



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
TRASLADO Art. 110 del CGP

TRASLADO No. **001**

Fecha: **21/01/2021**

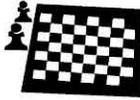
Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 31 03 002 2019 00085 00	Verbal	LUZ STELLA GONZALEZ PINZON	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	22/01/2021	28/01/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **21/01/2021** (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.


SANDRA MILENA DIAZ LIZARAZO

SECRETARIO



SEÑORES
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO VERBAL INTERPUESTO POR NELSON GOMEZ CONTRA CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL. RADICADO: 2019-085

CIRO EDUARDO GOYENECHÉ FORERO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 91.265.817 de Bucaramanga, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional número 66.485 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: ciroeduardogf@yahoo.es, actuando en mi condición de apoderado de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima creada mediante escritura pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 11 del Circulo de Bogotá D.C., sociedad de servicios financieros, legalmente constituida y autorizada para funcionar tal como consta en la Resolución No 3615 del 04 de octubre de 1991, con domicilio en Bogotá, representada legalmente por **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834, con domicilio en Bogotá. Procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA.**, en los siguientes términos:

PRETENSIONES

En general me opongo a todas y a cada una de las pretensiones de la demanda en cuestión. En particular me pronuncio así:

PRIMERA: Me opongo a la prosperidad de este pedimento, toda vez que es la intención de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACION_ persistir en el cumplimiento del contrato a pesar del incumplimiento de los accionantes.

SEGUNDA: Me opongo a la prosperidad de este pedimento, toda vez que es la intención de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACION persistir en el cumplimiento del contrato, por lo cual no sería dable realizar la devolución.

TERCERA: Me opongo a la prosperidad de este pedimento, toda vez que es la intención de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACION persistir en el cumplimiento del contrato.

CUARTA: Me opongo a la prosperidad de este pedimento, toda vez que es la intención de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. EN REORGANIZACION persistir en el cumplimiento del contrato; además, los intereses deprecados serían consecuencia de una sentencia en firme.

QUINTO: Me opongo. Es a los demandantes a quienes habrá de condenarse al pago de costas y agencias en derecho generados por el presente litigio.



LOS HECHOS

PRIMERO. Es cierto

SEGUNDO. Es cierto

TERCERO. Es cierto

CUARTO. Es cierto

QUINTO. Es cierto

SEXTO. No es cierto. La sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A – EN REORGANIZACION, no ha incumplido de modo relevante el contrato. Además, siempre ha estado dispuesta a cumplir con todos y cada uno de sus compromisos. Por el contrario: de una parte los demandantes no cumplieron, en un principio, con el saldo del cronograma de pagos; de otra parte, hasta el momento no han gestionado la financiación a la que se comprometieron para lograr la escrituración y entrega del inmueble del objeto contractual.

SEPTIMO. Es cierto. Se aclara que los demandantes en caso de desistir o incumplir el negocio deberán pagar el cobro de arras del 10% sobre el precio de venta del bien prometido en venta.

OCTAVO. Es parcialmente cierto. Se informa que es y ha sido la intención de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.- EN REORGANIZACION a proceder a firmar la correspondiente escritura pública de venta y la entrega del inmueble objeto de promesa; sin embargo, no ha sido posible en razón a que los demandantes no han querido hacer las diligencias bancarias necesarias para financiar el saldo del precio del activo prometido ni se han allanado a pagarlo con recursos propios.

NOVENO. Es parcialmente cierto. Se reitera que es y ha sido la intención de la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.- EN REORGANIZACION proceder a firmar la correspondiente escritura pública de venta y la entrega del inmueble objeto de promesa; empero, no ha sido posible en razón a que los demandantes no han querido hacer las diligencias bancarias necesarias para financiar el saldo del precio del activo prometido ni se han allanado a pagarlo con recursos propios.

DECIMO. No es cierto del modo planteado en cuanto al incumplimiento de la constructora. A riesgo de fastidiar se repite que es y ha sido la intención de la CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.- EN REORGANIZACION, proceder a



firmar la correspondiente escritura pública de venta y a realizar la entrega del inmueble objeto de promesa; no obstante, no ha sido posible porque los demandantes no han querido hacer las diligencias bancarias necesarias para financiar el saldo del precio del activo prometido ni se han allanado a pagarlo con recursos propios.

DECIMO PRIMERO: Es cierto. La persona moral CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A- EN REORGANIZACION, no se ha allanado a la devolución del dinero toda vez que, de una parte, es su deseo persistir en el contrato y, de otra parte, los demandantes no han cumplido con su compromiso del pago del saldo restante del precio.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar el juramento estimatorio realizado por la parte demandante, con fundamento en las siguientes razones:

- Lo que realmente pretenden los demandantes es un desistimiento del negocio. Así las cosas, en caso tal, y conforme a las previsiones del acuerdo de voluntades, debe descontarse el 10% de arras sobre precio total de venta del inmueble.
- Por otro lado, la parte demandante dentro de las sumas deprecadas como indemnización y/o frutos incluye el interés legal, como si se tratará de liquidar una sentencia condenatoria. Hasta ahora no existe mora de la sociedad demandada ni los demandantes tienen un derecho cierto. Por lo tanto las sumas liquidadas como intereses hasta la presentación del libelo demandador, además de la indexación, no son procedentes en este caso.

En consecuencia, el juramento estimatorio realizado en el texto de la demanda no puede de manera alguna ser tenido como prueba del monto de los perjuicios cuya indemnización se pretende.

PRUEBAS.



1. DOCUMENTALES

- Copia del contrato de Fiducia
- Copia de otrosí No. 1 en el contrato de fiducia mercantil
- Copia de otrosí No. 2 en el contrato de fiducia mercantil
- Copia de otrosí No. 3 en el contrato de fiducia mercantil
- Copia de otrosí No. 4 en el contrato de fiducia mercantil
- Copia de otrosí No. 5 en el contrato de fiducia mercantil
- Copia de otrosí No. 6 en el contrato de fiducia mercantil
- Copia de otrosí No. 7 en el contrato de fiducia mercantil

1.2. TESTIMONIALES

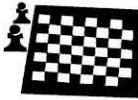
Para que declaren sobre lo que le conste con relación a los hechos de la demanda, de esta contestación y a la voluntad de persistir en el contrato por la CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A- EN REORGANIZACION, ruego se sirva citar a las siguientes personas, todos mayores de edad y vecinos de Bucaramanga, a quienes personalmente interrogaré en la fechas que disponga este juzgado.

- **GERARDO IVÁN DÁVILA**, quien puede ser citado en la calle 9 No. 10-30, Bucaramanga –Santander.
- **CARLOS ALFREDO DURÁN ORTIZ**, quien puede ser citado en la calle 60 No. 16-35, Bucaramanga –Santander.
- **CARLOS MARIO CUBEROS RIVEROS**, quien puede ser citado en la calle 34 No 20- 50 Bucaramanga –Santander
-

2.3. INTERROGATORIO DE PARTE

Ruego a este despacho citar a los demandantes, quienes deberán ser citados de conformidad al artículo 200 C.G.P., a rendir interrogatorio de parte que personalmente formularé y/o a través de sobre cerrado con relación a los hechos y situaciones expuestas en la demanda y esta contestación así:

- **NELSON GOMEZ TORRES**, mayor de edad, vecino de Floridablanca, identificado



con cedula de ciudadanía No. 13.844.598 de Bucaramanga.

- **LUZ STELLA GONZALEZ PINZON**, mayor de edad, vecina de Floridablanca, identificado con la cedula de ciudadanía No. 51.729.659 de Bogotá.

EXCEPCION

Cualquiera que aparezca demostrada con el devenir probatorio a practicar.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTE: Reciben notificaciones en las direcciones señaladas en el escrito de la demanda.

DEMANDADO: Recibe notificaciones en Calle 67 # 7 – 37. Piso 3, Bogotá. Correo electrónico: notificacionesjudiciales@fidubogota.com

El suscrito en la calle 34 No. 19-46 Of. 408 (Ed. la Triada T. Norte) de esta ciudad. Correo electrónico: ciroeduardogf@yahoo.es

Con acendrado respeto, se suscribe,

CIRO EDUARDO GOYENECHÉ FORERO
C.C. 91'265.817 DE B/MANGA
T.P. 66.485 DEL C. S. DE LA J.



**ESPACIOS
CONCRETOS**

ENTREGA DE DOCUMENTOS

7 8 7 2 13 DEC 30 A 8:45

RECIBIDO PARA VERIFICACION

Bogotá D.C., 30 de Diciembre de 2013

Señores
FIDUCIARIA BOGOTA / ALEXANDER CANON
CONTRATOS

REFERENCIA: ENTREGA DE DOCUMENTOS "OTRO SI No 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA Y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A POR LA OTRA

Estimados señores:

Por medio de la presente se hace entrega de la siguiente información debidamente notariada

- Otro si No 1 Al contrato número 2-1-32391 (7 hojas)
- Copia 1 Otro si No 1 Al contrato número 2-1-32391 (7 hojas)
- Copia 2 Otro si No 1 Al contrato número 2-1-32391 (7 hojas)
- Copia 3 Otro si No 1 Al contrato número 2-1-32391 (7 hojas)

Agradecemos su atención

Cordialmente

Ingeniero
JUAN CARLOS CALDERON P
Gerente General
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S

Fiduciaria Bogotá

QUE LA AUTENTICACIÓN COMPLETA

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA DOCUMENTO PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA PEREIRA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

Entre los suscritos a saber, (i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación; (ii) **JULIAN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de 1988 otorgada en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de 1.988 bajo el número 230.835, identificada con el Nit 800.028.206-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato mediante el Acta de Junta Directiva No. 253 del 28 de junio de 2011 documentos que se adjuntan como Anexo No. 1; (iii) **JUAN CARLOS CALDERON**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS SAS.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) bajo el número 01231369, identificada con el Nit 900.231.869-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como Anexo No. 2, documento que se adjunta al presente contrato; (iv) **GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Representante legal de la sociedad **GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No. 001 de fecha 3 de enero de de 2005, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 5 de enero de 2005 bajo el número 61091, identificada con el Nit. 830.512.147-2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como Anexo No. 4, documento que se adjunta al presente contrato, quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este contrato se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, por una parte, y por la otra, (v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí, Anexo No. 5, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente Otrosí No. 1 al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE NÚMERO 2-1-32391** que se registrá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012), el señor **EDMUNDO MORA PADILLA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**,



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com 1

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA Y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA en calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, suscribieron con FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de FIDUCIARIA, un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, en virtud del cual se constituyó el patrimonio denominado BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO FIDUBOGOTA S.A. y cuyo objeto fue el siguiente:

"3.1. OBJETO. El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - d. De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.
- E. Por instrucción de los FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo.
- F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, voeduría y desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO BALCONES DE RUITOQUE, esta obligación estará a cargo de los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR y del FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente contrato, la FIDUCIARIA podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato



Fiduciaria Bogotá

QUE LA AUTENTICACIÓN COMPLETA
CONSTITUYA EL ORIGINAL DEL DOCUMENTO

4 DIC. 2013

NOTARIO ALVAREZ

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de los FIDEICOMITENTES.

PARAGRAFO CUARTO. Mediante razón motivada y previa aceptación de los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de cualquiera de los FIDEICOMITENTES, vincularse al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO QUINTO. La FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARAGRAFO SEXTO. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que la FIDUCIARIA la solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO SEPTIMO. Los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante los ENCARGANTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO OCTAVO. Los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios."

2. Que EDMUNDO MORA PADILLA, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. han suscrito cuatro modificaciones al Memorando de Entendimiento referido en el numeral 1.2 del Capítulo de "Antecedentes y Consideraciones" del contrato de fiducia. En la cuarta modificación, contenida en el Otrosí No. 4 suscrito el 22 de julio de 2013, los anteriormente mencionados acordaron varios temas, conforme se indican a continuación

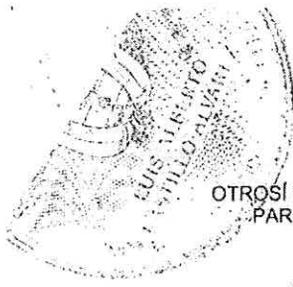
2.1 Modificar la forma de pago del 80% del saldo del valor de restitución del lote sobre el cual se desarrolla el Proyecto, en los siguientes términos, por lo que se modificó la consideración primera literal c.) del Memorando de Entendimiento, conforme se indica a continuación:

"PRIMERA: Consideraciones para el desarrollo del Proyecto.- La Constructora desarrollará un Proyecto urbanístico de vivienda y comercio en el predio denominado La Esperanza Lote 1 Vereda LOS CAUCHOS del Municipio de Floridablanca Departamento de Santander, inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en adelante "el Predio", bajo las siguientes consideraciones:

...
c.-) El saldo, correspondiente al 80% del precio, es decir, la suma de \$10.640.000.000,00, millones de pesos pagaderos al PROPIETARIO, así: 1.-) La suma de \$2.197.022.163 representada en apartamentos de la primera etapa del proyecto; 2.-) La suma de \$2.449.258.970, representada en apartamentos de la



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com 3



Fiduciaria Bogotá



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

QUE LA AUTENTICACIÓN COMPLETA SE EFECTUÓ AL EMITIR EL DOCUMENTO
LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
NOTARIO

segunda etapa del proyecto y 3) La suma de \$5.993.718.867,00, representada en apartamentos de la tercera etapa del proyecto. Respecto a los apartamentos de la primera y la segunda etapa, EL PROPIETARIO ya seleccionó los inmuebles conforme se indica a continuación:

ETAPA 1 TORRES 1 Y 2					
Etapas	Torre	Apartamento	Descuento	Valor Total	Lista de Precios
603	1	\$252.340.414	2.000.000,00	\$250.340.414	6
803	1	\$253.855.774	2.000.000,00	\$251.855.774	6
1201	1	\$228.322.009	2.000.000,00	\$226.322.009	6
1403	1	\$258.401.854	2.000.000,00	\$256.401.854	6
1701	1	\$231.711.209	2.000.000,00	\$229.711.209	6
904	2	\$251.993.633	2.000.000,00	\$249.993.633	6
1004	2	\$252.745.393	2.000.000,00	\$250.745.393	6
1103	2	\$227.644.164	2.000.000,00	\$225.644.164	6
1704	2	\$258.007.713	2.000.000,00	\$256.007.713	6
				\$2.197.022.163	6

ETAPA 2 TORRES 3 Y 4				
Etapas	Torre	Apartamento	Valor	Lista de Precios
2	3	502	\$181.800.300	0
2	3	706	\$224.484.220	0
2	3	802	\$183.230.190	0
2	3	905	\$183.302.320	0
2	3	1003	\$266.664.100	0
2	3	1102	\$187.660.080	0
2	4	302	\$180.847.040	0
2	4	402	\$181.323.670	0
2	4	602	\$182.276.930	0
2	4	702	\$182.753.560	0
2	4	1004	\$226.263.550	0
2	4	1301	\$268.653.010	0
			\$2.449.258.970	

En cuanto a los apartamentos de la tercera etapa, el PROPIETARIO deberá seleccionar los inmuebles al inicio de la comercialización de la etapa, con la lista de precios inicial de la etapa,



[Handwritten signature]



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA PARTE.

cuyo tope máximo de incremento para la tercera etapa será del 11% de la lista de precios inicial de la segunda etapa, que se manejen en la sala de ventas del proyecto.

...

- 2.2 Finalmente, se acordó como última modificación al Memorando de Entendimiento, contenido en el Otrosí No. 4 al mismo, que respecto a las utilidades establecidas para CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. en el Memorando y correspondientes al 75%, dada la colaboración empresarial que se convino con posterioridad entre CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. para el Proyecto, corresponden a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. un 55% y a ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. un 45%, modificación en la que se indicó que era procedente efectuar el ajuste respectivo al contrato de fiducia inmobiliaria, teniendo en cuenta que las utilidades que se llegaren a generar en el Proyecto se liquidarían y pagarían a través de dicho fideicomiso, del cual ya son partes las sociedades mencionadas, como fideicomitentes aportantes, es decir, tanto CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. como ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.
- 3. Que de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se modifica de común acuerdo entre los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí y conforme las siguientes,

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la Cláusula Tercera – "Finalidad, objeto, transferencia de bienes a la fiduciaria, el fideicomiso", numeral 3.6.7 del **CONTRATO DE FIDUCIA**, en los siguientes términos:

"3.6.7. Utilidades del PROYECTO DE CONSTRUCCION para el FIDEICOMITENTE APORTANTE para los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES: se tiene previsto distribuir a partir de la segunda y tercera etapa del Proyecto, así:

- (i) El 25% para el FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- (ii) El 75% restante para los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, en la siguiente proporción: el 55% para CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL y el 45% para ESPACIOS CONCRETOS.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR no participará en utilidades del PROYECTO DE CONSTRUCCION."

CLASULA SEGUNDA.- Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la Cláusula Tercera – "Finalidad, objeto, transferencia de bienes a la fiduciaria, el fidelcomiso" numeral 3.7.2 del **CONTRATO DE FIDUCIA**, en los siguientes términos:

*"3.7.2. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTONOMO. El FIDEICOMITENTE APORTANTE recibirá como restitución por el aporte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la Oficina de Registro de la ciudad de Bucaramanga, la suma de **TRECE MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.300.000.000)**, equivalente al 100% del valor aportado del inmueble, de los cuales el 20%, es*





Fiduciaria Bogotá



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

decir, la suma de \$2.660.000.000, habrán sido anticipados en dinero para que tenga lugar el aporte del inmueble a este fideicomiso y el saldo del 80%, es decir, la suma de \$10.640.000.000,00, será pagadero con área del proyecto cuya transferencia se realizará al momento previsto para la escrituración de las unidades inmobiliarias del proyecto conforme se indica a continuación:

1.-) La suma de \$2.197.022.163 representada en apartamentos de la primera etapa del proyecto; 2.-) La suma de \$2.449.258.970, representada en apartamentos de la segunda etapa del proyecto y 3) La suma de \$5.993.718.867,00, representada en apartamentos de la tercera etapa del proyecto. Respecto a los apartamentos de la primera y la segunda etapa, EL PROPIETARIO ya seleccionó los inmuebles conforme se indica a continuación :

ETAPA 1 TORRES 1 Y 2					
Etapa	Torre	Apartamento	Descuento	Valor Total	Lista de Precios
603	1	\$252.340.414	2.000.000,00	\$250.340.414	6
803	1	\$253.855.774	2.000.000,00	\$251.855.774	6
1201	1	\$228.322.009	2.000.000,00	\$226.322.009	6
1403	1	\$258.401.854	2.000.000,00	\$256.401.854	6
1701	1	\$231.711.209	2.000.000,00	\$229.711.209	6
904	2	\$251.993.633	2.000.000,00	\$249.993.633	6
1004	2	\$252.745.393	2.000.000,00	\$250.745.393	6
1103	2	\$227.644.164	2.000.000,00	\$225.644.164	6
1704	2	\$258.007.713	2.000.000,00	\$256.007.713	6
				\$2.197.022.163	6

ETAPA 2 TORRES 3 Y 4				
Etapa	Torre	Apartamento	Valor	Lista de Precios
2	3	502	\$181.800.300	0
2	3	706	\$224.484.220	0
2	3	802	\$183.230.190	0
2	3	905	\$183.302.320	0
2	3	1003	\$266.664.100	0
2	3	1102	\$187.660.080	0
2	4	302	\$180.847.040	0
2	4	402	\$181.323.670	0
2	4	602	\$182.276.930	0
2	4	702	\$182.753.560	0
2	4	1004	\$226.263.550	0
2	4	1301	\$268.653.010	0
			\$2.449.258.970	



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

En cuanto a los apartamentos de la tercera etapa, el PROPIETARIO deberá seleccionar los inmuebles al inicio de la comercialización de la etapa, con la lista de precios inicial de la etapa, cuyo tope máximo de incremento para la tercera etapa será del 11% de la lista de precios inicial de la segunda etapa, que se manejen en la sala de ventas del proyecto.

En el evento en que no tenga lugar la construcción de la Segunda y Tercera Etapa del Proyecto, se restituirá al FIDEICOMITENTE APORTANTE el área restante que estuviere destinada a la Segunda y Tercera Etapa."

CLÁUSULA TERCERA.- Las demás cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

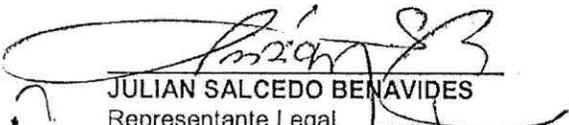
Para constancia se firma por las partes el día Cinco (5) de diciembre de 2013.

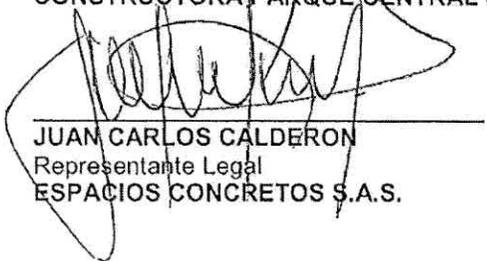
FIDEICOMITENTES

FIDUCIARIA


EDMUNDO MORA PADILLA
C.C. 13.808.695

CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

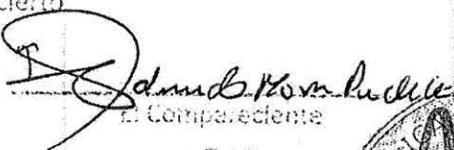

JULIAN SALCEDO BENAVIDES
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.


JUAN CARLOS CALDERON
Representante Legal
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.

NOTARIA 5
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante mí LUIS ALBERTO CASTILLO ÁLVAREZ
Notario Quinto del Circuito de Cúcuta

Compareció Edmundo Mora Padilla
Quien exhibió la C.C. 13.808.695
Expedida en Bucaramanga
y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyos y que el contenido del mismo es cierto.


Cúcuta: 24 DIC. 2013


El Compareciente





OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

Entre los suscritos a saber, (i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación; (ii) **JULIAN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de 1988 otorgada en la Notaría 23 del círculo notarial de la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de 1.988 bajo el número 230.835, identificada con el Nit 800.028.206-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato mediante el Acta de Junta Directiva No. 253 del 28 de junio de 2011 documentos que se adjuntan como Anexo No. 1; (iii) **JUAN CARLOS CALDERON**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS SAS.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) bajo el número 01231369, identificada con el Nit 900.231.869-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como Anexo No. 2, documento que se adjunta al presente contrato; (iv) **GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Representante legal de la sociedad **GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No. 001 de fecha 3 de enero de 2005, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 5 de enero de 2005 bajo el número 61091, identificada con el Nit. 830.512.147-2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como Anexo No. 4, documento que se adjunta al presente contrato, quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este contrato se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, por una parte, y por la otra, (v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí, Anexo No. 5, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente Otrosí No. 2 al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE NÚMERO 2-1-32391** que se registrará por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012), el señor **EDMUNDO MORA PADILLA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**,



FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com 1



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. ,en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA en calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, suscribieron con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio denominado **BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO FIDUBOGOTA S.A.**

2. Que el CONTRATO DE FIDUCIA fue objeto de modificación mediante el Otrosí No. 1 del 5 de diciembre de 2013.
3. Que mediante comunicación de fechada diciembre 11 de 2013 remitida por EDMUNDO MORA PADILLA a la FIDUCIARIA, se acreditó el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 4.1, numeral (iii) del contrato de fiducia número 3 1 23928, por lo que se solicitó dar trámite a la transferencia del inmueble de folio 300-325159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga al fideicomiso denominado "**Balcones de Ruitoque Inmobiliario - Fidubogotá**", correspondiente al contrato de fiducia inmobiliaria número 2 1 32391.
4. Que mediante el presente Otrosí, se acuerda modificar el numeral 3.2.2. del CONTRATO DDE FIDUCIA, con el fin de ampliar el plazo para que la FIDUCIARIA efectúe la transferencia del inmueble referida en la consideración anterior.
5. Que de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se modifica de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan la modificación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente Otrosí y conforme las siguientes,

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar la Cláusula Tercera – "Finalidad, objeto, transferencia de bienes a la fiduciaria, el fideicomiso", numeral 3.2.2. del **CONTRATO DE FIDUCIA**, en los siguientes términos:

"3.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTONOMO.

(...)

3.2.2. EL Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-BALCONES DE RUITOQUE por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá el día catorce (14) del mes de febrero del año dos mil catorce(2014) a título de fiducia mercantil el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, única y exclusivamente para efectos del desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO.- El valor por el cual se contabilizará el lote de terreno es de TRECE MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.300.000.000) MONEDA CORRIENTE."




FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA
Jesús

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com 2

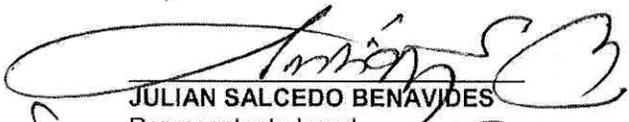
OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL NÚMERO 2-1-32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA, POR UNA PARTE, Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., POR LA OTRA

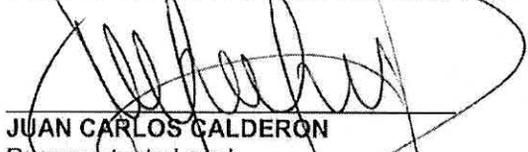
CLÁUSULA SEGUNDA.- Las demás cláusulas del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se firma por las partes el día 16 de enero de 2014.

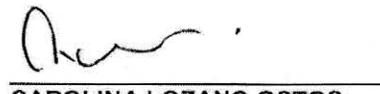
FIDEICOMITENTES


EDMUNDO MORA PADILLA
C.C. 13.808.695


JULIAN SALCEDO BENAVIDES
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.


JUAN CARLOS CALDERON
Representante Legal
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.

FIDUCIARIA


CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.


FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA




OTROSÍ NO. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No.. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Comparecieron: (i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación;

(ii) **JULIAN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de 1988 otorgada en la Notaría 23 del círculo notarial de la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de 1.988 bajo el número 230.835, identificada con el Nit 800.028.206-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato mediante el Acta de Junta Directiva No. 253 del 28 de junio de 2011 documentos que se adjuntan como Anexo No. 1;

(iii) **JUAN CARLOS CALDERON**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS SAS.** sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) bajo el número 01231369, identificada con el Nit 900.231.869-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como Anexo No. 2, documento que se adjunta al presente contrato;

(iv), **GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Representante legal de la sociedad **GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 001 de fecha 3 de enero de 2005, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 5 de enero de 2005 bajo el número 61091, identificada con el Nit. 830.512.147-2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como Anexo No. 4, documento que se adjunta al presente contrato, quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este documento se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, por una parte, y por la otra, (v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí, Anexo No. 5, quien en adelante y para los efectos

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA



OTROSÍ NO. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 3**, hemos acordado modificar el Contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Documento Privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2.012), **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **ESPACIOS CONCRETOS SAS** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **EDMUNDO MORA PADILLA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, **GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No 2-1 32391** en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-BALCONES DE RUITOQUE**, cuyo objeto es el siguiente:

"3.1. OBJETO. El presente contrato de *Fiducia Mercantil Irrevocable*, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTONOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por los **FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
- De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, con los recursos del presente

Fiduciaria Bogotá
FIDUCIARIA
BOGOTÁ S.A.



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

OTROSÍ NO. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No.. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.

- E. *Por instrucción de los FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo.*
- F. *Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo"*

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil trece (2013), las partes celebraron el OTROSÍ NO. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA, modificando la CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.6.7 del CONTRATO DE FIDUCIA y la CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.7.2 del CONTRATO DE FIDUCIA. Posteriormente, mediante Otrosí No. 2 del 16 de enero de 2014, las partes modificaron LA CLAUSULA TERCERA NUMERAL 3.2.2.

TERCERA: Que a la fecha del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., de manera que estos ostentan la calidad de FIDEICOMITENTE.

CUARTA: Que los FIDEICOMITENTES solicitaron la modificación de la CLÁUSULA OCTAVA, NUMERLA 8.2 relativa a la DURACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA, prorrogando este hasta el 31 de agosto de 2018.

QUINTA: Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA DECIMA TERCERA del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA.

SEXTA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente Otrosí No. 3 conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar la CLÁUSULA OCTAVA, NUMERAL 8.2 relativa a la DURACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual para todos los efectos legales y contractuales, se entenderá de la siguiente forma:

"8.2. DURACIÓN: El presente contrato tendrá vigencia hasta el treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2018)"



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

Fiduciaria Bogotá
CEPRERÍA
JURÍDICA

OTROSÍ NO. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

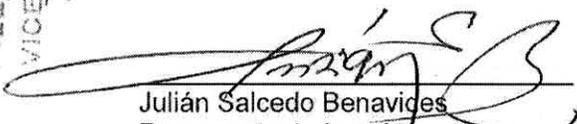
SEGUNDA. Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA No. 2-132391** hasta la firma del presente **Otrosí No. 3**. Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** por medio del presente documento declaran que aprueban y aceptan todas las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en ejecución del **CONTRATO DE FIDUCIA** antes mencionado.

TERCERA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosí No. 3**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., cuatro (5) ejemplares de igual contenido, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil quince (2.015).

FIDEICOMITENTES


EDMUNDO MORA PADILLA
C.C. 13.808.695


Julián Salcedo Benavides
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.


Juan Carlos Calderon
Representante Legal
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.


Gerardo Iván Davila Pereira
Representante Legal
GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA

FIDUCIARIA


CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA
REPRESENTANTE LEGAL
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA



entregado

118

Fiduciaria Bogotá

OTROSI NO. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Comparecieron: (i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación; (ii) **JULIAN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de 1988 otorgada en la Notaría 23 del círculo notarial de la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de 1.988 bajo el número 230.835, identificada con el Nit 800.028.206-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato mediante el Acta de Junta Directiva No. 253 del 28 de junio de 2011 documentos que se adjuntan como Anexo No. 1; (iii) **JUAN CARLOS CALDERON**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS SAS**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) bajo el número 01231369, identificada con el Nit 900.231.869-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como Anexo No. 2, documento que se adjunta al presente contrato; (iv), **GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Representante legal de la sociedad **GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 001 de fecha 3 de enero de 2005, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 5 de enero de 2005 bajo el número 61091, identificada con el Nit. 830.512.147-2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como Anexo No. 4, documento que se adjunta al presente contrato, quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este documento se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, por una parte, y por la otra, (v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí, Anexo No. 5, quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 4**, hemos acordado modificar el Contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Documento Privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2.012), **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **ESPACIOS CONCRETOS SAS** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **EDMUNDO MORA PADILLA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, **GERARDO DÁVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No 2-1 32391** en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-BALCONES DE RUITOQUE**, cuyo objeto es el siguiente:

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
 REPRESENTACIÓN JURÍDICA



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

[Handwritten signature]

OTROSI NO 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

"3.1. **OBJETO.** El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTONOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA **FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por los **FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - b. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - d. De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
- E. Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, al **FIDEICOMITENTE GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo.
- F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo"

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil trece (2.013), las partes celebraron el **OTROSI NO. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, modificando la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.6.7** del **CONTRATO DE FIDUCIA** y la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.7.2** del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

TERCERA: Posteriormente, mediante Orosí No. 2 del dieciséis (16) de enero de dos mil catorce (2.014), las partes modificaron la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.2.2** respecto de la fecha de realización del aporte del inmueble, estableciéndola que se realizaría el día catorce (14) de febrero de dos mil catorce (2.014).

CUARTA: Que mediante Orosí 3 de fecha once (11) de Septiembre de dos mil quince (2.015) las partes modificaron la **CLÁUSULA OCTAVA, NUMERAL 8.2** relativa a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE FIDUCIA** estableciendo que tendría una vigencia hasta el treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018).

QUINTA: Que a la fecha del presente Orosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO**

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVA



OTROSÍ NO. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MORA PADILLA y GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA., de manera que estos ostentan la calidad de FIDEICOMITENTE.

SEXTA: Que los FIDEICOMITENTES solicitaron la modificación de la CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.6.7 relativa a las UTILIDADES del CONTRATO DE FIDUCIA, modificando los porcentajes de participación de las utilidades

SEPTIMA: Que los FIDEICOMITENTES solicitaron la modificación de la CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.7.6 relativa a las UTILIDADES del CONTRATO DE FIDUCIA, modificando los porcentajes de participación de las utilidades.

OCTAVA: Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA DECIMA TERCERA del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA.

NOVENA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente Otrosí No. 4, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar NUMERAL 3.6.7, de la CLÁUSULA TERCERA, el cual para todos los efectos legales y contractuales, se entenderá de la siguiente forma:

3.6.7 Utilidades del PROYECTO BALCONES DE RUITOQUE, que se tiene previsto distribuir, se hará de la siguiente manera:

(i) Para la Etapa 1 del PROYECTO, la distribución de utilidades del año dos mil catorce (2014) se mantendrá conforme a lo establecido en el presente Contrato. Las utilidades certificadas para el año dos mil catorce (2014) por la Etapa 1 para EL FIDEICOMITENTE EDMUNDO MORA PADILLA, serán giradas sólo hasta la finalización de la Etapa 3 del PROYECTO, siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO lo permita y existan recursos en el PATRIMONIO AUTONOMO. Respecto a las utilidades de la Etapa 1 para el año dos mil quince (2015) y siguientes, la distribución de utilidades se realizará únicamente a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. de manera que el cien por ciento (100%) de las utilidades que se generen en dicha etapa para el año dos mil quince (2015) y siguientes serán para EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A..

(ii) Para la Etapa 2 del Proyecto, la distribución de utilidades se realizará únicamente a favor de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., de manera que el cien por ciento (100%) de las utilidades que se generen en dicha etapa se distribuirán en el porcentaje de participación que informen por escrito LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., con una antelación de cinco (5) días hábiles a la fecha en la cual se deba realizar la mencionada distribución, en caso de que no sea allegada a LA FIDUCIARIA la instrucción correspondiente, esta no realizará la distribución de utilidades de la Etapa 2. Lo anterior, sin que exista responsabilidad alguna por parte de la FIDUCIARIA por no distribuir las utilidades. Para la distribución de las utilidades de la Etapa 2 se tendrá en cuenta los resultados consolidados de las Etapas 1 y 2, siempre y cuando el flujo de caja de todo el proyecto lo permita y existan recursos en el PATRIMONIO AUTONOMO.

(iii) Al finalizar la Etapa 3 del PROYECTO y siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO se distribuirán utilidades en los siguientes porcentajes:

- (i) El 41.25% para CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
- (ii) El 33.75% para ESPACIOS CONCRETOS SAS quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- (iii) El 25% para EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

(...)



Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ NO. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

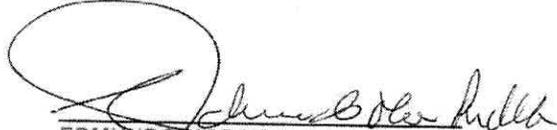
SEGUNDA: Las partes de común acuerdo, han decidido modificar **NUMERAL 3.7.6.** de la **CLÁUSULA TERCERA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales, se entenderá de la siguiente forma:

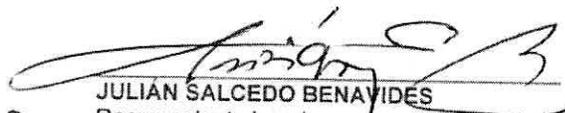
"3.7.6. **UTILIDADES (EXCEDENTES).** La **FIDUCIARIA** entregará los excedentes (utilidades) referidos en el numeral 3.6.7 o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**, de los aportes y de los beneficios por gestión, de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, en la forma y porcentajes establecidos en el numeral 3.6.7.

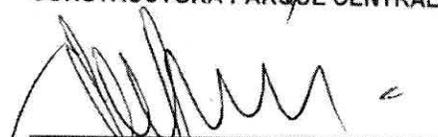
TERCERA: Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosí No. 4**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

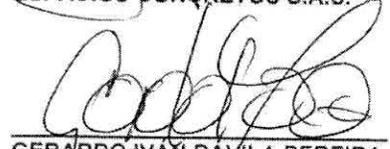
Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., cinco (5) ejemplares de igual contenido, a los quince (15) días del mes de Diciembre del año dos mil quince (2.015).

FIDEICOMITENTES


EDMUNDO MORA PADILLA
C.C. 13.808.695


JULIAN SALCEDO BENAVIDES
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.


JUAN CARLOS CALDERÓN
Representante Legal
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.


GERARDO IVÁN DAVILA PEREIRA
Representante Legal
GERARDO DAVILA (ASESORIA
INMOBILIARIA LTDA

FIDUCIARIA


CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



Entregado

116

Fiduciaria Bogotá

OTROSI NO. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Comparecieron: (i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación; (ii) **JULIAN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de 1988 otorgada en la Notaría 23 del círculo notarial de la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de 1.988 bajo el número 230.835, identificada con el Nit 800.028.206-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato mediante el Acta de Junta Directiva No. 253 del 28 de junio de 2011 documentos que se adjuntan como Anexo No. 1; (iii) **JUAN CARLOS CALDERON**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS SAS**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) bajo el número 01231369, identificada con el Nit 900.231.869-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como Anexo No. 2, documento que se adjunta al presente contrato; (iv), **GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Representante legal de la sociedad **GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA.** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 001 de fecha 3 de enero de 2005, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 5 de enero de 2005 bajo el número 61091, identificada con el Nit. 830.512.147-2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como Anexo No. 4, documento que se adjunta al presente contrato quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este documento se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, por una parte, y por la otra, (v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí, Anexo No. 5, quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 5**, hemos acordado modificar el Contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Documento Privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2.012), **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
INMOBILIARIA JURÍDICA



-37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ NO. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

GERENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ESPACIOS CONCRETOS SAS en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EDMUNDO MORA PADILLA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, GERARDO DÁVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No 2-1 32391** en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-BALCONES DE RUITOQUE**, cuyo objeto es el siguiente:

"3.1. OBJETO. El presente contrato de *Fiducia Mercantil Irrevocable*, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por los **FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
- De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **Patrimonio Autónomo**.
 - De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
- E. Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, al **FIDEICOMITENTE GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **Fideicomiso** como un anticipo.
- F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo"

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
BOGOTÁ - COLOMBIA



-37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ NO. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil trece (2.013), las partes celebraron el OTROSÍ NO. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA, modificando la CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.6.7 del CONTRATO DE FIDUCIA y la CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.7.2 del CONTRATO DE FIDUCIA.

TERCERA: Posteriormente, mediante Otrosí No. 2 del dieciséis (16) de enero de dos mil catorce (2.014), las partes modificaron la CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.2.2 respecto de la fecha de realización del aporte del inmueble, estableciéndola que se realizaría el día catorce (14) de febrero de dos mil catorce (2.014).

CUARTA: Que mediante Otrosí 3 de fecha once(11) de Septiembre de dos mil quince (2.015) las partes modificaron la CLÁUSULA OCTAVA, NUMERAL 8.2 relativa a la DURACIÓN del CONTRATO DE FIDUCIA estableciendo que tendría una vigencia hasta el treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018).

QUINTA: Que mediante el Otrosí No. 4 de fecha quince (15) de Diciembre de dos mil quince (2.015), las partes modificaron los numerales 3.6.7 y 3.7.6 correspondientes a la participación en las utilidades de los FIDEICOMITENTES.

SEXTA: Que a la fecha del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., de manera que estos ostentan la calidad de FIDEICOMITENTE.

SEPTIMA: Que los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. y EDMUNDO MORA PADILLA requieren modificar la forma de restitución del aporte del inmueble al fideicomiso, lo que implica realizar una modificación del contrato, que se efectúa con el presente otrosí.

OCTAVA: Que se ha convenido una modificación del aporte del fideicomitente comercializador, GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA, en cuanto al beneficio por gestión que le correspondería por la comercialización de apartamentos en canje, lo que implica realizar una modificación al contrato, que se efectúa con el presente otrosí.

NOVENA: Que de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA DECIMA TERCERA del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA.

DECIMA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, a través del presente Otrosí No. 5, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Para efectos de modificar la forma en que se restituirá el aporte del FIDEICOMITENTE APORTANTE, las partes de común acuerdo han decidido modificar EL numeral 3.7.2. de la cláusula tercera, el cual quedará así:

"CLÁUSULA TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
CALLE 100 No. 37-37



3.7.2. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTONOMO. EI FIDEICOMITENTE APORTANTE recibirá como restitución por el aporte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la Oficina de Registro de la ciudad de Bucaramanga, la suma de **TRECE MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.300.000.000)**, equivalente al cien por ciento (100%) del valor aportado del inmueble, de los cuales la suma de tres mil ciento treinta millones sesenta y ocho mil sesenta y siete pesos (**\$3.130.068.067**) que equivale al **23.54%**, en dinero, de los cuales ya se han anticipado dos mil ochocientos noventa y cuatro millones ochocientos cuarenta y ocho mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (**\$2.894.848.664**), valor cancelado en cuotas, la primera por un valor de dos mil seiscientos sesenta millones (\$2.660.000.000) para que tuviera lugar el aporte del inmueble a este fideicomiso y doscientos treinta y cinco millones ochocientos cuarenta y ocho mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (\$234.848.664) que han sido anticipados durante la marcha del **PROYECTO**. Los doscientos treinta y cinco millones doscientos diecinueve mil cuatrocientos tres pesos (**\$235.219.403**) restantes del pago en dinero, será cancelado al momento de la liquidación del **PROYECTO** o, anticipado para el pago de obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**. El saldo, es decir, la suma de diez mil ciento sesenta y nueve millones novecientos treinta y un mil novecientos treinta y tres pesos (**\$10.169.931.933**) que equivale al **76.46%**, será pagadero con área del **PROYECTO** cuya transferencia se realizará al momento previsto para la escrituración de las unidades inmobiliarias del proyecto, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE** sobre la fecha de la escrituración que corresponda, conforme se indica a continuación:

- 1.) La suma de **\$2.720.981.342** representada en doce (12) apartamentos de la primera etapa del proyecto;
- 2.) La suma de **\$2.269.615.824**, representada en doce (12) apartamentos de la segunda etapa del proyecto;
- 3.) La suma de **\$5.179.334.766**, representada en veintitrés (23) apartamentos de la tercera etapa del proyecto.

A continuación los apartamentos que se restituirán por el aporte al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**:

Etapa	Apto	Torre	Precio
1	603	1	\$ 235.370.152
1	803	1	\$ 236.885.512
1	1201	1	\$ 211.351.747
1	1401	1	\$ 207.318.673
1	1403	1	\$ 241.431.592
1	1601	1	\$ 208.335.433
1	1701	1	\$ 214.740.947
1	1706	1	\$ 243.037.428
1	904	2	\$ 235.023.371
1	1004	2	\$ 235.775.131
1	1103	2	\$ 210.673.907
1	1704	2	\$ 241.037.451
SUBTOTAL E1			\$ 2.720.981.342

FIDUCIARIA BOGOTÁ



Fiduciaria Bogotá

OTROSI NO. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Etapa	Apto	Torre	Precio
2	502	3	\$ 166.830.038
2	706	3	\$ 209.513.958
2	802	3	\$ 168.259.928
2	905	3	\$ 168.332.058
2	1003	3	\$ 251.693.838
2	1102	3	\$ 172.689.818
2	302	4	\$ 165.876.778
2	402	4	\$ 166.353.408
2	602	4	\$ 167.306.668
2	702	4	\$ 167.783.298
2	1004	4	\$ 211.293.288
2	1301	4	\$ 253.682.748
SUBTOTAL E2			\$ 2.269.615.824

Etapa	Apto	Torre	Precio
3	703	5	\$ 253.957.818
3	705	5	\$ 201.768.399
3	706	5	\$ 255.065.724
3	804	5	\$ 258.036.290
3	805	5	\$ 202.339.759
3	902	5	\$ 202.911.119
3	1001	5	\$ 249.100.040
3	1005	5	\$ 203.482.479
3	1102	5	\$ 204.053.839
3	1405	5	\$ 205.767.919
3	1502	5	\$ 206.339.279
3	304	6	\$ 252.256.443
3	403	6	\$ 252.958.763
3	602	6	\$ 201.197.039
3	705	6	\$ 201.768.399
3	802	6	\$ 202.339.759
3	905	6	\$ 202.911.119
3	1001	6	\$ 300.556.973
3	1002	6	\$ 203.482.479
3	1105	6	\$ 204.053.839
3	1202	6	\$ 204.625.199
3	1405	6	\$ 205.767.919
3	1501	6	\$ 304.594.173
SUBTOTAL E3			\$ 5.179.334.766

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



Calle 57 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

En caso de que al momento de la escrituración de apartamentos de la tercera etapa del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** tuviere pendiente el pago de **COMISIONES FIDUCIARIAS** o cualquier otra obligación a su cargo que hubieren sido entonces canceladas con recursos del **PROYECTO** o de cualquier otro **FIDEICOMITENTE**, dicho valor se entenderá como anticipo a la restitución del aporte, por lo que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** directamente hará el cálculo de la menor área a recibir frente a los apartamentos inicialmente asignados como restitución por los aportes realizados, menor valor que será informado a la **FIDUCIARIA** con una antelación de cinco (5) días hábiles a la fecha en la que se deba realizar la restitución. En caso de que efectuado el cálculo anterior quede un saldo por restituir que no cubra el valor total de un **INMUEBLE**, dicho saldo tendrá lugar en dinero al momento de la liquidación del **PROYECTO**."

SEGUNDA. Para efectos de la modificación del beneficio por gestión que corresponde al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**, las partes de común acuerdo han decidido modificar el numeral 3.7.3 de la cláusula tercera, el cual quedará así:

"CLÁUSULA TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

3.7.3. **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** por su gestión de comercialización del **PROYECTO**, será beneficiario en un porcentaje equivalente al uno punto cero cinco por ciento (1.05%) de las ventas del **PROYECTO**, descontando el valor de los apartamentos que se restituirán al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por concepto de restitución de aporte respecto del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, los cuales tiene un valor estimado de diez mil ciento sesenta y nueve millones novecientos treinta y un mil novecientos treinta y tres pesos (\$10.169.931.933), así como los apartamentos que adquieran los socios del **PROYECTO**, valor que será calculado por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** e informado a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días anteriores a la fecha en que se deba realizar el giro de los beneficios. Para ventas de inmuebles en las que se hubiere realizado con proveedores o contratistas del proyecto, será beneficiario en un porcentaje equivalente al 0.735% de tales ventas, hecho que será informado y calculado por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** e informado a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días anteriores a la fecha en que se deba realizar el giro de los beneficios.."

CUARTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosí No. 5**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
CALLE 57 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



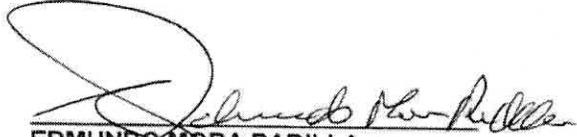
Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ NO. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

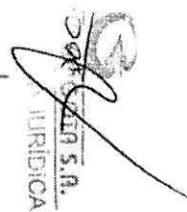
Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., cinco (5) ejemplares de igual contenido, a los diecisiete (17) días del mes de Diciembre del año dos mil quince (2.015).

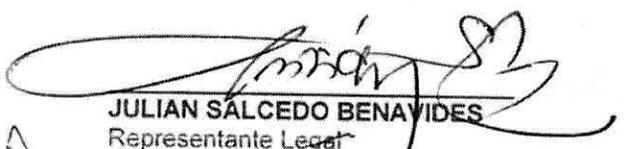
FIDEICOMITENTES

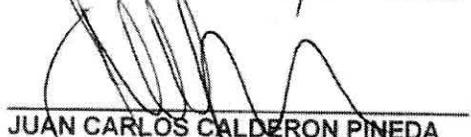
FIDUCIARIA


 EDMUNDO MORA PADILLA
 C.C. 13.808.695


 CAROLINA LOZANO OSTOS
 Representante Legal
 FIDUCIARIA BOGOTA S.A.


 BOGOTÁ S.A.
 JURIDICA


 JULIAN SALCEDO BENAVIDES
 Representante Legal
 CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.


 JUAN CARLOS CALDERON PINEDA
 Representante Legal
 ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.


 GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA
 Representante Legal
 GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA



OTROSÍ NO. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Comparecieron: (i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación; (ii) **JULIAN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de 1988 otorgada en la Notaría 23 del círculo notarial de la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de 1.988 bajo el número 230.835, identificada con el Nit 800.028.206-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se adjuntan como **Anexo No. 1**; (iii) **JUAN CARLOS CALDERON**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) bajo el número 01231369, identificada con el Nit 900.231.869-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como **Anexo No. 2**; (iv) **GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Representante legal de la sociedad **GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 001 de fecha 3 de enero de 2005, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 5 de enero de 2005 bajo el número 61091, identificada con el Nit. 830.512.147-2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como **Anexo No. 3**, quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**, por una parte, y por la otra, (v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí, Anexo No. 5, quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, mediante el presente **Otrosí No. 6**, hemos acordado modificar el Contrato suscrito entre las partes previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Documento Privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2.012), **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

OTROSÍ NO. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

GERENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, ESPACIOS CONCRETOS SAS en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EDMUNDO MORA PADILLA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE, GERARDO DÁVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA** en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No 2-1 32391** en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el **Patrimonio Autónomo** denominado **FIDEICOMISO BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO-FIDUBOGOTA S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

“3.1. OBJETO. *El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:*

A. *En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.*

B. *Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:*

- a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.*
- b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.*
- c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.*
- d. De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.*

C. *Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.*

D. *Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES*

E. *Por instrucción de los FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo.*

F. *Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo.*

OTROSÍ NO. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(...)"

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil trece (2.013), las partes celebraron el **Otrosí No. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, modificando la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.6.7** del **CONTRATO DE FIDUCIA** y la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.7.2** del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

TERCERA: Posteriormente, mediante **Otrosí No. 2** del dieciséis (16) de enero de dos mil catorce (2.014), las partes modificaron la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.2.2** respecto de la fecha de realización del aporte del inmueble, estableciéndola que se realizaría el día catorce (14) de febrero de dos mil catorce (2.014).

CUARTA: Que mediante **Otrosí No. 3** de fecha once (11) de septiembre de dos mil quince (2.015) las partes modificaron la **CLÁUSULA OCTAVA, NUMERAL 8.2** relativa a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE FIDUCIA** estableciendo que tendría una vigencia hasta el treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018).

QUINTA: Que mediante el **Otrosí No. 4** de fecha quince (15) de diciembre de dos mil quince (2.015), las partes modificaron los numerales 3.6.7 y 3.7.6 correspondientes a la participación en las utilidades de los **FIDEICOMITENTES**.

SEXTA: Que mediante el **Otrosí No. 5** de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil quince (2.015), las partes modificaron la **CLAUSULA TERCERA** numeral 3.7.2 sobre la forma de restitución por el aporte del inmueble al Patrimonio Autónomo y el numeral 3.7.3 sobre el beneficio por gestión que corresponde al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**, por la comercialización de apartamentos a proveedores o contratistas del proyecto.

SEPTIMA: Que **LOS FIDEICOMITENTES** han solicitado modificar el contrato, respecto a los acuerdos e instrucciones contenidos en el contrato de fiducia frente al desarrollo de la Etapa 3 del proyecto **BALCONES DE RUITOQUE**, sin que esto implique modificaciones en cuanto a la restitución de aportes, o beneficios de los **FIDEICOMITENTES**.

OCTAVA: Que a la fecha del presente Otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA y GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA.**, de manera que estos ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES**.

NOVENA: Que de acuerdo con lo estipulado en la **CLÁUSULA DECIMA TERCERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA**.

DECIMA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente **Otrosí No. 6**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

3

Fiduciaria Bogotá 
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

OTROSÍ NO. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PRIMERA. Las partes de común acuerdo, han decidido adicionar los numerales **2.23 y 2.24** de la **CLÁUSULA SEGUNDA** correspondiente a **DEFINICIONES** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, los cuales para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"SEGUNDA. DEFINICIONES. Para ilustrar y dar mayor comprensión al contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

(...)

2.23 BENEFICIARIO POR VENTA: *corresponde a la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. frente al evento regulado en el NUMERAL 3.7.2., PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA TERCERA ("Restitución del aporte del inmueble respecto de la Etapa 3, en caso de no tener lugar la construcción de la Etapa 3 y derechos para CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.")*.

2.24 BENEFICIARIO POR RESTITUCIÓN EN COMÚN Y PROINDIVISO: *corresponde a la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. frente al evento regulado en el NUMERAL 3.7.2, PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA TERCERA ("Restitución del aporte del inmueble respecto de la Etapa 3, en caso de no tener lugar la construcción de la Etapa 3 y derechos para CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A."), cuando no se logra la venta del inmueble afecto a la Etapa 3, dando lugar a la restitución en común y proindiviso del Inmueble.*

SEGUNDA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el **PARÁGRAFO** del **SUBNUMERAL 3.2.2.** del **NUMERAL 3.2.** correspondiente a **TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** de la **CLÁUSULA TERCERA** correspondiente a **FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO

(...)

3.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTONOMO.

(...)

PARÁGRAFO: *El valor por el cual se contabilizará el lote de terreno es de **TRECE MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.300.000.000)** MONEDA CORRIENTE. El costo del lote aplicable a cada etapa del Proyecto será el siguiente:*

Etapa 1: ***TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$3.460.981.342)**, aporte que se restituye con apartamentos de la Etapa 1 por valor de **\$2.720.981.342**, ya escriturados y entregados al FIDEICOMITENTE APORTANTE, según relación contenida en el Otrosí No. 5 del 17 de diciembre de 2015 al presente contrato, y la diferencia, con*

OTROSÍ NO. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

cargo a la cuenta de anticipos a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE hasta por la suma de \$740.000.000.

Etapa 2: CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$4.659.683.892), aporte que se restituye con apartamentos de la Etapa 2 por valor de \$2.269.615.824, algunos escriturados y otros pendientes de escriturar pero ya identificados según Otrosí No. 5 al contrato de fiducia suscrito el 17 de diciembre de 2015 y la diferencia, con cargo a la cuenta de anticipos a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE hasta por la suma de \$2.390.068.068.

Etapa 3: CINCO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$5.179.334.766), aporte que se restituye conforme se regula en la cláusula tercera del presente contrato.

Dado que dentro del fideicomiso existe un registro contable por cada una de las etapas 1, 2 y 3, y teniendo en cuenta que con fundamento en el presente Otrosí se especifica el costo del lote aplicable a cada etapa y los términos de la restitución del aporte del lote, habiendo culminado la construcción de las Etapa 1 y 2, las partes aceptan que estarían dadas las condiciones para proceder, cuando lo solicite el FIDEICOMITENTE GERENTE, con la liquidación de dichas etapas del proyecto, de manera que, una vez concluida dicha liquidación, el fideicomiso se mantenga con lo correspondiente a la Etapa 3, incluido el saldo del lote por desarrollar y los costos directos e indirectos vinculados a dicha Etapa."

TERCERA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el SUBNUMERAL 3.7.2. del NUMERAL 3.7. correspondiente a RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS POR GESTIÓN Y UTILIDADES (EXCEDENTES) de la **CLÁUSULA TERCERA** correspondiente a **FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO
(...)

3.7. RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS POR GESTIÓN Y UTILIDADES (EXCEDENTES)
(...)

3.7.2. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO: EI FIDEICOMITENTE APORTANTE recibirá como restitución por el aporte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, la suma de **TRECE MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.300.000.000)**, equivalente al 100% del valor aportado del inmueble, cuya restitución de aporte se acuerda efectuar así:

Etapa 1: TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$3.460.981.342), aporte que se restituye con apartamentos de la Etapa 1 por valor de **\$2.720.981.342**, ya

OTROSÍ NO. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

escriturados y entregados al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, según relación contenida en el Otrosí No. 5 del 17 de diciembre de 2015 al presente contrato, y la diferencia, con cargo a la cuenta de anticipos, cuentas por cobrar y otras cuentas a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE (EDMUNDO MORA PADILLA)** hasta por la suma de **\$740.000.000**. En virtud de lo anterior y dado que ya han sido escriturados los apartamentos que le corresponden de la Etapa 1 y entregado el anticipo por la suma de \$740.000.000, no existirían cuentas pendientes por concepto de restitución de aporte respecto de la Etapa 1.

Etapa 2: CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$4.659.683.892), aporte que se restituye con apartamentos de la Etapa 2 por valor de **\$2.269.615.824**, algunos escriturados y otros pendientes de escriturar pero ya identificados según Otrosí No. 5 al contrato de fiducia suscrito el 17 de diciembre de 2015 y la diferencia, con cargo a la cuenta de anticipos, cuentas por cobrar y otras cuentas a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE (EDMUNDO MORA PADILLA)** hasta por la suma de **\$2.390.068.068**. En virtud de lo anterior, una vez concluya la escrituración de los apartamentos de la Etapa 2, y teniendo en cuenta el anticipo ya entregado por la suma de **\$2.390.068.068**, no existirían cuentas pendientes por concepto de restitución de aporte respecto de la Etapa 2.

Etapa 3: CINCO MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$5.179.334.766), aporte que se restituye conforme se regula en los siguientes parágrafos de la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. RESTITUCIÓN DEL APORTE DEL INMUEBLE RESPECTO DE LA ETAPA 3, EN CASO DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA 3. En caso de tener lugar la construcción de la Etapa 3, la restitución del aporte del inmueble en cuanto a la Etapa 3, se efectuará así:

(i) Sobre el valor del aporte del inmueble para la Etapa 3 (**\$5.179.334.766**), con inmuebles que se construyan en dicha Etapa 3, tomando como valor el de la lista "0", que serán elegidos por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** al momento de inicio de las ventas de esta etapa.

(ii) Para efectos del cronograma de la Etapa 3, se acuerdan las siguientes fechas:

Fecha de reinicio de preventas: 1 de julio de 2020.

Fecha de obtención de punto de equilibrio: 30 de junio de 2021.

Fecha de inicio de obras: 1 de julio de 2021.

Los plazos establecidos anteriormente tendrán una prórroga automática de seis (6) meses, a partir de cada uno de sus vencimientos. Corresponde al **FIDEICOMITENTE GERENTE** informar a la **FIDUCARIA** del cumplimiento de los eventos previstos anteriormente dentro de las fechas establecidas, inclusive la prórroga a que hubiere lugar. **LOS FIDEICOMITENTES** exoneran de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** sobre las fechas establecidas y el cumplimiento de los eventos allí previstos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. RESTITUCIÓN DEL APORTE DEL INMUEBLE RESPECTO DE LA ETAPA 3, EN CASO DE NO TENER LUGAR LA CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA 3 Y DERECHOS PARA CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. En caso de no tener lugar la ejecución del proyecto en la Etapa 3 dentro de los plazos previstos en el parágrafo anterior (fecha de inicio de ventas, fecha de logro de punto de equilibrio y fecha de inicio de obra), el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** procederán a comercializar con un tercero los derechos de explotación que correspondan al área restante del inmueble aportado, relativo a la Etapa 3 del proyecto, a través de la cesión de la posición contractual a favor del tercero, bajo los siguientes términos definidos por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**:

(i) Precio mínimo de venta: El precio mínimo de venta será **\$7.614.158.755**.

(ii) El precio de venta del lote se distribuirá así:

- Para el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** el 76,81%, de los cuales la suma de **\$5.179.334.766** serán por concepto de restitución del aporte del lote y la diferencia, como utilidad.
- Para el **BENEFICIARIO POR VENTA**, que es **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** el 23,19%, con lo cual se recuperan los costos directos e indirectos asociados a la etapa 3 del proyecto, ya ejecutados por valor de **\$1.766.000.000** y representados en la cuenta por cobrar de **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** con cargo a la Etapa 3, recursos que serán recibidos por **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL** como **BENEFICIARIO POR VENTA**. Para efectos de los costos directos e indirectos asociados a la Etapa 3, ya ejecutados por valor de **\$1.766.000.000**, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** informará a la **FIDUCIARIA** para proceder con el registro de los mismos con cargo a dicha Etapa, registro que incluirá a su vez el derecho como **BENEFICIARIO POR VENTA** descrito anteriormente así como el derecho como **BENEFICIARIO POR RESTITUCIÓN EN COMÚN Y PROINDIVISO**.

(iii) El tiempo dentro del cual **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** adelantarán las gestiones para la venta del proyecto de la Etapa 3 a un tercero será de máximo dos (2) años desde la fecha en la que se cumpla alguno de los plazos referidos en el parágrafo anterior, en los que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** informe que no cumplió el objetivo a lograr en el plazo respectivo.

(iv) Vencido ese plazo de dos (2) años sin haberse logrado la venta del proyecto de la Etapa 3, se llevará a cabo la restitución en común y proindiviso del área del lote destinada a la Etapa 3, en los siguientes porcentajes, sin necesidad de instrucción adicional a la Fiduciaria, la cual se entiende conferida de manera irrevocable por el presente otrosí:

Para el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**: el 76,81%

Para el **BENEFICIARIO POR RESTITUCIÓN EN COMÚN Y PROINDIVISO** que es **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.**: el 23,19%.

Para efectos de la venta o la restitución en común y proindiviso reguladas en el presente parágrafo, habrá de tener lugar la cancelación de la hipoteca en mayor extensión que actualmente grava el **INMUEBLE**".

OTROSÍ NO. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CUARTA. Las partes de común acuerdo, han decidido modificar el NUMERAL 8.2. correspondiente a DURACIÓN de la **CLÁUSULA OCTAVA** correspondiente a **VIGENCIA DEL CONTRATO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderán de la siguiente manera:

"OCTAVA. VIGENCIA DEL CONTRATO

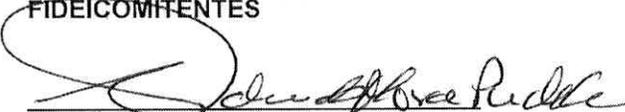
(...)

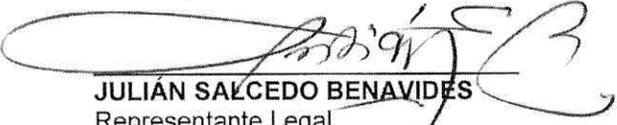
8.2. DURACIÓN. El presente contrato tendrá como término de duración hasta el quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022), y podrá ser prorrogado de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** (...)"

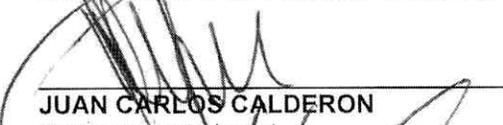
QUINTA. Los demás términos y condiciones del contrato de fiducia que no son objeto de aclaración, modificación o adición con el presente Otrosí, continúan vigentes en su integridad siempre que no sean contrarios a lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., cinco (5) ejemplares de igual contenido, a los TREINTA (30) días del mes de NOVIEMBRE del año dos mil dieciocho (2018).

FIDEICOMITENTES


EDMUNDO MORA PADILLA
C.C. 13.808.695

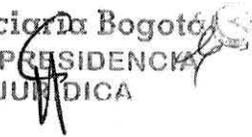

JULIAN SALCEDO BENAVIDES
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.


JUAN CARLOS CALDERON
Representante Legal
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.


GERARDO IVÁN DÁVILA PEREIRA
Representante Legal
GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA.

FIDUCIARIA


CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
E: NMV

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA


OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

(ii) **JULIÁN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente General como Representante Legal y Promotor de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de mil novecientos ochenta y ocho (1988), otorgada en la Notaría 23 del Círculo Notarial de la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (1988), bajo el número 230.835, identificada con NIT 800.028.206 – 4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

(iii) **JUAN CARLOS CALDERÓN PINEDA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante Legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008), bajo el número 01231369, identificada con el NIT 900.231.869 – 9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

(iv) **GERARDO IVÁN DÁVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 91.286.097, actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública 001 de fecha tres (3) de enero de dos mil cinco (2005), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el cinco (5) de enero de dos mil cinco (2005), bajo el número 61091, identificada con el NIT 830.512.147 – 2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta (**Anexo No. 3**), quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

(v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con NIT. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

124
SUSCRITO EN PRESENCIA DE
VICEDIRECTOR GENERAL
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación, el cual se adjunta (**Anexo No. 4**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**.

Quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, han convenido suscribir el presente **Otrosí No. 7** al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391** – en adelante **EL CONTRATO DE FIDUCIA** – mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO – FIDUBOGOTÁ S.A.**, - en adelante **EL FIDEICOMISO** -, el cual se registrá por las Cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante Documento Privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012), **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, **ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **EDMUNDO MORA PADILLA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, **GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1 32391**, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO – FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo objeto es el siguiente:

“3.1. OBJETO. El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-325159 de la Oficina de Registro de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

- a.** De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- b.** De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- c.** De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

- d. De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
- E. Por instrucción de los **FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, al **FIDEICOMITENTE GERENTE** y al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo.
- F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo.

(...)"

SEGUNDA. Que mediante Documento Privado de fecha cinco (05) de diciembre de dos mil trece (2013), **LAS PARTES** celebraron **Otrosí No. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA**, modificando la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.6.7** del **CONTRATO DE FIDUCIA** y la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.7.2** del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

TERCERA. Que a través de **Otrosí No. 2** del dieciséis (16) de enero de dos mil catorce (2014), las partes modificaron la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.2.2** respecto de la fecha de realización del aporte del inmueble, estableciendo que la misma sería el catorce (14) de febrero de dos mil catorce (2014).

CUARTA. Que mediante **Otrosí No. 3** de fecha once (11) de septiembre de dos mil quince (2015), las partes modificaron la **CLÁUSULA OCTAVA, NUMERAL 8.2** relativa a la **DURACIÓN** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, estableciendo que el mismo tendría vigencia hasta el treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2018).

QUINTA. Que a través de **Otrosí No. 4** de fecha quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015), las partes modificaron los **NUMERALES 3.6.7 y 3.7.6** correspondientes a la participación en las utilidades de **LOS FIDEICOMITENTES**.

SEXTA. Que por medio de **Otrosí No. 5** de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil quince (2015), las partes modificaron la **CLÁUSULA TERCERA, NUMERAL 3.7.2** sobre la forma de restitución por el aporte del inmueble al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y el **NUMERAL 3.7.3** sobre el

Fiduciaria Bogotá S.A.
VIGENCIA
AUTORIDAD
FIDUCIARIA



OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

beneficio por gestión que corresponde al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, por la comercialización de apartamentos a proveedores o contratistas del proyecto.

SÉPTIMA. Que mediante **Otrosí No. 6** de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), las partes adicionaron los **NUMERALES 2.23 y 2.24** a la **CLÁUSULA SEGUNDA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, correspondiente a las **DEFINICIONES**, así mismo, modificaron el **PARÁGRAFO** del **SUBNUMERAL 3.2.2** del **NUMERAL 3.2** que corresponde a la **TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de la **CLÁUSULA TERCERA** que se refiere a la **FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO** del **CONTRATO DE FIDUCIA**. De otro lado, a través de este mismo **Otrosí**, las partes modificaron el **SUBNUMERAL 3.7.2** del **NUMERAL 3.7** que corresponde a la **RESTITUCIÓN POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS POR GESTIÓN Y UTILIDADES (EXCEDENTES)** de la **CLÁUSULA TERCERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, y finalmente, las partes acordaron modificar el **NUMERAL 8.2** que corresponde a **DURACIÓN** de la **CLÁUSULA OCTAVA** que se refiere a la **VIGENCIA DEL CONTRATO**, señalando que el mismo tendría como término de duración hasta el quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

OCTAVA. Que de acuerdo con lo señalado en la **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA** del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo podrá ser modificado de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES Y LA FIDUCIARIA**.

NOVENA. Que de conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**, a través del presente **Otrosí No. 7**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo, han decidido modificar el **SUBNUMERAL 6.1.1** del **NUMERAL 6.1** de la **CLÁUSULA SEXTA** correspondiente a los **DERECHOS DE LA FIDUCIARIA**, específicamente a lo que se refiere a la comisión mensual, que recibe **LA FIDUCIARIA** por concepto de remuneración, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"SEXTA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. - Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

6.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

6.1.1 Una comisión mensual equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV), teniendo en cuenta la operatividad actual de la Etapa 2, no obstante lo anterior, una vez se active la Etapa 3, la comisión mensual será de SEIS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (6 SMLMV). La mencionada comisión cubre la realización de hasta veinte (20) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional a los veinte (20) establecidos, se cobrará la suma de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000,00) + IVA. La comisión se causará, liquidará y cobrará mensualmente al FIDEICOMITENTE APORTANTE y en caso de que éste no efectúe el pago



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENTA
JURÍDICA

FIDUCIARIA BOGOTÁ
DIRECTOR GENERAL
BOGOTÁ
25 ABR 2022
Firma: *[Firma]*

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

oportuno, el valor será descontado de los recursos disponibles en el FIDEICOMISO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la causación de la misma.

(...)"

SEGUNDA. Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO – FIDUBOGOTÁ S.A., que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en cinco (5) ejemplares de igual contenido, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

LA FIDUCIARIA,



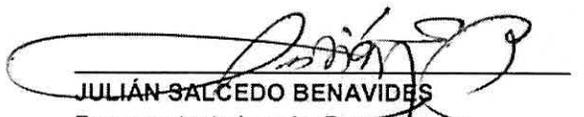
CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

RECIBIDO
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
MAR 27 2019

LOS FIDEICOMITENTES,



EDMUNDO MORA PADILLA
C.C. 13.808.695

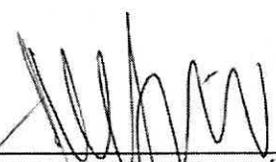


JULIÁN SALCEDO BENAVIDES
Representante Legal y Promotor
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. –
EN REORGANIZACIÓN



July

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 2-1 32391 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. – EN REORGANIZACIÓN, ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA., Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A.



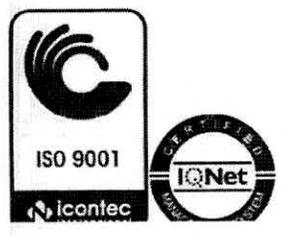
JUAN CARLOS CALDERÓN
Representante Legal
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.



GERARDO IVÁN DÁVILA PEREIRA
Representante Legal
GERARDO DÁVILA ASESORÍA INMOBILIARIA LTDA.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

Fiduciaria Bogotá S.A.
DIRECTOR DE GESTIÓN INMOBILIARIA
DOCUMENTO RECIBIDO EN ORIGINAL
25 ABR 2011
Nombre: *José Carlos*
Firma: _____



12x

SOPORTE DE RADICACIÓN DEL NEGOCIO

Tipo Entidad:	Entidad:
5 SF-Sociedad Fiduciaria	22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Tipo de Negocio:	Subtipo de Negocio:
2 FIDUCIA INMOBILIARIA	1 ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
Clase de Cartera:	Código del Fondo que origina el Portafolio:
0 NO APLICA	99999999 FONDO O NEGOCIO FIDUCIARIO O CARTERA COLE
Código del Negocio:	Nit del Negocio:
32391	8300558977
Fecha de Constitución del Negocio:	Nombre del Negocio:
21/12/2012	FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ - BALCONES DE RUITOQUE
Objeto del Negocio:	

"El presente contrato de Fideicia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO afecto a las siguientes finalidades en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO. B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo. b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo. c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo. d. De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes. D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES. E. Por instrucción de los FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo. F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo.

Administra Recursos Públicos?	Período Rendición de Cuentas:
No	SEMESTRAL

Descripción de las Comisiones:

"Son derechos de la FIDUCIARIA, además de los consagrados en la Ley, los siguientes: 6.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración: 6.1.1. Una Comisión mensual equivalente a SEIS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (6 SMLMV). Esta comisión cubre la realización de hasta veinte (20) desembolsos mensuales, por cada desembolso adicional a los veinte (20) establecidos se cobrará la suma de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000.00) + IVA. La comisión se causará, liquidará y cobrará mensualmente al FIDEICOMITENTE APORTANTE y en caso de que éste no efectúe el pago oportuno, el valor será descontado de los recursos disponibles en el FIDEICOMISO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la causación de la misma. 6.2.1. Por cada otrosí al presente contrato, cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. 6.2.3. Durante la liquidación del presente contrato, se cobrará un (1) salario mínimo legal mensual vigente. 6.1.4. Los recursos serán invertidos en las carteras colectivas administradas por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor de la cartera colectiva como gasto de la misma en los términos del respectivo reglamento. PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral 6.1.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo de la respectiva cartera colectiva.

El Revisor Fiscal es diferente al de la Entidad?	Ciudad de ejecución del negocio:
No	BOGOTÁ
Es administrado en Consorcio o Unión Temporal?	Nombre del Consorcio:
No	N/D

Obligaciones de la Fiduciaria

"Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes: 4.3.1. Mantener la titularidad jurídica de los inmuebles que se transfieran. 4.3.2. Permitir a los FIDEICOMITENTES para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el proyecto. 4.3.3. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMISO por parte del FINANCIADOR o los FINANCIADORES y recursos de los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE. Los recursos que se reciban de los COMPRADORES, por cualquier concepto se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo. 4.3.4. Invertir los recursos líquidos afectos al fideicomiso en las carteras colectivas administradas por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaren conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este contrato. 4.3.5. La FIDUCIARIA no asesorará a los COMPRADORES, en el trámite de su crédito individual. 4.3.6. LA FIDUCIARIA suscribirá las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de la tradición, en su calidad de tradente y como propietario fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles; conjuntamente con los

FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE quienes comparecerán, junto con la FIDUCIARIA, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE GERENTE la respectiva factura de venta. 4.3.7. Realizar los desembolsos a los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR, GERENTE y COMERCIALIZADOR, de las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La información de costos incurridos en el proyecto se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. 4.3.8. Constituir gravámenes hipotecarios sobre el lote de terreno en los cuales se desarrollará el Proyecto de Construcción, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario a favor del FINANCIADOR. 4.3.9. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE. 4.3.10. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a los FIDEICOMITENTES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. 4.3.11. Terminar el contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos. 4.3.12. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato. 4.3.13. Solicitar, a instancias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que se constituya sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el Proyecto de Construcción. 4.3.14. Mantener los bienes objetos de la Fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

Fecha de preinscripción:

Última fecha de actualización:

18/01/2013

18/01/2013

Fecha de radicación:

18/01/2013

FIDEICOMITENTES INSCRITOS

FIDEICOMITENTE	FECHA DESDE	FECHA HASTA
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A	21/12/2012	13/08/2014
EDMUNDO MORA PADILLA	21/12/2012	13/08/2014
ESPACIOS CONCRETOS SAS	21/12/2012	13/08/2014
GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA	21/12/2012	13/08/2014

BENEFICIARIOS INSCRITOS

BENEFICIARIO	FECHA DESDE	FECHA HASTA
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A	21/12/2012	13/08/2014
EDMUNDO MORA PADILLA	21/12/2012	13/08/2014
ESPACIOS CONCRETOS SAS	21/12/2012	13/08/2014
GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA	21/12/2012	13/08/2014

BIENES INSCRITOS

BIEN
1 DINERO
14 LOTES - TERRENO

ADMINISTRADORES INSCRITOS

TIPO ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	ES REPRESENTANTE LEGAL?	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	CÓDIGO NEGOCIO CONSORCIO
5 SF-Sociedad Fiduciaria	22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A	100.0	SI	CAROLINA LOZANO OSTOS	0

VIGENCIAS INSCRITAS

FECHA HASTA
13/08/2014

Imprimir	Menú
----------	------



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2-1-_____

2 1 3 2 3 9 1

Comparecieron: (i) **EDMUNDO MORA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.808.695, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación; (ii) **JULIAN SALCEDO BENAVIDES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.209.866, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Quinientos Veinte (520) del veintiséis (26) de febrero de 1988 otorgada en la Notaría 23 del círculo notarial de la ciudad de Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el diez (10) de marzo de 1.988 bajo el número 230.835, identificada con el Nit 800.028.206-4, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato mediante el Acta de Junta Directiva No. 253 del 28 de junio de 2011 documentos que se adjuntan como Anexo No. 1; (iii) **JUAN CARLOS CALDERON**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.479, actuando en su calidad de Gerente y Representante legal de la sociedad **ESPACIOS CONCRETOS SAS**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del siete (7) de julio de dos mil ocho (2008), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el veintinueve (29) de julio de dos mil ocho (2008) bajo el número 01231369, identificada con el Nit 900.231.869-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta como Anexo No. 2, documento que se adjunta al presente contrato; (iv), **GERARDO IVAN DAVILA PEREIRA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.286.097, actuando en su calidad de Representante legal de la sociedad **GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 001 de fecha 3 de enero de 2005, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 5 de enero de 2005 bajo el número 61091, identificada con el Nit. 830.512.147-2, domiciliada en la ciudad de Bucaramanga, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, documento que se adjunta como Anexo No. 4, documento que se adjunta al presente contrato, quienes en adelante y de manera conjunta para efectos de este contrato se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, por una parte, y por la otra, (v) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente otrosí, Anexo No. 5, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, regido por las cláusulas aquí previstas

PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

- 1.1. Que el **FIDEICOMITENTE EDMUNDO MORA PADILLA** celebró con la **FIDUCIARIA** un contrato de Fiducia Mercantil de Administración mediante documento Privado de fecha

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENTE LEGAL JURIDICA

Calle 57 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

dieciséis (16) de noviembre de 2011, con el cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-VALLE DE MENSULI.

1.2 Que EDMUNDO MORA PADILLA, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. suscribieron tres modificaciones al Memorando de Entendimiento referido en el Capítulo XXIII (Definiciones) del contrato de fiducia, las cuales implican a su vez la realización de modificaciones a éste último en los siguientes aspectos:

- (i) *El cambio en la fecha límite para la obtención del punto de equilibrio del Proyecto, la cual se encuentra establecida en el contrato de fiducia en septiembre 30 de 2012 y que ahora será diciembre 30 de 2012. La anterior modificación debe ser tenida en cuenta para todos los efectos en los cuales tal fecha y condición es mencionada en el contrato de fiducia.*
- (ii) *La modificación en la fecha máxima en la cual CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL debe certificar a FIDUCIARIA BOGOTA el valor de las obligaciones adeudadas por EDMUNDO MORA PADILLA para efectos del otorgamiento de la hipoteca referida en el contrato de fiducia, de manera que dicha fecha será 10 de enero de 2013 y no 1 de diciembre de 2012.*
- (iii) *El derecho de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL de incluir dentro del valor a certificar a FIDUCIARIA BOGOTA los valores que EDMUNDO MORA PADILLA adeude por concepto de los costos acordados en el Otrosí No. 1 al Memorando de Entendimiento.*
- (iv) *La vinculación de GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA como Fideicomitente Comercializador, según la designación efectuada por CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE.*
- (v) *El cambio de nombre del patrimonio autónomo, el cual pasará a denominarse FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – BALCONES DE RUTOQUE en lugar de FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – VALLE DE MENSULI.*
- (vi) *La modificación sobre el pago alternativo de la parte proporcional del primer y segundo desembolso del precio que ESPACIOS CONCRETOS debe cancelar a EDMUNDO MORA PADILLA, dado que dichos pagos ya no tendrán lugar a través de la cesión de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO APARTAMENTO ESTANCIA DE SANTA PAULA- FIDUBOGOTÁ, el cual finalmente no se constituyó. En efecto, el pago correspondiente al primer y segundo desembolso a cargo de ESPACIOS CONCRETOS, se acordó realizar en dinero, por lo que el cumplimiento de las condiciones de pago referidas en el contrato de fiducia, a la cesión de derechos fiduciarios, debe ser entendido entonces como un pago en dinero únicamente.*

Luego de los Otrosí No. 1 y No. 2 al Memorando de Entendimiento referido en este numeral, EDMUNDO MORA PADILLA, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. suscribieron un Otrosí No. 3 a dicho Memorando, en el que acordaron llevar a cabo unas modificaciones al contrato de FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-23928.

1.3. Que en virtud de lo anterior, EDMUNDO MORA PADILLA, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. suscribieron mediante documento privado de fecha doce (12) de diciembre de 2012 un otrosí al contrato de FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1-23928 en el cual se modificó la cláusula 4.1. OBJETO así:

(i) *Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la propiedad fiduciaria del bien inmueble descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.*



Calle 57 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

(ii) Que la FIDUCIARIA entregue a título de comodato el inmueble descrito en la cláusula 5.1. del capítulo siguiente al FIDEICOMITENTE, pudiendo éste último entregarlo al mismo título a la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE o de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.

(iii) Que, con la firma del presente contrato, el FIDEICOMITENTE instruye de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para que el día diecisiete (17) de enero de dos mil catorce (2014), transfiera el INMUEBLE fideicomitido, al fideicomiso BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO- FIDUBOGOTA S.A constituido para el desarrollo del proyecto BALCONES DE RUITOQUE, siempre y cuando se hayan cumplido los siguientes presupuestos, antes del 30 de enero de 2013: (a) Se hayan cumplido las condiciones establecidas en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, las cuales deberán acreditarse ante la FIDUCIARIA mediante certificación suscrita por el Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. la cual debe ser allegada ante la FIDUCIARIA y (b) Se constata ante la FIDUCIARIA que se ha acreditado un desembolso equivalente al 10% del valor del inmueble, el cual asciende a la suma de mil trescientos treinta millones de pesos moneda corriente (\$1.330.000.000), desembolso que se acreditará mediante los comprobantes de consignación a favor del señor EDMUNDO MORA PADILLA, por la suma de mil trescientos treinta millones de pesos moneda corriente (\$1.330.000.000).

(iv) Que, con la firma del presente contrato, el FIDEICOMITENTE instruye de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para que en caso de no ser acreditadas las condiciones establecidas en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS del proyecto denominado BALCONES DE RUITOQUE, que se proyecta realizar sobre el INMUEBLE, antes del treinta (30) de enero de 2013 la FIDUCIARIA proceda a constituir sobre el INMUEBLE una hipoteca cerrada a favor de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., por el valor que indique ésta última mediante certificación suscrita por su Representante Legal allegada ante la FIDUCIARIA a más tardar el 31 de enero de 2013, el cual no podrá ser superior a la suma de mil trescientos treinta millones de pesos moneda corriente (\$1.330'000.000,00 m/cte) y una vez acreditado el registro de dicha hipoteca proceda a liquidar el presente contrato y a restituir el INMUEBLE al señor EDMUNDO MORA PADILLA, con el gravamen señalado o a quien éste en ese momento instruya. CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. declara que conoce y acepta que en caso de no allegar la certificación indicada en la presente cláusula, en el término establecido, LA FIDUCIARIA no procederá a la constitución de dicha hipoteca.

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE y las sociedades CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S. declaran y aceptan que la FIDUCIARIA no contrae ni asume ninguna obligación derivada del MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO suscrito entre ellos.

1.4. Que las sociedades CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS SAS son empresas especializadas en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, que está interesada en desarrollar el proyecto inmobiliario denominado BALCONES DE RUITOQUE (antes VALLE DE MENSULI).

1.5. Que las sociedades CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS SAS por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con la promoción y construcción del proyecto inmobiliario BALCONES DE RUITOQUE, que se adelantará sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, correspondiente al Lote 1 ubicado en la Vereda Los Cauchos del municipio de Floridablanca (Santander), cuya Primera Etapa se compone de ciento noventa y ocho (198) apartamentos, doscientos (200) parqueaderos para residentes y veintiocho (28) parqueaderos para visitantes.

1.6. Que para efectos del presente contrato, el desarrollo del Proyecto de Construcción será única y exclusivamente responsabilidad de las sociedades CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS SAS, quienes en su condición de consorciadas en el Consorcio EC-CPC, estarán encargadas de realizar, sin participación, ni responsabilidad



SD 9001

Icontec
INTERNACIONAL



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

EDMUNDO MORA PADILLA
VALLE DE MENSULI S.A.S.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de los mismos. Las sociedades consorciadas, en su calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, presentarán por intermedio del FIDEICOMITENTE GERENTE, las solicitudes de recursos que correspondan para la construcción. La Gerencia del Proyecto estará a cargo de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y la comercialización del mismo, en cabeza de GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA, por delegación efectuada por CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.

SEGUNDA. DEFINICIONES:

Para ilustrar y dar mayor comprensión al contrato y para facilitar su cumplimiento e Interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

2.1. LOS FIDEICOMITENTES. Son EDMUNDO MORA PADILLA, CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS y GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA, quienes constituyen el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO: El valor de los aportes en el fideicomiso se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de los FIDEICOMITENTES en el Patrimonio Autónomo. En consecuencia todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

2.2. FIDEICOMITENTE APORTANTE. Se denominará así en el presente contrato a EDMUNDO MORA PADILLA quien aportará el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, el día diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil catorce (2014), a través del aporte que efectuará FIDUBOGOTA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDUBOGOTA – BALCONES DE RUITOQUE, según contrato de fiducia número 3-1-23928.

2.3. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Se denominarán así las sociedades CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., como consorciadas en el Consorcio denominado EC-CPC.

2.4. FIDEICOMITENTE GERENTE. Se denominará así en el presente contrato a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. quien está obligado en los términos del presente contrato a efectuar la gerencia del PROYECTO BALCONES DE RUITOQUE.

2.5. FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR. Se denominará así en el presente contrato a GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA quien está obligado en los términos del presente contrato a efectuar la comercialización del PROYECTO BALCONES DE RUITOQUE.

2.6. LA FIDUCIARIA. Es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., persona jurídica, que administrará en calidad de fiduciario el Patrimonio Autónomo, objeto del presente contrato de Fiducia Mercantil.

2.7. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO. Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad de este contrato, conformado por: (i) El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, el cual será transferido por el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-BALCONES DE RUITOQUE por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE APORTANTE, el día diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil catorce (2014), (ii) los recursos que transfieran el





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, en desarrollo del presente contrato. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el Patrimonio Autónomo denominado **BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO-FIDUBOGOTA S.A.**, afecto a la finalidad de este contrato.

2.8. COMPRADORES. Son las personas naturales o jurídicas que celebren con el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, los contratos de promesa de compraventa de las unidades de dominio privado, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este contrato.

2.9. PROYECTO. Es el conjunto de bienes compuesto por el inmueble se aportará y la construcción aportada sobre el mismo mediante la legalización de los anticipos. Este conjunto de bienes forma parte del activo afecto al patrimonio autónomo. El Proyecto de Construcción se denominará **BALCONES DE RUITOQUE**, que se adelantará en el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, ubicado en el Lote 1 de la Vereda Los Cauchos del municipio de Floridablanca (Santander), se compone de quinientos ochenta y dos (582) apartamentos, seiscientos setenta y un (671) parqueaderos, a desarrollar en tres (3) etapas, así:

- Etapa 1: Compuesta por Ciento Noventa y Ocho (198) apartamentos.
- Etapa 2: Compuesta por Ciento Noventa y Ocho (198) apartamentos.
- Etapa 3: Compuesta por Ciento Ochenta y Seis (186) apartamentos.

2.10. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al régimen legal de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, que resultarán de la construcción del proyecto, las cuales serán prometidas en venta a los compradores y posteriormente transferidas a estos.

2.11. EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES. Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES** no serán parte de este contrato. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE** actuarán como obligado solidario y avalista del mismo.

2.12. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción. El **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este contrato.

2.13. LA FINANCIACION HIPOTECARIA. La financiación hipotecaria para **EL PROYECTO** se obtendrá en virtud de los créditos otorgados al **FIDEICOMISO**, garantizados mediante garantía real sobre los lotes de terreno sobre los cuales se desarrollará **EL PROYECTO** y con la firma codeudora de **CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.** y **ESPACIOS CONCRETOS S.A.S.** en caso de ser requerida por las entidades financieras. El esquema de financiación es elemento esencial del presente contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato de fiducia no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario que tome **EL FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**.

DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

FIDUCIARIA BOGOTÁ
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2.14. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

2.15. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

2.16. AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

2.17. PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES son propietarios o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como estos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni esta pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual, y a la fecha LOS FIDEICOMITENTES no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de LOS FIDEICOMITENTES no infringen los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

2.18. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS. Según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que impongan alguna limitación sustancial o que resulte en una demora considerable en la capacidad de LOS FIDEICOMITENTES de ejecutar el contrato o (iii) que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender de LOS FIDEICOMITENTES no están pendientes ni existen amenazas de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

2.19. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS. A la fecha, LOS FIDEICOMITENTES declaran que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes.

2.20. IMPUESTOS. Los FIDEICOMITENTES han presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de los FIDEICOMITENTES se deben presentar, y han pagado la totalidad de impuestos, o han celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra LOS FIDEICOMITENTES, o



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de EL FIDEICOMITENTE. Así mismo, declaran LOS FIDEICOMITENTES que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la FIDUCIARIA haya participado de manera alguna en dicho análisis.

2.21. CAMBIOS FUNDAMENTALES. LOS FIDEICOMITENTES informarán previamente a la FIDUCIARIA cualquier transacción de fusión, escisión, adquisición, consolidación, liquidación o disolución (incluyendo el quedar incurso en causales de disolución y liquidación).

2.223. Para todos los efectos legales, en caso de que en el presente contrato teniendo en cuenta que en el presente contrato ostentan la calidad de fideicomitente más de una persona natural o jurídica en el evento que se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la Fiduciaria mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la Fiduciaria, conforme a este contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios. Para efectos de la aplicación del procedimiento y regulación referida anteriormente, no se tendrá en cuenta al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR.

TERCERA. FINALIDAD, OBJETO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

3.1. OBJETO. El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales LA FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente contrato, recibir y administrar el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, junto con los demás activos aportados por los FIDEICOMITENTES COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los COMPRADORES por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades inmobiliarias. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - b. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los COMPRADORES les otorgue el FINANCIADOR DE LARGO PLAZO, estos recursos se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
 - d. De los que a título de aportes en recursos dinerarios hagan el FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- C. Transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos adquirentes.
- D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, con los recursos del presente Patrimonio Autónomo, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR o FINANCIADORES.
- E. Por instrucción de los FIDEICOMITENTES, impartida con la firma del presente contrato, realizar periódicamente los desembolsos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el Fideicomiso como un anticipo.
- F. Entregar a los beneficiarios lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este contrato, siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del PROYECTO BALCONES DE RUITOQUE, esta obligación estará a cargo de los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR y del FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente contrato, la FIDUCIARIA podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de los FIDEICOMITENTES.

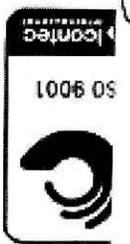
PARAGRAFO CUARTO. Mediante razón motivada y previa aceptación de los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de cualquiera de los FIDEICOMITENTES, vincularse al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO QUINTO. La FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARAGRAFO SEXTO. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a entregar a la FIDUCIARIA, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que la FIDUCIARIA le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO SEPTIMO. Los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante los ENCARGANTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni





VICEPRESIDENTE DE LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA BOGOTÁ
 Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3465400 • www.fidubogota.com

3.2.4. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución de la presente Fiducia Mercantil, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por los FIDEICOMITENTES, documento que reposa en custodia en LA FIDUCIARIA y que podrá ser exhibido cuando ello sea

mandato conferido por el FIDEICOMITENTE APORTANTE para tales efectos. inmobiliarias, de acuerdo con lo acordado en el presente contrato, comprendiendo igualmente el CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE, con los COMPRADORES de unidades contratos de compraventa que suscribirán LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE confiere al FIDEICOMITENTE GERENTE para tal fin. Dicho saneamiento también constará en los FIDEICOMITENTE APORTANTE, este último a través del mandato que por virtud de este contrato inmobiliarias, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE GERENTE y el que constará en las promesas de venta que suscribirán con los COMPRADORES de unidades patrimonio autónomo transfiera bienes en cumplimiento del presente contrato; saneamiento este adquieren no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de acuerdo con la ley, teniendo en cuenta que estarán destinados al desarrollo del proyecto de construcción inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el contrato de fiducia que consta en este documento, obligación que encuentra libre de limitaciones al dominio; y se comprometen en forma irrevocable a salir al INMUEBLES. El FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que el bien inmueble que se aportará se 3.2.3. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES inmobiliarias, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE GERENTE y el

PARÁGRAFO: El valor por el cual se contabilizará el lote de terreno es de TRECE MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.300.000.000) MONEDA CORRIENTE.

3.2.2. EL Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-BALCONES DE RUITOQUE por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá el día diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil catorce(2014) a título de fiducia mercantil el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, única y exclusivamente para efectos del desarrollo del PROYECTO. De no efectuarse la transferencia del inmueble en el término establecido en la presente cláusula el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial.

3.2.1. LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato transfieren a la FIDUCIARIA, a título de fiducia mercantil irrevocable, en conjunto, la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1.000.000) para la constitución del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

3.2. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO OCTAVO. Los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obligan a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indenne a la FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DAVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

3.2.5. COMODATO: La FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMITENTE APORTANTE, entregará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y al FIDEICOMITENTE GERENTE, en comodato a título precario, el bien inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto Balcones de Ruitoque y que posteriormente será fideicomitado a este patrimonio autónomo. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y el FIDEICOMITENTE GERENTE tendrán respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la FIDUCIARIA COMODANTE no indemnizará por las expensas que los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE hagan para la conservación o mejoramiento de los bienes fideicomitados.

3.2.6. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva esté suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del FIDEICOMITENTE GERENTE.

3.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO.

Para los efectos de determinar el valor del PATRIMONIO AUTONOMO, se tendrá en cuenta la legalización de los anticipos de los cuales informará mensualmente los FIDEICOMITENTES a la Fiduciaria, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal, y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Si LA FIDUCIARIA llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTONOMO, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar los FIDEICOMITENTES.

Todos los costos y gastos de las medidas necesarias tendientes a hacer menos gravoso el hecho que afecte negativamente el valor del fideicomiso, serán cargados al proyecto, y podrán ser descontados de los activos líquidos que estén afectos al fideicomiso.

3.4. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del fideicomiso se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del Proyecto.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE quedan obligados a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la FIDUCIARIA.

Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al fideicomiso y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

3.5. DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del patrimonio autónomo LA FIDUCIARIA deberá desembolsar a CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR, GERENTE y COMERCIALIZADOR los recursos necesarios para la construcción y el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente contrato, impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, con destino a las siguientes partidas:



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3.5.1 Todos los costos directos e indirectos, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del proyecto, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

3.5.2. Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del patrimonio autónomo y en general para la ejecución del fideicomiso.

3.5.3. Las devoluciones que soliciten COMPRADORES a través del FIDEICOMITENTE GERENTE, de acuerdo con lo acordado con éstos en los respectivos negocios de vinculación a las unidades inmobiliarias.

Para efectos de la comisión fiduciaria, ésta deberá ser facturada por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien deberá efectuar el pago con sus propios recursos. En el evento de no tener lugar la cancelación oportuna, dicha comisión se cancelará con cargo a los recursos del Proyecto Ingresados al PATRIMONIO AUTONOMO, manteniendo la obligación pendiente a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

3.6. PRELACIÓN DE PAGOS: Con los recursos del PATRIMONIO AUTONOMO la FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

3.6.1. La comisión fiduciaria.

3.6.2 Obligaciones a favor del FINANCIADOR.

3.6.3 El reembolso de los gastos preoperativos para CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. y ESPACIOS CONCRETOS S.A.S., presentados a través del FIDEICOMITENTE GERENTE.

3.6.4 El pago de los costos directos e indirectos del PROYECTO DE CONSTRUCCION.

3.6.5 Beneficios del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN para los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR, GERENTE y COMERCIALIZADOR, aplicables a cada etapa del Proyecto. Dentro de dichos beneficios quedan comprendidas todas las actividades que requiera la ejecución de las actividades propias de cada uno de los fideicomitentes mencionados, bajo la instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE.

3.6.6. Restitución al FIDEICOMITENTE APORTANTE por el aporte del inmueble fideicomitado, conforme se establece en el numeral 3.7.2.

3.6.7 Utilidades del PROYECTO DE CONSTRUCCION para el FIDEICOMITENTE APORTANTE y para el FIDEICOMITENTE GERENTE, se tienen previsto distribuir a partir de la Segunda y Tercera Etapa del Proyecto, así:

- (i) El 25% para el FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- (ii) El 75% restante para el FIDEICOMITENTE GERENTE.

El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR no participará en utilidades del PROYECTO DE CONSTRUCCION.

3.7. RESTITUCION POR EL APORTE DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y BENEFICIOS POR GESTION Y UTILIDADES (EXCEDENTES).

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3.7.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO: A cambio del aporte a título de fiducia mercantil del bien inmueble mencionado en el presente contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este contrato de fiducia mercantil, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente contrato que se exponen a continuación.

3.7.2. RESTITUCION POR EL APORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE recibirá como restitución por el aporte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-325159 de la oficina de registro de la ciudad de Bucaramanga, la suma de **TRECE MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$13.300.000.000)**, equivalente al 100% del valor aportado del inmueble, de los cuales el 20%, es decir la suma de \$2.660.000.00, habrán sido anticipados en dinero para que tenga lugar el aporte del inmueble a este fideicomiso y el saldo del 80% será pagadero con área del proyecto cuya transferencia se realizará al momento previsto para la escrituración de las unidades inmobiliarias del proyecto, conforme se indica a continuación:

- 1.-) La suma de **DOSMIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.500.000.000)** representada en apartamentos de la segunda etapa del proyecto;
- 2.-) La suma de **OCHOMIL CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$8.140.000.000)**, representada en apartamentos de la tercera etapa del proyecto.

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE deberá seleccionar los apartamentos al inicio de la comercialización de cada etapa, con la lista de precios inicial de cada etapa, cuyo tope máximo de incremento para la segunda etapa será del 11% sobre el precio de la lista inicial de la primera etapa y para la tercera etapa del 11% de la lista de precios inicial de la segunda etapa, que se manejen en la sala de ventas del proyecto. Para efectos de lo anterior, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y el FIDEICOMITENTE GERENTE darán la instrucción conjunta identificando los inmuebles individualizados que correspondan.

En el evento en que no tenga lugar la construcción de la Segunda y Tercera Etapa del Proyecto, se restituirá al FIDEICOMITENTE APORTANTE el área restante que estuviere destinada a la segunda y Tercera Etapa.

3.7.3. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR por su gestión de comercialización del Proyecto, será beneficiario en un porcentaje equivalente al 1.05% de las ventas del Proyecto, descontando de las ventas los apartamentos con los cuales se debe pagar parte de la restitución del aporte al FIDEICOMITENTE APORTANTE del inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto, los cuales tiene un valor estimado de **\$10.640.000.000**, así como los apartamentos que adquieran los socios del Proyecto.

3.7.4 EL FIDEICOMITENTE GERENTE por su gestión de Gerencia del Proyecto.

3.7.5 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, por su gestión de construcción del Proyecto.

3.7.6. UTILIDADES (EXCEDENTES). La FIDUCIARIA entregará los excedentes (utilidades) o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del Patrimonio Autónomo la totalidad





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

de los gastos y costos del PROYECTO, de los aportes y de los beneficios por gestión, de la siguiente manera:

3.7.6.1 AL FIDEICOMITENTE APORTANTE el 25% del total de los excedentes (utilidades).

3.7.6.2 AL FIDEICOMITENTE GERENTE: El 75% del total de los excedentes (utilidades)

CUARTA. OBLIGACIONES QUE SURGEN PARA LAS PARTES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE ESTE CONTRATO.

4.1. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

- 4.1.1. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el patrimonio autónomo pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el fideicomiso.
- 4.1.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el FIDEICOMISO para financiar la construcción del PROYECTO, sin perjuicio de la garantía real sobre el inmueble fideicomitado en el fideicomiso denominado FIDUBOGOTÁ BALCONES DE RUITOQUE. En efecto, EL fideicomiso que se constituye por virtud del presente contrato, denominado FIDUBOGOTÁ BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO, será el deudor de los siguientes créditos que ha autorizado BANCOLOMBIA S.A.: (i) El crédito preoperativo No. 2270-310197352 ICO y (ii) El crédito constructor. El patrimonio autónomo Fideicomiso Fidubogotá - Balcones de Ruitoque Inmobiliario, cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A., será el deudor de las obligaciones contraídas con Bancolombia S.A., para el desarrollo del proyecto inmobiliario Balcones de Ruitoque, quien tomará y contratará los créditos mencionados, con el aval de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., con el respaldo de la garantía hipotecaria que constituirá el Fideicomiso Fidubogotá Balcones de Ruitoque. A su vez, el fideicomiso FIDUBOGOTÁ BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO que se constituye por este contrato, será quien firme los pagarés y demás documentos, contratos, etc, que sean necesarios para el perfeccionamiento de los créditos aprobados.
- 4.1.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del patrimonio autónomo para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del proyecto, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho días de anterioridad por la FIDUCIARIA, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 4.1.4. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR informará a la FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del FINANCIADOR o los FINANCIADORES y el desarrollo del proyecto.
- 4.1.5. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR entregará a la FIDUCIARIA copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el FIDEICOMISO y el FINANCIADOR o los FINANCIADORES, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.
- 4.1.6. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR asegurará la construcción de cada etapa del PROYECTO, previo logro del punto de equilibrio, asumiendo el riesgo de su terminación aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.
- 4.1.7. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE autoriza que el activo correspondiente al inmueble que se encuentra en el FIDEICOMISO BALCONES DE RUITOQUE (Contrato de Fiducia No. 3-



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1-23928), se destine a garantizar créditos que se requieran para la ejecución del proyecto bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.

- 4.1.8. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar un cuadro cronológico de pagos con el visto bueno del FINANCIADOR o los FINANCIADORES, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.

4.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y VENTA DEL PROYECTO.

4.2.1. OBLIGACIÓN PRINCIPAL: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, tienen, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del proyecto, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; la gerencia del PROYECTO la llevará cabo el FIDEICOMITENTE GERENTE, mientras que la comercialización y venta de las unidades inmobiliarias la hará el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR.

4.2.2. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

4.2.2.1. Actuar como constructor del PROYECTO, bajo las reglas que se indican a continuación:

- 1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los COMPRADORES y de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente acordadas con estos.
- 2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
- 3) Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este contrato.
- 4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
- 5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
- 6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán entre el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los TRABAJADORES contratados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 7) Suministrar la lista de los elementos que deben darse de baja por inservibles.
- 8) Atender las observaciones de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
- 9) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
- 10) Adelantar las reparaciones que los compradores de los inmuebles resultantes del PROYECTO soliciten y que tengan lugar, en el plazo pactado con ellos.
- 11) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
- 12) Informar mensualmente a la FIDUCIARIA el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que LA FIDUCIARIA tomando como base este valor actualice el valor del fideicomiso.
- 13) Garantizar a la FIDUCIARIA y a los compradores, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 14) Responder ante el fideicomiso y/o los COMPRADORES por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4.2.2.2. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el Proyecto. No será responsabilidad y obligación de la FIDUCIARIA suscribir como titular las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y las demás que se requieran para desarrollar el PROYECTO, las mismas serán solicitadas de manera directa por El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en virtud de lo previsto en el Decreto 1469 de 2010.

4.2.2.3. Enviar mensualmente un acta de avance de obra.

4.2.2.4. Llevar de manera clara ordenada y concertada con la FIDUCIARIA, los soportes y documentos base de la contabilidad.

4.2.2.5. Entregar al FIDEICOMITENTE APORTANTE, toda la información técnica, contable y financiera relacionada con EL PROYECTO, cuando este lo solicite.

4.2.2.6. Asesorar a los compradores, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los compradores que adquieren las unidades inmobiliarias, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor; debiendo solicitar la correspondiente autorización para la consulta por parte de las entidades financieras de la información a CIFIN y/o Datacrédito, recibir la información para efectos de que la entidad financiera respectiva efectúe el estudio respectivo. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR estará obligado a realizar la gestión de comercialización y ventas del proyecto, por lo que ésta obligación le corresponde ser asumida a ésta último, en los términos convenidos entre ambos fideicomitentes.

4.2.2.7. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR estará obligado a hacer el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los COMPRADORES.

4.2.2.8. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR estará obligado a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de ventas, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del fideicomiso.

4.2.2.9. El FIDEICOMITENTE GERENTE estará obligado a hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos de los FINANCIADORES y de las cuotas por pagar, y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del PROYECTO.

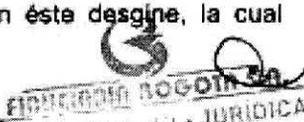
4.2.2.10. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR estará obligado a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y venta. Los contratos laborales se celebrarán entre el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA y los TRABAJADORES contratados por el FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, ni respecto de los que llegare a contratar los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE para la gestión de promoción y venta.

4.2.2.11. Llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con EL PROYECTO.

4.2.2.12. Todo desembolso solicitado a la FIDUCIARIA debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o de quien éste designe, la cual deberá ser enviada a la FIDUCIARIA mediante comunicación escrita.



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4.2.2.13. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que EL PROYECTO cuenten con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.2.2.14. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ejercerá la Administración Provisional de BALCONES DE RUITOQUE en los términos de la Ley 675 de 2.001.

4.2.2.15. Los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE suscribirán directamente las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto y enviará copia de estas a la FIDUCIARIA. Los formatos de promesas de venta deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, contar con la previa aprobación de la FIDUCIARIA, incluir una cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y una cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE. En cuanto a las obligaciones de construcción, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR también asumirá las obligaciones de ley junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE.

4.2.2.16. Los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE suscribirán, junto con la FIDUCIARIA, las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser elaborados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE. En cuanto a las obligaciones de construcción, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR también asumirá las obligaciones de ley junto con el FIDEICOMITENTE GERENTE.

4.2.2.17. El FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a realizar la facturación de las ventas del proyecto de Construcción, mediante poder especial conferido por LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la respectiva factura de venta. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: "Facturación por mandato de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. actuando como vocera del Patrimonio Autónomo BALCONES DE RUITOQUE – FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario".

4.2.2.18. La labor de Gerencia del PROYECTO la realizará directamente el FIDEICOMITENTE GERENTE.

4.2.2.19. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles fideicomitidos, para el desarrollo del PROYECTO de Construcción BALCONES DE RUITOQUE.

4.2.2.20. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, realizará las entrevistas a los COMPRADORES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será la FIDUCIARIA la



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

4.2.2.21. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR constituirán con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del Patrimonio Autónomo, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas:

PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR: Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. Si los seguros solicitados por EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y al FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al FIDEICOMISO.

4.2.2.22. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

4.2.2.23. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, informará a cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO el número de la cuenta recaudadora administrada por el presente Patrimonio Autónomo, en la cual deberán ser consignados los recursos.

4.2.2.24. El FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, solicitará y enviará a la FIDUCIARIA los documentos de conocimiento del cliente de cada uno de los COMPRADORES del PROYECTO.

4.2.2.25. LOS FIDEICOMITENTES se comprometen al buen uso de las claves recibidas de la FIDUCIARIA para consultar los movimientos del Fideicomiso y exime de responsabilidad a la FIDUCIARIA por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado por dicha consulta.

4.2.2.26 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. se obliga a cancelar la hipoteca que versa sobre el bien INMUEBLE fideicomitado en el evento en que no tenga lugar la construcción de la Segunda y Tercera Etapa del Proyecto, para que se pueda restituir al FIDEICOMITENTE APORTANTE el área restante que estuviere destinada a la segunda y Tercera Etapa libre de cualquier gravamen y limitación. Declarando indemne a la FIDUCIARIA por las actuaciones efectuadas por este concepto.

Para cumplir esta obligación de CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A. tendrá un plazo máximo de sesenta (60) días desde que sea comunicado a la FIDUCIARIA el no cumplimiento de las condiciones para la construcción de la segunda y tercera etapa del proyecto. Si vencido éste plazo no se cumpliere esta obligación, el FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga a recibir el inmueble con el gravamen hipotecario que se haya registrado.

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-

Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente contrato, las siguientes:



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com


GERARDO DÁVILA
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 4.3.1. Mantener la titularidad jurídica de los inmuebles que se transfieran.
- 4.3.2. Permitir a los FIDEICOMITENTES para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el proyecto.
- 4.3.3. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al FIDEICOMISO por parte del FINANCIADOR o los FINANCIADORES y recursos de los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE. Los recursos que se reciban de los COMPRADORES, por cualquier concepto se contabilizarán como pasivos del Patrimonio Autónomo.
- 4.3.4. Invertir los recursos líquidos afectos al fideicomiso en las carteras colectivas administradas por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaren conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este contrato.
- 4.3.5. LA FIDUCIARIA no asesorará a los COMPRADORES, en el trámite de su crédito individual.
- 4.3.6. LA FIDUCIARIA suscribirá las escrituras de compraventa de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el proyecto para efectos de la tradición, en su calidad de tradente y como propietario fiduciario para efectuar la prestación de tradición de los inmuebles; conjuntamente con los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE quienes comparecerán, junto con la FIDUCIARIA, para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de compraventa deben ser aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE. LA FIDUCIARIA procederá a suscribir las escrituras de compraventa cuando reciba del FIDEICOMITENTE GERENTE la respectiva factura de venta.
- 4.3.7. Realizar los desembolsos a los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR, GERENTE y COMERCIALIZADOR, de las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante legal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La información de costos incurridos en el proyecto se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
- 4.3.8. Constituir gravámenes hipotecarios sobre el lote de terreno en los cuales se desarrollará el Proyecto de Construcción, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario a favor del FINANCIADOR.
- 4.3.9. LA FIDUCIARIA quedará obligada a la suscripción de la escritura pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta que deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE.
- 4.3.10. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a los FIDEICOMITENTES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.
- 4.3.11. Terminar el contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.
- 4.3.12. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente contrato.
- 4.3.13. Solicitar, a instancias del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, el otorgamiento de la escritura de levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que se constituya sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el Proyecto de Construcción.
- 4.3.14. Mantener los bienes objetos de la Fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 4.3.15. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de los FIDEICOMITENTES, con cargo a los recursos del fideicomiso. En el evento de no existir recursos en el fideicomiso, los FIDEICOMITENTES relevan a la





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- FIDUCIARIA de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, la FIDUCIARIA deberá mantener informados a los FIDEICOMITENTES de dichas situaciones y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.
- 4.3.16. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.
 - 4.3.17. Avisar a los FIDEICOMITENTES cualquier Imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del Fideicomiso y tomar las medidas para mitigar los daños.
 - 4.3.18. Facilitar a los FIDEICOMITENTES el ejercicio de su derecho de información.
 - 4.3.19. Avisar a los FIDEICOMITENTES la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del Fideicomiso.
 - 4.3.20. LA FIDUCIARIA, dentro de los 60 días calendario siguientes al de la terminación del contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.
 - 4.3.21. Llevar la contabilidad del fideicomiso tomando en consideración su calidad de PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 - 4.3.22. Tener actualizada la contabilidad del fideicomiso como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por los FIDEICOMITENTES.
 - 4.3.23. Ser especialmente diligente y oportuna en la entrega de los anticipos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, aplicables a cada FIDEICOMITENTE.
 - 4.3.24. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.
 - 4.3.25. Liquidar el fideicomiso dentro del plazo previsto en este contrato.
 - 4.3.26. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los FIDEICOMITENTES o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del proyecto.
 - 4.3.27. En el evento de liquidación del fideicomiso, LA FIDUCIARIA, con cargo a los recursos del fideicomiso pagará las obligaciones del mismo, en el siguiente orden: 1.) Los gastos de administración del fideicomiso, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes; 2.) Las comisiones a favor de la FIDUCIARIA; 3) La cancelación del saldo del crédito obtenido por el FIDEICOMISO, si hay lugar; 4) La entrega de los anticipos para la ejecución de la construcción y la Gerencia del proyecto. 5) La restitución de los aportes según el orden de prelación del artículo 3.6 de este contrato. 5) La utilidad que le correspondiere a los FIDEICOMITENTES.
 - 4.3.28. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a los FIDEICOMITENTES dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera). Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de los FIDEICOMITENTES, esta se entenderá aprobada. Podrá la FIDUCIARIA enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

FIDUCIARIA DE BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENTE DE LA JURISDICCION

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 4.3.29. Efectuar los pagos del servicio de la deuda al FINANCIADOR o los FINANCIADORES, de acuerdo con el cuadro cronológico de pagos que se establezca en cada caso con EL FINANCIADOR o LOS FINANCIADORES.
- 4.3.30. Requerir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR para que, en caso de insuficiencia de fondos en el fideicomiso, transfiera al patrimonio autónomo los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del FINANCIADOR o los FINANCIADORES.
- 4.3.31. Dar aviso inmediato al FINANCIADOR O FINANCIADORES, en caso de insuficiencia de fondos y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del FINANCIADOR o los FINANCIADORES.
- 4.3.32. Suscribir como vocera del Patrimonio Autónomo BALCONES DE RUITOQUE INMOBILIARIO – FIDUBOGOTA S.A., los títulos de deuda del crédito que adquiera el FIDEICOMISO, una vez los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR Y GERENTE envíe a la FIDUCIARIA una comunicación suscrita por su representante legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del Patrimonio Autónomo y en ningún caso con los activos de la FIDUCIARIA. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba la FIDUCIARIA. En todo caso, los pasivos que adquiera el FIDEICOMISO no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.
- 4.3.33. Suscribir, previa solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la escritura de constitución de servidumbres a favor de la empresa de energía que corresponda, que se requieran para EL PROYECTO. La minuta será elaborada por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y deberá contar con la previa aprobación de la FIDUCIARIA.

4.4. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.

- 4.4.1. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE es quien tiene la obligación de pago de la remuneración de LA FIDUCIARIA. Los pagos que se causen por concepto de remuneración de LA FIDUCIARIA que no sean cancelados por el FIDEICOMITENTE APORTANTE, se descontarán del fideicomiso, si para ello hay recursos líquidos, generando la respectiva cuenta por cobrar al FIDEICOMITENTE APORTANTE. En caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo de los otros FIDEICOMITENTES, quienes también generarían entonces la respectiva cuenta de cobro con cargo al FIDEICOMITENTE APORTANTE. De todas formas, si al momento de la restitución de aportes y pago de utilidades dentro del fideicomiso, el FIDEICOMITENTE APORTANTE no hubiere cancelado los valores correspondientes a las remuneraciones de la FIDUCIARIA, se procederá a descontar dicho valor de las sumas que existieren a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- 4.4.2. Informar a LA FIDUCIARIA sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitados.
- 4.4.3. Los FIDEICOMITENTES informarán a LA FIDUCIARIA la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la ley 550 de 1999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectuó directamente el fideicomitente o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la ley 1116 de 2006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por mas de 90 días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del PATRIMONIO AUTONOMO.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 4.6.4. Así mismo, manifiestan los FIDEICOMITENTES que con la constitución de esta Fiducia no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
- 4.6.5. Registrar y actualizar en LA FIDUCIARIA las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.
- 4.6.6. Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Externa No. 007 de 1996, emanada de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), los FIDEICOMITENTES, se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá EL FIDUCIARIO, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.
- 4.6.7. Los FIDEICOMITENTES se obligan a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas los FIDEICOMITENTES se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido a los FIDEICOMITENTES. En defecto de lo anterior, autoriza a la FIDUCIARIA a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.
- 4.6.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.

QUINTA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

5.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.- Son derechos de los FIDEICOMITENTES, además de los consagrados en la ley los siguientes:

- 5.1.1. Que se realice por parte de la FIDUCIARIA, las actividades y actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad de este contrato, de acuerdo con las prestaciones a que cada uno se obliga.
- 5.1.2. Solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
- 5.1.3. Las demás estipuladas en el presente documento.

SEXTA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.- Son derechos de la FIDUCIARIA, además de los consagrados en la Ley, los siguientes:

- 6.1. Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6.1.1. Una Comisión mensual equivalente a SEIS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (6 SMLMV). Esta comisión cubre la realización de hasta veinte (20) desembolsos mensuales; por cada desembolso adicional a los veinte (20) establecidos se cobrará la suma de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000.00) + IVA. La comisión se causará, liquidará y cobrará mensualmente al FIDEICOMITENTE APORTANTE y en caso de que éste no efectúe el pago oportuno, el valor será descontado de los recursos disponibles en el FIDEICOMISO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la causación de la misma.

6.2.1. Por cada otrosí al presente contrato, cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

6.2.3. Durante la liquidación del presente contrato, se cobrará un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

6.1.4. Los recursos serán invertidos en las carteras colectivas administradas por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor de la cartera colectiva como gasto de la misma en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral 6.1.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo de la respectiva cartera colectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE APORTANTE.

SÉPTIMA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO: Serán gastos con cargo al fideicomiso, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato fiduciario, tales como impuestos (incluidos el impuesto predial y las valorizaciones hasta que se liquide el Fideicomiso), tasas, contribuciones, costos bancarios, seguros, los honorarios de los profesionales que deban contratarse para la defensa de los bienes del fideicomiso. Igualmente, los costos derivados del desarrollo del proyecto, los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del fideicomiso.

7.1. La FIDUCIARIA solicitará a los FIDEICOMITENTES el aporte de recursos necesarios para el cumplimiento de los actos y contratos celebrados en desarrollo de la finalidad de este contrato, en el caso que no sean suficientes los recursos afectos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con lo pactado en el presente contrato.

7.2. La FIDUCIARIA, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, otorgada con la firma del presente contrato, en los casos en que deba realizar gestiones que impliquen disposición de dineros, incluidas las comisiones, los descontará del PATRIMONIO AUTÓNOMO, adicionalmente:

- Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del Fideicomitente, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

PARAGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato.



50 8001

Icontec



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente cláusula, éstos serán pagados directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncian los FIDEICOMITENTES.

OCTAVA. VIGENCIA DEL CONTRATO:

8.1. INICIACIÓN DE LA VIGENCIA: La vigencia del presente contrato se inicia a partir de la firma del mismo.

8.2. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de veinte (20) meses contados desde la fecha de firma del presente contrato.

8.3. TERMINACIÓN: Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

8.3.1. El vencimiento del término máximo legal autorizado.

8.3.2. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

8.3.3. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.

8.3.4. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes, a cada uno de los COMPRADORES del Proyecto de Construcción.

8.3.5. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los compradores de unidades inmobiliarias.

8.3.6. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula décima novena del presente contrato.
- Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación contenida en el numeral 4.2.2.20.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de los FIDEICOMITENTES en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com


FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

[Handwritten signature]

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

NOVENA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.

9.1. La liquidación del contrato de fiducia, tendrá una duración máxima de 5 meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

9.2. En el proceso de liquidación, las obligaciones que figuren en el pasivo y que estén a cargo del fideicomiso, se pagarán, dentro de los 60 días siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, según el orden establecido en el numeral 4.5.28. de la Cláusula Cuarta.

9.3. La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los 60 días corrientes siguientes a la fecha de terminación del contrato. Quince (15) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

9.4. Si los FIDEICOMITENTES no acuden para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por LA FIDUCIARIA, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación de los FIDEICOMITENTES con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Patrimonio Autónomo, los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitados, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el Patrimonio Autónomo, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARAGRAFO CUARTO: Los FIDEICOMITENTES se obligan a presentar a la FIDUCIARIA previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución (de cada uno) de(los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo. Mientras el FIDEICOMITENTE no haya cumplido ésta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.



DÉCIMA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO:

Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que los FIDEICOMITENTES puedan ejecutar el proyecto inmobiliario, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. LA FIDUCIARIA ejecutará este contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de LA FIDUCIARIA, con relación al Fideicomiso, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

UNDÉCIMA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO.

Es entendido por los FIDEICOMITENTES que EL FIDUCIARIO no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado BALCONES DE RUITOQUE y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todos los contratos de promesa de compraventa de enajenación de las unidades privadas del proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA, no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.

PARAGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el bien inmueble fideicomitado, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por éste bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de los FIDEICOMITENTES, sin que exista solidaridad legal o contractual con la FIDUCIARIA, en los términos del presente contrato.

DUODÉCIMA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable y los generados por la tradición jurídica de los bienes al PATRIMONIO AUTONOMO, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a los FIDEICOMITENTES, serán asumidos en su totalidad por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y se entenderán como costos del proyecto.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

DECIMA TERCERA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

De común acuerdo los FIDEICOMITENTES, y LA FIDUCIARIA, manifiestan que el presente contrato refleja su acuerdo, voluntad y consentimiento sobre el objeto y desarrollo del presente contrato. Los FIDEICOMITENTES, y LA FIDUCIARIA modificarán este documento, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento pleno a la normatividad vigente, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes desde el punto de vista tributario y laboral. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los COMPRADORES, requerirán de su previo consentimiento y autorización, salvo las relativas a plazos de escrituración y entrega, las cuales, en caso de tener lugar, sólo requerirán ser informadas a los COMPRADORES, bajo el procedimiento que establezca la respectiva promesa de compraventa.

DECIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO.

Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los COMPRADORES. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

DECIMA QUINTA. DECLARACIÓN SITUACIÓN FINANCIERA.

Los FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente contrato que su situación financiera actual y la proyectada les permiten y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales pueden transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tienen a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; d) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del contrato.

DECIMA SEXTA. VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será la comisión fiduciaria.

DECIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES:

17.1. Las partes recibirán validamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:
Dirección: AK 45 No. 108-27 Torre 2 Oficina 703 de Bogotá
Teléfono: 6399000
2. FIDEICOMITENTE GERENTE
Dirección: AK 45 No. 108-27 Torre 2 Oficina 703 de Bogotá
Teléfonos 6399000



Calle 87 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. FIDEICOMITENTE APORTANTE:
Dirección: Carrera 16 No. 82-74 Consultorio 210, de Bogotá.
Teléfono: 6919269 y 6919270
4. FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR
Dirección: Calle 45 No. 29-07 Bucaramanga
Teléfono: 6431679
5. La FIDUCIARIA:
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Dirección: Calle 67 No. 7- 37 Tercer Piso de Bogotá D.C.
Teléfono: 3485400

17.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

DECIMA OCTAVA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN.

Los FIDEICOMITENTES o quien represente su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, los FIDEICOMITENTES, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

DECIMA NOVENA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

Los FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

VIGESIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE

LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.



Calle 67 No. 7 -37 Piso 3 • Bogotá • Colombia • (571) 3485400 • www.fidubogota.com

VICEPRESIDENCIA JURIDICA



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

VIGÉSIMA PRIMERA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

21.1. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

21.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. Salvo las acciones de cobro, la venta, dación en pago o ejecución de los bienes fideicomitidos y la restitución del bien o bienes dados en comodato, que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este contrato, a su celebración, ejecución, interpretación desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por el Centro de Arbitraje y Conciliación del Autorregulador del Mercado de Valores AMV – MARCO –según su reglamento, y sesionará en las instalaciones que MARCO proporcione para tal fin en la ciudad de Bogotá D.C..
2. El Tribunal decidirá en derecho.
3. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación del Autorregulador del Mercado de Valores AMV – MARCO.

VIGÉSIMA SEGUNDA. GESTION DE RIESGOS

La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

VIGESIMA TERCERA. CONFLICTO DE INTERES

La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

VIGESIMA CUARTA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.

El presente contrato estará vigente y su ejecución iniciará cuando se den cumplimiento una vez se de cumplimiento a las condiciones indicadas en el objeto del contrato 3-1-23928.

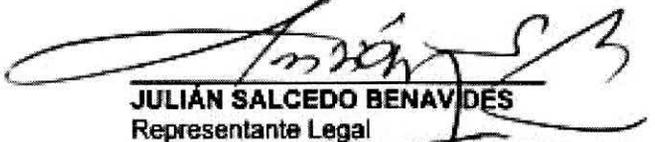


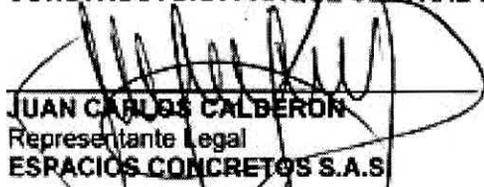
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A., ESPACIOS CONCRETOS SAS, EDMUNDO MORA PADILLA, GERARDO DÁVILA INMOBILIARIA LTDA. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares, el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012).

FIDEICOMITENTES


R/P 
EDMUNDO MORA PADILLA
C.C. 13.808.695

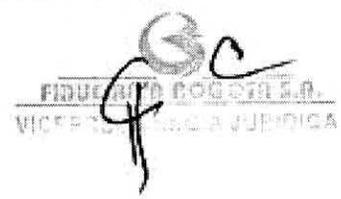

JULIÁN SALCEDO BENAVIDES
Representante Legal
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S.A.


JUAN CARLOS CALDERÓN
Representante Legal
ESPACIOS CONCRETOS S.A.S


GERARDO IVAN DÁVILA PEREIRA
Representante Legal
GERARDO DAVILA ASESORIA INMOBILIARIA LTDA.

FIDUCIARIA


CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.


FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICERREPRESENTANTE JURÍDICA

