

**RE: Radicación contestación de la demanda y excepciones previas. Rad: 11001310301120220009500. NAJDORF LLC CONTRA FIDEICOMISO TERRA 134 -PARQUEO 1. Y OTROS**

Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 26/07/2022 10:40 AM

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

Acuse recibido.

**Juan Carlos Valencia Arboleda.**

Asistente Judicial Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Carrera 9 N° 11-45 Piso 4 torre central

[ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Telefax: 2820017

---

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

**Enviado:** martes, 26 de julio de 2022 8:25 a. m.

**Para:** Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; administrativo@paezmartin.com <administrativo@paezmartin.com>; notificaciones@nga.com.co <notificaciones@nga.com.co>; Andres Felipe Guerrero <NOTIFICACIONESJUDICIALES@ALIANZA.COM.CO>

**Asunto:** Radicación contestación de la demanda y excepciones previas. Rad: 11001310301120220009500. NAJDORF LLC CONTRA FIDEICOMISO TERRA 134 -PARQUEO 1. Y OTROS

Señores

**JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Ciudad

Cordial saludo,

De conformidad con lo previsto por la Ley 2213 de 2022 Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020 y el Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020, por medio del presente, como apoderada de las demandadas, en el proceso de la referencia, **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1** y **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2**, me **presentar contestación de la demanda y escrito de excepciones previas**, al interior del proceso promovido por **NAJDORF LLC** con radicado 11001310301120220009500:

<b>RADICADO</b>	11001310301120220009500
<b>PARTES</b>	DEMANDANTE: NAJDORF LLC DEMANDANDO: TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S Y OTROS.
<b>JUZGADO</b>	11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
<b>ASUNTO</b>	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS

La apoderada recibirá notificaciones electrónicas en los siguientes correos: [notificaciones@nga.com.co](mailto:notificaciones@nga.com.co), [jdgomez@nga.com.co](mailto:jdgomez@nga.com.co), [moreno@nga.com.co](mailto:moreno@nga.com.co) y [jfsicard@nga.com.co](mailto:jfsicard@nga.com.co)

[@nga.com.co](mailto:@nga.com.co)

Agradezco se acuse recibo del presente correo electrónico y de la documentación adjunta.

Cordialmente,

**Juan Felipe Sicard**

Neira & Gómez Abogados

PBX: [null]+57-1-6218423

Carrera 18 No. 78-40, Piso 7

Bogotá, D.C. – Colombia

[www.nga.com.co](http://www.nga.com.co)



*AVISO LEGAL: Este mensaje de correo electrónico es de propiedad de Neira & Gómez Abogados S.A.S. y su contenido está dirigido para el uso exclusivo de los destinatarios direccionados y puede contener información que es privilegiada y confidencial. Si usted no es un destinatario previsto o el agente responsable de entregar este e-mail al destinatario previsto, se le notifica por este medio que cualquier uso, difusión, distribución o copia de esta comunicación está prohibida y puede ser ilegal. Si usted recibió este e-mail por error, notifique por favor al remitente inmediatamente. This electronic mail message and its contents are intended only for the use of the addressed recipient(s), you are notified that any use, dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited and may be unlawful. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately by replying to this e-mail or by telephone and delete the e-mail sent in error*

 **CONTESTACIÓN PA - NAJDORF.pdf**

Señora

**JUEZ 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:** ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS

---

**LAURA MARIA MORENO VARGAS**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.015.472.355 de Bogotá D.C., abogada con tarjeta profesional No. 363.428 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada de los patrimonios autónomos **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1** y **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2**, me dirijo a usted con el fin de presentar **ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS**, en los siguientes términos:

**I. SOLICITUD:**

Solicito al Despacho declarare probadas las siguientes excepciones previas:

- Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.
- Inexistencia del demandado.

## II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. El 2 de diciembre de 2015, entre **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.** y **ALIANZA FIDUCIARIA**, se celebró contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134**.
2. El referido patrimonio autónomo fue liquidado y terminado de común acuerdo mediante documento privado suscrito el 28 de mayo de 2018:

**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.

3. El **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1** y **FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO**, constituyen patrimonios autónomos distintos del **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134**.
4. La demanda presentada le correspondió por reparto al Juzgado veinte (20) civil del circuito de Bogotá, quien el día 13 de enero del año 2021, profirió auto mediante el cual libró mandamiento de pago en el proceso iniciado por la demandada **MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.**, al cual se le asignó el radicado No. 110013103020-2020-00327-00.

5. El 27 de mayo de 2021, Entre **TERRA3** y **NAJDORF LLC**, se celebró un contrato de transacción con ocasión de múltiples controversias judiciales y arbitrales suscitadas entre las mismas.
6. En virtud del contrato de transacción celebrado, **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO 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**, se obligaron a pagar como deudores solidarios la suma de **CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS** (\$5.850.000.000 M/CTE) y **NAJDORF LLC.**, **GRAND BOGOTA LLC.** y **MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.**, se obligaron a desistir de sus pretensiones en los procesos que hasta el momento habían adelantado.
7. A pesar de la celebración el contrato de transacción, **NAJDORF LLC.**, no desistió de su solicitud en el proceso arbitral, que cursaba en el Tribunal de Arbitraje Internacional de la Cámara de Comercio de Bogotá.
8. **NAJDORF LLC** y **MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.** presentaron diversas demandas en contra de **TERRA3** y los demás sujetos denominados Reclamados.
9. Ante las controversias suscitadas entre las partes se celebró un nuevo contrato de transacción el 21 de junio de 2022.
10. El contrato de transacción celebrado el 21 de junio de 2022 tiene por objeto:

**PRIMERA. OBJETO.** – Las Partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión, solicitud, denuncia, reclamación y/o controversia de cualquier índole en el que estén involucradas las Partes y/o David R. Simpson y/o Juan Felipe Roldán Pardo, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione directa o indirectamente con el Contrato de Transacción No. 1; los Proyectos Enki; el Contrato de Crédito; contratos de inversión – sin importar su denominación –; Tunja Imperial; Auna; Puerto Verde; el Proceso No. 2021-00486-00; el Proceso No. 2021-00380-00; el Proceso No. 2021-00369-00; el Proceso No. 2020-00327-00; la Denuncia Penal DRS y/o la Denuncia Penal JFR, cualquier actuación procesal, actividad judicial, administrativa, relacionada que permita precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive, una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

11. A día de hoy **TERRA3** ha cumplido con las obligaciones derivadas del contrato de transacción suscrito el 21 de junio de 2022, suscribiendo las respectivas escrituras públicas y radicando los memoriales de desistimiento conforme lo pactado.

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

#### 1. INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN Y FORMULACIÓN DE PRETENSIONES

La excepción previa denominada ineptitud de la demanda, se encuentra consagrada en el numeral 5º del artículo 100 del Código General del Proceso, que señala:

*“Artículo 100. Excepciones previas. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

*(...)*

*5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.”*

Sobre esta excepción previa ha explicado con total precisión la doctrina:

*“Pues bien, con esta excepción previa lo que el demandado pone de presente es que el juez se equivocó al admitir una demanda que no reúne los requisitos de forma establecidos en la ley o que contiene una indebida acumulación de pretensiones (que al fin y al cabo es también un requisito de forma de la demanda) que no cumplen con las exigencias del artículo 88 CGP, por lo que esta excepción tiene como propósito asegurar que el libelo se haya presentado en forma. En otras palabras: con esta excepción el demandado reclama al juez por haber admitido una demanda que no colma las exigencias formales y que, por consiguiente, debía ser inadmitida”<sup>1</sup>.*

Por otro lado, el Código General del Proceso en sus artículos 82, 83, 84, 85, 87 y 88, establece expresamente los requisitos que debe tener toda demanda.

Teniendo en cuenta los artículos antes mencionados respecto a los contenidos y las formulaciones que deben plantearse en un escrito de demanda, 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*

---

<sup>1</sup> SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 551.

*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***<sup>2</sup>. (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. **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*

---

<sup>2</sup> 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.

*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 delantadamente 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 enorme<sup>3</sup>.*

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.

---

<sup>3</sup> SANABRIA, H., "Derecho procesal civil general", Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 444.

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 incoherentes por ser improcedente que de la conexidad contractual se derive responsabilidad contractual**

El señor apoderado solicitó:

**PRIMERA DECLARATIVA.-** Se **DECLARE LA COLIGACIÓN CONTRACTUAL** de los siguientes negocios jurídicos a saber: i) el “ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO” de fecha 29 de abril 2016; ii) el contrato de transacción celebrado el 27 de mayo de 2021, y; iii) el contrato de fiducia mercantil de fecha 2 de diciembre de 2015 en virtud del cual se constituyeron los fideicomisos FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, administrados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**SEGUNDA DECLARATIVA.-** En consecuencia, se **DECLARE** que, en virtud de la coligación contractual, TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando en nombre propio y como vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, son solidariamente responsables por los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

Nótese que espera que, de la coligación contractual, se declare una responsabilidad solidaria en cabeza de las demandadas, aspecto que además de ser improcedente es jurídicamente imposible, por una cuestión elemental, **DE LA CONEXIDAD CONTRACTUAL NO SE DERIVA OBLIGACIÓN INDEMNIZATORIA.**

Esta figura ha sido explicada por la Corte Suprema de Justicia:

*“El fenómeno que se comenta, no debe confundirse con los contratos complejos o mixtos, en los que se está en presencia de un único negocio jurídico, por lo general atípico, que integra diversas situaciones de variado temperamento, en procura de la consecución*

*de su fin. Como se nota, en este supuesto hay un sólo contrato que refleja en su interior la previsión de diferentes figuras autónomas, que se suman, para permitir la concreción de su objeto. Es del caso enfatizar, entonces, que el coligamiento de contratos se da cuando hay lugar a la celebración de dos o más convenciones, cada una sometida a las normas que la regulan y dirigida al fin que la caracteriza, pero que sirven a un propósito que las supera y arroja, cuyo logro sólo es posible en virtud de su armónica conjunción”<sup>4</sup>.*

Este fenómeno no implica el nacimiento de la obligación indemnizatoria, por una cuestión apenas elemental, el fundamento de la responsabilidad en materia contractual **DEVIENE DEL INCUMPLIMIENTO, SIN CONSIDERACIÓN AL NEGOCIO INCUMPLIDO**. Es decir, la pretensión principal no tiene como consecuencia lo que se espera, siendo evidente la carencia absoluta de técnica y rigor en la formulación de la pretensión.

Así las cosas, la demanda debió inadmitirse, pues de ninguna manera se satisfacen los requisitos del artículo 88 del Código General del Proceso.

- **Contradicción entre la solicitud de declaratoria de responsabilidad solidaria y los patrimonios autónomos como fuente de pago**

El señor demandante solicitó:

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC18476-2017 del 15 de noviembre de 2017. Rad: 68001-31-03-001-1998-00181-02

**SEXTA DECLARATIVA.-** Se **DECLARE** que el FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, administrados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., son fuente de pago de las obligaciones a favor de NAJDORF LLC. y con cargo a TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., con ocasión del incumplimiento en que esta última incurrió frente al “ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO” de fecha 29 de abril 2016 y el contrato de transacción celebrado el 27 de mayo de 2021.

**SÉPTIMA DECLARATIVA.-** Se **DECLARE** que el FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, administrados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como fuente de pago de las obligaciones, debe pagar las condenas que se impongan a favor de NAJDORF LLC.

**No obstante, también pretende la declaratoria de responsabilidad solidaria de TODAS LAS DEMANDADAS:**

**SEGUNDA DECLARATIVA.-** En consecuencia, se **DECLARE** que, en virtud de la coligación contractual, TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando en nombre propio y como vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, son solidariamente responsables por los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

**OCTAVA DECLARATIVA.-** Se **DECLARE** que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y como deudora solidaria de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. debe pagar a NAJDORF LLC., la suma de CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$5.850.000.000), por concepto de indemnización de los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

**NOVENA DECLARATIVA.-** Se **DECLARE** que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y como deudora solidaria de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. debe pagar a NAJDORF LLC., la suma de 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.

**DÉCIMA DECLARATIVA.-** Se **DECLARE** que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y como deudora solidaria de TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. deben pagar intereses de mora sobre las sumas de dinero relacionadas en los numerales 8 a 9, a favor de NAJDORF LLC., liquidados desde la fecha de presentación de la demanda, hasta que se realice su pago total, a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**PRIMERA PRETENSIÓN DE CONDENA.-** Se **CONDENE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., a pagar de manera solidaria a NAJDORF LLC., la suma CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$5.850.000.000), por concepto de indemnización de los perjuicios ocasionados a NAJDORF LLC.

**SEGUNDA PRETENSIÓN DE CONDENA.-** Se **CONDENE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., a pagar de manera solidaria a NAJDORF LLC., la suma de 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.

**TERCERA PRETENSIÓN DE CONDENA.-** Se **CONDENE** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en nombre propio y en calidad de vocera del FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 1, FIDEICOMISO TERRA 134-PARQUEO 2 y FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO TERRA 134, y TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., a pagar de manera solidaria a NAJDORF LLC. al pago de intereses de mora sobre las sumas de dinero relacionadas en los numerales 1 y 2, liquidados desde la fecha de presentación de la presente demanda hasta que se profiera sentencia, a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Nótese como en la sexta y séptima pretensión declarativa se solicita que se declare que mis mandantes han de ser la fuente de pago de las condenas impuestas, lo que de suyo implica que se solicita que la obligación indemnizatoria se imponga **ÚNICAMENTE** en cabeza de mis representadas. No obstante, luego solicita la declaratoria de responsabilidad solidaria y, además, condena solidaria en todos los aspectos, es decir, espera que **TODOS LOS DEMANDADOS SEAN OBLIGADOS AL PAGO.**

No habría otra interpretación, aún más teniendo en cuenta la inviabilidad de afectar los patrimonios autónomos como se explicó y la falta de competencia, está más que probada la incoherencia, falta de técnica e imposibilidad de si quiera dar trámite a esta inepta demanda. Incluso aceptar la formulación de la demandante daría lugar a que esta obtenga un doble pago, uno derivado de los patrimonios autónomos como fuente de pago y otro de **ALIANZA, TERRA** y mis mandantes como deudores solidarios, véase la dificultad conceptual y práctica que entrañan estas solicitudes.

De otro lado, MAL podría ALIANZA FIDUCIARIA S.A. pagar una cláusula penal de un contrato en el cual ella no es parte, y reiterando la imposibilidad de extender a tal punto la conexidad contractual, es evidente la absoluta deficiencia de las pretensiones.

Así pues, es ostensible la contradicción entre estas pretensiones, las cuales no se formularon a través de la técnica de principal y subsidiaria, pues al ser todas principales el Despacho no podrá concederlas sin incurrir en contradicciones mayúsculas e ilegales.

Todo lo anterior solo puede derivar en una conclusión: debe **REVOCARSE** en su integridad el Auto objeto de impugnación para así evitar que se viole aún más el ordenamiento constitucional y logren garantizar los derechos fundamentales de los sujetos procesales.

## 2. INEXISTENCIA DEL DEMANDADO:

La excepción previa de inexistencia del demandante o del demandado, reprocha la ausencia de un presupuesto procesal consistente en la capacidad para ser parte, es decir, implica el desconocimiento del artículo 53 del Código General del Proceso.

A propósito, la doctrina ha enseñado:

*“En consecuencia, cuando el demandado propone esta excepción previa lo que está alegando es que quien figura como demandante o como demandado en la demanda no cuenta con dicha capacidad, y por tanto no puede considerarse debidamente*

*conformada la relación jurídico-procesal, de manera que no es posible continuar con el trámite.*

*Podría oponerse esta excepción, por ejemplo, (...) cuando en la demanda figura como demandante o como demandado una persona jurídica o un patrimonio autónomo que en realidad no existe, eventos en los cuales, de no corregirse esta situación, el proceso necesariamente ha de terminar”<sup>5</sup>.*

Así las cosas, en el presente caso es evidente que se configura la referida excepción previa, por cuanto el demandado, **FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134, NO EXISTE.**

Como se ha indicado en multiplicidad de ocasiones este patrimonio autónomo fue liquidado y terminado de común acuerdo mediante documento privado suscrito el 28 de mayo de 2018:

**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.

La demandante conoce con creces esta situación pues le fue puesta de presente desde la respuesta a un derecho de petición remitido el 21 de diciembre de 2020, de manera que no es aceptable que se pretenda una demanda abiertamente improcedente toda vez que uno de los demandados no tiene capacidad para ser parte.

---

<sup>5</sup> SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 549-550.

En ese sentido, ruego al Despacho declare la terminación del presente proceso al no contar la demandada con capacidad para ser parte, además teniendo en cuenta que la sociedad demandante estructuró toda su demanda en virtud de la existencia de este patrimonio, siendo evidente que no podrá continuar el trámite por cuanto este carecería de objeto.

### 3. 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”<sup>6</sup>*

*“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,*

---

<sup>6</sup> 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.

*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."*<sup>7</sup> (CSJ, SC, 6 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"*<sup>8</sup>.

En el mismo sentido la doctrina:

---

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de marzo de 2017. Rad: 1999-00301-01.

<sup>8</sup> 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

*“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<sup>9</sup>.”*

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 celebrado 21 de junio de 2021 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, la relación con el contrato de fiducia mercantil y el contrato de transacción suscrito el 27 de mayo de 2021, aspecto que fue objeto del segundo contrato de transacción en el que con claridad se reseñó:

---

<sup>9</sup> SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 638.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** – Las Partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión, solicitud, denuncia, reclamación y/o controversia de cualquier índole en el que estén involucradas las Partes y/o David R. Simpson y/o Juan Felipe Roldán Pardo, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione directa o indirectamente con el Contrato de Transacción No. 1; los Proyectos Enki; el Contrato de Crédito; contratos de inversión – sin importar su denominación -; Tunja Imperial; Auna; Puerto Verde; el Proceso No. 2021-00486-00; el Proceso No. 2021-00380-00; el Proceso No. 2021-00369-00; el Proceso No. 2020-00327-00; la Denuncia Penal DRS y/o la Denuncia Penal JFR, cualquier actuación procesal, actividad judicial, administrativa, relacionada que permita precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive, una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

En suma, en las consideraciones de este negocio jurídico se hace expresa referencia al presente pleito, siendo evidente que se dispuso respecto del mismo, obligándose la accionante a remitir un memorial solicitando su terminación. Este negocio ha surtido plenos efectos pues mi mandante ha cumplido el mismo y, en cualquier caso, es conocido que los efectos extintivos y de cosa juzgada de la transacción surgen con su mera celebración.

2. **Identidad de causa:** los hechos relevantes de la demanda son los mismos que motivaron la transacción del 21 de junio de 2022, a tal punto que dentro de las consideraciones del negocio jurídico se dispuso respecto de este pleito:

27. El proceso se encuentra pendiente de que se califique la demanda.
- F. Proceso declarativo No. 11001310301120220009500. (en adelante “Proceso No. 20222-0095-00”)
28. Najdorf presentó demanda verbal en contra de Terra y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera de los Fideicomiso Terra134 parqueo 1 y 2 y Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, mediante la cual pretende se declare conexidad contractual entre diversos contratos suscritos entre las Partes y su consecuente incumplimiento.
29. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310301120220009500.
30. La demanda fue admitida y notificada a las demandadas.
31. El proceso se encuentra actualmente en curso.

Aspecto que da lugar a verificar que las causas son idénticas a los hechos de la demanda y sus pretensiones.

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 del 21 de junio de 2022.

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 **DICTE SENTENCIA ANTICIPADA** en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso por cuanto está debidamente probada la configuración la cosa juzgada.

#### IV. PRUEBAS

1. Comunicación emitida por TERRA3 en la que informa acerca de la terminación y liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO TERRA 134.

#### V. ANEXOS

1. La prueba documental referidas en el acápite de pruebas, adjunta al correo electrónico.

#### VI. 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](mailto:notificaciones@nga.com.co), [jdgomez@nga.com.co](mailto:jdgomez@nga.com.co), [lmoreno@nga.com.co](mailto:lmoreno@nga.com.co) y [jfsicard@nga.com.co](mailto:jfsicard@nga.com.co)

Atentamente,



LAURA MARIA MORENO VARGAS

C.C. No. 1.015.472.355 de Bogotá D.C.

T.P. No. 363.428 del C.S. de la J



**TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**  
**NIT 900.761.192-5**

Bogotá, D.C., 21 de enero de 2021.

Señores:

GAMBOA, GARCÍA & CARDONA ABOGADOS.

Ant. Juan Felipe Roldan- Email: [Jfroidan@gclegal.co](mailto:Jfroidan@gclegal.co)

Dirección: Carrera 9#80-45 piso 4

Ciudad.

Asunto: Respuesta al derecho de petición solicitud de información  
21/12/2020.

Cordial saludo,

En atención al documento radicado ante Alianza Fiduciaria SA, en el cual solicitan información acerca de los fideicomisos Terra 134-parqueo 1, fideicomiso Terra 134-parqueo 2 y fideicomiso inmobiliario proyecto Terra 134, de los cuales la fiduciaria es vocero y administrador, nos permitimos comunicar que la empresa Najdorf LLC no tiene un vínculo como beneficiario de área o tradente, razón por la cual no pueden dar respuesta a las peticiones; pese a esto Terra3 Desarrollo inmobiliario reconoce el acuerdo privado que se suscribió y las obligaciones derivadas del mismo.

De acuerdo a lo anterior, Terra3 Desarrollo inmobiliario, y con los documentos debidamente expedidos por parte de la fiduciaria, da respuesta a las peticiones presentadas, en los siguientes términos:

1. La composición histórica de los propietarios de los derechos fiduciarios de los patrimonios autónomos Fideicomiso Terra 134 - Parqueo 1, Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Fideicomiso inmobiliario Proyecto Terra 134. 2.

Enviamos las certificaciones de derechos fiduciarios que han sido expedidas bajo solicitud previa por parte de Terra, como se relaciona a continuación:



**TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**  
**NIT 900.761.192-5**

TERRA134 P1	TERRA 134 P2
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EXPEDICIÓN
2016-03-14	2017-06-04
2016-08-09	2017-12-14
2017-04-06	2018-02-27
2017-12-14	2018-05-23
2018-02-27	2018-09-09
2018-05-24	2019-01-28
2019-01-30	2020-01-20
2020-01-21	2020-10-02
2020-10-01	

2. La vigencia, existencia y/o fecha de creación de los derechos fiduciarios de los patrimonios autónomos Fideicomiso Terra 134 - Parqueo 1, Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Fideicomiso inmobiliario Proyecto Terra 134. 3.

**FID. Terra 134 – parqueo 1:** Mediante escritura publica N°4873 de fecha veintiocho (28) de noviembre (11) de dos mil quince (2015), otorgada por la notaría sexta de Bogotá, TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Celebraron el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración para la constitución del patrimonio autónomo. **Estado:** Vigente.

**FID. Terra 134 – parqueo 2:** Mediante escritura publica N°1749 de fecha primero (01) de junio (06) de dos mil dieciséis (2016), otorgada por la notaría sexta de Bogotá, TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Celebraron el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Administración para la constitución del patrimonio autónomo.

-Mediante documento privado con fecha 28 de mayo de 2018, fue celebrada entre Terra3 Desarrollo inmobiliario SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A, la modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración del Fideicomiso Terra 134 parqueo 2.

-Mediante documento privado el cual se encuentra en proceso de firma el Otrosí n°1 A la modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración, con el fin de prorrogar el periodo operativo. **Estado:** Vigente.



**TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**  
**NIT 900.761.192-5**

**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.

**3. La información histórica de quienes son beneficiarios de área de los patrimonios autónomos Fideicomiso Terra 134 - Parqueo 1, Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Fideicomiso inmobiliario Proyecto Terra 134. 4.**

La información de los beneficiarios de área, se validan por medio del documento denominado certificación de ventas, pese a esto vale la pena aclarar que Los clientes son beneficiarios de área a partir del periodo operativo. Y Los fideicomisos de patrimonios autónomos no tienen beneficiarios de área.

Enviamos las certificaciones de ventas que han sido expedidas bajo solicitud previa por parte de Terra, como se relaciona a continuación:

2018	2019	2020
2018-07.06	2019-01-04	2020-01-03
2018.09.11	2019-02-05	2020-02-04
2018-10-25	2019-04-05	2020-03-04
2018-11-13	2019-05-09	2020-05-05
2018-12-05	2019-06-03	2020-08-04
	2019-06-07	2020-09-12
	2019-07-08	2020-10-20
	2019-08-06	2020-12-03
	2019-09-04	
	2019-11-07	
	2019-11-26	
	2019-12-04	



**TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**  
**NIT 900.761.192-5**

4. Informar quienes realizaron y por qué valor los aportes históricos del Fideicomiso Terra 134 - Parqueo 1, Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Fideicomiso inmobiliario Proyecto Terra 134.

La fiduciaria lleva registrada toda la información de los estados financieros periodos a través del balance, enviamos el último documento emitido luego de previa solicitud por parte de Terra, así:

**FID. Terra 134 – parqueo 1:** 2020-08.

**FID. Terra 134 – parqueo 2:** 2020-11.

**FID. Inmobiliario Proyecto Terra 134:** Liquidado.

5. Informar de quienes son y por qué valor las cuentas por pagar y cuentas por cobrar existentes en los Fideicomiso Terra 134 - Parqueo 1, Fideicomiso Terra 134 – Parqueo 2 y Fideicomiso inmobiliario Proyecto Terra 134.

Solicitamos remitirse, anexo al punto anterior, teniendo en cuenta que son las cuentas contables que la fiduciaria maneja de los fideicomisos.

En este sentido, esperamos haber respondido la solicitud-

CORDIALMENTE:

JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO  
REPRESENTANTE LEGAL  
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS

\*Elaboró: Daniela Gualteros P.

C.C. Martha Guerrero.  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Señora

**JUEZ 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:** ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS

---

**JUAN DAVID GÓMEZ PÉREZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., donde me expidieron la Cédula de Ciudadanía No. 1.115.067.653 de Buga, abogado con Tarjeta Profesional No. 194.687 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.** (en adelante, **TERRA3**), me dirijo a usted con el fin de presentar **ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS**, en los siguientes términos:

**I. SOLICITUD:**

Solicito al Despacho declarare probadas las siguientes excepciones previas:

- Falta de jurisdicción o de competencia.
- Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.
- Compromiso o cláusula compromisoria.
- Cosa juzgada

## II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. El día 30 de marzo de 2016, **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.** y **NAJDORF LLC** celebraron un contrato que denominaron Acuerdo Privado de Entendimiento.

2. En el referido contrato se previó un pacto arbitral de la siguiente manera:

*“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 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 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.”*

3. El día 14 de febrero de 2019, **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S** celebró un nuevo contrato de mutuo con **AUNA PROJECT ONE LLC**, el cual tenía por objeto la entrega por parte de la última a favor de **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S**, la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000 M/CTE)**.

4. El 27 de noviembre de 2020, **MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.**, presentó demanda ejecutiva de mayor cuantía contra **TERRA3 DESARROLLO**

**INMOBILIARIO S.A.S., AMBIENTES SOSTENIBLES S.A.S., ESTRUMATERIALES S.A.S., INVERSIONES TRES TRECE S.A.S. y ESTE OESTE COLOMBIA S.A.S.**, solicitando el pago de los **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS** (\$350.000.000 M/CTE), que fueron objeto del contrato de mutuo celebrado el 14 de febrero de 2019.

5. La demanda presentada le correspondió por reparto al Juzgado veinte (20) civil del circuito de Bogotá, quien el día 13 de enero del año 2021, profirió auto mediante el cual libró mandamiento de pago en el proceso iniciado por la demandada **MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.**, al cual se le asignó el radicado No. 110013103020-2020-00327-00.
6. El día 21 de junio de 2021, se conformó Tribunal de Arbitraje Internacional ante la Cámara de Comercio de Bogotá por solicitud presentada por **NAJDORF LLC**, en el cual pretendía que **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.** fuera condenada al pago de **OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS** (\$8.630.019.408 M/CTE). Suma de dinero que, en concepto de la solicitante, correspondía a supuestos perjuicios derivados del contrato celebrado el 30 de marzo de 2016.
7. Ante estas controversias judiciales, el 27 de mayo de 2021 las partes del proceso decidieron celebrar un contrato de transacción que les pondría fin a las mismas.
8. En virtud del contrato de transacción celebrado, **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S., ESTRUMATERIALES S.A.S., INVERSIONES TRES TRECE S.A.S., ESTE OESTE COLOMBIA S.A.S., DANIEL IVAN ALFONSO RIOS y JAVIER EDUARDO ORTIZ**, se obligaron a pagar como deudores solidarios la suma de

CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$5.850.000.000 M/CTE) y NAJDORF LLC., GRAND BOGOTA LLC. y MILE HIGH INVESTMENTS S.AS., se obligaron a desistir de sus pretensiones en el proceso ejecutivo identificado con radicado No.110013103020-2020-00327-00 y en el proceso arbitral que cursaba en el Tribunal de Arbitraje Internacional de la Cámara de Comercio de Bogotá.

9. A pesar de la celebración el contrato de transacción, NAJDORF LLC., no desistió de su solicitud en el proceso arbitral, que cursaba en el Tribunal de Arbitraje Internacional de la Cámara de Comercio de Bogotá.
10. El proceso arbitral no continuó por el no pago de honorarios, aspecto que NO extingue los efectos de pacto, además teniendo en cuenta que NO se presentó demanda sino solicitud de arbitraje internacional, esto conforme los calendarios procesales del centro de arbitraje, pues se previó que con posterioridad al pago de honorarios se presentaría la demanda arbitral.
11. NAJDORF LLC y MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S. presentaron diversas demandas en contra de TERRA3 y los demás sujetos denominados Reclamados.
12. Ante las controversias suscitadas entre las partes se celebró un nuevo contrato de transacción el 21 de junio de 2022.
13. El contrato de transacción celebrado el 21 de junio de 2022 tiene por objeto:

**PRIMERA. OBJETO.** – Las Partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión, solicitud, denuncia, reclamación y/o controversia de cualquier índole en el que estén involucradas las Partes y/o David R. Simpson y/o Juan Felipe Roldán Pardo, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione directa o indirectamente con el Contrato de Transacción No. 1; los Proyectos Enki; el Contrato de Crédito; contratos de inversión – sin importar su denominación –; Tunja Imperial; Auna; Puerto Verde; el Proceso No. 2021-00486-00; el Proceso No. 2021-00380-00; el Proceso No. 2021-00369-00; el Proceso No. 2020-00327-00; la Denuncia Penal DRS y/o la Denuncia Penal JFR, cualquier actuación procesal, actividad judicial, administrativa, relacionada que permita precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive, una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

14. A día de hoy mi mandante ha cumplido con las obligaciones derivadas del contrato de transacción suscrito el 21 de junio de 2022, suscribiendo las respectivas escrituras públicas y radicando los memoriales de desistimiento conforme lo pactado.

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

#### 1. PACTO ARBITRAL

La excepción previa de pacto arbitral tiene por finalidad garantizar la autonomía privada de las partes en litigio, dando por terminada la actuación para que estas acudan al sujeto que estimaron debe resolver su controversia.

Así pues, 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”<sup>1</sup>.*

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.

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia T 511 de 11.

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 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.<sup>2</sup>" (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 materiae*, pues atiende justamente al contenido de la relación sustancial subyacente en la controversia<sup>3</sup> 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 otras<sup>4</sup> de Iberoamérica que oscilan entre la falta de competencia o la falta de jurisdicción que deben ser propuestas a la primera oportunidad<sup>5</sup>.*

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

---

*"[<sup>2</sup>] 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."*

<sup>3</sup> Morales Molina, Hernando, Curso de derecho procesal civil, parte general, editorial ABC, Bogotá 1991, pág. 36. En el mismo sentido

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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

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 resultas 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 Arbitral Internacional.** Esto se acredita con el calendario procesal del Tribunal en el cual es absolutamente claro que la demanda **DEBÍA PRESENTARSE CON POSTERIORIDAD AL PAGO DE LOS HONORARIOS.**

**Es decir, no es cierto como lo indicó el Despacho que las partes están libres para acudir ante la jurisdicción, puesto que en el presente caso NO SE PRESENTÓ**

DEMANDA ARBITRAL, es decir, no se agotaron los efectos del negocio jurídico, sino que simplemente se presentó una solicitud de inicio de trámite QUE NO ES UNA DEMANDA.

Por otra parte, la ley no prevé que el pacto arbitral pierda todos sus efectos por el no pago de honorarios, sino que para el caso concreto sus efectos cesarán, aspecto que no priva de obligatoriedad este negocio jurídico.

En ese sentido, no hay nada que habilite a que la solicitud de arbitraje se presente como demanda arbitral, esto implica que no se pudo haber renunciado al pacto por la presentación de una solicitud que no procedió y que, además, en cualquier caso, es sustancialmente diferente a los hechos que dan lugar al presente proceso, pues ahora se esperan discutir aspectos no previstos inicialmente en la solicitud, de manera que no podrá desecharse la declaratoria de esta excepción previa cuando la misma está plenamente configurada.

Lo anterior quiere decir algo fundamental, dado que no se adelantó el trámite arbitral y no se presentó nunca la demanda, luego entonces 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.

Considerar lo contrario implicaría violar gravemente el derecho fundamental al debido proceso de mi mandante, impidiendo que el juez competente para el efecto conozca la presente controversia.

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 PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA DE PACTO ARBITRAL POR NO SER COMPETENTE PARA CONOCER EL PRESENTE PROCESO.**

## **2. 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.”<sup>6</sup> 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”<sup>7</sup>.*

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

---

<sup>6</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-893 de 2001.

<sup>7</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-598 de 2011.

relativas al tipo de proceso y otra particular referente a la presentación de la demanda con solicitud de medidas cautelares.

Este último supuesto es el que contempla el párrafo 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 causa<sup>8</sup>.*

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*

---

<sup>8</sup> 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.

*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)<sup>9</sup>.*

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*

---

<sup>9</sup> Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Auto del 20 de octubre de 2016. Rad: 11001 3103 024 2016 00344 01

*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 ACREENCIAS 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 documento 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, **NO SE CUENTA CON COMPETENCIA PARA RESOLVER EL PRESENTE LITIGIO**, configurando así el supuesto de hecho del numeral primero del artículo 100 del Código General del Proceso.

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

La excepción previa denominada ineptitud de la demanda, se encuentra consagrada en el numeral 5° del artículo 100 del Código General del Proceso, que señala:

*“Artículo 100. Excepciones previas. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

*(...)*

*5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.”*

Sobre esta excepción previa ha explicado con total precisión la doctrina:

*“Pues bien, con esta excepción previa lo que el demandado pone de presente es que el juez se equivocó al admitir una demanda que no reúne los requisitos de forma establecidos en la ley o que contiene una indebida acumulación de pretensiones (que al fin y al cabo es también un requisito de forma de la demanda) que no cumplen con las exigencias del artículo 88 CGP, por lo que esta excepción tiene como propósito asegurar que el libelo se haya presentado en forma. En otras palabras: con esta excepción el demandado reclama al juez por haber*

*admitido una demanda que no colma las exigencias formales y que, por consiguiente, debía ser inadmitida*<sup>10</sup>.

Por otro lado, el Código General del Proceso en sus artículos 82, 83, 84, 85, 87 y 88, establece expresamente los requisitos que debe tener toda demanda.

Teniendo en cuenta los artículos antes mencionados respecto a los contenidos y las formulaciones que deben plantearse en un escrito de demanda, 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**”<sup>11</sup>. (Subrayado y negrilla fuera del texto).*

---

<sup>10</sup> SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 551.

<sup>11</sup> 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.

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 pretensiones 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.*

*(...)”*

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**”<sup>12</sup>.*

---

<sup>12</sup> 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

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 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 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 consecencial 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 consecencial 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 delantadamente 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 enorme<sup>13</sup>.*

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.

---

<sup>13</sup> 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 pregona 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 declare probada la presente excepción previa para que sea rechazada la demanda.

#### **4. NO SE REÚNEN LOS REQUISITOS FORMALES – INDEBIDA FORMULACIÓN DE LOS HECHOS.**

Reiterando que la ausencia de los requisitos formales de la demanda acarrea la configuración de una excepción previa, es preciso señalar que 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”<sup>14</sup>.*

Así las cosas, basta evidenciar, incluso desprevenidamente, la demanda interpuesta para evidenciar que esta no satisface los 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.

---

<sup>14</sup> SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 449.

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 configuración de la excepción previa de ineptitud de la demanda por el incumplimiento de los requisitos formales de la misma, como respetuosamente solicito al Despacho lo declare.

#### **5. 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”<sup>15</sup>*

*“Por su virtud, las partes abdican las pretensiones mediante concesiones recíprocas, terminando el proceso o evitándola ad*

---

<sup>15</sup> 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.

*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."*<sup>16</sup> (CSJ, SC, 6 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*

---

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de marzo de 2017. Rad: 1999-00301-01.

*relaciones jurídicas y, por contrapartida, precave que se mantenga una incertidumbre permanente*<sup>17</sup>.

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*<sup>18</sup>.

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 celebrado 21 de junio de 2021 y su efecto de cosa juzgada en relación con el caso concreto:

---

<sup>17</sup> 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

<sup>18</sup> SANABRIA, H., “Derecho procesal civil general”, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2021, p. 638.

1. **Identidad de objeto:** las pretensiones de la demanda versan sobre el incumplimiento del Acuerdo Privado de Entendimiento, la relación con el contrato de fiducia mercantil y el contrato de transacción suscrito el 27 de mayo de 2021, aspecto que fue objeto del segundo contrato de transacción en el que con claridad se reseñó:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** – Las Partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión, solicitud, denuncia, reclamación y/o controversia de cualquier índole en el que estén involucradas las Partes y/o David R. Simpson y/o Juan Felipe Roldán Pardo, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione directa o indirectamente con el Contrato de Transacción No. 1; los Proyectos Enki; el Contrato de Crédito; contratos de inversión – sin importar su denominación -; Tunja Imperial; Auna; Puerto Verde; el Proceso No. 2021-00486-00; el Proceso No. 2021-00380-00; el Proceso No. 2021-00369-00; el Proceso No. 2020-00327-00; la Denuncia Penal DRS y/o la Denuncia Penal JFR, cualquier actuación procesal, actividad judicial, administrativa, relacionada que permita precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive, una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

En suma, en las consideraciones de este negocio jurídico se hace expresa referencia al presente pleito, siendo evidente que se dispuso respecto del mismo, obligándose la accionante a remitir un memorial solicitando su terminación. Este negocio ha surtido plenos efectos pues mi mandante ha cumplido el mismo y, en cualquier caso, es conocido que los efectos extintivos y de cosa juzgada de la transacción surgen con su mera celebración.

2. **Identidad de causa:** los hechos relevantes de la demanda son los mismos que motivaron la transacción del 21 de junio de 2022, a tal punto que dentro de las consideraciones del negocio jurídico se dispuso respecto de este pleito:

27. El proceso se encuentra pendiente de que se califique la demanda.
- F. Proceso declarativo No. 11001310301120220009500. (en adelante “Proceso No. 20222-0095-00”)
28. Najdorf presentó demanda verbal en contra de Terra y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera de los Fidecomiso Terra134 parqueo 1 y 2 y Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, mediante la cual pretende se declare conexidad contractual entre diversos contratos suscritos entre las Partes y su consecuente incumplimiento.
29. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310301120220009500.
30. La demanda fue admitida y notificada a las demandadas.
31. El proceso se encuentra actualmente en curso.

Aspecto que da lugar a verificar que las causas son idénticas a los hechos de la demanda y sus pretensiones.

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 del 21 de junio de 2022.

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 **DICTE SENTENCIA ANTICIPADA** en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso por cuanto está debidamente probada la configuración de la cosa juzgada.

#### IV. PRUEBAS

1. Orden procesal No. 1 emitida por el Tribunal Internacional de Arbitraje y su anexo No. 1 consistente en el calendario procesal.
2. Contrato denominado Acuerdo Privado de Entendimiento.
3. Copia del contrato de transacción suscrito el 21 de junio de 2022, suscrito por el representante legal de la demandante.
4. Copia del contrato de transacción suscrito el 21 de junio de 2022, suscrito por el representante legal de mi mandante.

#### V. NOTIFICACIONES

Las recibiré en la Carrera 18 No. 78 – 40, Oficina 702, de Bogotá, D.C. Igualmente, autorizo y solicito expresamente la notificación por medios electrónicos a los correos [notificaciones@nga.com.co](mailto:notificaciones@nga.com.co), [jdgomez@nga.com.co](mailto:jdgomez@nga.com.co), y [jfsicard@nga.com.co](mailto: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.

**CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN**  
**CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**

**CASO NO. 128816**  
**ARBITRAJE INTERNACIONAL**

**NAJDORF LLC**  
**(ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

**v.**

**TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**  
**(REPÚBLICA DE COLOMBIA)**

---

---

**Orden Procesal No. 1**

*Miembros del Tribunal*

Franz Stirnimann Fuentes, Presidente  
José Antonio Rivas, Co-Árbitro  
José Carlos Fernández, Co-Árbitro

*Secretario del Tribunal*

Angélica María Perdomo Luna

---

**Bogotá D.C., 3 de agosto de 2021**

La presente Orden Procesal consigna los términos y las reglas procesales que regularán el proceso arbitral internacional número **128816**, de conformidad con lo decidido por el Tribunal Arbitral Internacional (el “Tribunal”). Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que las Partes acuerden en contrario, alguna regla procesal, las Partes se lo informarán –conjuntamente– al Tribunal, a fin de que se pronuncie a ese respecto.

## **I. PARTES Y REPRESENTACIÓN**

### **A. Parte Convocante:**

1. La Parte Convocante es **NAJDORF LLC.**, sociedad constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, y domiciliada en el Estado de Delaware, Estados Unidos de América.
2. La representación de la Parte Convocante, a efectos del presente arbitraje, está integrada por:

#### 2.1. Representantes (Apoderados)

**Juan Felipe Roldán Pardo**, integrante del bufete de abogados Gamboa, García & Cardona Abogados S.A.S., en calidad de apoderado.

#### 2.2. Otros representantes

**Felipe Andrés Díaz**, integrante del bufete de abogados Gamboa, García & Cardona Abogados S.A.S., en calidad de asesor.

**David R. Simpson**, en calidad de representante legal.

### **B. Parte Convocada:**

3. **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en Bogotá D.C., República de Colombia.
4. La representación de la Parte Convocada, a efectos del presente arbitraje, está integrada por el señor **Iván Daniel Alfonso Ríos**, en calidad de representante legal y por la abogada **Paola Fernanda Gutiérrez Parra**, integrante del bufete de abogados MPM Abogados S.A.S., en calidad de asesora.

## **II. ACUERDO ARBITRAL**

5. Dentro del proceso arbitral internacional de la referencia, se invoca la siguiente cláusula arbitral, que expresamente establece:

*“[...]Las diferencias de cualquier índole que surgiere entre las partes en relación con la interpretación, ejecución y/o terminación del presente Acuerdo, que no pudieren ser resultas de común acuerdo entre las partes en un periodo no mayor a 60 días, serán resultas 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*

*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 en dicho Centro; 3- El fallo será en derecho; y 4 – Sesionará en Bogotá D.C. [...]”<sup>1</sup>.*

### **III. CONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL**

6. El Tribunal se constituyó el 21 de junio de 2021.<sup>2</sup>

### **IV. NORMATIVA APLICABLE A LA DISPUTA**

#### **A. En lo procesal**

7. El proceso arbitral internacional se regirá por: (i) las reglas contenidas en el acuerdo arbitral (cláusula compromisoria); (ii) lo previsto en esta Orden Procesal y en cualquier otra orden procesal adicional que regule la materia; y (iii) en el *Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá –Parte III: “Reglamento de Arbitraje Comercial Internacional”* (el “Reglamento”).
8. En subsidio, el procedimiento podrá regirse por las disposiciones de la Sección de Arbitraje Internacional de la Ley 1563 de 2012. En lo no regulado en alguno de estos instrumentos, el Tribunal adoptará las decisiones que estime necesarias, considerando siempre el carácter internacional del arbitraje.
9. Sin perjuicio de lo anterior –y a su entera discreción– el Tribunal podrá apoyarse en las “Reglas de la *International Bar Association* sobre práctica de pruebas en el arbitraje internacional” en su versión de 17 de diciembre de 2020 (en adelante las “Reglas IBA”, véase Anexo II).
10. En el evento en que exista silencio y se permita un acuerdo de las Partes, se aplicará dicho acuerdo de conformidad con lo que establezcan las órdenes o directivas emitidas por el Tribunal, siempre que estas no desconozcan las disposiciones de naturaleza imperativa del Reglamento.

#### **B. En lo sustancial**

11. La ley aplicable a la controversia objeto del presente arbitraje internacional es la ley de la República de Colombia.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Acuerdo arbitral contenido en la cláusula trigésima primera de la Modificación Integral al Acuerdo Privado de Entendimiento suscrita el 29 de abril de 2016.

<sup>2</sup> El 21 de junio de 2021, fue la fecha de aceptación de la designación del último árbitro en integrar el Tribunal, a saber, el doctor Franz Stirnimann Fuentes. Mediante comunicación de fecha del 8 de julio de 2021, el Centro: (i) confirmó al doctor Franz Stirnimann Fuentes como árbitro; (ii) designó como Presidente del Tribunal al doctor Stirnimann Fuentes y (iii) designó como Secretaria del Tribunal a la doctora Angélica María Perdomo Luna.

<sup>3</sup> Según lo manifestado por la Parte Convocante en su Solicitud de Inicio de Arbitraje, a la luz de lo señalado en el acuerdo arbitral invocado y en el artículo 101 de la ley 1563 de 2012, como *lex arbitri*. La Parte Convocada

## V. SEDE ARBITRAL

12. La sede arbitral es Bogotá D.C., República de Colombia<sup>4</sup>.

## VI. IDIOMA

13. El idioma del presente arbitraje internacional es el español.<sup>5</sup>

## VII. ADMINISTRACIÓN DEL PROCESO

14. El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (el “Centro”). Aunque todo laudo, orden procesal o correspondencia del Tribunal será emitido en Bogotá D.C., República de Colombia, el Tribunal podrá celebrar sus deliberaciones en otras ubicaciones y/o de forma virtual.

15. El Centro administra el presente arbitraje internacional y actúa como canal oficial de comunicaciones y Secretaría. En particular, el Centro:

- a. Designó a una funcionaria que funge como Secretaria del Tribunal; **Angélica María Perdomo Luna**
- b. Administrará los depósitos de las Partes para cubrir las costas del arbitraje para lo cual se dará aplicación a lo previsto en el Reglamento;
- c. Custodiará el expediente digital auténtico del caso;
- d. Pondrá a disposición de las Partes su infraestructura virtual para la celebración de las audiencias;
- e. Adelantará, bajo la supervisión del Tribunal y en coordinación con él, las respectivas tareas asignadas.

## VIII. CORRESPONDENCIA

16. Toda comunicación escrita deberá ser remitida por correo electrónico a los miembros del Tribunal, a la Secretaria y a los Representantes de las Partes.

---

no ha presentado ni presentó manifestación alguna sobre el asunto, dentro del término previsto para el efecto, en el artículo 3.6 del Reglamento.

<sup>4</sup> Según lo manifestado por la Parte Convocante en su Solicitud de Inicio de Arbitraje y a la luz de lo señalado en el acuerdo arbitral invocado. La Parte Convocada no ha presentado ni presentó manifestación alguna sobre el asunto, dentro del término previsto para el efecto, en el artículo 3.6 del Reglamento.

<sup>5</sup> Según lo manifestado por la Parte Convocante en su Solicitud de Inicio de Arbitraje y a la luz de lo señalado en el artículo 95 de la Ley 1563 de 2012, como *lex arbitri*. La Parte Convocada no ha presentado ni presentó manifestación alguna sobre el asunto, dentro del término previsto para el efecto, en el artículo 3.6 del Reglamento.

17. Las direcciones de correo electrónico a las que serán enviadas las comunicaciones referidas en el párrafo inmediatamente anterior son las siguientes:

a. Miembros del Tribunal:

Franz Stirnimann Fuentes, Presidente

E-mail: [fxs@stirnimannfuentes.com](mailto:fxs@stirnimannfuentes.com)

José Antonio Rivas, Co-Árbitro

E-mail: [jarivas@xtrategycenter.com](mailto:jarivas@xtrategycenter.com)

José Carlos Fernández, Co-Árbitro

E-mail: [jcfernan@ucm.es](mailto:jcfernan@ucm.es)

b. Secretaria:

Angélica María Perdomo Luna

E-mail: [angelica.perdomo@ccb.org.co](mailto:angelica.perdomo@ccb.org.co)

c. Parte Convocante:

Juan Felipe Roldán Pardo

E-mail: [jfrolدان@gclegal.co](mailto:jfrolدان@gclegal.co)

Felipe Andrés Díaz

E-mail: [fadiaz@gclegal.co](mailto:fadiaz@gclegal.co)

David R. Simpson

E-mail: [djsimpson@grandpeaks.com](mailto:djsimpson@grandpeaks.com)

d. Parte Convocada:

Iván Daniel Alfonso Ríos

E-mail: [jortiz@terra3di.co](mailto:jortiz@terra3di.co); [egonzalez@terra3di.com](mailto:egonzalez@terra3di.com); [dalfonso@terra3di.co](mailto:dalfonso@terra3di.co)

Paola Fernanda Gutiérrez Parra

E-mail: [paola.gutierrez@mpmabogados.com](mailto:paola.gutierrez@mpmabogados.com)

18. El Tribunal, las Partes y sus Representantes, notificarán de inmediato al Centro y al Tribunal, por escrito, acerca de cualquier cambio sobre su representación y/o sobre sus direcciones de correo electrónico. De no informar sobre estos cambios, todas las comunicaciones se considerarán válidas.

19. Ninguna de las Partes ni sus representantes, podrá contactar o comunicarse con los miembros del Tribunal *ex parte*, incluyendo situaciones que no se relacionen directa o indirectamente con este arbitraje internacional, hasta tanto concluya el presente arbitraje.

20. Todos los escritos, pruebas documentales y demás comunicaciones de las Partes se presentarán, exclusivamente, en forma electrónica –con opción de búsqueda de términos y, preferiblemente, en formato PDF<sup>6</sup> –mediante correo electrónico, ya sea en archivos adjuntos al mismo o en archivos descargables de un servidor remoto, a través de un enlace digital de acceso.
21. En aras de garantizar la integridad y adecuada conservación del expediente del presente arbitraje, dicho expediente se conformará únicamente con la documentación recibida por el Centro, vía correo electrónico y en las oportunidades previstas en la presente Orden Procesal (y cualquiera que la adicione o modifique).
22. En el evento en que el Tribunal disponga, o las Partes así lo acuerden, que alguna comunicación o documento deba ser remitido por correo postal, deberá efectuarse así directamente –sin el concurso del Centro– aportando las constancias de envío y recepción correspondientes.

### **IX. CALENDARIO PROCESAL**

23. El arbitraje internacional se conducirá de acuerdo con las disposiciones sobre plazos y formas contenidas en esta Orden Procesal y el Calendario Procesal contenido en el Anexo I, salvo que medie una solicitud razonable –formulada de común acuerdo por las Partes– o que, en virtud de su propia iniciativa, el Tribunal decida que el Calendario Procesal deba ser modificado.
24. Para la contabilización de un término se entenderá que éste último expira a las 23:59:59 horas de la sede –Bogotá D.C., República de Colombia (GMT -5)– del correspondiente día de vencimiento del término. Cualquier comunicación extemporánea se entenderá, para todos los efectos, como no recibida por el Tribunal. En el evento en que alguna de las Partes –con antelación al vencimiento del plazo– presentase un escrito y, posteriormente –siempre que se encuentre dentro de la oportunidad procesal correspondiente–, presentase un escrito adicional, este último se entenderá como una adenda a los memoriales o documentos presentados.
25. La Parte Convocante deberá presentar su Demanda, junto con sus pruebas documentales (incluidas las declaraciones testimoniales y los dictámenes periciales escritos), a más tardar 30 días (calendario) contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente Orden Procesal.
26. La Parte Convocada deberá presentar su Demanda de Reconvención –si la hubiere–, junto con sus pruebas documentales (incluidas las declaraciones testimoniales y los dictámenes periciales escritos), a más tardar 30 días (calendario) contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente Orden Procesal.
27. La Parte Convocada deberá presentar su Contestación a la Demanda, junto con sus pruebas documentales (incluidas las declaraciones testimoniales y los dictámenes periciales escritos), a más tardar 30 días (calendario) contados desde el día siguiente de la recepción de la Demanda o de la expiración del plazo al que se refiere el párrafo 25 *supra*.

---

<sup>6</sup> Aquellos documentos que estén en formato nativo en Excel, deberán presentarse en su estado original (sin conversión a formato PDF).

28. La Parte Convocante deberá presentar su Contestación a la Demanda de Reconvención –si la hubiere, junto con sus pruebas documentales (incluidos las declaraciones testimoniales y los dictámenes periciales escritos), a más tardar 30 días (calendario) contados desde el día siguiente a la recepción de la Demanda de Reconvención.
29. No se admitirá réplica ni dúplica. Una vez se presenten los escritos de Contestación a la Demanda o Contestación a la Demanda de Reconvención –esta última si la hubiere–, el Tribunal no considerará ni examinará prueba alguna que no haya sido introducida o aportada en las oportunidades procesales correspondientes.<sup>7</sup>
30. La Demanda, Contestación a la Demanda, Reconvención y Contestación a la Demanda de Reconvención –éstas últimas dos, si las hubiere– deberán contener párrafos y páginas numeradas.

## **X. PRUEBAS**

### **A. Pruebas Documentales**

31. El día del vencimiento del plazo correspondiente (o antes de ser posible), las Partes enviarán sus escritos a cada correo electrónico referido bajo el acápite VIII denominado “Correspondencia” de la presente Orden Procesal. El escrito se acompañará no sólo de las declaraciones testimoniales y los dictámenes periciales pertinentes, sino que podrá acompañarse de una lista de los documentos y autoridades legales (doctrina, sentencias, leyes, etc.) que se aportan como pruebas documentales, especificando la naturaleza de cada documento o autoridad legal, su fecha y autor. Por consiguiente, no se permitirá el aporte de pruebas documentales -incluyendo documentos y/o autoridades legales, en oportunidades procesales posteriores, ya sea en audiencia –si la hubiere– o con ocasión de la presentación de las alegaciones finales.
32. Las Partes identificarán cada documento y autoridad legal presentados al Tribunal con números consecutivos. Todos los documentos y autoridades legales deberán estar numerados. La Convocante utilizará la nomenclatura C-1, C-2 y así sucesivamente. La Convocada utilizará la nomenclatura R-1, R-2, y así sucesivamente.
33. Todos los documentos presentados, aun cuando sean copias, serán considerados auténticos y completos, salvo que una Parte objete su autenticidad o integridad. En ese evento, el Tribunal tendrá completa libertad para decidir la admisibilidad y el valor probatorio de las pruebas correspondientes –en consonancia con lo indicado en el artículo 3.21 del Reglamento–, luego de haberle otorgado a las Partes una oportunidad suficiente para presentar sus posiciones al respecto.
34. Todos los documentos y autoridades legales deben ser presentados en su idioma original. Los documentos y autoridades legales que las Partes aporten con sus escritos, que se encuentren en un idioma diferente al español, se presentarán acompañados de su correspondiente traducción al español. Las traducciones se presumirán exactas salvo que la otra Parte las objete, en cuyo caso, las Partes procurarán llegar a un acuerdo sobre la traducción (incluyendo, si fuera necesario,

---

<sup>7</sup> Por oportunidades procesales se entiende: la Demanda, la Contestación a la Demanda, la Demanda de Reconvención y la Contestación a la Demanda de Reconvención –éstas últimas dos, si las hubiere–.

mediante la introducción de traducciones certificadas). Si no se alcanzase un acuerdo entre las Partes, el Tribunal tomará la correspondiente decisión, para lo que podrá nombrar a un traductor oficial que traduzca el documento o documentos en cuestión.

35. La Parte que aporta el documento o autoridad legal al proceso arbitral asumirá los costos de su traducción, sin perjuicio de la decisión del Tribunal sobre los costos del arbitraje. Las traducciones no tendrán que ser oficiales o juradas. La traducción presentada podrá limitarse a los apartes relevantes de un documento o una autoridad legal.
36. Si existen discrepancias respecto de una traducción, las Partes intentarán resolverlas de buena fe. En caso de que no alcancen un acuerdo, el Tribunal podrá ordenar a la Parte que presentó inicialmente la traducción presentar una traducción oficial de los apartes relevantes o de la totalidad del documento o de la autoridad legal, de ser necesario.
37. El Tribunal será el único competente para decidir sobre toda cuestión relacionada con la relevancia, admisibilidad, convicción y peso de la(s) prueba(s). Será responsabilidad exclusiva del Tribunal valorar y ponderar la(s) prueba(s) que presenten las Partes en las oportunidades procesales correspondientes.
38. Para todos los efectos, prueba documental significa cualquier tipo de prueba que se encuentre registrada por escrito, en medios electrónicos, grabaciones de sonido o imagen, o cualquier otro medio para almacenar o registrar información y datos.

#### **B. Solicitudes de exhibición de documentos**

39. Las solicitudes de exhibición de documentos podrán hacerse utilizando un “*Redfern Schedule*” sobre la base del modelo adjunto en el Anexo III, que será presentado junto con los escritos de Demanda y la Contestación de la Demanda, y en la Demanda de Reconvención y Contestación de la Demanda de Reconvención –si las hubiere–, que deberán presentarse en las oportunidades previstas en el Calendario Procesal establecido en la presente Orden Procesal.
40. Las solicitudes de exhibición de documentos solo podrán presentarse sobre documentos que se encuentren en poder o bajo el control de las Partes. En ese sentido, no se admitirán solicitudes de exhibición de documentos en poder o bajo el control de terceros.
41. No se permitirá la solicitud general o pesquisa de documentos (“*Discovery*”). En consecuencia, la solicitud deberá contener:
  - a. Una descripción del documento suficiente para su identificación, indicando –a modo de ejemplo– su fecha aproximada de expedición, la materia sobre la cual versa, su autor o las personas entre las cuales circuló el documento.
  - b. Una explicación acerca de la relevancia y pertinencia de los documentos solicitados para el caso sub examine.
  - c. Una declaración de que los documentos solicitados no están en posesión o bajo la custodia o control de la Parte que los solicita, y la razón por la cual se presume que los documentos se encuentran en poder o bajo la custodia o en control de la otra Parte.

42. Dentro de los diez (10) días (calendario) siguientes a la fecha en que una Parte reciba una solicitud de exhibición de documentos, ésta deberá:
  - a. Exhibirlos, en caso de no tener objeciones; o
  - b. Presentar sus objeciones a la solicitud de documentos.
43. El Tribunal hará sus mejores esfuerzos para dictar su decisión sobre la solicitud de documentos dentro de los treinta (30) días (calendario) siguientes a la recepción de las objeciones. En tal caso, los documentos deberán ser exhibidos en el plazo que determine el Tribunal. Si, ordenada la exhibición de cierto documento, este no fuera entregado, el Tribunal podrá inferir que tal documento es adverso a los intereses de la Parte que omitió su exhibición.
44. Todos los documentos exhibidos por las Partes deberán ser numerados. La Convocante utilizará la nomenclatura CE-1, CE-2 y así sucesivamente. La Convocada utilizará la nomenclatura RE-1, RE-2, y así sucesivamente.
45. Una vez exhibidos los documentos el Tribunal concederá un término de ocho (8) días (calendario) para que el solicitante o los solicitantes de la exhibición hagan las manifestaciones que consideren sobre los documentos exhibidos por la otra parte.
46. En caso de duda en cuanto a la relevancia de una solicitud de exhibición de documentos, el Tribunal podrá, a su discreción, rechazarla u ordenar la exhibición total, parcial, condicionada o con secciones expurgadas<sup>8</sup> de los documentos solicitados.

### **C. Pruebas testimoniales y periciales**

47. Cualquier persona, incluyendo una Parte o un directivo, empleado u otro representante de aquella, podrá testificar. La declaración de los representantes legales de las Partes que sean llamados como testigos no producirá efectos de confesión.
48. No será admitido ningún testimonio o declaración cuya declaración escrita no se encuentre incorporada al presente arbitraje internacional, de conformidad con lo dispuesto en esta Orden Procesal. Los testigos o peritos de una parte que se pretenda interrogar de conformidad con el artículo 3.25, numeral 1° del Reglamento, solo podrán comparecer si se hubiese aportado, en la oportunidad procesal correspondiente, su respectiva declaración escrita.
49. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo inmediatamente anterior, cada Parte podrá solicitar en la oportunidad procesal correspondiente, pero a más tardar junto con las manifestaciones posteriores a la exhibición previstas en el párrafo 45 *supra.*, que se allegue declaración escrita de una persona a la cual no tenga como contactar para dichos fines pero su Contraparte sí, siempre que se justifique –en virtud de los principios reglamentarios y legales de buena fe y lealtad procesal– la necesidad de su declaración, su relevancia para el caso *sub examine* y las razones puntuales por las cuales no puede obtener su declaración escrita pero su Contraparte sí. En el

---

<sup>8</sup> Por expurgaciones se entenderá, tachar en negro ciertas secciones de un documento.

evento de acceder a la petición, el Tribunal determinará el plazo correspondiente para allegar la respectiva declaración.

50. Toda declaración escrita de testigo (incluidas en esta categoría las declaraciones de Parte) deberá contener el nombre y la dirección del testigo, su relación con la Parte (de ser el caso), la descripción de sus calidades y desarrollar todos los temas sobre los cuales el testigo declara. Toda declaración escrita de testigo deberá ser firmada por el testigo indicando la fecha y el lugar de la firma, contener párrafos y páginas numeradas, y, de haberse otorgado en un idioma distinto del español, aportarse con su respectiva traducción al idioma español.
51. A la par con cualquiera de los escritos de Demanda y la Contestación de la Demanda, y en la Demanda de Reconvenición y Contestación de la Demanda de Reconvenición –si las hubiere–, que deberán presentarse en las oportunidades previstas en el Calendario Procesal establecido en la presente Orden Procesal, las Partes podrán presentar dictámenes periciales escritos de expertos independientes designados por cada Parte.
52. Los dictámenes periciales deberán contener el nombre y la dirección del perito, su declaración de independencia de las Partes, y la explicación de las conclusiones sobre la materia consultada. Al dictamen pericial deberá anexarse un ejemplar del *curriculum vitae* del perito, así como todos los documentos de soporte de su informe. Todo dictamen pericial deberá ser firmado por el perito indicando la fecha y el lugar de la firma. Si el dictamen pericial se emite en un idioma distinto del español, este deberá aportarse con su respectiva traducción al idioma español.
53. El ejercicio de contradicción de los dictámenes periciales aportados en las oportunidades procesales correspondientes podrá observar las reglas contenidas en las Reglas IBA.
54. Las Partes podrán presentar actualizaciones de los dictámenes periciales presentados oportunamente, siempre y cuando el Tribunal determine su procedencia en observancia del principio de igualdad.
55. Toda declaración escrita de testigo o perito será lo suficientemente detallada, de forma que observe el estándar probatorio necesario, a saber: el equivalente (en detalle) al interrogatorio directo de testigos y peritos. La regulación de la forma en la que se conducirán las declaraciones testimoniales en la audiencia de pruebas –si la hubiere– se apoyará en lo previsto en las Reglas IBA y será objeto de regulación de una Orden Procesal posterior.

## **XI. GASTOS Y COSTAS DEL ARBITRAJE**

56. Los artículos 3.36 a 3.40; y 8.5 y 8.6 del Reglamento establecen las reglas para la fijación y liquidación de los gastos y costas del arbitraje internacional.
57. La Parte Convocante, en su solicitud de inicio de arbitraje internacional, ha fijado la cuantía del presente proceso en COP 8.630.019.408.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Sin perjuicio de eventuales ajustes a la cuantía en la Demanda (o en la Demanda de Reconvenición, si la hubiere).

58. De conformidad con lo dispuesto en los numerales 2° y 4° del artículo 3.36 del Reglamento, el Tribunal fijará sus honorarios y estos últimos “[...] serán de una cuantía razonable, teniendo en cuenta el monto en disputa, la complejidad del tema, el tiempo dedicado por los árbitros y cualquier otra circunstancia pertinente del caso [...].”
59. En concordancia con lo anterior, el artículo 3.40 del Reglamento señala que los honorarios “[...] que cobren los árbitros que actúan en el marco del Centro y la tasa administrativa del mismo deberán someterse a los aranceles que se encuentren vigentes al momento del inicio del juicio arbitral”. Por su parte, el numeral 2° del precitado artículo dispone: “el tribunal arbitral y/o el Centro tendrán la facultad de solicitar a las partes durante la marcha del arbitraje, a título de provisión de fondos para atender los gastos, honorarios y tasa administrativa, la cantidad que consideren pertinente, teniendo en cuenta las tarifas correspondientes de honorarios y tasa administrativa [...]”.
60. En línea con lo expresado, el artículo 8.5 del Marco Tarifario del Reglamento establece que los honorarios de los árbitros y los gastos de administración se liquidarán atendiendo la cuantía de las pretensiones de la demanda y las tarifas allí establecidas.
61. Finalmente, el artículo 8.6 del Marco Tarifario del Reglamento dispone, en su inciso primero, que “[l]os honorarios de los árbitros deberán ser liquidados en los términos indicados en el Reglamento y cancelados por ambas partes dentro de la oportunidad establecida y en la forma indicada en el momento en que se fijen”.
62. De conformidad con el numeral 4°, del artículo 3.36, del Reglamento, tomando en consideración los criterios de razonabilidad, complejidad del asunto y tiempo estimado del trámite, y bajo reserva de un cambio en el monto y la complejidad de la disputa a razón de las futuras alegaciones de las Partes, el Tribunal determina sus honorarios aplicando la tarifa establecida en el Reglamento a la cantidad que corresponde a COP 189.213.582,17, por cada uno de los árbitros internacionales, más IVA del 19% (en el evento que corresponda), precisando que este valor deberá ser pagado neto de todo impuesto colombiano (*grossing up*), para los árbitros no residentes fiscales en Colombia, monto que será asumido por las Partes. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 8.7 del Marco Tarifario, la tarifa de administración del Centro será precisada por este último, más IVA del 19%, en las correspondientes órdenes administrativas (“cartas de instrucciones”).
63. De presentarse variaciones en la cuantía del presente proceso arbitral internacional (pretensiones de la solicitud de inicio de arbitraje internacional vis-à-vis pretensiones de la Demanda y Reconvencción –si la hubiere–) se podrán ajustar los montos referidos, siempre y cuando los valores de la Demanda y Reconvencción –si la hubiere– sean superiores.
64. El Tribunal, previa consulta con el Centro, requerirá a las Partes los depósitos que sean necesarios para cubrir todos los costos del procedimiento. A efectos del recaudo y la administración de los

depósitos que hará el Centro, éste último expedirá y cursará las correspondientes órdenes administrativas (“cartas de instrucciones”).

65. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.39 del Reglamento, cada Parte consignará, a título de provisión de fondos el monto determinado por el Centro en las respectivas órdenes administrativas. Los mencionados montos deberán ser consignados de conformidad con las condiciones que indique el Centro.
66. Corresponderá al Centro adoptar todas las decisiones relativas a la extensión, requerimiento, y demás situaciones que puedan presentarse sobre el término para efectuar los depósitos y montos requeridos. Si una de las Partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro del término que fije el Centro en las correspondientes órdenes administrativas. En caso de que no haya reembolso, las expensas pendientes se tendrán en cuenta en el laudo final para lo que hubiere lugar.
67. Si una de las Partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los 5 días (calendario) siguientes al vencimiento del plazo para la consignación. En caso de que no haya reembolso, las expensas pendientes se tendrán en cuenta en el laudo final para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el momento del plazo para consignar hasta el momento en que se pague la totalidad de las sumas debidas.
68. Vencidos los términos fijados por el Centro para realizar las consignaciones sin que estas se hubieren efectuado, el Centro –en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 3.39 (3) del Reglamento– podrá ordenar la suspensión o conclusión del proceso arbitral internacional, según corresponda.
69. En el evento en el que alguna de las Partes esté siendo (o vaya a ser en un momento ulterior del procedimiento) financiada por un tercero, deberá comunicar dicha situación a su Contraparte, al Tribunal y al Centro, sin demora alguna.

## **XII. OTROS ASUNTOS PROCESALES**

70. Considerando su naturaleza internacional, el presente procedimiento –incluidos todos los escritos, anexos, pruebas, documentos, dictámenes y demás comunicaciones– producidas por las Partes (que no sean de conocimiento público), y cualquier decisión, comunicación, orden procesal o laudo son confidenciales, salvo que sea necesaria su publicación:
  - a. Para la ejecución, reconocimiento o impugnación del laudo;
  - b. Por consentimiento conjunto de las Partes; o
  - c. Por requerimiento de la ley o el interés público (seguido de un esfuerzo razonable para notificar previamente a la otra Parte sobre el alcance de lo que se pretende revelar).
71. Después de haberlas consultado con los Co-árbitros, las órdenes procesales serán suscritas, exclusivamente, por el Presidente, en nombre del Tribunal, prestando la misma validez,

autenticidad y carácter vinculante de aquellas órdenes que sean suscritas por los tres miembros del Tribunal.

72. En consonancia con el numeral 5°, artículo 3.21 del Reglamento, las Partes deberán actuar en todo momento de buena fe y en favor de una conducción justa, eficiente y expedita del procedimiento arbitral. En ese sentido y solo en circunstancias de carácter excepcional –en las que se vea en peligro el derecho al debido proceso– se admitirán escritos que no sean presentados en la oportunidad procesal correspondiente, conforme a lo señalado en el Calendario Procesal. En todo evento, la presentación de dichos escritos siempre deberá estar justificada y será el Tribunal el que –después de haber oído la otra Parte y en el evento de considerar que la justificación es insuficiente– decida incorporar o no los respectivos documentos al expediente.
73. No se admitirán solicitudes de reconsideración a las órdenes procesales emitidas por el Tribunal, salvo que exista un acuerdo entre las Partes para elevar una solicitud de modificar alguna disposición allí contenida. En todo evento, el Tribunal conserva la facultad exclusiva de adoptar la decisión final sobre las reglas que regirán el procedimiento.
74. Con arreglo a lo previsto en el artículo 3.16 del Reglamento, en el evento en que una de las Partes presente objeciones a la jurisdicción del Tribunal (posiblemente seguidas de una solicitud de bifurcación del procedimiento), podrá proferirse un laudo parcial manifestando las razones por las cuales el Tribunal considera –o no– que tiene jurisdicción para conocer de la presente controversia.
75. Si alguna de las Partes –o de sus integrantes– no comparece al procedimiento de manera injustificada y se configura alguna de las causales de rebeldía contenidas en el artículo 3.27 del Reglamento, el Tribunal podrá tomar en consideración aquella situación a la hora de efectuar la condena en costas, si la hubiere, en el laudo.
76. En consulta con la práctica internacional, en el evento en que la Parte Convocada no deposite las sumas de dinero a ella requeridas –destinadas a cubrir los costos del procedimiento–, no podrá presentar Demanda de Reconvencción. De presentarse esta situación, no serán aplicables los numerales 26 y 28 *supra* de la presente Orden Procesal y, en consecuencia, la fase escrita concluirá con la presentación de la Contestación a la Demanda.
77. El Tribunal podrá pronunciarse y comunicarse con las Partes a través de cualquier tipo de providencia, no exclusivamente a través de órdenes procesales.
78. El Tribunal no expedirá autenticaciones o certificaciones, así como tampoco el Centro.
79. En el evento en que las Partes acuerden la suspensión del procedimiento durante la fase escrita, el Tribunal deberá efectuar el reajuste correspondiente al Calendario Procesal. Durante el término de suspensión, el Tribunal y el Centro podrán solicitar a las Partes información sobre el estado del procedimiento y el avance de las conversaciones entre aquellas –en el evento que corresponda–.

80. Las Partes presentarán, por escrito y mediante correo electrónico, sus alegaciones finales, en la fecha que posteriormente señale el Tribunal después de haber consultado con las Partes al respecto.
81. Si una de las Partes, con conocimiento de causa y sin motivo legítimo, procede con el arbitraje internacional sin invocar un supuesto incumplimiento de una regla procesal o de una instrucción del Tribunal dentro de los 30 días de haber conocido tal incumplimiento, se considerará que ha renunciado al derecho a objetar.
82. El Tribunal podrá dictar el laudo en un plazo inferior al previsto en el Reglamento.
83. En consonancia con lo dispuesto en el acápite IV de la presente Orden Procesal, además de lo dispuesto en el artículo 3.35 del Reglamento, las Partes podrán presentar solicitudes de aclaración al laudo, de acuerdo con lo previsto en la Sección III, artículo 106, de la Ley 1563 de 2012. La presentación de la solicitud de aclaración deberá regirse por la regla general de notificaciones contenida en el artículo 3.2, numeral 1°, del Reglamento, en consonancia con el acápite VIII de la presente Orden Procesal. En todo evento, el término para que el Tribunal profiera una decisión sobre eventuales solicitudes de aclaración, interpretación o corrección del laudo, no se encuentra comprendido dentro del término máximo para proferir el laudo.<sup>10</sup>

Proferida en la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, a los tres (3) días del mes de agosto del año 2021.



**FRANZ X. STIRNIMANN FUENTES**

Presidente

(Con la concurrencia de los demás Miembros del Tribunal)

---

<sup>10</sup> En el evento en que cada Parte presente solicitudes de aclaración o corrección del laudo en fechas distintas y dentro del término procesal correspondiente, el computo de términos a los que se refiere los artículos 3.35 del Reglamento y 106 de la Ley 1563 de 2012 transcurrirá de manera independiente. El Tribunal podrá emitir una única decisión antes del vencimiento del plazo y siempre que cuente con todos los pronunciamientos de las Partes.

## ANEXO I – CALENDARIO PROCESAL

<b>CALENDARIO PROCESAL SIN DEMANDA DE RECONVENCIÓN</b>	
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>PLAZO</b>
Escrito de demanda principal	30 días calendario siguientes a la emisión de la Orden Procesal número 1
Escrito de contestación a la demanda principal	30 días calendario siguientes a la recepción del escrito de demanda principal (o expiración del plazo para presentarlo)
Solicitudes de exhibición de documentos	30 días calendario desde la recepción del escrito de contestación a la demanda principal (o expiración del plazo para presentarlo)
Exhibición voluntaria de documentos y/o presentación de objeciones	10 días calendario desde la recepción de las solicitudes de exhibición de documentos
Decisión del Tribunal sobre las solicitudes de exhibición de documentos	30 días calendario desde la recepción de las objeciones
Exhibición de documentos ordenada por el Tribunal	15 días calendario desde la decisión del Tribunal
Escrito de las Partes sobre los documentos exhibidos	8 días calendario siguientes al vencimiento del término para la exhibición de los documentos, ordenada por el Tribunal

<b>CALENDARIO PROCESAL CON DEMANDA DE RECONVENCIÓN</b>	
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>PLAZO</b>
Escrito de demanda principal	30 días calendario siguientes a la emisión de la Orden Procesal número 1
Escrito de contestación a la demanda principal	30 días calendario siguientes a la recepción del escrito de demanda principal (o expiración del plazo para presentarlo)
Escrito de demanda de reconvencción	30 días calendario siguientes a la emisión de la Orden Procesal número 1
Escrito de contestación a la demanda de reconvencción	30 días calendario siguientes a la recepción del escrito de demanda de reconvencción (o expiración del plazo para presentarlo)
Solicitudes de exhibición de documentos	30 días calendario desde la recepción del escrito de contestación a la demanda y de contestación a la demanda de reconvencción (o expiración del plazo para presentarlo)
Exhibición voluntaria de documentos y/o presentación de objeciones	20 días calendario desde la recepción de las solicitudes de exhibición de documentos
Decisión del Tribunal sobre las solicitudes de exhibición de documentos	30 días calendario desde la recepción de las objeciones
Exhibición de documentos ordenada por el Tribunal	15 días calendario desde la decisión del Tribunal
Escrito de las Partes sobre los documentos exhibidos	8 días calendario siguientes al vencimiento del término para la exhibición de los documentos, ordenada por el Tribunal

**ANEXO II – REGLAS IBA (2020)**

# The Rules

## Preamble

1. These IBA Rules on the Taking of Evidence in International Arbitration are intended to provide an efficient, economical and fair process for the taking of evidence in international arbitrations, particularly those between Parties from different legal traditions. They are designed to supplement the legal provisions and the institutional, ad hoc or other rules that apply to the conduct of the arbitration.
2. Parties and Arbitral Tribunals may adopt the IBA Rules of Evidence, in whole or in part, to govern arbitration proceedings, or they may vary them or use them as guidelines in developing their own procedures. The Rules are not intended to limit the flexibility that is inherent in, and an advantage of, international arbitration, and Parties and Arbitral Tribunals are free to adapt them to the particular circumstances of each arbitration.
3. The taking of evidence shall be conducted on the principles that each Party shall act in good faith and be entitled to know, reasonably in advance of any Evidentiary Hearing or any fact or merits determination, the evidence on which the other Parties rely.

## Definitions

In the IBA Rules of Evidence:

*'Arbitral Tribunal'* means a sole arbitrator or a panel of arbitrators;

*'Claimant'* means the Party or Parties who commenced the arbitration and any Party who, through joinder or otherwise, becomes aligned with such Party or Parties;

*'Document'* means a writing, communication, picture, drawing, program or data of any kind, whether recorded or maintained on paper or by electronic, audio, visual or any other means;

*'Evidentiary Hearing'* means any hearing, whether or not held on consecutive days, at which the Arbitral Tribunal, whether in person, by teleconference, videoconference or other method, receives oral or other evidence;

*Expert Report*’ means a written statement by a Tribunal-Appointed Expert or a Party-Appointed Expert;

*General Rules*’ mean the institutional, ad hoc or other rules that apply to the conduct of the arbitration;

*IBA Rules of Evidence*’ or *Rules*’ means these IBA Rules on the Taking of Evidence in International Arbitration, as they may be revised or amended from time to time;

*Party*’ means a party to the arbitration;

*Party-Appointed Expert*’ means a person or organisation appointed by a Party in order to report on specific issues determined by the Party;

*Remote Hearing*’ means a hearing conducted, for the entire hearing or parts thereof, or only with respect to certain participants, using teleconference, videoconference or other communication technology by which persons in more than one location simultaneously participate;

*Request to Produce*’ means a written request by a Party that another Party produce Documents;

*Respondent*’ means the Party or Parties against whom the Claimant made its claim, and any Party who, through joinder or otherwise, becomes aligned with such Party or Parties, and includes a Respondent making a counterclaim;

*Tribunal-Appointed Expert*’ means a person or organisation appointed by the Arbitral Tribunal in order to report to it on specific issues determined by the Arbitral Tribunal; and

*Witness Statement*’ means a written statement of testimony by a witness of fact.

## **Article 1 Scope of Application**

1. Whenever the Parties have agreed or the Arbitral Tribunal has determined to apply the IBA Rules of Evidence, the Rules shall govern the taking of evidence, except to the extent that any specific provision of them may be found to be in conflict with any mandatory provision of law determined to be applicable to the case by the Parties or by the Arbitral Tribunal.
2. Where the Parties have agreed to apply the IBA Rules of Evidence, in whole or in part, they shall be

deemed to have agreed, in the absence of a contrary indication, to the version as current on the date of such agreement.

3. In case of conflict between any provisions of the IBA Rules of Evidence and the General Rules, the Arbitral Tribunal shall apply the IBA Rules of Evidence in the manner that it determines best in order to accomplish, to the extent possible, the purposes of both the General Rules and the IBA Rules of Evidence, unless the Parties agree to the contrary.
4. In the event of any dispute regarding the meaning of the IBA Rules of Evidence, the Arbitral Tribunal shall interpret them according to their purpose and in the manner most appropriate for the particular arbitration.
5. Insofar as the IBA Rules of Evidence and the General Rules are silent on any matter concerning the taking of evidence and the Parties have not agreed otherwise, the Arbitral Tribunal shall conduct the taking of evidence as it deems appropriate, in accordance with the general principles of the IBA Rules of Evidence.

## **Article 2 Consultation on Evidentiary Issues**

1. The Arbitral Tribunal shall consult the Parties at the earliest appropriate time in the proceedings and invite them to consult each other with a view to agreeing on an efficient, economical and fair process for the taking of evidence.
2. The consultation on evidentiary issues may address the scope, timing and manner of the taking of evidence, including, to the extent applicable:
  - (a) the preparation and submission of Witness Statements and Expert Reports;
  - (b) the taking of oral testimony at any Evidentiary Hearing;
  - (c) the requirements, procedure and format applicable to the production of Documents;
  - (d) the level of confidentiality protection to be afforded to evidence in the arbitration;
  - (e) the treatment of any issues of cybersecurity and data protection; and
  - (f) the promotion of efficiency, economy and conservation of resources in connection with the taking of evidence.

3. The Arbitral Tribunal is encouraged to identify to the Parties, as soon as it considers it to be appropriate, any issues:
  - (a) that the Arbitral Tribunal may regard as relevant to the case and material to its outcome; and/or
  - (b) for which a preliminary determination may be appropriate.

**Article 3 Documents**

1. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, each Party shall submit to the Arbitral Tribunal and to the other Parties all Documents available to it on which it relies, including public Documents and those in the public domain, except for any Documents that have already been submitted by another Party.
2. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, any Party may submit to the Arbitral Tribunal and to the other Parties a Request to Produce.
3. A Request to Produce shall contain:
  - (a) (i) a description of each requested Document sufficient to identify it, or  
(ii) a description in sufficient detail (including subject matter) of a narrow and specific requested category of Documents that are reasonably believed to exist; in the case of Documents maintained in electronic form, the requesting Party may, or the Arbitral Tribunal may order that it shall be required to, identify specific files, search terms, individuals or other means of searching for such Documents in an efficient and economical manner;
  - (b) a statement as to how the Documents requested are relevant to the case and material to its outcome; and
  - (c) (i) a statement that the Documents requested are not in the possession, custody or control of the requesting Party or a statement of the reasons why it would be unreasonably burdensome for the requesting Party to produce such Documents, and  
(ii) a statement of the reasons why the requesting Party assumes the Documents requested are in the possession, custody or control of another Party.

4. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, the Party to whom the Request to Produce is addressed shall produce to the other Parties and, if the Arbitral Tribunal so orders, to it, all the Documents requested in its possession, custody or control as to which it makes no objection.
5. If the Party to whom the Request to Produce is addressed has an objection to some or all of the Documents requested, it shall state the objection in writing to the Arbitral Tribunal and the other Parties within the time ordered by the Arbitral Tribunal. The reasons for such objection shall be any of those set forth in Articles 9.2 or 9.3, or a failure to satisfy any of the requirements of Article 3.3. If so directed by the Arbitral Tribunal, and within the time so ordered, the requesting party may respond to the objection.
6. Upon receipt of any such objection and response, the Arbitral Tribunal may invite the relevant Parties to consult with each other with a view to resolving the objection.
7. Either Party may, within the time ordered by the Arbitral Tribunal, request the Arbitral Tribunal to rule on the objection. The Arbitral Tribunal shall then, in timely fashion, consider the Request to Produce, the objection and any response thereto. The Arbitral Tribunal may order the Party to whom such Request is addressed to produce any requested Document in its possession, custody or control as to which the Arbitral Tribunal determines that (i) the issues that the requesting Party wishes to prove are relevant to the case and material to its outcome; (ii) none of the reasons for objection set forth in Articles 9.2 or 9.3 applies; and (iii) the requirements of Article 3.3 have been satisfied. Any such Document shall be produced to the other Parties and, if the Arbitral Tribunal so orders, to it.
8. In exceptional circumstances, if the propriety of an objection can be determined only by review of the Document, the Arbitral Tribunal may determine that it should not review the Document. In that event, the Arbitral Tribunal may, after consultation with the Parties, appoint an independent and impartial expert, bound to confidentiality, to review any such Document and to report on the objection. To the

extent that the objection is upheld by the Arbitral Tribunal, the expert shall not disclose to the Arbitral Tribunal and to the other Parties the contents of the Document reviewed.

9. If a Party wishes to obtain the production of Documents from a person or organisation who is not a Party to the arbitration and from whom the Party cannot obtain the Documents on its own, the Party may, within the time ordered by the Arbitral Tribunal, ask it to take whatever steps are legally available to obtain the requested Documents, or seek leave from the Arbitral Tribunal to take such steps itself. The Party shall submit such request to the Arbitral Tribunal and to the other Parties in writing, and the request shall contain the particulars set forth in Article 3.3, as applicable. The Arbitral Tribunal shall decide on this request and shall take, authorize the requesting Party to take, or order any other Party to take, such steps as the Arbitral Tribunal considers appropriate if, in its discretion, it determines that (i) the Documents would be relevant to the case and material to its outcome, (ii) the requirements of Article 3.3, as applicable, have been satisfied and (iii) none of the reasons for objection set forth in Articles 9.2 or 9.3 applies.
10. At any time before the arbitration is concluded, the Arbitral Tribunal may (i) request any Party to produce Documents, (ii) request any Party to use its best efforts to take or (iii) itself take, any step that it considers appropriate to obtain Documents from any person or organisation. Any Party may object to the request for any of the reasons set forth in Articles 9.2 or 9.3. In such cases, Article 3.4 to Article 3.8 shall apply correspondingly.
11. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, the Parties may submit to the Arbitral Tribunal and to the other Parties any additional Documents on which they intend to rely or which they believe have become relevant to the case and material to its outcome as a consequence of the issues raised in Documents, Witness Statements or Expert Reports submitted or produced, or in other submissions of the Parties.
12. With respect to the form of submission or production of Documents, unless the Parties agree otherwise

or, in the absence of such agreement, the Arbitral Tribunal decides otherwise:

- (a) copies of Documents shall conform to the originals and, at the request of the Arbitral Tribunal, any original shall be presented for inspection;
  - (b) Documents that a Party maintains in electronic form shall be submitted or produced in the form most convenient or economical to it that is reasonably usable by the recipients;
  - (c) a Party is not obligated to produce multiple copies of Documents which are essentially identical;
  - (d) Documents to be produced in response to a Request to Produce need not be translated; and
  - (e) Documents in a language other than the language of the arbitration that are submitted to the Arbitral Tribunal shall be accompanied by translations marked as such.
13. Any Document submitted or produced by a Party or non-Party in the arbitration and not otherwise in the public domain shall be kept confidential by the Arbitral Tribunal and the other Parties, and shall be used only in connection with the arbitration. This requirement shall apply except and to the extent that disclosure may be required of a Party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in bona fide legal proceedings before a state court or other judicial authority. The Arbitral Tribunal may issue orders to set forth the terms of this confidentiality. This requirement shall be without prejudice to all other obligations of confidentiality in the arbitration.
14. If the arbitration is organised into separate issues or phases (such as jurisdiction, preliminary determinations, liability or damages), the Arbitral Tribunal may, after consultation with the Parties, schedule the submission of Documents and Requests to Produce separately for each issue or phase.

#### **Article 4 Witnesses of Fact**

1. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, each Party shall identify the witnesses on whose testimony it intends to rely and the subject matter of that testimony.

2. Any person may present evidence as a witness, including a Party or a Party's officer, employee or other representative.
3. It shall not be improper for a Party, its officers, employees, legal advisors or other representatives to interview its witnesses or potential witnesses and to discuss their prospective testimony with them.
4. The Arbitral Tribunal may order each Party to submit within a specified time to the Arbitral Tribunal and to the other Parties Witness Statements by each witness on whose testimony it intends to rely, except for those witnesses whose testimony is sought pursuant to Articles 4.9 or 4.10. If Evidentiary Hearings are organised into separate issues or phases (such as jurisdiction, preliminary determinations, liability or damages), the Arbitral Tribunal or the Parties by agreement may schedule the submission of Witness Statements separately for each issue or phase.
5. Each Witness Statement shall contain:
  - (a) the full name and address of the witness, a statement regarding his or her present and past relationship (if any) with any of the Parties, and a description of his or her background, qualifications, training and experience, if such a description may be relevant to the dispute or to the contents of the statement;
  - (b) a full and detailed description of the facts, and the source of the witness's information as to those facts, sufficient to serve as that witness's evidence in the matter in dispute. Documents on which the witness relies that have not already been submitted shall be provided;
  - (c) a statement as to the language in which the Witness Statement was originally prepared and the language in which the witness anticipates giving testimony at the Evidentiary Hearing;
  - (d) an affirmation of the truth of the Witness Statement; and
  - (e) the signature of the witness and its date and place.
6. If Witness Statements are submitted, any Party may, within the time ordered by the Arbitral Tribunal, submit to the Arbitral Tribunal and to the other Parties revised or additional Witness Statements,

including statements from persons not previously named as witnesses, so long as any such revisions or additions respond only to:

- (a) matters contained in another Party's Witness Statements, Expert Reports or other submissions that have not been previously presented in the arbitration; or
  - (b) new factual developments that could not have been addressed in a previous Witness Statement.
7. If a witness whose appearance has been requested pursuant to Article 8.1 fails without a valid reason to appear for testimony at an Evidentiary Hearing, the Arbitral Tribunal shall disregard any Witness Statement related to that Evidentiary Hearing by that witness unless, in exceptional circumstances, the Arbitral Tribunal decides otherwise.
  8. If the appearance of a witness has not been requested pursuant to Article 8.1, none of the other Parties shall be deemed to have agreed to the correctness of the content of the Witness Statement.
  9. If a Party wishes to present evidence from a person who will not appear voluntarily at its request, the Party may, within the time ordered by the Arbitral Tribunal, ask it to take whatever steps are legally available to obtain the testimony of that person, or seek leave from the Arbitral Tribunal to take such steps itself. In the case of a request to the Arbitral Tribunal, the Party shall identify the intended witness, shall describe the subjects on which the witness's testimony is sought and shall state why such subjects are relevant to the case and material to its outcome. The Arbitral Tribunal shall decide on this request and shall take, authorize the requesting Party to take or order any other Party to take, such steps as the Arbitral Tribunal considers appropriate if, in its discretion, it determines that the testimony of that witness would be relevant to the case and material to its outcome.
  10. At any time before the arbitration is concluded, the Arbitral Tribunal may order any Party to provide for, or to use its best efforts to provide for, the appearance for testimony at an Evidentiary Hearing of any person, including one whose testimony has

not yet been offered. Any Party may object for any of the reasons set forth in Articles 9.2 or 9.3.

#### **Article 5 Party-Appointed Experts**

1. A Party may rely on a Party-Appointed Expert as a means of evidence on specific issues. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, (i) each Party shall identify any Party-Appointed Expert on whose testimony it intends to rely and the subject-matter of such testimony; and (ii) the Party-Appointed Expert shall submit an Expert Report.
2. The Expert Report shall contain:
  - (a) the full name and address of the Party-Appointed Expert, a statement regarding his or her present and past relationship (if any) with any of the Parties, their legal advisors and the Arbitral Tribunal, and a description of his or her background, qualifications, training and experience;
  - (b) a description of the instructions pursuant to which he or she is providing his or her opinions and conclusions;
  - (c) a statement of his or her independence from the Parties, their legal advisors and the Arbitral Tribunal;
  - (d) a statement of the facts on which he or she is basing his or her expert opinions and conclusions;
  - (e) his or her expert opinions and conclusions, including a description of the methods, evidence and information used in arriving at the conclusions. Documents on which the Party-Appointed Expert relies that have not already been submitted shall be provided;
  - (f) if the Expert Report has been translated, a statement as to the language in which it was originally prepared, and the language in which the Party-Appointed Expert anticipates giving testimony at the Evidentiary Hearing;
  - (g) an affirmation of his or her genuine belief in the opinions expressed in the Expert Report;
  - (h) the signature of the Party-Appointed Expert and its date and place; and
  - (i) if the Expert Report has been signed by more than one person, an attribution of the entirety

or specific parts of the Expert Report to each author.

3. If Expert Reports are submitted, any Party may, within the time ordered by the Arbitral Tribunal, submit to the Arbitral Tribunal and to the other Parties revised or additional Expert Reports, including reports or statements from persons not previously identified as Party-Appointed Experts, so long as any such revisions or additions respond only to:
  - (a) matters contained in another Party's Witness Statements, Expert Reports or other submissions that have not been previously presented in the arbitration; or
  - (b) new developments that could not have been addressed in a previous Expert Report.
4. The Arbitral Tribunal in its discretion may order that any Party-Appointed Experts who will submit or who have submitted Expert Reports on the same or related issues meet and confer on such issues. At such meeting, the Party-Appointed Experts shall attempt to reach agreement on the issues within the scope of their Expert Reports, and they shall record in writing any such issues on which they reach agreement, any remaining areas of disagreement and the reasons therefor.
5. If a Party-Appointed Expert whose appearance has been requested pursuant to Article 8.1 fails without a valid reason to appear for testimony at an Evidentiary Hearing, the Arbitral Tribunal shall disregard any Expert Report by that Party-Appointed Expert related to that Evidentiary Hearing unless, in exceptional circumstances, the Arbitral Tribunal decides otherwise.
6. If the appearance of a Party-Appointed Expert has not been requested pursuant to Article 8.1, none of the other Parties shall be deemed to have agreed to the correctness of the content of the Expert Report.

#### **Article 6 Tribunal-Appointed Experts**

1. The Arbitral Tribunal, after consulting with the Parties, may appoint one or more independent Tribunal-Appointed Experts to report to it on specific issues designated by the Arbitral Tribunal. The Arbitral Tribunal shall establish the terms of

reference for any Tribunal-Appointed Expert Report after consulting with the Parties. A copy of the final terms of reference shall be sent by the Arbitral Tribunal to the Parties.

2. The Tribunal-Appointed Expert shall, before accepting appointment, submit to the Arbitral Tribunal and to the Parties a description of his or her qualifications and a statement of his or her independence from the Parties, their legal advisors and the Arbitral Tribunal. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, the Parties shall inform the Arbitral Tribunal whether they have any objections as to the Tribunal-Appointed Expert's qualifications and independence. The Arbitral Tribunal shall decide promptly whether to accept any such objection. After the appointment of a Tribunal-Appointed Expert, a Party may object to the expert's qualifications or independence only if the objection is for reasons of which the Party becomes aware after the appointment has been made. The Arbitral Tribunal shall decide promptly what, if any, action to take.
3. Subject to the provisions of Articles 9.2 and 9.3, the Tribunal-Appointed Expert may request a Party to provide any information or to provide access to any Documents, goods, samples, property, machinery, systems, processes or site for inspection, to the extent relevant to the case and material to its outcome. The Parties and their representatives shall have the right to receive any such information and to attend any such inspection. Any disagreement between a Tribunal-Appointed Expert and a Party as to the relevance, materiality or appropriateness of such a request shall be decided by the Arbitral Tribunal, in the manner provided in Articles 3.5 through 3.8. The Tribunal-Appointed Expert shall record in the Expert Report any non-compliance by a Party with an appropriate request or decision by the Arbitral Tribunal and shall describe its effects on the determination of the specific issue.
4. The Tribunal-Appointed Expert shall report in writing to the Arbitral Tribunal in an Expert Report. The Expert Report shall contain:
  - (a) the full name and address of the Tribunal-Appointed Expert, and a description of his or

- her background, qualifications, training and experience;
- (b) a statement of the facts on which he or she is basing his or her expert opinions and conclusions;
  - (c) his or her expert opinions and conclusions, including a description of the methods, evidence and information used in arriving at the conclusions. Documents on which the Tribunal-Appointed Expert relies that have not already been submitted shall be provided;
  - (d) if the Expert Report has been translated, a statement as to the language in which it was originally prepared, and the language in which the Tribunal-Appointed Expert anticipates giving testimony at the Evidentiary Hearing;
  - (e) an affirmation of his or her genuine belief in the opinions expressed in the Expert Report;
  - (f) the signature of the Tribunal-Appointed Expert and its date and place; and
  - (g) if the Expert Report has been signed by more than one person, an attribution of the entirety or specific parts of the Expert Report to each author.
5. The Arbitral Tribunal shall send a copy of such Expert Report to the Parties. The Parties may examine any information, Documents, goods, samples, property, machinery, systems, processes or site for inspection that the Tribunal-Appointed Expert has examined and any correspondence between the Arbitral Tribunal and the Tribunal-Appointed Expert. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, any Party shall have the opportunity to respond to the Expert Report in a submission by the Party or through a Witness Statement or an Expert Report by a Party-Appointed Expert. The Arbitral Tribunal shall send the submission, Witness Statement or Expert Report to the Tribunal-Appointed Expert and to the other Parties.
6. At the request of a Party or of the Arbitral Tribunal, the Tribunal-Appointed Expert shall be present at an Evidentiary Hearing. The Arbitral Tribunal may question the Tribunal-Appointed Expert, and he or she may be questioned by the Parties or by any Party-Appointed Expert on issues raised in his or her

Expert Report, the Parties' submissions or Witness Statement or the Expert Reports made by the Party-Appointed Experts pursuant to Article 6.5.

7. Any Expert Report made by a Tribunal-Appointed Expert and its conclusions shall be assessed by the Arbitral Tribunal with due regard to all circumstances of the case.
8. The fees and expenses of a Tribunal-Appointed Expert, to be funded in a manner determined by the Arbitral Tribunal, shall form part of the costs of the arbitration.

### **Article 7 Inspection**

Subject to the provisions of Articles 9.2 and 9.3, the Arbitral Tribunal may, at the request of a Party or on its own motion, inspect or require the inspection by a Tribunal-Appointed Expert or a Party-Appointed Expert of any site, property, machinery or any other goods, samples, systems, processes or Documents, as it deems appropriate. The Arbitral Tribunal shall, in consultation with the Parties, determine the timing and arrangements for the inspection. The Parties and their representatives shall have the right to attend any such inspection.

### **Article 8 Evidentiary Hearing**

1. Within the time ordered by the Arbitral Tribunal, each Party shall inform the Arbitral Tribunal and the other Parties of the witnesses whose appearance it requests. Each witness (which term includes, for the purposes of this Article, witnesses of fact and any experts) shall, subject to Article 8.3, appear for testimony at the Evidentiary Hearing if such person's appearance has been requested by any Party or by the Arbitral Tribunal.
2. At the request of a Party or on its own motion, the Arbitral Tribunal may, after consultation with the Parties, order that the Evidentiary Hearing be conducted as a Remote Hearing. In that event, the Arbitral Tribunal shall consult with the Parties with a view to establishing a Remote Hearing protocol to conduct the Remote Hearing efficiently, fairly and, to the extent possible, without unintended interruptions. The protocol may address:
  - (a) the technology to be used;

- (b) advance testing of the technology or training in use of the technology;
  - (c) the starting and ending times considering, in particular, the time zones in which participants will be located;
  - (d) how Documents may be placed before a witness or the Arbitral Tribunal; and
  - (e) measures to ensure that witnesses giving oral testimony are not improperly influenced or distracted.
3. The Arbitral Tribunal shall at all times have complete control over the Evidentiary Hearing. The Arbitral Tribunal may limit or exclude any question to, answer by or appearance of a witness, if it considers such question, answer or appearance to be irrelevant, immaterial, unreasonably burdensome, duplicative or otherwise covered by a reason for objection set forth in Articles 9.2 or 9.3. Questions to a witness during direct and re-direct testimony may not be unreasonably leading.
4. With respect to oral testimony at an Evidentiary Hearing:
- (a) the Claimant shall ordinarily first present the testimony of its witnesses, followed by the Respondent presenting the testimony of its witnesses;
  - (b) following direct testimony, any other Party may question such witness, in an order to be determined by the Arbitral Tribunal. The Party who initially presented the witness shall subsequently have the opportunity to ask additional questions on the matters raised in the other Parties' questioning;
  - (c) thereafter, the Claimant shall ordinarily first present the testimony of its Party-Appointed Experts, followed by the Respondent presenting the testimony of its Party-Appointed Experts. The Party who initially presented the Party-Appointed Expert shall subsequently have the opportunity to ask additional questions on the matters raised in the other Parties' questioning;
  - (d) the Arbitral Tribunal may question a Tribunal-Appointed Expert, and he or she may be questioned by the Parties or by any Party-Appointed Expert, on issues raised in the

- Tribunal-Appointed Expert Report, in the Parties' submissions or in the Expert Reports made by the Party-Appointed Experts;
- (e) if the arbitration is organised into separate issues or phases (such as jurisdiction, preliminary determinations, liability and damages), the Parties may agree or the Arbitral Tribunal may order the scheduling of testimony separately for each issue or phase;
  - (f) the Arbitral Tribunal, upon request of a Party or on its own motion, may vary this order of proceeding, including the arrangement of testimony by particular issues or in such a manner that witnesses be questioned at the same time and in confrontation with each other (witness conferencing);
  - (g) the Arbitral Tribunal may ask questions to a witness at any time.
5. A witness of fact providing testimony shall first affirm, in a manner determined appropriate by the Arbitral Tribunal, that he or she commits to tell the truth or, in the case of an expert witness, his or her genuine belief in the opinions to be expressed at the Evidentiary Hearing. If the witness has submitted a Witness Statement or an Expert Report, the witness shall confirm it. The Parties may agree or the Arbitral Tribunal may order that the Witness Statement or Expert Report shall serve as that witness's direct testimony, in which event the Arbitral Tribunal may nevertheless permit further oral direct testimony.
6. Subject to the provisions of Articles 9.2 and 9.3, the Arbitral Tribunal may request any person to give oral or written evidence on any issue that the Arbitral Tribunal considers to be relevant to the case and material to its outcome. Any witness called and questioned by the Arbitral Tribunal may also be questioned by the Parties.

#### **Article 9 Admissibility and Assessment of Evidence**

1. The Arbitral Tribunal shall determine the admissibility, relevance, materiality and weight of evidence.
2. The Arbitral Tribunal shall, at the request of a Party or on its own motion, exclude from evidence or production any Document, statement, oral

testimony or inspection, in whole or in part, for any of the following reasons:

- (a) lack of sufficient relevance to the case or materiality to its outcome;
  - (b) legal impediment or privilege under the legal or ethical rules determined by the Arbitral Tribunal to be applicable (see Article 9.4 below);
  - (c) unreasonable burden to produce the requested evidence;
  - (d) loss or destruction of the Document that has been shown with reasonable likelihood to have occurred;
  - (e) grounds of commercial or technical confidentiality that the Arbitral Tribunal determines to be compelling;
  - (f) grounds of special political or institutional sensitivity (including evidence that has been classified as secret by a government or a public international institution) that the Arbitral Tribunal determines to be compelling; or
  - (g) considerations of procedural economy, proportionality, fairness or equality of the Parties that the Arbitral Tribunal determines to be compelling.
3. The Arbitral Tribunal may, at the request of a Party or on its own motion, exclude evidence obtained illegally.
  4. In considering issues of legal impediment or privilege under Article 9.2(b), and insofar as permitted by any mandatory legal or ethical rules that are determined by it to be applicable, the Arbitral Tribunal may take into account:
    - (a) any need to protect the confidentiality of a Document created or statement or oral communication made in connection with and for the purpose of providing or obtaining legal advice;
    - (b) any need to protect the confidentiality of a Document created or statement or oral communication made in connection with and for the purpose of settlement negotiations;
    - (c) the expectations of the Parties and their advisors at the time the legal impediment or privilege is said to have arisen;

- (d) any possible waiver of any applicable legal impediment or privilege by virtue of consent, earlier disclosure, affirmative use of the Document, statement, oral communication or advice contained therein, or otherwise; and
  - (e) the need to maintain fairness and equality as between the Parties, particularly if they are subject to different legal or ethical rules.
5. The Arbitral Tribunal may, where appropriate, make necessary arrangements to permit Documents to be produced, and evidence to be presented or considered subject to suitable confidentiality protection.
  6. If a Party fails without satisfactory explanation to produce any Document requested in a Request to Produce to which it has not objected in due time or fails to produce any Document ordered to be produced by the Arbitral Tribunal, the Arbitral Tribunal may infer that such document would be adverse to the interests of that Party.
  7. If a Party fails without satisfactory explanation to make available any other relevant evidence, including testimony, sought by one Party to which the Party to whom the request was addressed has not objected in due time or fails to make available any evidence, including testimony, ordered by the Arbitral Tribunal to be produced, the Arbitral Tribunal may infer that such evidence would be adverse to the interests of that Party.
  8. If the Arbitral Tribunal determines that a Party has failed to conduct itself in good faith in the taking of evidence, the Arbitral Tribunal may, in addition to any other measures available under these Rules, take such failure into account in its assignment of the costs of the arbitration, including costs arising out of or in connection with the taking of evidence.

**ANEXO III – REDFERN SCHEDULE**

Arbitraje Internacional - Caso No. 128816 <i>Redfern Schedule</i> de [nombre de Parte]							
1	2	3	4		5	6	7
N°	Documentos o categoría de documentos solicitados	Parte(s) requerida(s)	Relevancia de los documentos requeridos para el caso y su resolución		Respuesta/objeciones de la(s) Parte(s) requerida(s) a la solicitud de exhibición de documentos /	Respuesta a las objeciones a la solicitud de exhibición de documentos	Decisión del Tribunal Arbitral
			Referencia (en los escritos, declaraciones testimoniales o informes periciales) / Reference	Comentarios			
1.							
2.							

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 APORTE 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.

85

**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 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 (\$2.000.000.000.00)**.

**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 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 (\$1.504.000.000.00) 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 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. 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

AB

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.oo) 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.oo) 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
----------	---

DS

	LAS UTILIDADES DEL PROYECTO
<b>TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.</b>  Fideicomitente Gerente y Fideicomitente Aportante 2	64%
<b>NAJDORF LLC Fideicomitente</b> 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 delimitación 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.**

##### **EL DESARROLLADOR:**

**Carlos Andrés González Sánchez**

**Correo electrónico: [cgonzalez@terra3di.com](mailto:cgonzalez@terra3di.com)**

**Teléfono: 3175023960**

**Dirección: Calle 97 No. 11-18 Oficina 101**

##### **EL INVERSIONISTA:**

**DAVID R. SIMPSON**

**Correo electrónico: [djsimpson@grandpeaks.com](mailto:djsimpson@grandpeaks.com)**

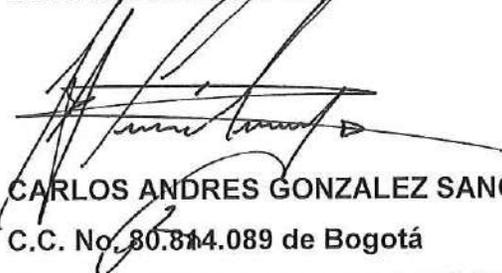
**Teléfono: 302 2471789**

**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



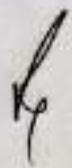
## ACUERDO PRIVADO DE ENTENDIMIENTO

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 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 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

DS



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 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:

BS

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. Otra 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, Nichora 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 mercedes, 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 APORTE 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 2015 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 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.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 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.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

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 CIENTOS 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 CIENTOS 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

PK

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

PK

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. 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 a la FIDUCIA INMOBILIARIA para tener las siguientes participaciones sobre las utilidades del PROYECTO:

85

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
<b>TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.</b>  Fideicomitente Gerente y Fideicomitante Aportante 2	64%
<b>NAJDORF LLC Fideicomitente</b> 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

B

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 Acto 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.

DS

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 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.

**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 tratara 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. .

- 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 párrafo 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)

- B
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 fiduciaros 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 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 Acuerdo presta merito ejecutivo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él 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 que 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 mérito 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 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@terra3di.com](mailto:cgonzalez@terra3di.com)  
Teléfono: 3175023960  
Dirección: Calle 97 No. 11-18 Oficina 101

**EL INVERSIONISTA:**

DAVID R. SIMPSON  
Correo electrónico: [djsimpson@grandpeaks.com](mailto: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 ANDRÉS GONZÁLEZ SANCHEZ  
C.C. No. 89.514.089 de Bogotá  
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.  
Nít. 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 cédula 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. 900.761.162-5, constituida mediante documento privado de asamblea de Accionistas del 19 de agosto de 2014, inscrita el 21 de agosto de 2014 bajo el número 01661221 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 **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/Cie.** (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 Fiducia 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 Fideicomitentes 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.

AS

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.

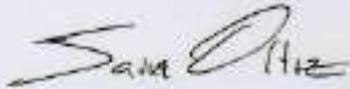
**Parágrafo Primero.** Los parágrafos señalados en el Aporte No.1 del ACUERDO no serán modificados.

**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 establece 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;**



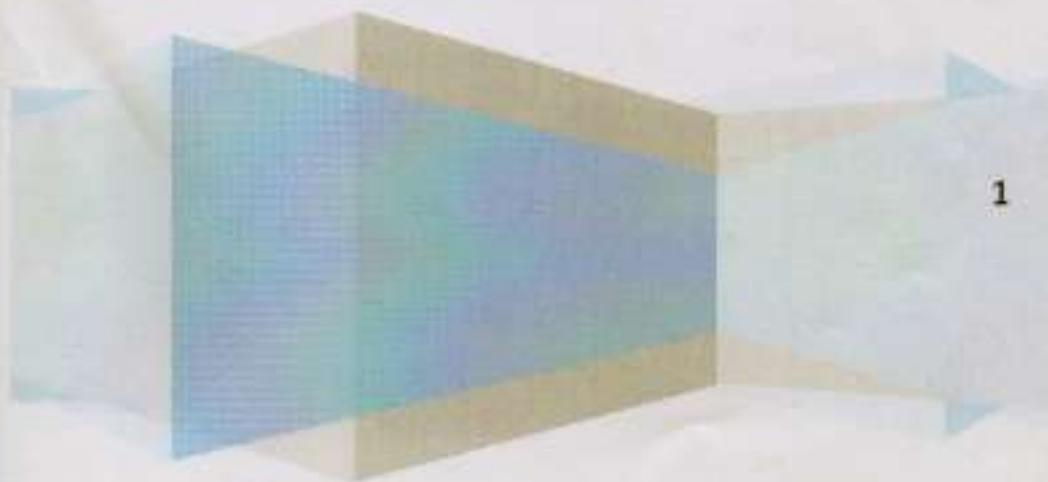
**DAVID R. SIMPSON**  
P.P No. 494788799  
NAJDORF LLC  
EIN. 81-1901837

*B*

**PROYECTO  
INMOBILIARIO ENKI  
ACUERDO  
PRIVADO DE  
ENTENDIMIENTO**

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

MARZO DE 2016



1

BS

**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 **TERRAS 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 contara con un Local Comercial espacio ideal para gran marca, ubicado sobre el corredor comercial de la Av. 19 con un Área



AS

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 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. Otra 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 Fidencia 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 APORTE N.1 descrita en el presente documento, se va a reflejar en el cuarenta y tres punto tres 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 APORTE 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. 20630839801 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, arrendamientos 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.

85

**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 15 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 realizaran 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 Amórtagui 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

AB

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 ingresarán a la 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 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.  Fideicomitente Gerente y Fideicomitente Aportante 2	64%
NAJDORF LLC Fideicomitente Aportante 1	36%

4

**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 delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normalidad 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/Cie. (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.

DS

**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 designara 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 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 tratara 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, 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 asumidas 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 resultan 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 párrafo 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 MÍNIMOS 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

DS

**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 período 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 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 Acuerdo presta mérito ejecutivo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él 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 que 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 MICTE). 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 mérito 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 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 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 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](mailto:cgonzalez@terra3di.com)  
Teléfono: 3175023960  
Dirección: Calle 97 No. 11-18 Oficina 101

**EL INVERSIONISTA:**

DAVID R. SIMPSON  
Correo electrónico: [djsimpson@grandpeaks.com](mailto:djsimpson@grandpeaks.com)  
Teléfono: 302 2471789  
Dirección: 9358 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 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

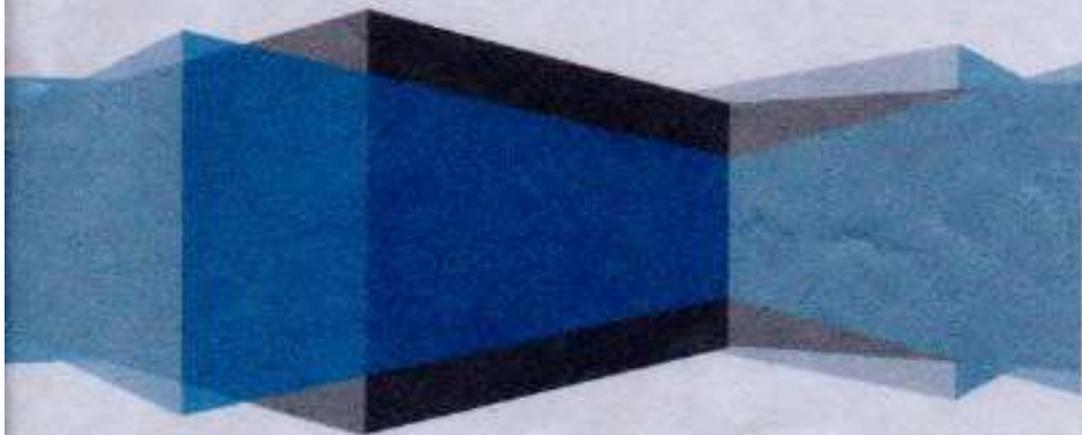


**PROYECTO  
INMOBILIARIO ENKI**

**OTROSI 1 AL ACUERDO  
PRIVADO DE  
ENTENDIMIENTO**

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

**JUNIO DE 2016**

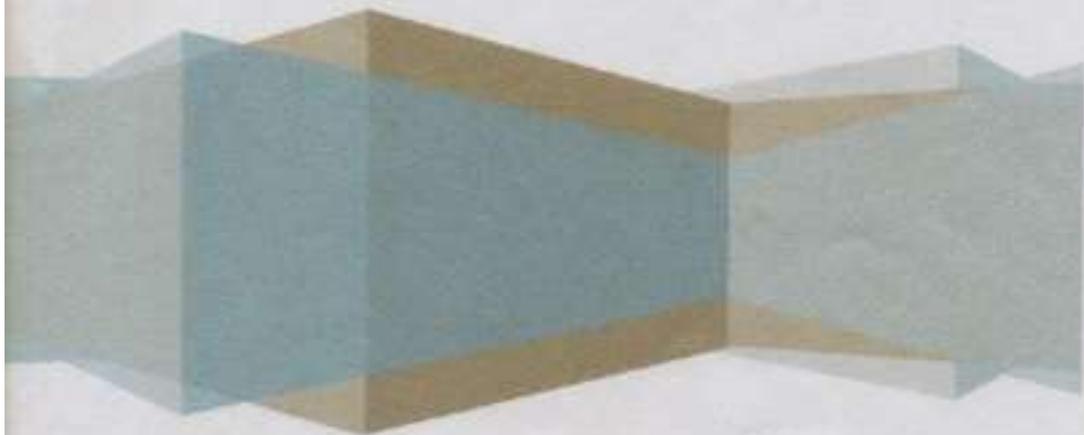


PROYECTO  
INMOBILIARIO ENKI

**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 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. 900.761.192-6, 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 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. 404788799, 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 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.

1. 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 partes 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

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 OtroSI.

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

✓

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 APORTE No. 1 y la devolución del primer aporte del APORTE 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 (\$2.000.000.000.00).

**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. 90.814.089 de Bogotá

TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.

NIT. No. 900.761.182-5

EL INVERSIONISTA:



DAVID R. SIMPSON

P.P No. 494788799

NAJDORF LLC

EIN. 81-1901



## CONTRATO DE TRANSACCIÓN

Nosotros, por una parte,

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. **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");
3. **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");
4. **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 Rafael Antonio Alfonso Roa, mayor de edad, identificado con C.C. No. 4.268.893 de conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Este Oeste");
5. **DANIEL IVÁN ALFONSO RÍOS**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.032.439.716, actuando en nombre propio (en adelante "Daniel Alfonso");
6. **JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 80.775.137, actuando en nombre propio (en adelante "Javier Ortiz");



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

Por la otra,

1. **NAJDORF LLC**, una sociedad comercial constituida y registrada bajo las leyes del Estado de Delaware, en los Estados Unidos de América, cuyo gerente general encargado de la representación legal es el Sr. David R. Simpson identificado con C.E. No. 515.842. (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 identificado 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, en los Estados Unidos de América, cuyo gerente general encargado de la representación legal es el Sr. David R. Simpson identificado con C.E. No. 515.842. (en adelante "Grand");

Conjuntamente nos referimos a Najdorf, Mile High y Grand como "Grupo de Sociedades Najdorf" o los "Reclamantes";

Terceros garantes de las obligaciones de los Reclamados bajo el presente Contrato:

1. **KEY CAPITAL 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 900.939.082-1, representada legalmente por el Sr. Juan Carlos Bohórquez Escobar identificado con C.C. No. 80.095.758., quien otorgó poder especial, amplio y suficiente a Juan Carlos Aguilar Sanmiguel, conforme lo autorizado y resuelto por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, poder y acta que se adjuntan al presente Contrato (en adelante "Key Capital").
2. **JUAN CARLOS BOHORQUEZ ESCOBAR**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 80.095.758., quien otorgó poder especial, amplio y suficiente a Juan Carlos Aguilar Sanmiguel, poder que se adjunta al presente Contrato (en adelante "Juan Bohórquez").

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 con el fin de precaver litigios eventuales y terminar los litigios controversias existentes, una vez los Reclamados hayan cumplido con sus obligaciones contractuales previstas en este documento, al transferir completamente y libre de cualquier gravamen deuda, hipoteca, garantía real o personal, el derecho real de dominio y posesión sobre los inmuebles aquí enlistados, 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 la legislación colombiana y las disposiciones que aquí se incluyen, previas las siguientes:



## CONSIDERACIONES

En la República de Colombia se han celebrado y ejecutado varios negocios jurídicos entre las Partes. Las Partes tienen recíprocamente varias reclamaciones judiciales y extrajudiciales de índole comercial, civil y penal entre sí y/o en contra de terceros, frente a los cuales las Partes han decidido ponerles fin definitivo, precaver futuros procesos, controversias y obligarse a terminar dichos procesos judiciales.

1. El 27 de mayo de 2021, Najdorf, Mile High y Grand por un lado y Terra3, Estrumateriales, Este Oeste, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz por el otro, suscribieron un contrato de transacción en el que intentaron poner fin a las controversias derivadas de inversiones que realizaron los Reclamantes en varios proyectos (los "Proyectos") entre los que se encontraba Enki, el Contrato de Crédito, Tunja Imperial, Auna y Puerto Verde (en adelante el "Contrato de Transacción No. 1").

2. Conforme la cláusula primera del Contrato de Transacción No.1, se pactó como objeto que *“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”*.
3. De forma recíproca, pero con un cumplimiento posterior al pago, Najdorf, Mile High y Grand se obligaron: *“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 20 Civil del Circuito de Bogotá D.C. con Radicado No. 11001310302020032700.”*
4. Como garantía del pago del Contrato de Transacción No. 1, se suscribió un pagaré en blanco, autorizando a Mile High a llenar los espacios y cobrar las sumas que resultaran adeudadas del Contrato de Transacción No. 1.
5. En el Contrato de Transacción No. 1 se pactó una cláusula penal sancionatoria por el mero retardo, demora, mora, incumplimiento total o parcial de cualquiera de los acuerdos, obligaciones o declaraciones previstas en el Contrato de Transacción No. 1 por la suma de MIL CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.170.000.000 M/CTE).
- A. Proceso Arbitral No. 128816 – Najdorf en contra de Terra3.
6. El 19 de febrero de 2021, Najdorf solicitó, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el inicio de un trámite arbitral de carácter internacional en contra de Terra3, con ocasión de la cláusula compromisoria contenida en la cláusula trigésima primera de la Modificación Integral al Acuerdo Privado de Entendimiento suscrito el 29 de abril de 2016.
7. El 21 de junio de 2021, se constituyó el Tribunal Arbitral.
8. El 3 de agosto de 2021, el Tribunal Arbitral emitió la Orden Procesal No. 1.



9. El 25 de agosto de 2021, el Tribunal Arbitral emitió la Orden Procesal No. 2.
10. El 22 de septiembre de 2021, el trámite arbitral finalizó por falta de pagos de honorarios del Tribunal tanto por Convocante como por Convocada.
- B. Proceso Ejecutivo No. 1001310302020032700 – Mile High en contra de Terra3, Ambientes Sostenibles S.A.S., Estrumateriales, Inversiones y Este Oeste. (en adelante “Proceso No. 2020-00327-00”).
11. Mile High presentó demanda ejecutiva singular de mayor cuantía en contra de Terra3, Ambientes Sostenibles S.A.S., Estrumateriales, Inversiones y Este Oeste.
12. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 1001310302020032700.
13. El proceso se encuentra actualmente en curso.
14. Dentro del proceso de la referencia se encuentra embargado el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde a la oficina 202 del edificio denominado “Edificio Oficinas 93-40 P.H.” ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 46.67 m2., cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante la “Oficina 202”).
15. Dentro del proceso de la referencia se encuentra embargado el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde al parqueadero 18 del edificio denominado “Edificio Oficinas 93-40 P.H.” ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 10.51 m2., cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante la “Parqueadero 18”).
16. Conjuntamente nos referimos a la Oficina 202 y al Parqueadero 18 como “Oficina 93”.
17. Dentro del proceso de la referencia, además de los inmuebles señalados, se encuentran embargados los siguientes bienes:
  - a. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-150252 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio.
  - b. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-117045 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá.



- c. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-161767 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio.
- d. Inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 230-161768 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio.
- C. Proceso Ejecutivo No. 11001310300820210036900. Mile High en contra de Este Oeste. (en adelante "Proceso No. 2021-00369-00").
18. Ante la falta de pago por parte de los Reclamados conforme a lo pactado en el Contrato de Transacción No. 1, Mile High presentó demanda ejecutiva singular de mayor cuantía en contra de Este Oeste.
19. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Ocho (8) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310300820210036900.
20. El 24 de septiembre de 2021, el juzgado libró mandamiento de pago ejecutivo a favor de Mile High y en contra de Este Oeste, ordenando seguir adelante con la ejecución.
21. Esta debidamente notificado, el demandado no se hizo parte dentro del proceso ordenó, sin ejercer su defensa, por lo que el Juzgado ordenó seguir adelante con la ejecución.
- D. Proceso Ejecutivo No. 11001310305120210038000. Mile High en contra de Terra3, Estrumateriales, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz. (en adelante "Proceso No. 2021-00380-00").
22. Ante la falta de pago por parte de los Reclamados conforme a lo pactado en el Contrato de Transacción No. 1, Mile High presentó demanda ejecutiva singular de mayor cuantía en contra Terra3, Estrumateriales, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz.
23. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Cincuenta y Uno (51) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310305120210038000.
24. El 24 de enero de 2022, el Juzgado libró mandamiento ejecutivo de pago en contra Terra3, Estrumateriales, Inversiones, Daniel Alfonso, Javier Ortiz y a favor de Mile High.
- E. Proceso Declarativo No. 11001310303320210048600. (en adelante "Proceso No. 2021-00486-00").
25. Terra3, Estrumateriales, Este Oeste, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz presentaron demanda declarativa en contra de Mile High, Grand y Najdorf con el fin de buscar la declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Transacción No. 1.
26. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Treinta y Tres (33) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310305120210038000.



27. El proceso se encuentra pendiente de que se califique la demanda.
- F. Proceso declarativo No. 11001310301120220009500. (en adelante “Proceso No. 20222-0095-00”)
28. Najdorf presentó demanda verbal en contra de Terra y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera de los Fidecomiso Terra134 parqueo 1 y 2 y Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, mediante la cual pretende se declare conexidad contractual entre diversos contratos suscritos entre las Partes y su consecuente incumplimiento.
29. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310301120220009500.
30. La demanda fue admitida y notificada a las demandadas.
31. El proceso se encuentra actualmente en curso.
- G. Denuncia Penal en contra de Daniel Alfonso, Javier Ortíz y Andrés Jiménez.
32. Najdorf presentó denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por la presunta ocurrencia del delito de estafa en contra de Daniel Alfonso, Javier Ortíz y Andrés Jiménez.
33. La denuncia penal se encuentra pendiente de impulso por parte del Fiscal del caso.
- H. Denuncia Penal en contra de David R. Simpson. (en adelante “Denuncia Penal DRS”).
34. Daniel Alfonso presentó denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por la presunta ocurrencia del delito de usura y fraude procesal en contra de David R. Simpson.
35. La denuncia penal se encuentra pendiente de impulso por parte del Fiscal del caso.
- I. Denuncia Penal en contra de David Simpson y de Juan Felipe Roldán Pardo (en adelante “Denuncia Penal JFR”).
36. Daniel Alfonso presentó denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación en contra de David Simpson y del Dr. Juan Felipe Roldán Pardo por la presunta ocurrencia del delito de fraude procesal.
37. La denuncia penal se encuentra pendiente de impulso por parte del Fiscal del caso.
- J. Consideraciones comunes a todo el Contrato.
38. Las Partes, se encuentran dispuestas a realizar concesiones recíprocas con el fin de solucionar de forma directa cualquier controversia actual e inminente.



39. Las Partes, acuerdan que este es un contrato *intuitu personae*, por lo que lo celebran por las condiciones y calidades que tiene cada una de las Partes.
40. 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 y que además contenga diligencia de presentación personal ante Notario Público. Las Partes acuerdan que los chats o correos electrónicos no tienen la facultad de modificar el texto del presente Contrato.
41. Con independencia de los procesos aquí señalados y los que hasta el momento hayan sido iniciados por cualquiera de las Partes contra alguna otra, y que no sean de conocimiento de las Partes, las Partes acuerdan que se entienden como transigidos cualquier tipo de litigio entre las mismas, siempre y cuando se cumplan las condiciones del presente Contrato, incluyendo la terminación y/o levantamiento de las medidas cautelares correspondientes.
42. Las Partes acuerdan que no obstante Ambientes Sostenibles S.A.S., no hace parte del presente acuerdo, los efectos del mismo le son vinculantes, de manera que los Reclamantes terminaran cualquier clase de proceso y actuación que hayan adelantado en su contra, previo el cumplimiento de las condiciones del presente Contrato.
43. Las Partes, acuerdan que los efectos, disposiciones y obligaciones que emanan de este Contrato, solo surtirán efectos una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los inmuebles identificados con: (i) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (ii) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iii) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695750 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iv) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695839 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (v) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695766 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (vi) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20347510 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (conjuntamente y en adelante los "Inmuebles") en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.
44. 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 los antecedentes descritos en este Contrato, sea este 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 cumplida la condición de transferir los Inmuebles a favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.
45. En atención a lo expuesto, las Partes han decidido celebrar el presente Contrato, cuyos efectos quedan supeditados a la condición de que los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad, libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.



El Contrato se someterá a las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** – Las Partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión, solicitud, denuncia, reclamación y/o controversia de cualquier índole en el que estén involucradas las Partes y/o David R. Simpson y/o Juan Felipe Roldán Pardo, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione directa o indirectamente con el Contrato de Transacción No. 1; los Proyectos Enki; el Contrato de Crédito; contratos de inversión – sin importar su denominación –; Tunja Imperial; Auna; Puerto Verde; el Proceso No. 2021-00486-00; el Proceso No. 2021-00380-00; el Proceso No. 2021-00369-00; el Proceso No. 2020-00327-00; la Denuncia Penal DRS y/o la Denuncia Penal JFR, cualquier actuación procesal, actividad judicial, administrativa, relacionada que permita precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive, una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

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

1. A la fecha de celebración del presente contrato, tienen plena capacidad para la celebración de este, que no requieren autorización de la Asamblea de Accionistas, Junta Directiva y/o un tercero. Asimismo, garantizan que ninguno de los derechos y acciones objeto de esta transacción han sido cedidos o transferidos 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 que impida la celebración del Contrato.
2. No existirá con posterioridad, a la fecha de firma del presente contrato, ninguna acción judicial en contra de los Reclamantes, sus directivos y/o asesores, a ser impulsada, adelantada, denunciada, demandada, ni vinculada procesalmente por parte de los Reclamados, en relación con lo acordado en el presente Contrato.
3. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que tienen la titularidad material y jurídica, o en su defecto que tienen la capacidad de disponer transferir, asignar y/o dar dación en pago del 100% del derecho real de dominio sobre los Inmuebles.
4. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que se encuentran en condiciones de entregar de manera irrevocable, saneado, libre de cualquier vicio, de forma plena para el uso y goce de los Reclamantes la titularidad jurídica y material de los Inmuebles.
5. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que se encuentran en condiciones fiscales, técnicas, económicas, jurídicas, judiciales y financieras de celebrar este Contrato y disponer de los Inmuebles.



6. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que no han radicado, ni tienen intención alguna de radicar solicitud de trámite a insolvencia sea esta reorganización y/o liquidación ante ninguna autoridad judicial y/o administrativa; y los Reclamados afirman y aseguran que se encuentran en condiciones financieras de estabilidad que le permiten celebrar este Contrato.
7. Los Reclamados, aceptan, declaran y se obligan a solicitar el archivo definitivo de la Denuncia Penal DRS y la Denuncia Penal JFR, así como a hacer todas las actividades necesarias y tendientes a que dichas denuncias penales sean archivadas definitivamente. Los Reclamados se obligan a abstenerse de impulsar dichos procesos ante los fiscales del caso.
8. 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 sin que extinga la posibilidad de pedir la indemnización 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, ilimitada 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, el Contrato de Transacción No. 1 y que pueda involucrar directa o indirectamente a los Reclamantes, sus cesionarios, apoderados, mandantes, mandatarios, representantes 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, hará tránsito definitivo a cosa juzgada.
2. Los Reclamados, se obligan dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de firma del presente contrato, a solicitar el archivo definitivo de la Denuncia Penal DRS y la Denuncia Penal JFR, así como cualquier otro hecho, ampliación o denuncia pasada presente y futura relacionada con cualquier hecho o actividad que involucre a los Reclamantes, sus cesionarios, apoderados, mandantes, mandatarios, representantes y/o sus sucesores procesales. Para este fin, los Reclamados, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar ante el fiscal del caso donde cursan la Denuncia Penal DRS y la Denuncia Penal JFR, memorial suscrito por el denunciante solicitando el archivo inmediato y definitivo de las diligencias contenido en los términos del Anexo No. 2 a este Contrato.
3. Los Reclamados, se obligan dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de firma del presente contrato, a presentar memorial solicitando el archivo del Proceso No. 2021-00486-00. Para este fin, los Reclamados, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar ante el Juzgado Treinta y Tres (33) Civil del Circuito de Bogotá D.C. memorial suscrito por quien sea el o los apoderado(s) de los Demandantes solicitando la terminación del proceso en los términos del



Anexo No. 3 a este Contrato. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamantes, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.

4. Los Reclamados se obligan a suscribir, gestionar la suscripción y registrar la escritura pública, contrato, cesión, dación en pago y/o cualquier documento dentro de la oportunidad necesaria para cumplir con las obligaciones previstas en este Contrato.
5. Los Reclamados se obligan a transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los inmuebles identificados con: (i) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (ii) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iii) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695750 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iv) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695839 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (v) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695766 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (vi) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20347510 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, otorgando y/o gestionando la suscripción de la escritura pública correspondiente al momento de la firma del Contrato. La falta de otorgamiento de la Escritura Pública o la devolución por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente deja sin efectos cualquier efecto de cosa juzgada que tenga el presente Contrato.

Los Reclamados reconocen y aceptan que actualmente los Inmuebles no son de su propiedad, pero que en todo caso están en condiciones de que los actuales propietarios de los Inmuebles se los transfieran directamente a los Reclamantes conforme a los términos y condiciones aquí establecidos. En este mismo sentido, los Reclamados se encargarán de cubrir cualquier costo o pago que requieran los actuales propietarios de los Inmuebles, a su entera responsabilidad, sin que los Reclamantes tengan relación o vínculo distinto a recibir estos Inmuebles como pago bajo esta Transacción.

6. Las Partes se obligan a pagar por partes iguales todo impuesto, registro, tributo, gasto notarial, costo, expensa, y/o derecho que sea necesario para transferir los Inmuebles en cumplimiento del Contrato, siempre y cuando sea necesario para la transferencia de dominio de los Inmuebles a favor de Mile High o el tercero que los Reclamantes determinen.
7. 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 natural o jurídica, y/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 Reclamados, incluyendo pero sin limitarse a los Proyectos, los Inmuebles y/o el Contrato de Transacción No. 1, entre otros, incluyendo cualquier acción que tenga por objeto modificar, cancelar, desconocer, objetar, anular, rescindir, terminar o resolver este Contrato.
8. Para efectos de lo dispuesto en el numeral anterior, los Reclamados se obligan a pagar a 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. Asimismo, los Reclamados se obligan a pagar los honorarios de abogados, peritos y/o cualquier costo, expensa, costa, agencia



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.

9. Igualmente, en caso de que se iniciase cualquier reclamo o proceso de cualquier índole contra los Reclamantes y/o terceros vinculados por este Contrato, 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.
10. Los Reclamados se obligan a liquidar las sociedades Tunja Imperial S.A.S., Auna S.A.S., y Puerto Verde S.A.S., dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de firma del presente Contrato.
11. Una vez se solicite la respectiva terminación de los procesos y actuaciones indicadas, se obliga a guardar absoluta confidencialidad sobre la existencia y los términos del presente documento.

**CUARTA. FORMA DE PAGO.** - Los Reclamados se obligan a efectuar los siguientes pagos, a favor de los Reclamantes o a quien ellos determinen:

1. Casa Chía: Los Reclamados se obligan a que el viernes 8 de julio, a las 2:00 pm, la sociedad comercial Key Capital Investment S.A.S., identificada con NIT 900.939.082-1, representada legalmente por el Sr. Juan Carlos Bohórquez Escobar, identificado con C.C. No. 80.095.758, debidamente autorizado por la Asamblea General de Accionistas de dicha sociedad, otorgue la respectiva Escritura Pública de transferencia en favor de quien los Reclamantes indiquen en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá D.C. del derecho real de dominio y posesión del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N -20347510 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 405 del 29 de agosto de 2000 en la Notaría Segunda de Chía. (en adelante la "Casa Chía").
2. Apto Calle 153: Los Reclamados se obligan a que a que el viernes 8 de julio, a las 2:00 pm, el Sr. Juan Carlos Bohórquez Escobar, identificado con C.C. No. 80.095.758, otorgue Escritura Pública en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá D.C. en la que transferirá a favor de los Reclamantes o quien estos indiquen: (i) el 100% del derecho real de dominio y posesión del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20695750 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 125 del 23 de enero de 2013 en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C. que corresponde al apartamento 1902 del conjunto residencial Belair Etapa 1. Obligándose a levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Itaú Corpbanca S.A. y la afectación a vivienda familiar del inmueble; (ii) el 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20695839 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 125 del 23 de enero de 2013 en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C. que corresponde al depósito 36 del edificio del conjunto residencial Belair Etapa 1. Obligándose a levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Itaú Corpbanca S.A.; y (iii) el 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20695766 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 125



del 23 de enero de 2013 en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C. que corresponden al parqueadero 26 y 27 del edificio del conjunto residencial Belair Etapa 1 Obligándose a levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Itau Corpbanca S.A. (en adelante "Apartamento Calle 153").

No obstante el Apartamento Calle 153 sea transferido al Reclamante dentro del término aquí previsto, los Reclamados se obligan a que se levante la hipoteca que sobre el recae a mas tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de firma del presente Acuerdo.

3. Oficina 93: Los Reclamados se obligan a que la sociedad comercial Este Oeste Colombia S.A.S., identificada con NIT 900.415.384-1, representada legalmente por el Sr Rafael Antonio Alfonso Roa, mayor de edad, identificado con C.C. No. 4.268.893 debidamente autorizado por la Asamblea General de Accionistas (en caso de requerirse) otorgará Escritura Pública en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá D.C. en la que transferirá a favor de los Reclamantes o quienes estos indiquen: (i) el 100% del derecho real de dominio el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde a la oficina 202 del edificio denominado "Edificio Oficinas 93-40 P.H." ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 46.67 m2., cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C.; (ii) el 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde al parqueadero 18 del edificio denominado "Edificio Oficinas 93-40 P.H." ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 10.51 m2., cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para estos efectos, y previo a llevar a cabo la firma de las Escrituras Públicas aquí mencionadas, los Reclamados se obligan previamente a realizar los pagos a todas las entidades y/o terceros distintos a los Reclamantes que aleguen un derecho de pago sobre estos inmuebles, y/o tengan un embargo y/o remanente sobre estos inmuebles. Para estos efectos los Reclamados tendrán un periodo de quince (15) días para llevar a cabo este pago, y enviar el respectivo soporte de pago y paz y salvo de la entidad a los Reclamantes. Una vez se obtengan estos documentos, los Reclamados se obligan a que, una vez los Juzgados 8 y 20 emitan las respectivas comunicaciones indicando que los únicos con derechos de embargo o remanentes son los Reclamantes, el quinto día hábil siguiente, a las 3:00 pm, ante la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, la sociedad comercial Este Oeste Colombia S.A.S. proceda a suscribir las escrituras públicas de transferencia.

**Parágrafo:** Los efectos de cosa juzgada del presente Contrato y todas las obligaciones de los Reclamantes están condicionadas al pago total de la contraprestación de los Reclamados incluyendo la transferencia e inscripción de la transferencia total del derecho de dominio y posesión de la Casa Chía, Apartamento Calle 153 y la Oficina 93. El pago parcial, la transferencia parcial, no saneada y/o incompleta de cualquiera de estos bienes no dará lugar a la terminación de los procesos en contra de los Reclamados y se tendrá como incumplimiento contractual por los Reclamados. Por lo cual, los Reclamantes tendrá el derecho a retener el o los bienes transferidos parcialmente bajo el presente Contrato hasta que reciba el pago total de las obligaciones a cargo de los Reclamados a su favor conforme las solicitudes y pretensiones que ejerzan en los diferentes procesos judiciales existentes y aquellos que lleguen a instaurar ante un eventual incumplimiento del presente Contrato.



**QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS RECLAMANTES.** – Con el fin de ejecutar el objeto descrito en la cláusula primera de este Contrato, se obligan, a:

1. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, libre de gravámenes, incluyendo la hipoteca del Apartamento Calle 153, solicitar la terminación del Proceso No. 2020-00327-00 que cursa ante el Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 4. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados y sus apoderados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
2. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2021-00369-00 que cursa ante el Juzgado Ocho (8) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 5. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados y sus apoderados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
3. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2021-00380-00 que cursa ante el Juzgado Cincuenta y Uno (51) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 6. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
4. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2022-0095-00 que cursa ante el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 7. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
5. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2022-00750 que cursa en el Juzgado Noveno (9) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 8. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.



6. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca, o deuda de los Inmuebles a solicitar el archivo definitivo de la denuncia penal presentada en contra de Daniel Alfonso, Javier Ortíz y Andrés Jiménez. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 9.
7. Se obligan a una vez se transfiera el dominio libre de todo gravamen, hipoteca, limitación de los Inmuebles a Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, a 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, el Contrato de Transacción No. 1 y que pueda involucrar directa o indirectamente a los Reclamados, sus cesionarios, apoderados, mandantes, mandatarios, representantes y/o sus sucesores procesales. Por tanto, los Reclamantes 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.
8. Una vez se solicite la respectiva terminación de los procesos y actuaciones indicadas, se obliga a guardar absoluta confidencialidad sobre la existencia y los términos del presente documento.
9. En el evento en que dentro de los nueve (9) meses siguientes a la fecha de firma del presente Contrato se celebre un negocio de compraventa cuyo objeto sea la venta de la Casa Chía con pago en efectivo a favor de los Reclamantes dentro de este termino por parte de un tercero por un valor igual o superior a \$1.800.000.000 de pesos, los Reclamantes se obligan a transferir a Este Oeste Colombia S.A.S., o quien esta indique la Ofician 93.

**SEXTA. CONDICIONALIDAD DE LAS OBLIGACIONES DE LOS RECLAMANTES.** Todas las obligaciones a cargo de los Reclamantes están condicionadas a la firma con presentación personal ante notario público de este Contrato por parte de Reclamados, así como a la transferencia en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

**SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL.** – El incumplimiento de las obligaciones previstas en este Contrato, dará lugar al cobro de una cláusula penal a título de pena en favor de la Parte Cumplida y a cargo de la Parte Incumplida por un valor equivalente a la suma de MIL TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.030.000.000 M/CTE). Sin perjuicio de que la Parte Cumplida pueda solicitar la indemnización de perjuicios y/o instaurar cualquier otra acción a la que tengan derecho.

**OCTAVA. GARANTÍA.** – Las Partes se obligan a suscribir un pagaré por la suma de MIL TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.030.000.000 M/CTE) que servirá de garantía para hacer efectiva la cláusula penal aquí prevista ante cualquier incumplimiento.

**NOVENA. PAZ Y SALVO.** – Las Partes declaran, reconocen y aceptan que una vez suscrito, ejecutado y cumplido en su totalidad este Contrato, las Partes y cualquier sucesor procesal quedarán en paz y a salvo por todo concepto entre sí.



**DÉCIMA. 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.

**DÉCIMA PRIMERA. 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 SEGUNDA. 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.

**DÉCIMA TERCERA. 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 y que además contenga diligencia de presentación personal ante notaría.

**DÉCIMA CUARTA. 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 renuncia a cualquier requerimiento en mora.

**DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES A CARGO DE KEY CAPITAL Y JUAN BOHORQUEZ.** Key Capital y Juan Bohórquez, en calidad de garantes de las obligaciones de los Reclamados, se obligan tanto con los Reclamados como con Reclamados a realizar las gestiones necesarias a su cargo para ejecutar y cumplir con los términos y condiciones de este Contrato. Incluyendo, pero sin limitarse, al levantamiento de las hipotecas que pesan en los Inmuebles, inscripción ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de las acciones correspondientes, se obligan a suscribir las escrituras públicas y todos los documentos que resulten necesarios para la transferencia de los Inmuebles, y a salir al saneamiento de los Inmuebles transferidos.

**DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA ACELERATORIA** - En caso de incumplimiento de alguno de los pagos aquí previstos por parte de los Reclamados, se causará y acelerará el pago de los demás pagos aquí previstos que no se hubiesen causado a la fecha del incumplimiento.

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

- (i) Anexo No. 1. - Pagaré No. 003 con carta de Instrucciones a favor de Mile High.
- (ii) Anexo No. 2 - Pagaré No. 001 con carta de Instrucciones a favor de Terra3.
- (iii) Anexo No. 3. - Memoriales a radicar ante la Fiscalía General de la Nación por parte de los Reclamados.
- (iv) Anexo No. 4. - Memorial a radicar ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamados.



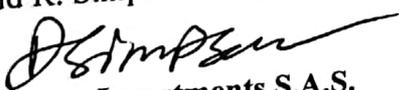
- (v) Anexo No. 5. – Memorial a radicar ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (vi) Anexo No. 6. – Memorial a radicar ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (vii) Anexo No. 7. - Memorial a radicar ante el Juzgado 51 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (viii) Anexo No. 8. - Memorial a radicar ante el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (ix) Anexo No. 9. – Memoriales a radicar ante la Fiscalía General de la Nación por parte de los Reclamantes.
- (x) Anexo No. 10. – Minuta de las Escrituras Públicas para la Transferencia del Dominio de Casa Chía, Apartamento Calle 153 y Oficina 93.

Para constancia de lo anterior se firma el presente documento, con presentación personal ante Notario Público en seis (6) ejemplares originales del mismo tenor y valor.

En señal de aceptación por los Reclamantes,

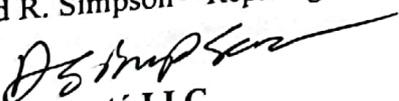
  
Najdorf LLC.

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.



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

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

**Este Oeste Colombia S.A.S.**  
NIT 900.415.384-1.  
Rafael Antonio Alfonso Roa – Rep. Legal.

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

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

En señal de aceptación por los terceros obligados,

**Key Capital Investments S.A.S.**  
NIT 900.939.082-1.  
Juan Carlos Aguilar San Miguel – Por poder (adjunto).

**Juan Carlos Bohórquez**  
C.C. No. 80.095.758.  
Representado por: Juan Carlos Aguilar San Miguel – Por poder (adjunto).



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11207482

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Treinta Y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: DAVID ROBERT SIMPSON, identificado con es cierto.

----- Firma autógrafa -----



drzp6vjpw1  
21/06/2022 - 14:26:55



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Extranjero (Pasaporte - Cédula de extranjería).  
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.  
Este folio se vincula al documento de PAGARE N° 001 signado por el compareciente.



**DIEGO MAURICIO ROJAS PEÑA**

Notario Treinta Y Siete (37) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: drzp6vjpw1



## CONTRATO DE TRANSACCIÓN

Nosotros, por una parte,

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. **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");
3. **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");
4. **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 Rafael Antonio Alfonso Roa, mayor de edad, identificado con C.C. No. 4.268.893 de conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Este Oeste");
5. **DANIEL IVÁN ALFONSO RÍOS**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.032.439.716, actuando en nombre propio (en adelante "Daniel Alfonso");
6. **JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 80.775.137, actuando en nombre propio (en adelante "Javier Ortiz");

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

Por la otra,

1. **NAJDORF LLC**, una sociedad comercial constituida y registrada bajo las leyes del Estado de Delaware, en los Estados Unidos de América, cuyo gerente general encargado de la representación legal es el Sr. David R. Simpson identificado con C.E. No. 515.842. (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 identificado 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, en los Estados Unidos de América, cuyo gerente general encargado de la representación legal es el Sr. David R. Simpson identificado con C.E. No. 515.842. (en adelante "Grand");

Conjuntamente nos referimos a Najdorf, Mile High y Grand como "Grupo de Sociedades Najdorf" o los "Reclamantes";

Terceros garantes de las obligaciones de los Reclamados bajo el presente Contrato:

1. **KEY CAPITAL 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 900.939.082-1, representada legalmente por el Sr. Juan Carlos Bohórquez Escobar identificado con C.C. No. 80.095.758., quien otorgó poder especial, amplio y suficiente a Juan Carlos Aguilar Sanmiguel, conforme lo autorizado y resuelto por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, poder y acta que se adjuntan al presente Contrato (en adelante "Key Capital").
2. **JUAN CARLOS BOHORQUEZ ESCOBAR**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 80.095.758., quien otorgó poder especial, amplio y suficiente a Juan Carlos Aguilar Sanmiguel, poder que se adjunta al presente Contrato (en adelante "Juan Bohórquez").

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 con el fin de precaver litigios eventuales y terminar los litigios y controversias existentes, una vez los Reclamados hayan cumplido con sus obligaciones contractuales previstas en este documento, al transferir completamente y libre de cualquier gravamen deuda, hipoteca, garantía real o personal, el derecho real de dominio y posesión sobre los inmuebles aquí enlistados, 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 la legislación colombiana y las disposiciones que aquí se incluyen, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

En la República de Colombia se han celebrado y ejecutado varios negocios jurídicos entre las Partes. Las Partes tienen recíprocamente varias reclamaciones judiciales y extrajudiciales de índole comercial, civil y penal entre sí y/o en contra de terceros, frente a los cuales las Partes han decidido ponerles fin definitivo, precaver futuros procesos, controversias y obligarse a terminar dichos procesos judiciales.

1. El 27 de mayo de 2021, Najdorf, Mile High y Grand por un lado y Terra3, Estrumateriales, Este Oeste, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz por el otro, suscribieron un contrato de transacción en el que intentaron poner fin a las controversias derivadas de inversiones que realizaron los Reclamantes en varios proyectos (los "Proyectos") entre los que se encontraba Enki, el Contrato de Crédito, Tunja Imperial, Auna y Puerto Verde (en adelante el "Contrato de Transacción No. 1").



5

2. Conforme la cláusula primera del Contrato de Transacción No.1, se pactó como objeto que *“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””.*
3. De forma recíproca, pero con un cumplimiento posterior al pago, Najdorf, Mile High y Grand se obligaron: *“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 20 Civil del Circuito de Bogotá D.C. con Radicado No. 11001310302020032700.”*
4. Como garantía del pago del Contrato de Transacción No. 1, se suscribió un pagaré en blanco, autorizando a Mile High a llenar los espacios y cobrar las sumas que resultaran adeudadas del Contrato de Transacción No. 1.
5. En el Contrato de Transacción No. 1 se pactó una cláusula penal sancionatoria por el mero retardo, demora, mora, incumplimiento total o parcial de cualquiera de los acuerdos, obligaciones o declaraciones previstas en el Contrato de Transacción No. 1 por la suma de MIL CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.170.000.000 M/CTE).
- A. Proceso Arbitral No. 128816 – Najdorf en contra de Terra3.
6. El 19 de febrero de 2021, Najdorf solicitó, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el inicio de un trámite arbitral de carácter internacional en contra de Terra3, con ocasión de la cláusula compromisoria contenida en la cláusula trigésima primera de la Modificación Integral al Acuerdo Privado de Entendimiento suscrito el 29 de abril de 2016.
7. El 21 de junio de 2021, se constituyó el Tribunal Arbitral.
8. El 3 de agosto de 2021, el Tribunal Arbitral emitió la Orden Procesal No. 1.



9. El 25 de agosto de 2021, el Tribunal Arbitral emitió la Orden Procesal No. 2.
10. El 22 de septiembre de 2021, el trámite arbitral finalizó por falta de pagos de honorarios del Tribunal tanto por Convocante como por Convocada.
- B. Proceso Ejecutivo No. 100131030202020032700 – Mile High en contra de Terra3, Ambientes Sostenibles S.A.S., Estrumateriales, Inversiones y Este Oeste. (en adelante “Proceso No. 2020-00327-00”).
11. Mile High presentó demanda ejecutiva singular de mayor cuantía en contra de Terra3, Ambientes Sostenibles S.A.S., Estrumateriales, Inversiones y Este Oeste.
12. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 100131030202020032700.
13. El proceso se encuentra actualmente en curso.
14. Dentro del proceso de la referencia se encuentra embargado el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde a la oficina 202 del edificio denominado “Edificio Oficinas 93-40 P.H.” ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 46.67 m2., cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante la “Oficina 202”).
15. Dentro del proceso de la referencia se encuentra embargado el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde al parqueadero 18 del edificio denominado “Edificio Oficinas 93-40 P.H.” ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 10.51 m2., cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante la “Parqueadero 18”).
16. Conjuntamente nos referimos a la Oficina 202 y al Parqueadero 18 como “Oficina 93”.
17. Dentro del proceso de la referencia, además de los inmuebles señalados, se encuentran embargados los siguientes bienes:
  - a. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-150252 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio.
  - b. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-117045 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá.



- c. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-161767 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio.
  - d. Inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 230-161768 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Villavicencio.
- C. Proceso Ejecutivo No. 11001310300820210036900. Mile High en contra de Este Oeste. (en adelante "Proceso No. 2021-00369-00").
- 18. Ante la falta de pago por parte de los Reclamados conforme a lo pactado en el Contrato de Transacción No. 1, Mile High presentó demanda ejecutiva singular de mayor cuantía en contra de Este Oeste.
  - 19. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Ocho (8) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310300820210036900.
  - 20. El 24 de septiembre de 2021, el juzgado libró mandamiento de pago ejecutivo a favor de Mile High y en contra de Este Oeste, ordenando seguir adelante con la ejecución.
  - 21. Esta debidamente notificado, el demandado no se hizo parte dentro del proceso ordenó, sin ejercer su defensa, por lo que el Juzgado ordenó seguir adelante con la ejecución.
- D. Proceso Ejecutivo No. 11001310305120210038000. Mile High en contra de Terra3, Estrumateriales, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz. (en adelante "Proceso No. 2021-00380-00").
- 22. Ante la falta de pago por parte de los Reclamados conforme a lo pactado en el Contrato de Transacción No. 1, Mile High presentó demanda ejecutiva singular de mayor cuantía en contra Terra3, Estrumateriales, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz.
  - 23. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Cincuenta y Uno (51) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310305120210038000.
  - 24. El 24 de enero de 2022, el Juzgado libró mandamiento ejecutivo de pago en contra Terra3, Estrumateriales, Inversiones, Daniel Alfonso, Javier Ortiz y a favor de Mile High.
- E. Proceso Declarativo No. 11001310303320210048600. (en adelante "Proceso No. 2021-00486-00").
- 25. Terra3, Estrumateriales, Este Oeste, Inversiones, Daniel Alfonso y Javier Ortiz presentaron demanda declarativa en contra de Mile High, Grand y Najdorf con el fin de buscar la declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Transacción No. 1.
  - 26. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Treinta y Tres (33) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310305120210038000.



④

27. El proceso se encuentra pendiente de que se califique la demanda.
- F. Proceso declarativo No. 11001310301120220009500. (en adelante "Proceso No. 20222-0095-00")
28. Najdorf presentó demanda verbal en contra de Terra y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera de los Fideicomiso Terra134 parqueo 1 y 2 y Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Terra 134, mediante la cual pretende se declare conexidad contractual entre diversos contratos suscritos entre las Partes y su consecuente incumplimiento.
29. Por reparto se asignó el proceso al Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el cual se tramita bajo el Rad. No. 11001310301120220009500.
30. La demanda fue admitida y notificada a las demandadas.
31. El proceso se encuentra actualmente en curso.
- G. Denuncia Penal en contra de Daniel Alfonso, Javier Ortíz y Andrés Jiménez.
32. Najdorf presentó denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por la presunta ocurrencia del delito de estafa en contra de Daniel Alfonso, Javier Ortíz y Andrés Jiménez.
33. La denuncia penal se encuentra pendiente de impulso por parte del Fiscal del caso.
- H. Denuncia Penal en contra de David R. Simpson. (en adelante "Denuncia Penal DRS").
34. Daniel Alfonso presentó denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación por la presunta ocurrencia del delito de usura y fraude procesal en contra de David R. Simpson.
35. La denuncia penal se encuentra pendiente de impulso por parte del Fiscal del caso.
- I. Denuncia Penal en contra de David Simpson y de Juan Felipe Roldán Pardo (en adelante "Denuncia Penal JFR").
36. Daniel Alfonso presentó denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación en contra de David Simpson y del Dr. Juan Felipe Roldán Pardo por la presunta ocurrencia del delito de fraude procesal.
37. La denuncia penal se encuentra pendiente de impulso por parte del Fiscal del caso.
- J. Consideraciones comunes a todo el Contrato.
38. Las Partes, se encuentran dispuestas a realizar concesiones reciprocas con el fin de solucionar de forma directa cualquier controversia actual e inminente.



39. Las Partes, acuerdan que este es un contrato *intuitu personae*, por lo que lo celebran por las condiciones y calidades que tiene cada una de las Partes.
40. 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 y que además contenga diligencia de presentación personal ante Notario Público. Las Partes acuerdan que los chats o correos electrónicos no tienen la facultad de modificar el texto del presente Contrato.
41. Con independencia de los procesos aquí señalados y los que hasta el momento hayan sido iniciados por cualquiera de las Partes contra alguna otra, y que no sean de conocimiento de las Partes, las Partes acuerdan que se entienden como transigidos cualquier tipo de litigio entre las mismas, siempre y cuando se cumplan las condiciones del presente Contrato, incluyendo la terminación y/o levantamiento de las medidas cautelares correspondientes.
42. Las Partes acuerdan que no obstante Ambientes Sostenibles S.A.S., no hace parte del presente acuerdo, los efectos del mismo le son vinculantes, de manera que los Reclamantes terminaran cualquier clase de proceso y actuación que hayan adelantado en su contra, previo el cumplimiento de las condiciones del presente Contrato.
43. Las Partes, acuerdan que los efectos, disposiciones y obligaciones que emanan de este Contrato, solo surtirán efectos una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los inmuebles identificados con: (i) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (ii) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iii) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695750 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iv) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695839 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (v) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695766 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (vi) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20347510 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. (conjuntamente y en adelante los "Inmuebles") en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.
44. 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 los antecedentes descritos en este Contrato, sea este 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 cumplida la condición de transferir los Inmuebles a favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.
45. En atención a lo expuesto, las Partes han decidido celebrar el presente Contrato, cuyos efectos quedan supeditados a la condición de que los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad, libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.



El Contrato se someterá a las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.** – Las Partes libremente aceptan y se obligan a poner fin, de manera definitiva, a cualquier reclamo, pretensión, solicitud, denuncia, reclamación y/o controversia de cualquier índole en el que estén involucradas las Partes y/o David R. Simpson y/o Juan Felipe Roldán Pardo, el reconocimiento económico, tributario, comercial, civil, administrativo y/o penal que se relacione directa o indirectamente con el Contrato de Transacción No. 1; los Proyectos Enki; el Contrato de Crédito; contratos de inversión – sin importar su denominación -; Tunja Imperial; Auna; Puerto Verde; el Proceso No. 2021-00486-00; el Proceso No. 2021-00380-00; el Proceso No. 2021-00369-00; el Proceso No. 2020-00327-00; la Denuncia Penal DRS y/o la Denuncia Penal JFR, cualquier actuación procesal, actividad judicial, administrativa, relacionada que permita precaver cualquier clase de proceso o reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, o de cualquier naturaleza, que directa o indirectamente se derive, una vez los Reclamados cumplan con la obligación de transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

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

1. A la fecha de celebración del presente contrato, tienen plena capacidad para la celebración de este, que no requieren autorización de la Asamblea de Accionistas, Junta Directiva y/o un tercero. Asimismo, garantizan que ninguno de los derechos y acciones objeto de esta transacción han sido cedidos o transferidos 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 que impida la celebración del Contrato.
2. No existirá con posterioridad, a la fecha de firma del presente contrato, ninguna acción judicial en contra de los Reclamantes, sus directivos y/o asesores, a ser impulsada, adelantada, denunciada, demandada, ni vinculada procesalmente por parte de los Reclamados, en relación con lo acordado en el presente Contrato.
3. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que tienen la titularidad material y jurídica, o en su defecto que tienen la capacidad de disponer transferir, asignar y/o dar dación en pago del 100% del derecho real de dominio sobre los Inmuebles.
4. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que se encuentran en condiciones de entregar de manera irrevocable, saneado, libre de cualquier vicio, de forma plena para el uso y goce de los Reclamantes la titularidad jurídica y material de los Inmuebles.
5. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que se encuentran en condiciones fiscales, técnicas, económicas, jurídicas, judiciales y financieras de celebrar este Contrato y disponer de los Inmuebles.

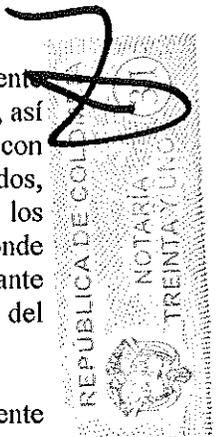


6. Los Reclamados, aceptan, declaran y garantizan que no han radicado, ni tienen intención alguna de radicar solicitud de trámite a insolvencia sea esta reorganización y/o liquidación ante ninguna autoridad judicial y/o administrativa; y los Reclamados afirman y aseguran que se encuentran en condiciones financieras de estabilidad que le permiten celebrar este Contrato.
7. Los Reclamados, aceptan, declaran y se obligan a solicitar el archivo definitivo de la Denuncia Penal DRS y la Denuncia Penal JFR, así como a hacer todas las actividades necesarias y tendientes a que dichas denuncias penales sean archivadas definitivamente. Los Reclamados se obligan a abstenerse de impulsar dichos procesos ante los fiscales del caso.
8. 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 sin que extinga la posibilidad de pedir la indemnización 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, ilimitada 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, el Contrato de Transacción No. 1 y que pueda involucrar directa o indirectamente a los Reclamantes, sus cesionarios, apoderados, mandantes, mandatarios, representantes 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, hará tránsito definitivo a cosa juzgada.
2. Los Reclamados, se obligan dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de firma del presente contrato, a solicitar el archivo definitivo de la Denuncia Penal DRS y la Denuncia Penal JFR, así como cualquier otro hecho, ampliación o denuncia pasada presente y futura relacionada con cualquier hecho o actividad que involucre a los Reclamantes, sus cesionarios, apoderados, mandantes, mandatarios, representantes y/o sus sucesores procesales. Para este fin, los Reclamados, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar ante el fiscal del caso donde cursan la Denuncia Penal DRS y la Denuncia Penal JFR, memorial suscrito por el denunciante solicitando el archivo inmediato y definitivo de las diligencias contenido en los términos del Anexo No. 2 a este Contrato.
3. Los Reclamados, se obligan dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de firma del presente contrato, a presentar memorial solicitando el archivo del Proceso No. 2021-00486-00. Para este fin, los Reclamados, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar ante el Juzgado Treinta y Tres (33) Civil del Circuito de Bogotá D.C. memorial suscrito por quien sea el o los apoderado(s) de los Demandantes solicitando la terminación del proceso en los términos del



Anexo No. 3 a este Contrato. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamantes, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.

4. Los Reclamados se obligan a suscribir, gestionar la suscripción y registrar la escritura pública, contrato, cesión, dación en pago y/o cualquier documento dentro de la oportunidad necesaria para cumplir con las obligaciones previstas en este Contrato.
5. Los Reclamados se obligan a transferir en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los inmuebles identificados con: (i) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (ii) Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iii) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695750 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (iv) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695839 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (v) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20695766 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.; (vi) Folio de matrícula inmobiliaria No.50N-20347510 de la Zona Norte de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, otorgando y/o gestionando la suscripción de la escritura pública correspondiente al momento de la firma del Contrato. La falta de otorgamiento de la Escritura Pública o la devolución por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente deja sin efectos cualquier efecto de cosa juzgada que tenga el presente Contrato.

Los Reclamados reconocen y aceptan que actualmente los Inmuebles no son de su propiedad, pero que en todo caso están en condiciones de que los actuales propietarios de los Inmuebles se los transfieran directamente a los Reclamantes conforme a los términos y condiciones aquí establecidos. En este mismo sentido, los Reclamados se encargarán de cubrir cualquier costo o pago que requieran los actuales propietarios de los Inmuebles, a su entera responsabilidad, sin que los Reclamantes tengan relación o vínculo distinto a recibir estos Inmuebles como pago bajo esta Transacción.

6. Las Partes se obligan a pagar por partes iguales todo impuesto, registro, tributo, gasto notarial, costo, expensa, y/o derecho que sea necesario para transferir los Inmuebles en cumplimiento del Contrato, siempre y cuando sea necesario para la transferencia de dominio de los Inmuebles a favor de Mile High o el tercero que los Reclamantes determinen.
7. 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 natural o jurídica, y/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 Reclamados, incluyendo pero sin limitarse a los Proyectos, los Inmuebles y/o el Contrato de Transacción No. 1, entre otros, incluyendo cualquier acción que tenga por objeto modificar, cancelar, desconocer, objetar, anular, rescindir, terminar o resolver este Contrato.
8. Para efectos de lo dispuesto en el numeral anterior, los Reclamados se obligan a pagar a 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. Asimismo, los Reclamados se obligan a pagar los honorarios de abogados, peritos y/o cualquier costo, expensa, costa, agencia



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.

9. Igualmente, en caso de que se iniciase cualquier reclamo o proceso de cualquier índole contra los Reclamantes y/o terceros vinculados por este Contrato, 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.
10. Los Reclamados se obligan a liquidar las sociedades Tunja Imperial S.A.S., Auna S.A.S., y Puerto Verde S.A.S., dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de firma del presente Contrato.
11. Una vez se solicite la respectiva terminación de los procesos y actuaciones indicadas, se obliga a guardar absoluta confidencialidad sobre la existencia y los términos del presente documento.

**CUARTA. FORMA DE PAGO.** - Los Reclamados se obligan a efectuar los siguientes pagos, a favor de los Reclamantes o a quien ellos determinen:

1. Casa Chía: Los Reclamados se obligan a que el viernes 8 de julio, a las 2:00 pm, la sociedad comercial Key Capital Investment S.A.S., identificada con NIT 900.939.082-1, representada legalmente por el Sr. Juan Carlos Bohórquez Escobar, identificado con C.C. No. 80.095.758, debidamente autorizado por la Asamblea General de Accionistas de dicha sociedad, otorgué la respectiva Escritura Pública de transferencia en favor de quien los Reclamantes indiquen en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá D.C. del derecho real de dominio y posesión del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N -20347510 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 405 del 29 de agosto de 2000 en la Notaría Segunda de Chía. (en adelante la "Casa Chía").
2. Apto Calle 153: Los Reclamados se obligan a que a que el viernes 8 de julio, a las 2:00 pm, el Sr. Juan Carlos Bohórquez Escobar, identificado con C.C. No. 80.095.758, otorgue Escritura Pública en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá D.C. en la que transferirá a favor de los Reclamantes o quien estos indiquen: (i) el 100% del derecho real de dominio y posesión del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20695750 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 125 del 23 de enero de 2013 en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C. que corresponde al apartamento 1902 del conjunto residencial Belair Etapa 1. Obligándose a levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Itaú Corpbanca S.A. y la afectación a vivienda familiar del inmueble; (ii) el 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20695839 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 125 del 23 de enero de 2013 en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C. que corresponde al depósito 36 del edificio del conjunto residencial Belair Etapa 1. Obligándose a levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Itaú Corpbanca S.A.; y (iii) el 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20695766 de la oficina de registro e instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá D.C. cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 125



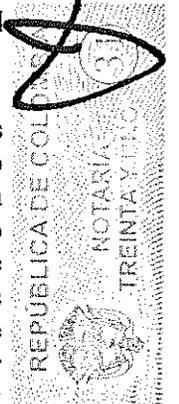
del 23 de enero de 2013 en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C. que corresponden al parqueadero 26 y 27 del edificio del conjunto residencial Belair Etapa 1 Obligándose a levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Itau Corpbanca S.A. (en adelante "Apartamento Calle 153").

No obstante el Apartamento Calle 153 sea transferido al Reclamante dentro del término aquí previsto, los Reclamados se obligan a que se levante la hipoteca que sobre el recaer a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de firma del presente Acuerdo.

3. Oficina 93: Los Reclamados se obligan a que la sociedad comercial Este Oeste Colombia S.A.S., identificada con NIT 900.415.384-1, representada legalmente por el Sr Rafael Antonio Alfonso Roa, mayor de edad, identificado con C.C. No. 4.268.893 debidamente autorizado por la Asamblea General de Accionistas (en caso de requerirse) otorgará Escritura Pública en la Notaría 31 del Círculo de Bogotá D.C. en la que transferirá a favor de los Reclamantes o quienes estos indiquen: (i) el 100% del derecho real de dominio el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747241 de la Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde a la oficina 202 del edificio denominado "*Edificio Oficinas 93-40 P.H.*" ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 46.67 m<sup>2.</sup>, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C.; (ii) el 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1747225 Zona Centro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. que corresponde al parqueadero 18 del edificio denominado "*Edificio Oficinas 93-40 P.H.*" ubicado en Carrera 14 #93-40 de la ciudad de Bogotá D.C. el cual tiene un área de 10.51 m<sup>2.</sup>, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública Nro. 537 del 5 de marzo de 2009 de la notaría 42 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para estos efectos, y previo a llevar a cabo la firma de las Escrituras Públicas aquí mencionadas, los Reclamados se obligan previamente a realizar los pagos a todas las entidades y/o terceros distintos a los Reclamantes que aleguen un derecho de pago sobre estos inmuebles, y/o tengan un embargo y/o remanente sobre estos inmuebles. Para estos efectos los Reclamados tendrán un periodo de quince (15) días para llevar a cabo este pago, y enviar el respectivo soporte de pago y paz y salvo de la entidad a los Reclamantes. Una vez se obtengan estos documentos, los Reclamados se obligan a que, una vez los Juzgados 8 y 20 emitan las respectivas comunicaciones indicando que los únicos con derechos de embargo o remanentes son los Reclamantes, el quinto día hábil siguiente, a las 3:00 pm, ante la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, la sociedad comercial Este Oeste Colombia S.A.S. proceda a suscribir las escrituras públicas de transferencia.

**Parágrafo:** Los efectos de cosa juzgada del presente Contrato y todas las obligaciones de los Reclamantes están condicionadas al pago total de la contraprestación de los Reclamados incluyendo la transferencia e inscripción de la transferencia total del derecho de dominio y posesión de la Casa Chía, Apartamento Calle 153 y la Oficina 93. El pago parcial, la transferencia parcial, no saneada y/o incompleta de cualquiera de estos bienes no dará lugar a la terminación de los procesos en contra de los Reclamados y se tendrá como incumplimiento contractual por los Reclamados. Por lo cual, los Reclamantes tendrá el derecho a retener el o los bienes transferidos parcialmente bajo el presente Contrato hasta que reciba el pago total de las obligaciones a cargo de los Reclamados a su favor conforme las solicitudes y pretensiones que ejerzan en los diferentes procesos judiciales existentes y aquellos que lleguen a instaurar ante un eventual incumplimiento del presente Contrato.



**QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS RECLAMANTES.** – Con el fin de ejecutar el objeto descrito en la cláusula primera de este Contrato, se obligan, a:

1. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, libre de gravámenes, incluyendo la hipoteca del Apartamento Calle 153, solicitar la terminación del Proceso No. 2020-00327-00 que cursa ante el Juzgado Veinte (20) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 4. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados y sus apoderados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
2. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2021-00369-00 que cursa ante el Juzgado Ocho (8) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 5. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados y sus apoderados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
3. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2021-00380-00 que cursa ante el Juzgado Cincuenta y Uno (51) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 6. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
4. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2022-0095-00 que cursa ante el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 7. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.
5. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca o deuda de los Inmuebles, a solicitar la terminación del Proceso No. 2022-00750 que cursa en el Juzgado Noveno (9) Civil del Circuito de Bogotá D.C. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 8. Dicho memorial será coadyuvado por los Reclamados, solicitando la abstención de condena en costas para las partes.



6. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la totalidad de los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, transfiriendo de manera definitiva el derecho de dominio libre de cualquier gravamen, limitación, hipoteca, o deuda de los Inmuebles a solicitar el archivo definitivo de la denuncia penal presentada en contra de Daniel Alfonso, Javier Ortiz y Andrés Jiménez. Para este fin, los Reclamantes, se obligan dentro del término aquí indicado a radicar el memorial establecido en el Anexo 9.
7. Se obligan a una vez se transfiera el dominio libre de todo gravamen, hipoteca, limitación de los Inmuebles a Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen, a 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, el Contrato de Transacción No. 1 y que pueda involucrar directa o indirectamente a los Reclamados, sus cesionarios, apoderados, mandantes, mandatarios, representantes y/o sus sucesores procesales. Por tanto, los Reclamantes 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.
8. Una vez se solicite la respectiva terminación de los procesos y actuaciones indicadas, se obliga a guardar absoluta confidencialidad sobre la existencia y los términos del presente documento.
9. En el evento en que dentro de los nueve (9) meses siguientes a la fecha de firma del presente Contrato se celebre un negocio de compraventa cuyo objeto sea la venta de la Casa Chía con pago en efectivo a favor de los Reclamantes dentro de este termino por parte de un tercero por un valor igual o superior a \$1.800.000.000 de pesos, los Reclamantes se obligan a transferir a Este Oeste Colombia S.A.S., o quien esta indique la Ofician 93.

**SEXTA. CONDICIONALIDAD DE LAS OBLIGACIONES DE LOS RECLAMANTES.** Todas las obligaciones a cargo de los Reclamantes están condicionadas a la firma con presentación personal ante notario público de este Contrato por parte de Reclamados, así como a la transferencia en su totalidad libre de cualquier gravamen, deuda, limitación, el derecho real de dominio y posesión sobre los Inmuebles en favor de Mile High o al tercero que los Reclamantes determinen.

**SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL.** – El incumplimiento de las obligaciones previstas en este Contrato, dará lugar al cobro de una cláusula penal a título de pena en favor de la Parte Cumplida y a cargo de la Parte Incumplida por un valor equivalente a la suma de MIL TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.030.000.000 M/CTE). Sin perjuicio de que la Parte Cumplida pueda solicitar la indemnización de perjuicios y/o instaurar cualquier otra acción a la que tengan derecho.

**OCTAVA. GARANTÍA.** – Las Partes se obligan a suscribir un pagaré por la suma de MIL TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.030.000.000 M/CTE) que servirá de garantía para hacer efectiva la cláusula penal aquí prevista ante cualquier incumplimiento.

**NOVENA. PAZ Y SALVO.** – Las Partes declaran, reconocen y aceptan que una vez suscrito, ejecutado y cumplido en su totalidad este Contrato, las Partes y cualquier sucesor procesal quedarán en paz y a salvo por todo concepto entre sí.



**DÉCIMA. 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.

**DÉCIMA PRIMERA. 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 SEGUNDA. 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.

**DÉCIMA TERCERA. 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 y que además contenga diligencia de presentación personal ante notaría.

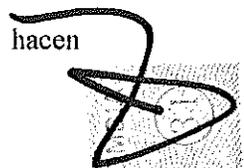
**DÉCIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO.** - El presente Contrato presta mérito ejecutivo y podrá ser exigido ejecutivamente, sin necesidad de previo reconocimiento o requerimiento para constituir en mora. Desde ya las Partes renuncia a cualquier requerimiento en mora.

**DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES A CARGO DE KEY CAPITAL Y JUAN BOHORQUEZ.** Key Capital y Juan Bohórquez, en calidad de garantes de las obligaciones de los Reclamados, se obligan tanto con los Reclamantes como con Reclamados a realizar las gestiones necesarias a su cargo para ejecutar y cumplir con los términos y condiciones de este Contrato. Incluyendo, pero sin limitarse, al levantamiento de las hipotecas que pesan en los Inmuebles, la inscripción ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de las acciones correspondientes, se obligan a suscribir las escrituras públicas y todos los documentos que resulten necesarios para la transferencia de los Inmuebles, y a salir al saneamiento de los Inmuebles transferidos.

**DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA ACELERATORIA** – En caso de incumplimiento de alguno de los pagos aquí previstos por parte de los Reclamados, se causará y acelerará el pago de los demás pagos aquí previstos que no se hubiesen causado a la fecha del incumplimiento.

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

- (i) Anexo No. 1. – Pagaré No. 003 con carta de Instrucciones a favor de Mile High.
- (ii) Anexo No. 2 – Pagaré No. 001 con carta de Instrucciones a favor de Terra3.
- (iii) Anexo No. 3. – Memoriales a radicar ante la Fiscalía General de la Nación por parte de los Reclamados.
- (iv) Anexo No. 4. – Memorial a radicar ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamados.


- (v) Anexo No. 5. – Memorial a radicar ante el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (vi) Anexo No. 6. – Memorial a radicar ante el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (vii) Anexo No. 7. - Memorial a radicar ante el Juzgado 51 Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (viii) Anexo No. 8. - Memorial a radicar ante el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bogotá D.C. por parte de los Reclamantes.
- (ix) Anexo No. 9. – Memoriales a radicar ante la Fiscalía General de la Nación por parte de los Reclamantes.
- (x) Anexo No. 10. – Minuta de las Escrituras Públicas para la Transferencia del Dominio de Casa Chía, Apartamento Calle 153 y Oficina 93.

Para constancia de lo anterior se firma el presente documento, con presentación personal ante Notario Público en seis (6) ejemplares originales del mismo tenor y valor.

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.**

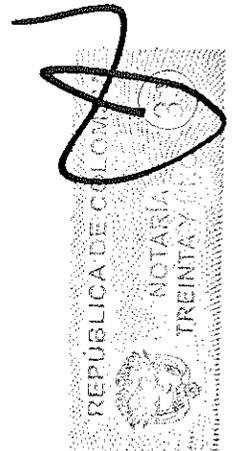
David R. Simpson – Rep. Legal.

En señal de aceptación, por los Reclamados:

**Terra3 Desarrollo Inmobiliario S.A.S.**

NIT 900.761.192-5.

Daniel Iván Alfonso Ríos – Rep. Legal.





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



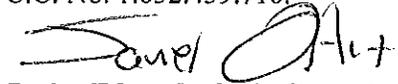
**Inversiones Tres Treee S.A.S.**  
NIT 901.202.293-7.  
Daniel Iván Alfonso Ríos – Rep. Legal.



**Este Oeste Colombia S.A.S.**  
NIT 900.415.384-1.  
Rafael Antonio Alfonso Roa – Rep. Legal.



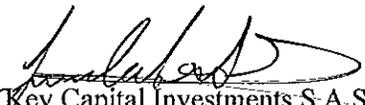
**Daniel Iván Alfonso Ríos.**  
C.C. No. 1.032.439.716.



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



En señal de aceptación por los terceros obligados,



**Key Capital Investments S.A.S.**  
NIT 900.939.082-1.  
Juan Carlos Aguilar San Miguel – Por poder (adjunto).



**Juan Carlos Bohórquez**  
C.C. No. 80.095.758.  
Representado por: Juan Carlos Aguilar San Miguel – Por poder (adjunto).





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11198817

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Treinta Y Uno (31) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: RAFAEL ANTONIO ALFONSO ROA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 4268893 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



y1lkvejoemd  
21/06/2022 - 11:06:03



DANIEL IVAN ALFONSO RIOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1032439716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



y1lkvejoemd  
21/06/2022 - 11:06:44



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de CONTRATO DE TRANSACCION signado por el compareciente.

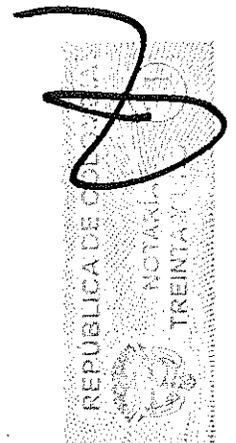


**DIANA CONSTANZA VERA DIAZ**

Notario Treinta Y Uno (31) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: y1lkvejoemd



# NOTARÍA 22 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



## DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Bogotá D.C., 2022-06-21 15:48:30

En el despacho de la Notaría Veintidos del Círculo de Bogotá D.C., se presentó:  
AGUILAR SANMIGUEL JUAN CARLOS  
quien se identificó con la C.C. 1010221392

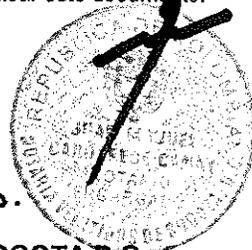


cy3fe



y dijo que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra. En constancia se firma. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

x   
\_\_\_\_\_  
FIRMA



*Juan Manuel Caroprese Canay*

NOTARIO (E) 22 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C  
JUAN MANUEL CAROPRESE CANAY

**NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE TEXTO Y CONTENIDO CON HUELLA**

NOTARIAS DE BOGOTÁ  
Andrés Arevalo

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá D.C. Compareció:

**ORTIZ CAMACHO JAVIER EDUARDO**  
Quien se identificó con: **C.C. 80775137**

y declaró que la firma y huella que aparecen en este documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. cyjav

Bogotá D.C. 2022-06-22 11:58:14

908-9848cfff

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA  
**NANCY AREVALO PACHECO**  
NOTARIA 5 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Javel Ortiz  
80775137



**ANEXO No. 1.**

**PAGARÉ No. 003.**

ACREEDOR: MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.

DEUDORES: TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.  
NIT 900.761.192-5.

ESTRUMATERIALES S.A.S.  
NIT 901.079.022-3.

INVERSIONES TRES TRECE S.A.S.  
NIT 901.202.293-7.

ESTE OESTE COLOMBIA S.A.S.  
NIT 900.415.384-1.

DANIEL IVÁN ALFONSO RÍOS.  
C.C. No. 1.032.439.716.

JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO.  
C.C. No. 80.775.137.

RAFAEL ANTONIO ALFONSO ROA.  
C.C. No. 4.268.893

PAGARÉ: LAS SUMAS ADEUDADAS POR LOS DEUDORES A FAVOR  
DEL ACREEDOR.

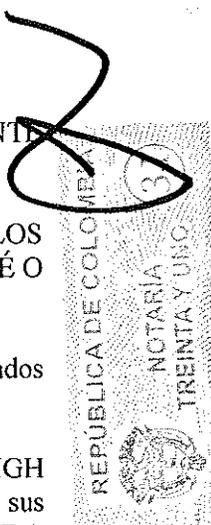
VENCIMIENTO: \_\_\_\_\_

VALOR: MIL TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE  
(COP \$1.030.000.000 M/CTE).

OBJETO DEL PAGARÉ: EL COBRO DE LAS SUMAS ADEUDADAS POR LOS  
DEUDORES A FAVOR DEL ACREEDOR DE ESTE PAGARÉ O  
QUIEN EL DETERMINE.

Quienes suscriben identificados como aparecen al pie de nuestras firmas, debidamente facultados para ellos declaramos:

PRIMERO: Que debo y pagaré, incondicional y solidariamente a la orden de MIL HIGH INVESTMENTS S.A.S. o la persona a quien el mencionado acreedor determine, ceda o endose sus derechos sobre este pagaré, la suma cierta de MIL TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.030.000.000 M/CTE).



SEGUNDO: Que el pago total de la mencionada obligación se efectuara en un solo contado, el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ en las oficinas de MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S. ubicadas en la ciudad de Bogotá D.C.

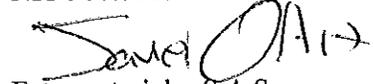
TERCERO: Que en caso de mora pagaré a MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S. o a la persona a quien el acreedor ceda o endose sus derechos, intereses de mora a la tasa más alta permitida por la legislación colombiana, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad del presente pagaré, y hasta cuando su pago total se efectúe.

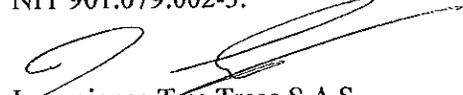
CUARTO: Expresamente declaro excusado el protesto del presente pagaré y los requerimientos judiciales o extrajudiciales para la constitución en mora.

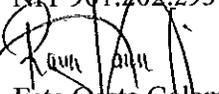
QUINTO: En caso de que haya lugar al recaudo judicial o extrajudicial de la obligación contenida en el presente título valor será a mi cargo las costas judiciales y/o los honorarios que se causen por tal razón.

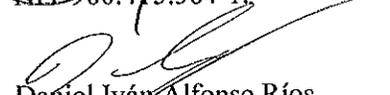
En constancia de lo anterior firmamos la presente a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_

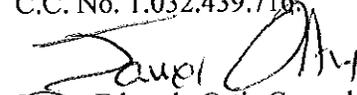
  
Terra3 Desarrollo Inmobiliario S.A.S.  
NIT 900.761.192-5.

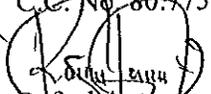
  
Estrumateriales S.A.S.  
NIT 901.079.002-3.

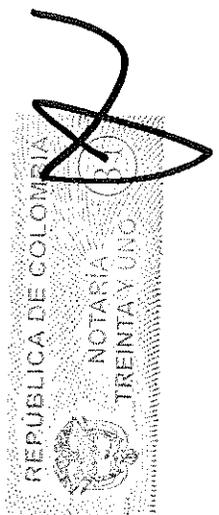
  
Inversiones Tres Trece S.A.S.  
NIT 901.202.293-7.

  
Este Oeste Colombia S.A.S.  
NIT 900.415.384-1.

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

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

  
Rafael Antonio Alfonso Roa.  
C.C. No. 4.268.893.





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11199011

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Treinta Y Uno (31) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: RAFAEL ANTONIO ALFONSO ROA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 4268893 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



pkz9qy1r52lq  
21/06/2022 - 11:08:31



DANIEL IVAN ALFONSO RIOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1032439716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



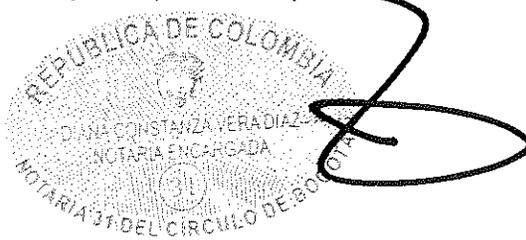
pkz9qy1r52lq  
21/06/2022 - 11:09:08



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PAGARE signado por el compareciente.



**DIANA CONSTANZA VERA DIAZ**

Notario Treinta Y Uno (31) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: pkz9qy1r52lq



**NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE TEXTO Y CONTENIDO CON HUELLA**

NOTARIAS DE BOGOTÁ  
Andrés Arevalo

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Circulo de Bogotá D.C. Compareció:

**ORTIZ CAMACHO JAVIER EDUARDO**  
Quien se identificó con: C.C. 80775137

y declaró que la firma y huella que aparecen en este documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. cyjar

Bogotá D.C. 2022-06-22 11:58:13

908-831688ef

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA

**NANCY AREVALO PACHECO**  
NOTARIA 5 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Javier Ortiz  
80775137



Notaría 5 del Circulo de Bogotá D.C.  
Notaria Nancy Arevalo Pacheco

80775137

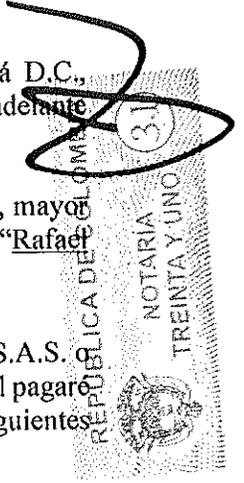
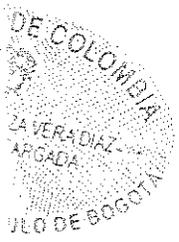
CARTA DE INSTRUCCIONES PARA DILIGENCIAR EL PAGARÉ No. 003.  
CORRESPONDIENTE A LAS SUMAS DE DINERO QUE EL DEUDOR ADEUDE AL  
ACREEDOR.

Señores  
MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S.  
Ciudad.

Nosotros,

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. **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");
3. **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");
4. **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 Rafael Antonio Alfonso Roa, mayor de edad, identificado con C.C. No. 4.268.893 de conformidad con el certificado de existencia y representación legal adjunto (en adelante "Este Oeste");
5. **DANIEL IVÁN ALFONSO RÍOS**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 1.032.439.716, actuando en nombre propio (en adelante "Daniel Alfonso");
6. **JAVIER EDUARDO ORTIZ CAMACHO**, persona natural, domiciliado en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 80.775.137, actuando en nombre propio (en adelante "Javier Ortiz");
7. **RAFAEL ANTONIO ALFONSO ROA**, persona natural, domiciliada en Bogotá D.C., mayor de edad, identificado con C.C. No. 4.268.893, actuando en nombre propio (en adelante "Rafael Alfonso");

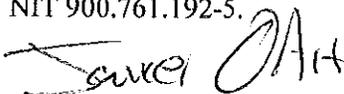
Facultamos de manera expresa, permanente e irrevocable a MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S. al tenedor legítimo del pagaré para diligenciar y/o llenar los espacios en blanco que presenta el pagaré que hemos firmados a favor de MILE HIGH INVESTMENTS S.A.S., de acuerdo con las siguientes instrucciones:

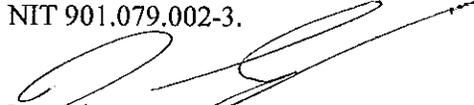


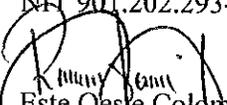
1. El pagaré se diligenciará en el momento en que cualquiera de nosotros entremos en mora de cualquiera de nuestras obligaciones.
2. La fecha de vencimiento del pagaré será la fecha de diligenciamiento del mismo.

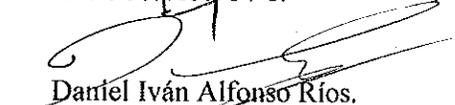
En constancia de lo anterior firmamos la presente a los \_\_ días del mes de junio del año 2022.

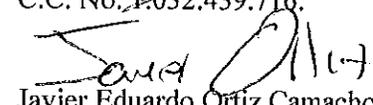
  
Terra3 Desarrollo Inmobiliario S.A.S.  
NIT 900.761.192-5.

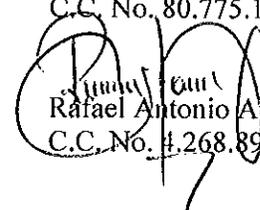
  
Estrumateriales S.A.S.  
NIT 901.079.002-3.

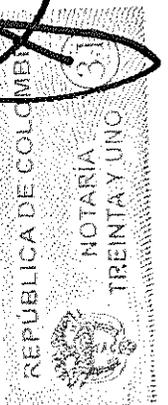
  
Inversiones Tres Trece S.A.S.  
NIT 901.202.293-7.

  
Este Oeste Colombia S.A.S.  
NIT 900.415.384-1.

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

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

  
Rafael Antonio Alfonso Roa.  
C.C. No. 4.268.893.





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11199152

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Treinta Y Uno (31) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: RAFAEL ANTONIO ALFONSO ROA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 4268893 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



4qmwwkjo6zg  
21/06/2022 - 11:13:32



DANIEL IVAN ALFONSO RIOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1032439716 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



4qmwwkjo6zg  
21/06/2022 - 11:14:24



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

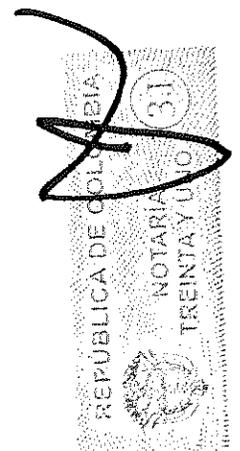
Este folio se vincula al documento de CARTA DE INSTRUCCIONES signado por el compareciente.

**DIANA CONSTANZA VERA DIAZ**

Notario Treinta Y Uno (31) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: 4qmwwkjo6zg



**NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ**

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE  
TEXTO Y CONTENIDO CON HUELLA**



Ante el despacho de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C. Compareció:

**ORTIZ CAMACHO JAVIER EDUARDO**  
Quien se identificó con: **C.C. 80775137**

y declaró que la firma y huella que aparecen en este documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



Cod. cyjas

Bogotá D.C. 2022-06-22 11:58:13

908-931688ef

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA

**NANCY AREVALO PACHECO**  
NOTARIA 5 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

*Javier Ortiz*  
80775137

