

- a. Se haya constituido una Fiducia de Parqueo incorporada con el fin de que a la misma se pueda transferir el LOTE 2 (en adelante la "FIDUCIA DE PARQUEO 2").
- b. Que los propietarios actuales del LOTE 2 transfieran a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 la titularidad jurídica del LOTE 2 por medio de una Escritura Pública de Constitución de Fiducia Mercantil a favor de la FIDUCIARIA. El LOTE 2 deberá ser transfendo libre de embargos, hipotecas, desmembraciones, amendsamientos y de cualquier otra circunstancia legal o de hecho que pueda afectar su titularidad y/o su quieta y pacífica posesión.
- c. Que se dé por parte de los Fideicomitentes Beneficiarios de la FIDUCIA DE PARQUEO 1, las siguientes instrucciones a la FIDUCIARIA: (i) que se autorice que dicha fiducia reciba el APORTE No.2 por parte del INVERSIONISTA, (ii) que el APORTE No.2 sea distribuido en la siguiente forma: COP\$540.000.000.00 pagaderos a favor de los actuales propietarios del LOTE 2, en cuanto en el Certificado de Tradición y Libertad se evidencie el registro de la titularidad del LOTE 2 a favor de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 y, COP\$964.000.000.00 pagaderos en la forma establecida en el Anexo No.13 del presente ACUERDO correspondiente a las Fuentes y Usos del PROYECTO y, (iii) que una vez que el APORTE No.2 sea efectuado por parte del INVERSIONISTA se transfieran a nombre de este el 100% de los derechos sobre dicha fiducia y se modifique la tarjeta de firmas de la FIDUCIA DE PARQUEO 1 con el fin de registrar al INVERSIONISTA como firmante. (iv) girar a favor del DESARROLLADOR la suma de COP \$7.270.600.00, correspondientes al saldo pendiente del APORTE No.1 como consecuencia de la monetización de dicho aporte.

- DS
- d. Se haya presentado para registro la Escritura Pública de cancelación de la garantía hipotecaria que actualmente se encuentra registrada sobre el LOTE 2 de que trata la Consideración Décima del presente MOU.
 - e. El DESARROLLADOR deberá presentar el poderes otorgados por los propietarios del LOTE 2 en los cuales los mismos le otorgan la facultad para solicitar ante la Curaduría Urbana la Licencia de Construcción con respecto al LOTE 2 del PROYECTO.
 - f. Las partes de común acuerdo expresamente y por escrito podrán prorrogar la fecha de 10 de mayo de 2016, para el cumplimiento de las condiciones aquí pactadas.

Parágrafo Segundo. En caso de no cumplirse a 10 de mayo de 2016 o a la fecha posterior que las partes hubieren podido convenir todas y cada una de las condiciones establecidas en el parágrafo anterior, deberá devolverse al INVERSIONISTA el total del Aporte No.1 dentro de los SESENTA (60) días siguientes al 10 de mayo de 2016 o de las fechas que las partes hubieren podido acordar. Esta suma, expresada en pesos colombianos, no causará intereses ni sanciones a ninguna de las partes, salvo por el pago extemporáneo por parte del DESARROLLADOR. En este último caso se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley Colombiana a partir de la fecha en la cual se ha debido realizar la restitución del aporte conforme a lo previsto en esta cláusula.

La devolución del APORTE No. 1 deberá realizarse por cuenta y cargo del DESARROLLADOR como Inversión Fallida, lo cual no implicará retenciones, ganancias o ingresos para ninguna de las Partes. En este caso una vez se haya hecho efectiva la restitución del Aporte No.1 el INVERSIONISTA cederá al DESARROLLADOR los derechos que hubiera adquirido en la FIDUCIA INMOBILIARIA y FIDUCIA DE PARQUEO 1. Es entendido que si las condiciones no se cumplieran en los términos previstos en la presente documento, se entenderá terminada la obligación del INVERSIONISTA de completar la inversión convenida por **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.co).**

Parágrafo Tercero. En caso de no cumplirse a 10 de mayo de 2016 o a la fecha posterior que las partes hubieren podido convenir todas y cada una de las condiciones establecidas en el parágrafo primero, el INVERSIONISTA contará con 16 días posteriores a la nueva fecha convenida para realizar el APORTE NO.2.

DS

Parágrafo Cuarto: El registro de la cancelación de la Hipoteca señalada en la consideración décima del Acuerdo, deberá hacerse dentro de los siguientes SESENTA (60) días calendario contados desde la realización del pago del aporte 1. No obstante, las gestiones de pago y cancelación ante el acreedor hipotecario se deberán iniciar a más tardar dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de del Aporte No.1. El DESARROLLADOR se obliga a realizar las gestiones que resulten necesarias para hacer el registro de dicha cancelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y, deberá notificar por escrito dentro de los siguientes dos (2) días de su registro a EL INVERSIONISTA.

APORTE No.2. Si las condiciones pactadas en el parágrafo Primero se cumplieren dentro del plazo pactado, el INVERSIONISTA girará a la FIDUCIA DE PARQUEO 1 la suma de MIL QUINIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.504.000.000.00) el 16 de mayo de 2016 o 16 días después de la nueva fecha que la nueva fecha para el cumplimiento de las condiciones que hayan podido convenir las partes. El pago del APORTE No.2 se hará por medio del vehículo que se estructure para tal fin. Las Partes de común acuerdo podrán acordar que el pago correspondiente al APORTE No.2 pueda hacerse en más de un pago de acuerdo con la estructura tributaria que resulte más apropiada para el INVERSIONISTA., lo anterior requerirá la suscripción de un OTROSÍ al ACUERDO en el cual se establezcan las condiciones en que deberá realizarse el pago del Aporte No.2.

CLÁUSULA SEGUNDA. DERECHOS DEL INVERSIONISTA. EL INVERSIONISTA tendrá los siguientes derechos dentro del PROYECTO de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. Derecho a la participación del TREINTA Y SEIS POR CIENTO (36%) en las utilidades del PROYECTO en cuanto haya realizado una INVERSION dentro del mismo por valor de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00). Se entenderá como utilidades del PROYECTO los beneficios y/o remanentes que tenga la FIDUCIA INMOBILIARIA después de haber cancelado los costos directos del PROYECTO, los costos de la tierra, los costos indirectos incluyendo, pero sin limitarse a, los costos de los permisos de la interventoría, de la escrituración de las unidades inmobiliarias, los estudios y diseños que no forman parte del aporte del DESARROLLADOR, los costos financieros del PROYECTO y, los gastos administrativos y de ventas.

En todo caso no se incluirán los costos y gastos que asume el DESARROLLADOR como parte de sus aportes de acuerdo a lo previsto en el ACUERDO.

2. Tendrá derecho a actuar como único inversionista dentro del PROYECTO a partir de que realice el Aporte No.1 y, hasta el 30 de abril de 2016 fecha en la cual deberá notificar al DESARROLLADOR sobre su decisión de REALIZAR EL Aporte No.2.
3. Una vez realice el Aporte No.2 y siempre y cuando se obtengan las condiciones de giro de la FIDUCIA INMOBILIARIA dentro de los tiempos previstos, tendrá derecho a que se mantenga el porcentaje de utilidades establecido en el numeral 1 de la presente cláusula y, a un retorno mínimo del treinta por ciento (30%) EA sobre la inversión realizada durante el tiempo que dure el PROYECTO. Adicionalmente tendrá derecho a las Restituciones y pago de Beneficios a que se refiere la Cláusula Sexta siguiente.
4. Por haber pagado a la fecha Aporte No.1 descrito en la cláusula Primera del Acuerdo, recibió el porcentaje de derechos fiduciarios equivalentes al cuarenta y tres punto trece por ciento (43.13%) del FIDEICOMISO DE PARQUEO 1. Una vez realizado el Aporte No.2 el INVERSIONISTA recibirá el 100% de los derechos fiduciarios sobre la FIDUCIA DE PARQUEO 1 lo cual en cualquier caso, debe representar el Cincuenta y Cinco por ciento (55%) de su inversión, es decir, la suma de Mil Cien Millones de Pesos M/Cte (COP\$ 1.100.000.000).
5. A participar a través del COMITÉ EJECUTIVO en la toma de decisiones y recepción de información pactada en este documento.

Parágrafo Primero. La exclusividad de que trata el numeral 1 de la presente cláusula deberá mantenerse para el INVERSIONISTA desde el momento en que éste realice el Aporte No.1, en las condiciones señaladas en la cláusula primera del ACUERDO y, solo podrá ser revocada en cuanto el INVERSIONISTA decida en la fecha prevista, no realizar el Aporte No.2.

Parágrafo Segundo: RESTITUCION DE LOS APORTES: El aporte de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00) M/Cte., será restituido por el PROYECTO a título de restitución de aporte y será adicionado con los pagos y beneficios previstos en la Cláusula Sexta siguiente (con el orden y prelación allí previstos). Conjuntamente las partes realizarán la programación tributaria que más convenga de mutuo acuerdo.


Parágrafo Tercero: Los costos y gastos (i) debidamente causados y ejecutados pagaderos por el PROYECTO al DESARROLLADOR, pactados en el presente ACUERDO, y (ii) por el monto que se alcance a cubrir con el producto de los aportes de las Partes o de las ventas a terceros realizados hasta ese momento, si para ese entonces ya se hubieren cumplido las Condiciones de Giro deberán ser pagados siempre y cuando existan fondos suficientes para ello y no se afecte el flujo de la obra en un plazo máximo que no podrá exceder del 31 de Diciembre de 2017. Apartir de ese momento, bien continuara el proceso constructivo ó bien se procederá a liquidar las fiducias constituidas y hacer las restituciones del caso, todo ello conforme a lo convenido en el presente ACUERDO.

CLÁUSULA TERCERA. APORTES DEL DESARROLLADOR: EL DESARROLLADOR realizó un aporte en dinero de MIL CIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cte., representados en los (i) los pagos realizados a la fecha a los propietarios del LOTE 1 y LOTE 2, (ii) El diseño arquitectónico, topográfico, de suelos y estructural, (iii) los pagos realizados para resolver los contratos de arrendamientos que se encontraban vigentes en el Lote 2, (iv) el diseño y construcción de la sala de ventas, (v) diseño y producción de las piezas de mercadeo, (vi) la estructuración de los contratos fiduciaros y el pago de sus respectivas comisiones y, (vii) gastos administrativos y de ventas en los que se ha incurrido a la fecha. Adicionalmente realizará toda la Gerencia, Construcción, Presupuestación, Control, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, así como el manejo Financiero y Contable del mismo, a costo, es decir, sin generar utilidad alguna sobre los rubros descritos.

CLÁUSULA CUARTA. DERECHOS DEL DESARROLLADOR: Con este aporte EL DESARROLLADOR, se hace acreedor a una participación del sesenta y cuatro por ciento (64%) en las utilidades del PROYECTO.

Parágrafo Primero: RESTITUCION DE LOS APORTES: El aporte de MIL CIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cte., será restituida por el PROYECTO a título de restitución de aporte y será adicionado con los pagos y beneficios previstos en la Cláusula Sexta siguiente (con el orden y prelación allí previstos). Conjuntamente las partes realizarán la programación tributaria que más convenga de mutuo acuerdo.

Parágrafo segundo: Los costos directos sin AII (Administrativos, Imprevistos y utilidad) en los que incurra el DESARROLLADOR en la ejecución de la Gerencia, Construcción, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, al igual que el

manejo Financiero y Contable del mismo, serán facturados al proyecto por EL DESARROLLADOR mediante una factura mensual de gastos administrativos en un solo flujo mensual según lo establecido en el Anexo No.13 del ACUERDO correspondiente a Fuentes y Usos del PROYECTO.

CLÁUSULA QUINTA. APORTES FUTUROS POR PARTE DEL DESARROLLADOR

El DESARROLLADOR realizará a costo, es decir sin que se genere utilidad alguna por éstos rubros, toda la Gerencia, Construcción, Presupuestación, Control, Comercialización y Promoción del Proyecto Inmobiliario, así como el manejo Financiero y Contable del mismo. Sin afectar la generalidad de lo establecido en el párrafo anterior, el DESARROLLADOR se compromete, pero sin limitarse a ello, a:

1. Aportar el estado actual de todos los diseños, estudios y trámites que sean necesarios para lograr la aprobación de la licencia de construcción. Los pagos a entidades Distritales, curadurías etc. para obtener la Licencia de Construcción así como los estudios y diseños adicionales que se requieran serán a cargo del PROYECTO.
2. Coordinar los diferentes profesionales que intervengan en los diseños técnicos (Arquitectos e Ingenieros), para lograr los diseños finales óptimos.
3. Asumir la responsabilidad de entregar los diseños y obtener los permisos de acuerdo a las normas establecidas para tal fin.
4. Elaborar el presupuesto de la Obra y la programación de la misma.
5. Definir el sistema constructivo de la cimentación y estructura en conjunto con el ingeniero de suelos y el ingeniero estructural para de esta manera aminorar los riesgos durante la etapa de construcción.
6. Desarrollar la construcción del proyecto siguiendo en un todo los diseños, administración y liquidación final de la obra.
7. Realizar la Gerencia del proyecto y, ejercer la representación legal del PROYECTO si así es aprobado por el COMITÉ EJECUTIVO del PROYECTO. Atender todas las labores necesarias de contabilidad, elaborar los informes mensuales que correspondan y, en general atender todos los requerimientos con el fin de velar porque el proyecto sea representado en todo momento.
7. Realizar El manejo Financiero y Contable del proyecto.
8. Realizar la gestión y seguimiento a las ventas del Proyecto.
9. Diseñar e implementar la estrategia de mercadeo y material publicitario.
10. Realizar la coordinación administrativa y conciliaciones ante la Fiduciaria.

11. Realizar la estructuración jurídica, elaboración de contratos de los proveedores, reglamentos de propiedad horizontal, contratos de vinculación y escrituraciones finales de transferencia.

12. Finalizado el proyecto proceder a liquidar los Fideicomisos que hayan sido constituidos para el desarrollo del PROYECTO.

Parágrafo Primero: GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO. La Gerencia Integral del PROYECTO tanto con respecto al LOTE 1 como para el LOTE 2 estará a cargo del DESARROLLADOR, quien mediante autorización del Comité Ejecutivo, podrá ceder las funciones de Gerencia Integral a un tercero y, por todo el término requerido para el desarrollo y, hasta la terminación del PROYECTO. La Gerencia será ejercida con completa autonomía e independencia en el manejo del PROYECTO. En tal sentido, EL DESARROLLADOR realizará todas las gestiones tendientes a la promoción y venta del proyecto, a la constitución y transformación del encargo fiduciario, los fideicomisos de administración y pagos, los patrimonios Autónomos a que haya lugar, así como la obtención de licencias y permisos requeridos para el cumplimiento del mismo.

CLÁUSULA SEXTA. RESTITUCION DE LOS APORTES Y PAGO DE BENEFICIOS:

Los aportes realizados por EL INVERSIONISTA y EL DESARROLLADOR así como los beneficios obtenidos por el PROYECTO serán distribuidos de acuerdo a la siguiente prelación de pagos. La restitución de los aportes se realizará con la entrega de la totalidad de las unidades inmobiliarias del proyecto y la liquidación del FIDUCIA INMOBILIARIA o, en forma previa si, las partes así lo acuerdan y existen recursos suficientes para hacerlo.

1. Retornar de forma preferente los aportes realizados por EL INVERSIONISTA hasta la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (2.000.000.000).
2. Retornar el capital invertido por el DESARROLLADOR hasta la suma de MIL CIENTO MILLONES DE PESOS M/CTE (1.100.000.000)
3. Entregar, a título de beneficio, el retorno mínimo garantizado al INVERSIONISTA, esto es un retorno del 30% EA liquidado desde el momento en el que son realizados los aportes hasta la realización efectiva de la entrega de los beneficios, siempre y cuando hayan sido obtenidas las condiciones de Giro en el plazo establecido para tal fin.
4. Entregar a título de beneficio, al INVERSIONISTA la diferencia entre el 36% de las Utilidades obtenidas por el proyecto y en beneficio indicado en el numeral anterior.

5. Entregar, a título de beneficio, al DESARROLLADOR o a quien este instruya, el saldo de los beneficios obtenidos por el proyecto.

Parágrafo Primero: a todos los recursos entregados a título de beneficio se les descontarán las retenciones que establezca la ley para tal fin.

Parágrafo Segundo: El DESARROLLADOR garantiza al INVERSIONISTA un retorno mínimo sobre la inversión del 30% EA liquidado desde el momento en el que son realizados los aportes hasta la realización efectiva de la entrega de los beneficios. Si por cualquier motivo el retorno final de la inversión fuere inferior al comprometido en el párrafo anterior, el DESARROLLADOR pagará directamente al INVERSIONISTA la diferencia dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de entrega de los Beneficios conforme a lo previsto en la presente cláusula.

CLÁUSULA SEPTIMA. ESQUEMA DEL NEGOCIO FIDUCIARIO: Para el desarrollo de la Construcción del proyecto se constituyó la FIDUCIA INMOBILIARIA de que trata la consideración Quinta del ACUERDO la cual hace parte integral del mismo por medio del Anexo No 6. el cual contendrá el conjunto de activos afectos a la finalidad de dicho contrato. La FIDUCIA INMOBILIARIA estará conformada por (i) Los inmuebles destinados al PROYECTO descritos en las consideraciones del Acuerdo (ii) Los aportes realizados por EL INVERSIONISTA. (iii) Los aportes realizados por EL DESARROLLADOR; (iv) Los recursos directos o vía crédito Constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo, (v) los recursos depositados por los BENEFICIARIOS DE AREA, y (vi) Los rendimientos financieros que generen los recursos allí depositados.

CLÁUSULA OCTAVA. FIDEICOMISOS DE PARQUEO:

INMUEBLE LOTE 1.

Respecto del LOTE 1 descrito en la consideración primera del ACUERDO (i) se constituyó la FIDUCIA DE PARQUEO 1 de conformidad con lo establecido en la Consideración Tercera del ACUERDO. (ii) A la fecha de la firma del Acuerdo el Sr. Jose Hugo Enciso Amórtegui poseía el 46,08% en calidad de Fideicomitente y Beneficiario y, el DESARROLLADOR el 53,92% en calidad de Fideicomitente y Beneficiario en la FIDUCIA DE PARQUEO 1 según consta en la certificación expedida por parte de Alianza Fiduciaria S.A. anexa al presente Acuerdo como Anexo No.4. (iii) A la fecha de suscripción del presente documento, son beneficiarios de la FIDUCIA DE PARQUEO 1, JOSE HUGO

P3

ENCISO AMORTEGUI: 9,90%, el DESARROLLADOR 46,97%, y el INVERSIONISTA: 43,13%. (iv) Por haber realizado el INVERSIONISTA el APOORTE No.1 la distribución de derechos fiduciarios es la siguiente:

- EL DESARROLLADOR: Cuarenta y seis punto noventa y siete por ciento (46,97%).
 - EL INVERSIONISTA: Cuarenta y tres punto trece por ciento (43,13%)
 - [José Hugo Enciso Amórtégui]: Nueve punto noventa por ciento (9,90%)
- (v) una vez se cumplan las condiciones previstas en el presente ACUERDO y se pague por el INVERSIONISTA el APOORTE No.2 la distribución será la siguiente:
- EL INVERSIONISTA: Cien por ciento (100%)

INMUEBLE LOTE 2.

A más tardar el 10 de mayo de 2016 o en la fecha que las partes decidieren de común acuerdo deberá haberse trasladado a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 el LOTE 2.

CLÁUSULA NOVENA. ADMINISTRACIÓN DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA Y PARTICIPACIÓN DENTRO DE LA MISMA. La FIDUCIARIA tendrá a su cargo la administración de estos recursos destinados al desarrollo del PROYECTO en las condiciones señaladas en la FIDUCIA INMOBILIARIA. Tanto EL DESARROLLADOR como EL INVERSIONISTA ingresaran al FIDUCIA INMOBILIARIA para tener las siguientes participaciones sobre las utilidades del PROYECTO:

SOCIEDAD	PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO AUTONOMO Y/O PROMOTORA
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.	64%
NAJDORF LLC	36%

DS

CLÁUSULA DÉCIMA. PARTES DENTRO DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA Y PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN LA MISMA.

1. FIDEICOMITENTE GERENTE: será EL DESARROLLADOR, es la sociedad responsable de la Gerencia Integral del PROYECTO y en consecuencia de la Gerencia, Promoción y Construcción del mismo y como tal ingresará a la FIDUCIA INMOBILIARIA
2. FIDEICOMITENTE APORTANTE 1: EL INVERSIONISTA una vez aporte la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.00) y como tal ingresará a FIDUCIA INMOBILIARIA
3. FIDEICOMITENTE APORTANTE 2: EL DESARROLLADOR es la sociedad aportante de la suma de MIL CIENTO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.100.000.000.00) M/Cte., y como tal ingresará al Patrimonio Autónomo.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE como LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES 1 y 2 serán los únicos BENEFICIARIOS de la FIDUCIA INMOBILIARIA en los siguientes porcentajes:

SOCIEDAD	PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO AUTONOMO y/o PROMOTORA Y POR ENDE EN LAS UTILIDADES DEL PROYECTO
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. Fideicomitente Gerente y Fideicomitente Aportante 2	64%
NAJDORF LLC Fideicomitente Aportante 1	36%


Parágrafo Primero. Para efectos tributarios los Beneficiarios del Fideicomiso serán los FIDEICOMITENTES GERENTE Y APORTANTES 1 Y 2.

Parágrafo Segundo. LOS FIDEICOMITENTES GERENTE Y APORTANTES 1 Y 2 serán los que participen en los excedentes que resulten al momento de liquidar la FIDUCIA INMOBILIARIA en los porcentajes arriba señalados para cada uno y, adquirirán el carácter de beneficiarios en la misma proporción, respecto de otros derechos y obligaciones derivados de la FIDUCIA INMOBILIARIA. Igualmente tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste conforme a lo que más adelante se establece. En todo caso los aportes y demás beneficios serán distribuidos de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta del ACUERDO y conforme a la prelación allí pactada.

Parágrafo Tercero. Las Partes modificarán la FIDUCIA INMOBILIARIA con el fin de ajustar la misma con las condiciones establecidas en el presente ACUERDO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. FINANCIADOR Y BENEFICIARIOS DE ÁREA EN EL FIDEICOMISO.

El BENEFICIARIO DE ÁREA y el BANCO FINANCIADOR no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar la FIDUCIA INMOBILIARIA y, no adquirirán el carácter de beneficiario respecto de otros derechos y obligaciones derivados de la FIDUCIA INMOBILIARIA, ni tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de ésta.

Parágrafo Primero. Los FIDEICOMITENTES GERENTE y APORTANTE 1 Y 2 analizarán y determinarán el ingreso a la FIDUCIA INMOBILIARIA en calidad de BENEFICIARIOS DE AREA en virtud del cual sus aportes serán devueltos en unidades inmobiliarias a título de restitución de aportes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. FASE 1: ETAPA DE PREVENTAS: El PROYECTO está diseñado con el fin de vender las unidades inmobiliarias en una sola Etapa de Preventas la cual será estructurada con la FIDUCIARIA y, será de cargo de EL DESARROLLADOR lograr el punto de equilibrio Comercial y Financiero que viabilice el PROYECTO de acuerdo con las Condiciones de Giro descritas en el FIDUCIA INMOBILIARIA. Una vez el PROYECTO llegue al punto de equilibrio certificado por la FIDUCIARIA y ésta desembolse los recursos, se dará inicio a la etapa de construcción del PROYECTO. Las condiciones de giro necesarias para desembolsar los recursos

del FIDUCIA INMOBILIARIA de acuerdo con lo establecido por la cláusula décima de la misma son:

- La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia de contratos encargos de inversión en el Fondo Abierto de LA FIDUCIARIA, que correspondan al sesenta por ciento (60%) del total de las ventas del proyecto, esto es, NUEVE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.600.000.000) y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes dentro de los mismos, y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
- La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR.
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- La entrega a FIDUCIARIA de los folios de matrícula de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-8885 y 50N-1050057 de Bogotá en los cuales se desarrollará el PROYECTO, donde conste que la propiedad de los mismos se encuentra radicada en cabeza de ALIANZA

DS

FIDUCIARIA S.A. en un solo fideicomiso o de fideicomisos aparte, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. FASE 2. ETAPA CONSTRUCTIVA: Se denomina ETAPA CONSTRUCTIVA a la fase del PROYECTO que se encuentra comprendida entre, la fecha de inicio de la obra hasta la firma del Acta Final de entrega a los Beneficiarios de Área de las Unidades Inmobiliarias y del PROYECTO terminado.

Para el desarrollo de esta Etapa se fusionarán la FIDUCIA DE PARQUEO 1, la FIDUCIA DE PARQUEO 2 y la FIDUCIA INMOBILIARIA, en cumplimiento con lo expresamente señalado en el FIDUCIA INMOBILIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PAGOS DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA PARA LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Para el inicio de la obra y, durante la vigencia de la Construcción, se mantendrá una caja menor rotativa por valor equivalente al 2% del valor del PROYECTO la cual deberá proveerse periódicamente de acuerdo con los desembolsos realizados y, a solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE. De esta forma el PROYECTO mantendrá recursos líquidos que le permitirán avanzar diligentemente en el desarrollo de la obra.

Los giros a PROVEEDORES en cuantías superiores a la suma de Cincuenta Millones de Pesos M/Cto. (COP\$50.000.000.00), serán giradas directamente al proveedor por la FIDUCIARIA a solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE.

Parágrafo Primero. Los recursos que sean empleados como caja menor, deberán contar con el soporte correspondiente en facturas o recibos de caja, los cuales deberán ser presentados dentro de la contabilidad del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Terminación y liquidación de la FIDUCIA INMOBILIARIA. ETAPA CONSTRUCTIVA.

Una vez realizada la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE AREA en las áreas pactadas en el FIDUCIA INMOBILIARIA y, con la firma del Acta Final de entrega a los BENEFICIARIOS DE

ÁREA del PROYECTO terminado, se procederá al cierre y liquidación del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. CIERRE DEL PROYECTO:

Se entiende por cierre del proyecto, las gestiones que debe adelantar el Gerente del PROYECTO. EL DESARROLLADOR o quien haga sus veces, a fin de realizar la entrega de la Copropiedad a la Asamblea de Copropietarios con arreglo al artículo 24 de la ley 675 del 2001.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el COMITÉ EJECUTIVO no elija al administrador definitivo de las zonas comunes del edificio, ejercerá como tal EL DESARROLLADOR, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. COSTOS A CARGO DEL PROYECTO Se entienden como costos del PROYECTO los siguientes,

- Interventoría
- Licencias y Permisos
- Pagos de Comisiones Fiduciarias
- Costos de la Fiduciaria
- Gastos de Escrituración y transferencia de Lotes y de las unidades del proyecto
- Administrativos y de ventas
- Costos directos e indirectos del Proyecto exceptuando aquellos que asume el DESARROLLADOR como parte de su aporte según lo previsto en las Cláusulas anteriores del presente ACUERDO.
- Financiamiento del proyecto.

Parágrafo Primero. Los costos a los que se refiere la presente cláusula se entenderán incluidos dentro del valor del Aporte No.2 señalado en la cláusula primera del presente Acuerdo. En tal virtud, al INVERSIONISTA NO se le solicitarán sumas adicionales de dinero para cubrir los gastos de los descritos anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. INTERVENTORIA Las partes acuerdan que se designará un Interventor de una tema aprobada por el Comité Ejecutivo y dirigida a la Fiduciaria y/o El Banco únicamente hasta que se dé inicio a la Construcción del Proyecto. Para ello se suscribirá el respectivo contrato de Interventoría Técnica y administrativa. El Valor del contrato será asumido en su totalidad por el PROYECTO.

DS

CLÁUSULA VIGÉSIMA. COSTOS DE LA FIDUCIARIA

Los costos de la Fiduciaria serán asumidos por el proyecto en los siguientes términos:

- El costo de la estructuración jurídica.
- Las Comisiones Fiduciarias, por transacciones y por Otro si.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS DEL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO. Las cuotas mensuales, de facilidades crediticias obtenidas para el desarrollo de EL PROYECTO, las opciones si se tratare de Leasing, los avalúos, los seguros y en general todos los costos que se deriven del financiamiento del Proyecto serán asumidos por el PROYECTO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. FACULTADES DEL GERENTE DEL PROYECTO

Funciones del GERENTE El gobierno, representación legal y administración del PROYECTO, el cual incluye tanto el LOTE 1 como el LOTE 2, estará en cabeza del GERENTE del PROYECTO, está facultado para ejecutar todos los actos y contratos acordes a la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios. En especial tendrá las siguientes funciones:

1. Ejercer ampliamente la gerencia del PROYECTO.
2. Ejecutar y hacer cumplir lo dispuesto por el COMITÉ EJECUTIVO.
3. Crear los empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la PROYECTO, reglamentar sus funciones, fijar sus asignaciones o la forma de su retribución; nombrar y remover libremente a los empleados de la PROYECTO.
4. Presentar un informe de su gestión al COMITÉ EJECUTIVO en sus reuniones ordinarias.
5. Convocar Al COMITÉ EJECUTIVO a reuniones ordinarias y extraordinarias.
6. Convocar y presidir el Comité Ejecutivo Obra
7. Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales.

Parágrafo Primero.- El GERENTE requerirá autorización previa del COMITÉ EJECUTIVO para la ejecución de (i) todo acto o contrato que exceda de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de la celebración del acto o contrato, (ii) reclasificar o aumentar ítems del presupuesto en

DS

CLÁUSULA VIGÉSIMA. COSTOS DE LA FIDUCIARIA

Los costos de la Fiduciaria serán asumidos por el proyecto en los siguientes términos:

- El costo de la estructuración jurídica.
- Las Comisiones Fiduciarias, por transacciones y por Otro si.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS DEL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO. Las cuotas mensuales, de facilidades crediticias obtenidas para el desarrollo de EL PROYECTO, las opciones si se tratare de Leasing, los avalúos, los seguros y en general todos los costos que se deriven del financiamiento del Proyecto serán asumidos por el PROYECTO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. FACULTADES DEL GERENTE DEL PROYECTO

Funciones del GERENTE El gobierno, representación legal y administración del PROYECTO, el cual incluye tanto el LOTE 1 como el LOTE 2, estará en cabeza del GERENTE del PROYECTO, está facultado para ejecutar todos los actos y contratos acordes a la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios. En especial tendrá las siguientes funciones:

1. Ejercer ampliamente la gerencia del PROYECTO.
2. Ejecutar y hacer cumplir lo dispuesto por el COMITÉ EJECUTIVO.
3. Crear los empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la PROYECTO, reglamentar sus funciones, fijar sus asignaciones o la forma de su retribución; nombrar y remover libremente a los empleados de la PROYECTO.
4. Presentar un informe de su gestión al COMITÉ EJECUTIVO en sus reuniones ordinarias.
5. Convocar Al COMITÉ EJECUTIVO a reuniones ordinarias y extraordinarias.
6. Convocar y presidir el Comité Ejecutivo Obra
7. Constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales.

Parágrafo Primero.- El GERENTE requerirá autorización previa del COMITÉ EJECUTIVO para la ejecución de (i) todo acto o contrato que exceda de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes en la fecha de la celebración del acto o contrato; (ii) reclasificar o aumentar ítems del presupuesto en

más de Ciento Cincuenta Millones de Pesos M/Cte. (COP\$150.000.000.00/y, (ii) aumentar cualquier ítem del presupuesto en más del veinte por ciento (20%) de su valor inicial.

Para efectos del presente convenio se acuerda en realizar la siguiente designación:

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. COMITÉ EJECUTIVO El Comité Ejecutivo lo integran:

- El Representante Legal o el Suplente del DESARROLLADOR
- El Representante Legal o el Suplente del INVERSIONISTA

Parágrafo Primero- Al COMITÉ EJECUTIVO podrán ser invitados por cualquiera de las partes, cuantas personas se requieran para tratar los diferentes temas objeto de la convocatoria.

Parágrafo Segundo- Los integrantes del COMITÉ EJECUTIVO podrán nombrar un apoderado, que en sus ausencias temporales o permanentes, lo represente en las reuniones. El poder para representar a cualquier miembro se otorgará mediante un documento escrito sin ninguna otra condición o requisito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. REUNIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO. Las reuniones del COMITÉ EJECUTIVO se celebrarán mensualmente, iniciando 30 días después de la firma del presente ACUERDO, por convocatoria del GERENTE del PROYECTO, mediante comunicación por escrito dirigida a cada uno de los miembros, con al menos tres (3) días de anticipación. En defecto de la citación por el representante del PROYECTO, la misma podrá hacerse válidamente por alguno de los miembros del COMITÉ EJECUTIVO. Dicha comunicación deberá ser enviada al domicilio o al correo electrónico registrado por cada una de las Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. OBJETO DE LAS REUNIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO - Las reuniones del Comité Ejecutivo tendrán por objeto revisar los avances del PROYECTO a nivel constructivo, absolver las consultas que le realice el Representante del PROYECTO y, en general acordar todas las decisiones que resulten necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo. Las reuniones Extraordinarias se efectuarán en caso de existir alguna necesidad imprevista del PROYECTO. Dichas reuniones deberán ser convocadas por el GERENTE o por uno o varios miembros del COMITÉ EJECUTIVO. Las decisiones se toman con el voto unánime de los miembros que conforman el COMITÉ EJECUTIVO.

Las siguientes decisiones requerirán del voto unánime de todos los miembros que integran el Comité:

- Cambio en los diseños básicos, destinación o naturaleza del Proyecto.
- Otorgar en garantía a favor de terceros los bienes que integran el Fideicomiso.
- Enajenar, adquirir, gravar y arrendar los bienes inmuebles objeto del Proyecto cualquiera que sea su cuantía.
- Terminar y liquidar anticipadamente la FIDUCIA INMOBILIARIA.
- Designación del Interventor.
- Aprobar al GERENTE del PROYECTO las transacciones que superen los montos establecidos en el parágrafo primero de la cláusula Vigésima Primera del Acuerdo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. ACTAS- Las decisiones tomadas por EL COMITÉ EJECUTIVO en cada reunión se harán constar en actas aprobadas por el mismo, o por quienes sean designados para tal efecto, y serán firmadas por el Presidente y el secretario elegido en la misma reunión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. FUNCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO - Serán sus funciones las siguientes:

1. Aprobar la celebración de contratos cuya cuantía sea superior a CIENTO CINCUENTA SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (150 SMLMV)
2. Aprobar adiciones o reclasificaciones en el presupuesto que excedan los CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (150.000.000) o cambios de más del veinte por ciento (20%) en un ítem específico del presupuesto.
3. Examinar, aprobar o improbar el Informe del Interventor del Proyecto.
4. Aprobar la cesión que una de las partes solicite.
5. Autorizar al GERENTE del PROYECTO para enajenar, adquirir, gravar y arrendar los bienes inmuebles objeto del Proyecto Inmobiliario cualquiera que sea su cuantía.
6. Designar al Administrador provisional y definitivo de la Copropiedad para periodos de un (1) año, con derecho a reelección.
7. Adoptar en general todas las medidas que reclame el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo o el interés de las partes.

85

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. INFORMES DE LA GERENCIA DEL PROYECTO

- La Gerencia de del PROYECTO presentará un Informe Mensual del avance del Proyecto en sus aspectos financieros técnicos, jurídicos, administrativos y constructivos en las sesiones previstas para que se reúna el COMITÉ EJECUTIVO.
- En cuanto a información financiera, La Gerencia del PROYECTO presentará balances de prueba mensuales junto con su correspondiente estado de pérdidas y ganancias. Como una de las notas de tales reportes financieros, se incluirá una discriminación de los costos a cargo del PROYECTO incurridos hasta la fecha de cada corte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. INFORME DE LA INTERVENTORIA

La Interventoría presentará un Informe Mensual del avance del PROYECTO en sus aspectos técnicos, jurídicos, constructivos a la Gerencia del PROYECTO, con antelación de cinco (5) días a las sesiones del comité Ejecutivo. De ser solicitado, rendirá el Informe ante el Comité Ejecutivo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. DURACIÓN: El término de duración del presente Acuerdo será INDEFINIDO a partir de la suscripción por cada una de las Partes. Lo anterior sin perjuicio de las condiciones establecidas en la Cláusula Primera del Acuerdo, las cuales, en caso de que el INVERSIONISTA decida no realizar el Aporte No.2 generará la terminación anticipada del Acuerdo en atención a las condiciones descritas en dicha cláusula. El término de duración del presente Acuerdo podrá ser modificado mediante la suscripción de otro si por voluntad de las partes.

Parágrafo Primero. Terminación anticipada. El presente ACUERDO podrá terminarse de forma anticipada en caso de presentarse cualquiera de los siguientes eventos:

1. La no transferencia a la FIDUCIA DE PARQUEO 2 del LOTE 2 dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente ACUERDO.
2. El no cumplimiento de las Condiciones de Giro establecidas en la cláusula décima de la FIDUCIA INMOBILIARIA en el periodo establecido para tal fin, caso en el cual se deberán proceder a liquidar la FIDUCIA DE PARQUEO 1, FIDUCIA DE PARQUEO 2 y la FIDUCIA INMOBILIARIA, retomando al INVERSIONISTA como mínimo el Cincuenta y cinco por ciento (55%) de su inversión, la cual se encuentra garantizada con derechos fiduciarios sobre el LOTE 1 y LOTE2

85

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias de cualquier índole que surgieren entre las partes en relación con la interpretación, ejecución y/o terminación del presente Acuerdo, que no pudieren ser resueltas de común acuerdo entre las partes en un periodo no mayor a 60 días, serán resueltas por un Tribunal de Arbitraje designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. La conformación y funcionamiento de dicho Tribunal se sujetará a lo dispuesto por lo dispuesto por la Ley 1563 de 2012 y, las normas que la adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas: 1- Estará integrado por tres (3) árbitros del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá; 2- Su organización interna se sujetará a las reglas establecidas dicho Centro; 3- El fallo será en derecho; y 4- Sesionará en Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. MERITO EJECUTIVO: El presente a Acuerdo presta merito ejecutivo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones en el consagradas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN DEL CONTRATO: Las partes podrán ceder total o parcialmente a cualquier título, los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato, con la autorización previa y escrita de la otra parte.

Parágrafo Primero. EL DESARROLLADOR no podrá ceder total o parcialmente a cualquier título, los derechos y obligaciones derivadas del presente Acuerdo, hasta tanto el PROYECTO no llegue a punto de equilibrio, debidamente notificado al INVERSIONISTA por la FIDUCIARIA. Lo anterior sin perjuicio de la solidaridad que estará en cabeza del DESARROLLADOR hasta que se dé del cierre del PROYECTO de qué trata la Cláusula décimo Quinta del ACUERDO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. CLÁUSULA PENAL: Las partes acuerdan como cláusula penal por incumplimiento en una cualquiera de las obligaciones del presente Acuerdo, la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$400.000.000.00 M/CTE). Esta cláusula penal, podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a su incumplimiento o infracción, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora, requerimientos a los cuales renuncian desde ya las partes, esto sin perjuicio de la facultad del cobro de los daños y perjuicios que el incumplimiento le haya generado a la parte cumplida. El presente contrato presta merito ejecutivo para todos los efectos legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO QUINTA. DERECHO DE PREFERENCIA: Toda negociación de la cuota parte – correspondiente al porcentaje establecido – estará sometida a la autorización previa de la otra parte. La parte que pretenda enajenar su participación deberá contar con la autorización previa de la otra parte y, del COMITÉ EJECUTIVO.

La Parte que pretenda enajenar su participación dentro del PROYECTO deberá ofrecer primero a la otra parte el porcentaje que desea enajenar, notificándolo por escrito, por medio de su Representante Legal, quien deberá manifestar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes por escrito si tiene interés en adquirir la parte ofrecida en forma total o parcial. Transcurrido este lapso de tiempo, la parte que acepte la oferta tendrá derecho a tomarla en la proporción que haya aceptado. En caso que la parte a la cual le fue ofrecida la cuota de participación decida no tomarla, la parte oferente quedará en libertad de ofrecerla a un tercero previamente aprobado por el COMITÉ EJECUTIVO. El precio, el plazo y las demás condiciones de la venta se expresarán en la oferta.

Parágrafo – Si las partes discrepan respecto al precio o del plazo, se designarán peritos conforme al procedimiento que indique la ley, para que fijen uno u otro. El justiprecio y el plazo determinados serán obligatorios para las partes. En todo caso se observarán las prescripciones del Código de Comercio en esta materia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SEXTA. Anexos: Forman parte integrante del presente ACUERDO:

Anexos

1. Certificado de Existencia y Representación de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.
2. Documento que hace las veces de Certificado de Existencia y Representación de NAJDORF LLC
3. Escritura Pública No. 4973 del 28 de noviembre de 2015 otorgada en la Notaría Sexta del Circulo Notarial de Bogotá.
4. Certificación por parte de Alianza Fiduciaria S.A. Porcentaje de participación del Fideicomitente y Beneficiario en el Inmueble LOTE 1.
5. Carta de Instrucciones de los Fideicomitantes de la FIDUCIA DE PARQUEO 1.
6. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134
7. Instrucciones Fideicomiso TERRA 134 PARQUEO 1

8. Levantamiento topográfico
9. Memoria descriptiva
10. Juego de planos arquitectónicos
11. Factibilidad del proyecto
12. Licencia de Construcción
13. Fuentes y Usos del PROYECTO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO SÉPTIMA. NOTIFICACIONES.

EL DESARROLLADOR:

Carlos Andrés González Sánchez

Correo electrónico: cgonzalez@terra3di.com

Teléfono: 3175023960

Dirección: Calle 97 No. 11-18 Oficina 101

EL INVERSIONISTA:

DAVID R. SIMPSON

Correo electrónico: djsimpson@grandpeaks.com

Teléfono: 302 2471789

Dirección: 9350 Greenwood Village, Colorado

Como señal de aceptación del contenido de este documento se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los 29 días del mes de Abril de 2016, en dos ejemplares de igual valor probatorio, uno para cada parte.

EL DESARROLLADOR:



CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ SÁNCHEZ

C.C. No. 80.814.089 de Bogotá

TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit. No. 900.761.192-5

EL INVERSIONISTA:



DAVID R. SIMPSON

P.P No. 494788799

NAJDORF LLC

EIN. 81-1901

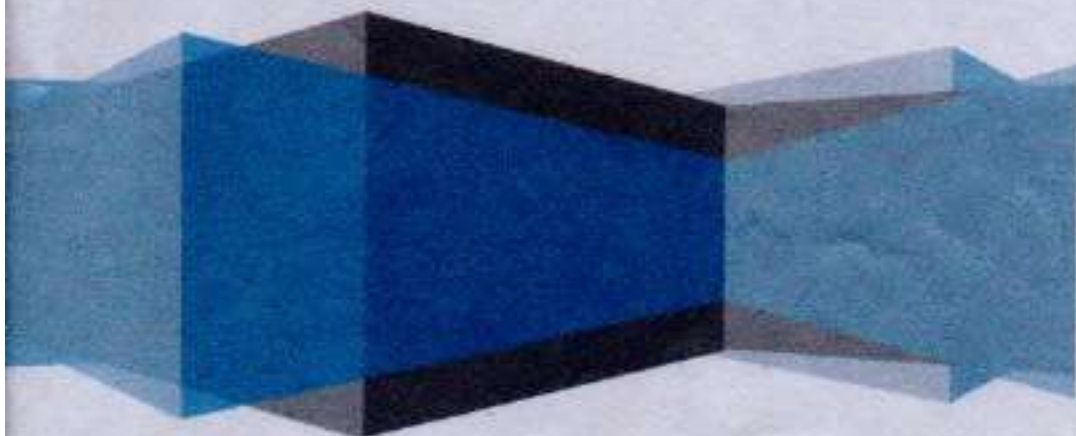


PROYECTO INMOBILIARIO ENKI

OTROSI 1 AL ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO

**ENTRE TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO
S.A.S. y NAJDORF LLC**

JUNIO DE 2016

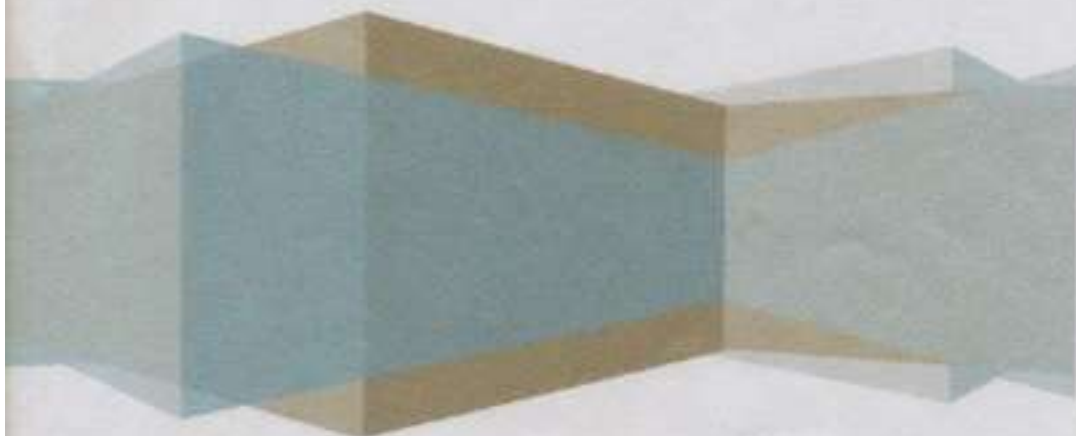


PROYECTO INMOBILIARIO ENKI

OTROSI 1 AL ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO

**ENTRE TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO
S.A.S. y NAJDORF LLC**

JUNIO DE 2016



Entre las partes, CARLOS ANDRÉS GONZALEZ SANCHEZ, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.814.089 de Bogotá, quien en su calidad de Representante legal actúa en nombre y representación de la sociedad TERRAZ DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., sociedad con domicilio en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 900.761.192-6, constituida mediante documento privado de asamblea de Accionistas del 19 de agosto de 2014, inscrita el 21 de agosto de 2014 bajo el número 01861221 del Libro IX, tal y como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien para los efectos del presente documento se denominará "EL DESARROLLADOR" y de otra parte, DAVID R. SIMPSON, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Denver, identificado con el pasaporte No. 484788799, quien en su calidad de Gerente actúa como Representante legal en nombre y representación de la sociedad NAJDORF LLC sociedad con domicilio en Wilmington DELAWARE, identificada con el EIN. No. 81-1901837, constituida el 16 de marzo de 2016, tal y como se acredita con el Certificado de Existencia expedido por el Estado de Delaware, y quien para los efectos del presente documento se denominará "EL INVERSIONISTA" y, en forma conjunta como Las "PARTES" acordaron modificar (i) los párrafos primero, segundo, tercero y cuarto, CLAUSULA PRIMERA y (ii) Literal 4 de la CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA, del ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO o MOU (en lo sucesivo "EL ACUERDO") celebrado entre ellas el 29 de Abril de 2016.

- I. En consecuencia el los párrafos primero, segundo, tercero y cuarto, Cláusula Primera del ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO quedarán así:

Parágrafo Primero.

EL INVERSIONISTA acepta pagar el Segundo Aporte en dos aportes de la siguiente manera:

1. Primero Aporte: La suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (COP \$900.000.000.00) dentro de los cinco días siguientes a la firma del presente Otro Si. Tal suma será girada por el INVERSIONISTA como inversión extranjera a la Fiducia de Parqueo 1. A la fecha de firma del presente Otro Si los beneficiarios de la FIDUCIA DE PARQUEO 1. darán instrucciones a la Fiduciaria para que se gire la suma de QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (540.000.000) a favor de las personas que suscribieron la escritura pública No 1749 otorgada el primero (1) de Junio

PS

4

de 2016 en la Notaría Sexta de Bogotá por la cual se incorporó la FIDUCIA DE PARQUEO 2, y se le transfirió a la misma el LOTE 2. Será condición suspensiva para el pago del aporte a que se refiere el presente numeral 1 el que se transfieran previamente al INVERSIONISTA la totalidad de los derechos fiduciaros correspondientes a la FIDUCIA 1.

2. La suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$900.000.000.00) correspondientes al primer aporte del Aporte 2 pagadero en la forma establecida en el Anexo No.13 del ACUERDO correspondiente a las Fuentes y Usos del PROYECTO, teniendo en cuenta que el uso particular de este primer aporte del Aporte 2 será destinado específicamente a las actividades descritas en el Anexo 1 de este Otrosí.

Segundo Aporte: El pago de esta segunda parte del Aporte 2 correspondiente a SEISCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$604.000.000.00) se hará tan pronto como se presenten al INVERSIONISTA por el DESARROLLADOR:

- 2.1. El certificado de tradición y libertad correspondiente al LOTE 2 en el cual conste el registro de la escritura pública No 1749 otorgada el primero (1) de Junio de 2016 en la Notaría Sexta de Bogotá por la cual se incorporó la FIDUCIA DE PARQUEO 2 y se le transfirió a la misma el LOTE 2.
- 2.2. El certificado de tradición y libertad correspondiente al LOTE 1 en el cual conste el registro de la cancelación de la hipoteca correspondiente al LOTE 1 a que se refiere la consideración Décima del MOU.
- 2.3. Evidencia de haberse transferido por los fideicomitentes/beneficiarios de la FIDUCIA DE PARQUEO 2 la porción de los derechos fiduciaros que corresponden al DESARROLLADOR.

Parágrafo Segundo. En caso de no cumplirse 25 de julio de 2016 o a la fecha posterior que las partes hubieren podido convenir todas y cada una de las condiciones establecidas en el parágrafo anterior, deberá devolverse al INVERSIONISTA el total del Aporte No.1 y el primer aporte del Aporte 2 dentro de los SESENTA (60) días siguientes al 25 de julio de 2016 o de las fechas que las partes hubieren podido acordar. Esta suma, expresada en pesos colombianos, no causará intereses ni sanciones a ninguna de las partes, salvo por el pago extemporáneo por parte del DESARROLLADOR. En este último caso se causarán intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley Colombiana a partir de la fecha

DS

4

en la cual se ha debido realizar la restitución del aporte conforme a lo previsto en esta cláusula

Parágrafo Tercero. En caso de no cumplirse a 25 de julio del 2016 o a la fecha posterior que las partes hubieren podido convenir todas y cada una de las condiciones establecidas en el parágrafo primero la devolución del APOORTE No. 1 y la devolución del primer aporte del APOORTE 2 deberá realizarse por cuenta y cargo del DESARROLLADOR como Inversión Fallida, lo cual no implicará retenciones, garantías o ingresos para ninguna de las Partes. En este caso una vez se haya hecho efectiva la restitución del Aporte No.1 y del primer aporte del Aporte 2 el INVERSIONISTA cederá al DESARROLLADOR los derechos que hubiera adquirido en la FIDUCIA INMOBILIARIA y FIDUCIA DE PARQUEO 1 y FIDUCIA DE PARQUEO 2. Es entendido que si las condiciones no se cumplieran en los términos previstos en la presente documento, se entenderá terminada la obligación del INVERSIONISTA de completar la inversión convenida por DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000.co).

Parágrafo Cuarto: Se elimina el parágrafo cuarto.

II. En consecuencia el Literal 4 de la CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA del ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO, quedará así:

4. Presentar un informe de su gestión al COMITÉ EJECUTIVO en sus reuniones ordinarias. El informe de gestión deberá contener el detalle y especificaciones necesarias que le permita a los miembros del Comité Ejecutivo tener un entendimiento y conocimiento profundo sobre las actividades desarrolladas por el DESARROLLADOR. En materia de gastos, pagos de facturas, contrataciones y demás relaciones con terceros involucrados en el Proyecto, el Informe de Gestión debe contener como anexos los contratos, facturas y demás soportes contables que permitan confirmar los desembolsos y pagos realizados por el DESARROLLADOR, así como las relaciones jurídicas celebradas.

III. Anexos:

a. Proyección de gastos relacionados con el primer aporte del Aporte 2.

En lo demás las cláusulas del MOU diferentes de los parágrafos de la cláusula primera aquí modificados quedarán como fueron pactados originalmente sin modificación o novación alguna.

Para constancia se firma en Bogotá en tres copias a los nueve (9) días del mes de Junio de 2016



• EL DESARROLLADOR:



CARLOS ANDRÉS GONZALEZ SANCHEZ

C.C. No. 80.814.089 de Bogotá

TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit. No. 900.761.192-5

EL INVERSIONISTA:



DAVID R. SIMPSON

P.P No. 494788799

NAJDORF LLC

EIN. 81-1901

