

**RAD.:2022-00060-00. ASUNTO: DESCORRO TRASLADO DEMANDA, PRESENTO EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MÉRITO. REF.: DECLARATIVO. DE: TRAINING INT S.A. CONTRA: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA y otra**

julio conrado molano hurtado <julio-molano@hotmail.com>

Miércoles 30/11/2022 2:30 PM

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

<ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;jorgevillegas22690@hotmail.com

<jorgevillegas22690@hotmail.com>;directorcontable@sporlife.com.co

<directorcontable@sporlife.com.co>;cuervos.asociados@yahoo.com

<cuervos.asociados@yahoo.com>;Henaocuervo@gmail.com Henaocuervo

<henaocuervo@gmail.com>;administrativobogota@cimcolsa.com

<administrativobogota@cimcolsa.com>;Maria De Jesus Perez Caez <marperez@bancolombia.com.co>

Buenas tardes, como apoderado de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER**, adjunto con el presente:

**1º)- memorial EXCEPCIONES PREVIAS.**

**2º)- memorial CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

Cordial Saludo:

**JULIO CONRADO MOLANO HURTADO**

**T.P. 178.968 del H.C.S. de la J.**

Doctor

**TIRSO PEÑA HERNANDEZ**

**JUEZ 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.**

**E.**

**S.**

**D.**

**Asunto: DESCORRO TRASLADO DEMANDA**

**Ref.: Demanda Declarativa de Resolución Contrato**

**Demandante: TRAINING INT SA.**

**Demandado: P.A. ACQUA POWER CENTER y Otro.**

**Rad.: 11001310302320220006000.-**

**Respetado Doctor:**

**JULIO CONRADO MOLANO HURTADO**, mayor y vecino de Ibagué, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderado de la parte accionada **PATRIMONIO AUTÓNOMO ACQUA POWER CENTER**, con NIT. 830.054.539-0, cuya vocera es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, NIT. 800.150.280-0, respetuosamente Descorro el traslado de la demanda de la referencia así:

### **I. RESPECTO A LOS HECHOS**

**Al hecho número 1:** Es cierto parcialmente, aclarando que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO “ACQUA POWER CENTER”**, nunca intervino ni suscribió dicho documento.

**Al hecho número 2:** Es cierto, según el mismo contrato de promesa.

**Al hecho número 3:** Es cierto, según el mismo contrato de promesa.

**Al hecho número 4:** No es cierto, ya que se aprecia en el contrato de promesa de compraventa que, esta fue una obligación que asumió el promitente comprador y no su extremo contractual.

**Al hecho número 5:** No me consta, ya que dentro de las estipulaciones contractuales no se avizora dicha obligación, además es una apreciación subjetiva del demandante, ya que de acuerdo con versiones de la ciudadanía en general el proyecto es impactante e importante para el desarrollo de la región y uno de los mejores proyectos en los que mi representada ha participado.

**Al hecho número 6:** No es cierto, no me consta.

**Al hecho número 7:** Es una apreciación subjetiva de la parte demandante que no tiene nada que ver con las pretensiones, además que, **ALMACENES LA 14**, para la fecha de marras ha venido cerrando sus tiendas en varias ciudades del país, sin embargo, y eso no lo

enuncia el demandante no se porque, en la copropiedad existen otras marcas reconocidas como Falabella, Royal Film, Levi's, Chevignon, Surtiplaza entre otras.

**Al hecho número 8:** A Fiduciaria Bancolombia no le consta lo afirmado en este hecho por el demandante, ya que mi representada no tuvo conocimiento del mismo, además que obedece a apreciaciones subjetivas del demandante.

**Al hecho número 9:** A Fiduciaria Bancolombia no le consta lo afirmado en este hecho por el demandante, ya que mi representada no tuvo conocimiento del mismo, además que obedece a apreciaciones subjetivas del demandante.

**Al hecho número 10:** Es cierto, tal como se deduce del mismo contrato de promesa de compra venta.

**Al hecho número 11:** Es cierto parcialmente, aclarando que, al presentar morosidad por parte del promitente comprador en el pago de sus obligaciones contraídas con ocasión a los contratos de promesas, conforme al artículo **1653** del Código Civil, se aplicó la imputación preferencial a los intereses por la morosidad del demandante.

**Al hecho número 12:** Es cierto parcialmente, debido de aclarar que, a raíz de los reiterados incumplimientos de la demandante en el pago de las cuotas pactadas y del pago total de la obligación, la cláusula séptima facultó al promitente vendedor para aplazar el otorgamiento de la escritura pública, es decir, el promitente comprador acá demandante NO puede alegar su propia culpa, cuando fue este quien dilató la escrituración a raíz de sus incumplimientos en el pago de las cuotas y en el pago total del valor de los bienes prometidos en venta.

**Al hecho número 13:** Es cierto parcialmente, dejando en claro que, para la nueva fecha fijada para la escrituración, el promitente comprador demandante debía de allegar a al promitente vendedor demandado, la carta de aprobación del crédito, así como mantenerla vigente, obligación que no cumplió.

**Al hecho número 14:** No es cierto, la demandante está faltando a la verdad en este hecho, ya que como se evidencia en la prueba documental, las obligaciones estaban en cabeza del promitente comprador demandante **TRAINING INT S.A**, y es de suponer que ante el incumplimiento de este, no surgen las obligaciones para el otro extremo contractual, tal como lo dispone el artículo **1609** del Código Civil.

**Al hecho número 15:** No es cierto, toda vez que las estipulaciones contenidas en la cláusula quinta del documento "otrosí" o modificaciones al contrato de promesa de compraventa, consagra que: "En el evento en que el **PORMITENTE COMPRADOR**, incumpla una,

algunas, o todas las obligaciones asumidas en las cláusulas primera, segunda, tercera y cuarta, del presente otrosí al contrato de promesa de compraventa de los locales 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., perderán validez y efecto jurídico las estipulaciones allí consignadas y volverán a tener efecto jurídico las originales estipuladas en el clausulado del contrato de promesa de compraventa”.

Ahora bien, nótese que el acápite llamado “CONSIDERANDOS” del otrosí, en donde el acá demandante acepta y reconoce el monto adeudado por los inmuebles prometidos en venta, conservan plena validez probatoria de los incumplimientos del demandante, como requisito para otorgar escritura.

**Al hecho número 16:** Es cierto parcialmente, aclarando que la fijación de fecha para otorgar escritura, está circunscrita al cumplimiento de las obligaciones por parte del promitente comprador, como lo es el pago del precio pactado.

**Al hecho número 17:** Es cierto parcialmente, pero valga aclarar que, los incumplimientos en el pago del saldo restante por parte del promitente comprador, facultan al otro extremo contractual a no concurrir a la Notaría. Sin embargo, en lo que respecta a mi prohijada **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA**, en virtud al **parágrafo primero** de la cláusula séptima no estaba obligada a concurrir a la Notaría para tal fin.

**Al hecho número 18:** No es cierto, toda vez que tanto el contrato de promesa de compraventa y su otrosí, contiene los plazos para otorgar escritura pública, la cual estaba condicionada al pago total del precio de los inmuebles, pagos que el promitente comprador incumplió y que lo tienen como contratante incumplido.

**Al hecho número 19:** No es cierto por los anteriores argumentos, además, en nuestra legislación quien incumple en materia contractual tiene consecuencias adversas, y el acá demandante incumplió en realizar los pagos pactados para poder escriturar los inmuebles. La idea de nuestra legislación es que la parte cumplida no se vea perjudicada por la otra que incumplió y, para el caso que nos ocupa el acá demandante incumplió con las obligaciones emanadas del contrato de promesa al no pagar el saldo restante del precio pactado por los bienes prometidos en venta.

**Al hecho número 20:** No es cierto, por los anteriores argumentos, además, mal podría el promitente comprador como parte incumplida, exigir que se le escrituren los inmuebles cuando a ciencia cierta viene en mora desde el 30 de mayo de 2014.

**Al hecho número 21:** Es cierto, dejando en claro para el Honorable Despacho que fue la sociedad **CIMCOL S.A.**, quien inició como

demandante o convocante, la actuación ante dicho Tribunal, contra la sociedad **TRAINING INT S.A.**

## **II. A LAS PRETENSIONES**

**A la pretensión principal A:** Me opongo, por cuanto **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO “ACQUA POWER CENTER”**, no ha suscrito ningún tipo de contrato con la demandante, es más, se evidencia que el proceso que nos ocupa, es una especie de retaliación al proceso incoada por el promitente vendedor **CIMCOL S.A.** ante el **TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO**, en donde **CIMCOL S.A.** acudió para obtener los dineros adeudados por el acá demandante **TRAINING INT SA.**

**A la pretensión principal B:** Me opongo por ausencia de responsabilidad de parte la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO “ACQUA POWER CENTER”**, además, nadie puede alegar su propia culpa y pretender beneficiarse de la misma, habida cuenta que fue el demandante **TRAINING INT S.A.** quien incumplió con los pagos del precio pactado por los inmuebles prometidos en venta, tal como lo establece el artículo **1928** del Código Civil, por el contrario, como quiera que fue el acá demandante como promitente comprador quien incumplió, se debe proceder aplicar todas las sanciones pactadas contractualmente, pues es apenas obvio que deba asumir las consecuencias de sus propios actos, ya que de no haber sido por la mora en el pago, no estaríamos en este debate.

**A la pretensión Principal C:** Me opongo porque lo accesorio sigue la suerte de lo principal y como quiera que las pretensiones principales no son procedentes, menos esta que es consecuente con las anteriores.

**A la pretensión Principal D:** Me opongo por cuanto los incumplimientos provinieron del promitente comprador quien nunca pago el saldo restante por los bienes prometidos en venta.

**A la pretensión del numeral 5:** Me opongo por cuanto las cláusulas acusadas fueron aceptadas por profesionales del derecho y empresarios, además la acción de protección al consumidor se encuentra prescrita.

**A la pretensión subsidiaria A:** Me opongo por cuanto el contrato de promesa de compraventa, así como las adendas realizadas, contienen las fechas ciertas y determinadas para la escrituración, otra cosa es que el acá demandante haya incumplido con el pago del saldo restante para poder proceder a otorgar escritura para las fechas que se establecieron.

**A la pretensión subsidiaria B:** Me opongo por cuanto nadie puede alegar su propia culpa y pretender beneficiarse de la misma, habida cuenta que fue el demandante **TRAINING INT S.A** quien incumplió con las estipulaciones contractuales a las que se obligó en calidad de promitente comprador, como lo son el pago del precio pactado por los inmuebles prometidos en venta, por el contrario, como fue el acá demandante promitente comprador quien incumplió, se debe proceder aplicar todas las sanciones pactadas contractualmente, ya que de no haber sido por la mora del promitente comprador, no estaríamos en este debate.

**A la pretensión subsidiaria C:** Me opongo por cuanto no da lugar a este tipo de pretensión, de acuerdo con los hechos ciertos y verdaderos que se dieron durante la relación contractual, habida cuenta que fue el promitente comprador acá demandante quien nunca pagó el saldo restante por los inmuebles, manteniéndose en mora desde el 30 de mayo de 2014.

**A la Pretensión Subsidiaria D o (E):** Me opongo ya que mi poderdante no dio lugar a que sea condenado por este concepto, mas bien se debe condenar al demandante a pagar todas las sanciones establecidas al contratante incumplido con lo es **TRAINING INT S.A.**

### **III. EXEPCIONES DE FONDO**

1ª)- **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:** La **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO “ACQUA POWER CENTER”**, no pretende indilgar responsabilidad alguna a la sociedad **CIMCOL S.A.**, sin embargo, los hechos y pretensiones de la demanda están dirigidas a la sociedad **CIMCOL S.A.**, por cuanto fue quien se obligó a responder por la promoción, comercialización, supervisión y construcción de los inmuebles que integran el proyecto. Responsabilidades u obligaciones que resultan ajenas a la Fiduciaria que represento como vocera del patrimonio autónomo, habida cuenta que las mismas fueron asumidas de manera exclusiva por citada sociedad constructora, además que la parte demandante consintió en las estipulaciones contractuales, en el sentido de exonerar de cualquier tipo de responsabilidad a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO ACQUA POWER CENTER**, por no corresponder a reclamaciones que se deban exigir a ésta.

2ª)- **CULPA EXCLUSIVA DEL DEMANDANTE:** Recordemos que el contrato de promesa de compraventa es Ley para las partes, mismo que originó para cada contratante obligaciones, sin embargo, como se aprecia de las pruebas arrimadas, fue el promitente comprador

**TRAINING INT S.A.** quien se sustrajo a sus obligaciones de pagar el saldo restante del precio total por los inmuebles prometidos en venta, lo que originó que las fechas para otorgar escritura pública de compraventa, misma que solemnizaría el contrato de promesa, se fuera postergando conforme a los incumplimientos del promitente comprador demandante.

Cuando una persona ha sido negligente, imprudente o ha actuado deliberadamente y de ello se deriva un perjuicio en su contra, no puede intentar aprovecharse de ello, o que se le indemniza cuando ella misma ha sido culpable del resultado negativo. Para el caso que nos ocupa, vale traer a colación el principio universal de que **“Ninguna persona puede alegar a su favor su propia culpa y pretender beneficiarse de la misma”**, tal como lo pretende el acá demandante **TRAINING INT S.A.**, pues es apenas obvio que deba asumir las consecuencias de sus propios actos.

**3ª)- INEXISTENCIA DE MUTUO DISENSO TACITO**: Mal podría el demandante **TRAINING INT S.A.** beneficiarse de un instituto jurídico, cuando el otro contratante, **CIMCOL S.A.**, si cumplió con todas y cada una de sus obligaciones emanadas del contrato de promesa compraventa, en gracia de discusión, el numeral 7º del acápite de considerandos del documento **“OTROSÍ”**, de fecha 22 de noviembre de 2018, el acá demandante aceptó indemnizar o pagar a favor de **CIMCOL S.A.**, por concepto de interés de plazo, interés moratorio y multa, la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150'000.000)** moneda corriente.

En el citado documento, el demandante se obligó al pago del saldo restante fijando nueva fecha para tal fin, documento que volvió a incumplir, pero, no se entiende el porqué, sí insiste en mantener el comodato precario por los inmuebles prometidos en venta, bienes que de haber querido desistir en su adquisición habría devuelto al promitente vendedor, pese a que el cinco (5) de enero de 2022 se le notificó de la terminación del contrato de comodato precario y de la resolución del contrato de promesa por los reiterados incumplimientos del promitente comprador.

**4ª)- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO**: De acuerdo con el artículo 1928 del Código Civil, establece que **“La principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido”**, además de haber sido pactada esta obligación a cargo del promitente comprador dentro de las estipulaciones contractuales, obligación que el demandante **TRAINING INT S.A.** nunca cumplió, pese a que el promitente vendedor le concedió varios plazos para tal fin.

**5ª)- RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO:** Los constantes incumplimientos del promitente comprador en el pago del precio de los inmuebles, facultaron al promitente vendedor para proceder a la resolución del contrato de pleno derecho, siendo notificado de la misma el día cinco (5) de enero de 2022, incumplimientos que deben traer consecuencias adversas en contra del promitente comprador **TRAINING INT SA.**

**6ª)- TEMERIDAD o MALA FE:** No es un secreto que el acá demandante pretende expiar su propia culpa, alegando hechos contrarios a la realidad, cuando las pruebas allegadas demuestran que el promitente comprador ha venido incumpliendo sus obligaciones dinerarias para el pago total del precio de los inmuebles, llegando incluso al descaro de pedir mas plazos para realizar dichos pagos, exigiendo al promitente vendedor otorgar escritura, cuando esta no se podía suscribir por la mora en los pagos.

Ahora bien, para el mes de abril de 2015 la demandante manifestó tener autorizado un crédito y se fijó el treinta (30) de julio de 2015 para suscribir escritura, pero manifestaron que no concurrirían a la Notaría porque encontrarse fuera del país, cuando se pudo haber suplido mediante un mandato o apoderado. Así las cosas, ha sido el mismo demandante quien ha venido dilatando el pago y, por ende, la suscripción de la escritura que solemnice la promesa.

**7ª)- EXCEPCIÓN GENÉRICA E INNOMINADA:** Llegado el caso de que, durante el transcurso del presente proceso, se llegare a demostrar la existencia de fundamentos de hecho y de derecho que permitan enervar las pretensiones de la demanda, respetuosamente solicito sean declaradas en la sentencia.

#### **IV. HECHOS Y RAZONES DE LA DEFENSA**

**Primero:** Mediante escritura pública 2255 del 5 de septiembre de 2013, otorgada ante la Notaría Cuarta de Ibagué, entre las sociedades **CIMCOL S.A.** y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** celebraron Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, constituyendo para tal fin el **FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER.**

**Segundo:** El 17 de septiembre de 2013, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER**, suscribieron contrato de comodato precario sobre el Lote C Mz D1 del Barrio Rincón de Piedra pintada de la ciudad de

Ibagué, en donde se construiría el proyecto inmobiliario **CENTRO COMERCIAL ACQUA POWER CENTER**.

**Tercero:** El 13 de diciembre de 2013, **CIMCOL S.A.** por intermedio de su representante legal celebró un contrato de promesa con el representante legal de **TRAINING INT SA.**, por los locales 235 y 236 del citado proyecto inmobiliario, el cual se encontraba en promoción y construcción, fijando como precio por los dos inmuebles la suma de **\$1.412.040.000**, suma que debía pagar el promitente comprador dentro de unos plazos estipulados para poder otorgar escritura pública.

**Cuarto:** Conforme a la cláusula quinta del contrato de promesa, el promitente comprador se obligó a pagar en nueve (9) cuotas para ser pagadas entre diciembre de 2013 hasta el 14 de agosto de 2014, fecha en que debió haber pagado la última cuota del precio de los locales comerciales y, el saldo restante por medio de un cheque de gerencia o por medio de un préstamo gestionado y obtenido ante una entidad financiera, precio total que debía haber sido cancelado dentro de los 30 días calendario, contados a partir de la fecha de entrega pactada de los inmuebles prometidos en venta.

**Quinto:** En el párrafo tercero de la citada cláusula quinta se estipuló que el promitente comprador se obligaba a allegar ante el promitente vendedor, los documentos que acreditasen que el pago del saldo restante o última cuota se pagaría con el producto de un crédito hipotecario u leasing otorgado por entidad financiera, con una antelación de tres (3) meses antes de la fecha de suscripción de la escritura pública que solemnizaría el contrato de promesa.

**Sexto:** En la cláusula séptima del contrato de promesa se fijó el 14 de agosto de 2014 a las 11:00 am, para la suscripción de la escritura pública ante la Notaría 47 de Bogotá D.C.

**Séptimo:** El día 19 de agosto de 2014, el promitente vendedor **CIMCOL S.A.** hizo entrega al promitente comprador **TRAINING INT S.A.**, los locales 235 y 236 a título de comodato precario, conforme se especificó en el párrafo cuarto de la cláusula décima primera del mentado contrato de promesa.

**Octavo:** El promitente comprador **TRAINING INT S.A.** incumplió con los pagos, y solicitó en varias ocasiones plazos para ponerse al día con su obligación, en gracia de discusión, se celebró un **OTROSÍ**, situación que generó aplazamiento para la suscripción de la respectiva escritura pública.

**Noveno:** La demandante **TRAINING INT S.A.**, también prometió comprar el Local 239 del proyecto, abonando la suma de **\$211'806.000**, sin embargo, desistió del mismo, trasladando estos dineros al contrato de promesa por los locales **235** y **236**, tal como se estipuló en el numeral 5 de los considerandos del documento **OTROSÍ** de fecha 22 de noviembre de 2018.

**Décimo:** En el numeral 7 de los considerandos del documento **OTROSÍ** del 22 de noviembre de 2018, el demandante se obligó a pagar al promitente vendedor **CIMCOL S.A.**, la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150'000.000)** moneda corriente, por concepto de interés de plazo, interés moratorio y multa pactada en la cláusula penal, por lo que no es de buen recibo que, el acá demandante, en dicho documento aceptó sus incumplimientos e indemnizar a su extremo contractual y, ahora en esta demanda, pretenda inducir en error al despacho manifestando lo contrario, mostrándose como víctima.

**Décimo Primero:** En el contrato de promesa, en la cual no intervino mi representada, se fijaron unas consecuencias adversas como pago de arras, interés de plazo, interese de mora entre otras en el evento de incumplimiento, consecuencias que deben ser asumidas por la parte incumplida, es decir, por parte del promitente comprador **TRAINING INT S.A.**

**Décimo Segundo:** Debido a los reiterados incumplimientos, para el año 2020 **CIMCOL S.A.** convocó ante el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. a **TRAINIG INT S.A.**

**Décimo Tercero:** El día 5 de enero de 2022, **CIMCOL S.A** en calidad de promitente vendedor, comunicó al promitente comprador **TRAINING INT S.A.**, la resolución de pleno derecho del contrato de promesa, igualmente la terminación del comodato precario, por los reiterados incumplimientos en el pago del saldo restante de los bienes prometidos en venta.

**Décimo Cuarto:** A la fecha la acá demandante **TRAINING INT S.A.** no ha pagado ni el saldo restante ni ha devuelto los inmuebles entregados en comodato precario entre otros conceptos que debe asumir por su incumplimiento al contrato de promesa.

## **V. PRUEBAS**

Solicito tener como pruebas la totalidad de documentos obrantes en el proceso y en especial:

1. Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos.
2. Promesa de compraventa.
3. Otrosí al contrato de promesa de compra venta.
4. Las demás que obren dentro del expediente.

**INTERROGATORIO DE PARTE:**

Respetuosamente solicito al despacho, señalar fecha y hora para que el señor **MAURICIO BELTRÁN** o quien funja como representante legal de **TRAINING S.A.**, absuelva el interrogatorio de parte que, en sobre cerrado le formularé, reservándome el derecho de realizarlo personalmente.

**A OFICIAR A TERCEROS:**

Ruego al Honorable Despacho, se oficie a la Administración del Centro Comercial Acqua Power Center, ubicada en la Carrera 9 No.57-24, Piso 4º, de la ciudad de Ibagué Tolima; con el fin de que se sirva certificar desde cuándo y por quién están siendo ocupados los Locales 235 y 236 del Centro Comercial **ACQUA POWER CENTER**, así mismo, desde cuando pagan cuotas de administración, la deuda o saldos en mora a la fecha. Lo anterior para que obren dentro de la presente actuación.

**VI. ANEXOS**

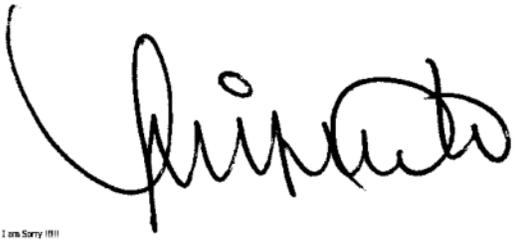
Poder a mi otorgado junto con el certificado de existencia y representación que me legitiman. Los enunciados en el acápite de pruebas.

**VII. NOTIFICACIONES**

- Mi poderdante **PATRIMONIO AUTÓNOMO ACQUA POWER CENTER** cuya vocera es la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** en la Calle 31 no 6-87 piso 19 BOGOTA D.C. Correo electrónico: [notificacijudicial@bancolombia.com](mailto:notificacijudicial@bancolombia.com).
- El suscrito apoderado en la Calle 83 No.6A-60 Oficina 8-201, de la ciudad de Ibagué Tolima. Celular 310 811 0473. Correo electrónico: [julio-molano@hotmail.com](mailto:julio-molano@hotmail.com).
- Las demás partes, en las direcciones aportadas al proceso.

Respetuosamente:

*JULIO CONRADO MOLANO HURTADO*  
*ABOGADO ESPECIALIZADO*



I am Sorry!!!!

**JULIO CONRADO MOLANO HURTADO**  
**T.P. 178.968 del H.C.S. de la J.-**

**Señores**  
**JUEZGADOS VEINTITRÉS CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
**E. S. D.**

Ref.: Otorgo Poder  
Demandante: TRAINING INT S.A.-  
Demandado: PATRIMONIO AUTÓNOMO ACQUA POWER CENTER CUYA  
VOCERA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. y Otro.-  
Rad.: 11001-31-03-023-2022-00060-00.-

**MARIA DE JESUS PEREZ CAEZ**, mayor y vecina de Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, correo electrónico: [notificacijudicial@bancolombia.com.co](mailto:notificacijudicial@bancolombia.com.co) obrando en mi condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO "ACQUA POWER CENTER"**, con domicilio en la ciudad de Medellín, con NIT.830.054.539-0, por medio del presente escrito me permito manifestar al Honorable Juez que otorgo:

**PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**

**Al Abogado:**

**JULIO CONRADO MOLANO HURTADO**

Con cédula de ciudadanía No.10'115.235 expedida en Pereira y portador de la Tarjeta Profesional No.178.968 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: [julio-molano@hotmail.com](mailto:julio-molano@hotmail.com) para que dentro de la presente actuación y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del C.G.P., defienda los intereses del Patrimonio Autónomo que represento.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, conciliar, recibir, sustituir y reasumir este poder, y en general, para todo cuanto estime conveniente en defensa de los derechos del Patrimonio Autónomo que represento.

Sírvanse Honorable Juez(a), reconocerle suficiente personería al Dr. **Molano Hurtado**, en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez, Respetuosamente:

**MARIA DE JESUS PEREZ CAEZ**  
C.C. No. 55'301.960 expedida en Barranquilla.-  
Representante Legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA** como vocera del **P.A. ACQUA POWER CENTER.-**  
[notificacijudicial@bancolombia.com.co](mailto:notificacijudicial@bancolombia.com.co)

**Acepto:**

**JULIO CONRADO MOLANO HURTADO**  
C.C No.10'115. 235 de Pereira Risaralda.-  
T.P. No.178.968 del H.C.S. de la J.-  
[julio-molano@hotmail.com](mailto:julio-molano@hotmail.com)

Correo: julio conrado molano hu x +

https://outlook.live.com/mail/0/inbox/id/AQMkADAwATY3ZmYAZS1hNjMzAC00ODExAC0wMAITMDAKAEYAAAMH1yv0D0nMTbn05OGS...

Outlook

Buscar

Reunirse ahora

Mensaje nuevo

Responder

Eliminar

Archivo

Denunciar

Limpiar

Mover a

Favoritos

Carpetas

Bandej... 9547

Correo no d... 9

Borradores 138

Elementos en...

Elementos eli...

Archivo

Notas

7directorjurid...

Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

X Cerrar Anterior Siguiente

**Poder especial RADICADO: No. Rad.: 11001-31-03-023-2022-00060-00.-**

Notificaciones Judiciales Bancolombia <notificacjudicial@bancolombia.com>

Para: Usted

Jue 17/11/2022 2:44 PM

certificado noviembre.pdf 43 KB

PODER PA AQWUA POWER ... 120 KB

2 archivos adjuntos (163 KB) Guardar todo en OneDrive Descargar todo

**Doctor**  
**JULIO CONRADO MOLANO HURTADO**

Ref.: Otorgo Poder  
Demandante: TRAINING INT S.A.-  
Demandado: PATRIMONIO AUTÓNO ACQUA POWER CENTER CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. y Otro.-  
Rad.: 11001-31-03-023-2022-00060-00.-

Asunto: Poder especial.

Los 30 actores vivos más viejos

Patrocinado Cash Roadster

La mujer le envía esta foto a su pareja, pero cuando él mira más...

Patrocinado Dailyforest

27°C Parc. soleado

ESP ES

4:33 p. m. 17/11/2022

Correo: julio conrado molano hu x +

https://outlook.live.com/mail/0/inbox/id/AQMkADAwATY3ZmYAZS1hNjMzAC00ODExAC0wMAITMDAKAEYAAAMH1yv0D0nMTbn05OGS...

Outlook

Buscar

Reunirse ahora

Mensaje nuevo

Responder

Eliminar

Archivo

Denunciar

Limpiar

Mover a

Favoritos

Carpetas

Bandej... 9547

Correo no d... 9

Borradores 138

Elementos en...

Elementos eli...

Archivo

Notas

7directorjurid...

Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

X Cerrar Anterior Siguiente

**Poder especial RADICADO: No. Rad.: 11001-31-03-023-2022-00060-00.-**

Rad.: 11001-31-03-023-2022-00060-00.-

Asunto: Poder especial.

Nos permitimos remitir poder especial conferido por Fiduciaria Bancolombia a usted con el fin de que ejerza la defensa judicial del proceso de la referencia, conforme al poder adjunto al cual anexamos Certificado de Existencia y Representación Legal de Fiduciaria Bancolombia, lo anterior de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

 **Grupo Bancolombia Capital**

Sección Servicios a Entidades Legales  
Vicepresidencia Servicios Administrativos y Seguridad  
(604)4046308  
Medellín - Colombia

Los 30 actores vivos más viejos

Patrocinado Cash Roadster

La mujer le envía esta foto a su pareja, pero cuando él mira más...

Patrocinado Dailyforest

27°C Parc. soleado

ESP ES

4:35 p. m. 17/11/2022

Correo: julio conrado molano h... X +

https://outlook.live.com/mail/0/inbox/id/AQMkADAwATY3ZmYAZS1hNjMzAC00ODExAC0wMAITMDAKAEYAAAMH1yv0D0nMTbn05...

Outlook

Mensaje nuevo

Responder Eliminar Archivo Denunciar Limpiar Mover a Categorizar Posponer

Favoritos

Carpeta

Bandej... 9547

Correo no d... 9

Borradores 138

Elementos en...

Elementos ef...

Archivo

Notas

7directorjurid...

Conversation ...

REFLEXIONES

Crear carpeta ...

Grupos

Nuevo grupo

Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium

Cerrar Anterior Siguiente

Poder especial RADICADO: No. Rad.: 11001-31-03-023-2022-00060-00.-

Notificaciones Judiciales Bancolombia <notificajudicial@bancolombia.com.co>

Para: Usted

Jun 17/11/2022 2:44 PM

certificado noviembre.pdf 43 KB

PODER PA AQWUA POWER ... 120 KB

2 archivos adjuntos (163 KB) Guardar todo en OneDrive Descargar todo

Doctor  
**JULIO CONRADO MOLANO HURTADO**

Ref: Otorgo Poder  
Demandante: TRAINING INT S A -  
Demandado: PATRIMONIO AUTÓNOMO ACQUA POWER CENTER CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S A, y Otro -  
Rad.: 11001-31-03-023-2022-00060-00. -

Asunto: Poder especial

Nos permitimos remitir poder especial conferido por Fiduciaria Bancolombia a usted con el fin de que ejerza la defensa judicial del proceso de la referencia, conforme al poder adjunto al cual anexamos Certificado de Existencia y Representación Legal de Fiduciaria Bancolombia, lo anterior de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

 **Grupo Bancolombia Capital**

Sección Servicios a Entidades Legales  
Vicepresidencia Servicios Administrativos y Seguridad  
6044046308  
Medellin - Colombia

Sponsored Stories

amazon

Segundo Trabajo = Segundo Ingreso... Inversión Inteligente

En Ibague ya no pagan TV por cable gracias a... tecnología4.info

Las personas que padecen dolores de... vod8fit.com

27°C Parc. soleado

ESP ES

4:37 p. m. 17/11/2022

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609**

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

**EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA  
BANCOLOMBIA"**

**NIT: 800150280-0**

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad de carácter comercial, por acciones, de la especie de las anónimas, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 1 del 02 de enero de 1992 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCOLOMBIA S.A.

Escritura Pública No 2095 del 30 de diciembre de 1998 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión mediante el cual, FIDUCOLOMBIA S.A. absorbe a la FIDUCIARIA SURAMERICANA Y BIC S.A. Sigla: "SUFIBIC S.A.", quedando esta última disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 00998 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCOLOMBIA S.A., que podrá girar bajo la sigla "FIDUCOLOMBIA S.A."

Resolución S.B. No 0937 del 27 de junio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de Fiducolombia S.A. con la Fiduciaria Corfinsura S.A., siendo la absorbente Fiducolombia S.A. protocolizada mediante Escritura Pública 2590 del 1 de agosto de 2005 Notaria 28 de Bogotá D.C.

Escritura Pública No 4840 del 09 de noviembre de 2006 de la Notaría 28 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA que podrá girar bajo la sigla "Fiduciaria Bancolombia" El domicilio social principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

Escritura Pública No 848 del 11 de abril de 2014 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , modifica el domicilio principal de la sociedad de Bogotá D.C. a la ciudad de Medellín Antioquia

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 105 del 15 de enero de 1992

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** REPRESENTACION LEGAL PRINCIPAL: El Gobierno y la administración directa de la Sociedad estarán a cargo de un funcionario denominado Representante Legal Principal, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Reemplazo del Representante Legal Principal: Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Representante Legal Principal será ejercido por el Representante Legal Suplente que indique la propia Junta o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Representante Legal Principal; mientras se hace el nombramiento, la Representación Legal Principal será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Todos los empleados de la Sociedad y los dependientes de éste, estarán sometidos al Representante Legal Principal en el desempeño de sus labores.



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

**FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL:** Son funciones del Representante Legal Principal, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la Sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Disponer el establecimiento, traslado o la clausura, previos los requisitos legales, de sucursales, agencias o dependencias dentro o fuera del domicilio social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renunciaciones a los empleados de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de la Sociedad, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la Sociedad. 7. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con la Sociedad, y los demás aspectos relativos a la operación de la Sociedad que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 9. Representar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ante las Compañías, Corporaciones o comunidades en que éste tenga interés. 10. Visitar las dependencias de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA cuando lo estime conveniente. 11. Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 12. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. 13. Presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 14. Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo.

**REPRESENTANTES LEGALES:** La representación legal de la Sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Representante Legal Principal y a los suplentes del mismo designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la sociedad, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la misma. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que la Sociedad tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social de la Sociedad. En caso de falta absoluta o temporal del Representante Legal Principal y sus suplentes, tendrán la representación legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Director o sus suplentes de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA tendrán la representación legal en todos los asuntos de carácter legal que deba atender la Sociedad y especialmente aquellos que se surtan ante autoridades administrativas, judiciales, extrajudiciales y de control. Los representantes legales judiciales y extrajudiciales serán designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. (Escritura Pública 848 del 11 de abril de 2014 Notaria 23 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

**NOMBRE**

Carlos Alberto Restrepo Jaramillo  
Fecha de inicio del cargo: 05/05/2022

**IDENTIFICACIÓN**

CC - 71775701

**CARGO**

Representante Legal Principal



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
María De Jesús Pérez Cáez Fecha de inicio del cargo: 30/09/2019	CC - 55301960	Representante Legal Judicial
Santiago Antonio Uribe Lopez Fecha de inicio del cargo: 07/09/2012	CC - 71578863	Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022106501-000 del día 23 de mayo de 2022, que con documento del 28 de abril de 2022 renunció al cargo de Suplente del Representante Legal Principa y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 395 del 28de abril de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Luis Orlando Salazar Restrepo Fecha de inicio del cargo: 18/07/2013	CC - 79593897	Suplente del Representante Legal Principal
Marcela Grand Marín Fecha de inicio del cargo: 21/07/2022	CC - 30325682	Suplente del Representante Legal Principal
Daniel Molina Londoño Fecha de inicio del cargo: 01/08/2019	CC - 71786067	Suplente del Representante Legal Principal
Andrea Velásquez Gallego Fecha de inicio del cargo: 29/04/2021	CC - 43759415	Suplente del Representante Legal Principal
Albert Diosely Russy Coy Fecha de inicio del cargo: 13/05/2021	CC - 80235175	Suplente del Representante Legal Principal
Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012	CC - 98541186	Suplente del Representante Legal Principal
Maria Juliana Navas Breton Fecha de inicio del cargo: 25/06/2015	CC - 52409935	Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2019142284-000 del día 11 de octubre de 2019, que con documento del 25 de septiembre de 2019 renunció al cargo de Suplente del Representante Legal Principal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 357 del 25 de septiembre de 2019. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 4869826307355609**

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 13:38:50

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES  
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ACQUA POWER CENTER  
(CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)**

**COMPONENTE COMERCIAL  
INMUEBLE(S) – LOCAL(S) 235-236**

**PARTES:**

**PROMITENTE VENDEDORA.**

**(i) LUIS CARLOS MARTÍNEZ MEJIA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.135.142, quien obra en su calidad de representante legal de la sociedad **CIMCOL S.A.** sociedad legalmente constituida, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y,

**(ii) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)**

\* **PERSONA JURÍDICA** (Se anexa Certificado de Existencia y Representación Legal)

<b>Denominación o Razón Social</b> TRAINING INT S.A. NIT No. 830126356-1		
<u>Documento Privado</u>	Notaría N.A.	Fecha: 29 de Mayo de 2003
Representada por: MAURICIO BELTRAN ALVAREZ		Cédula 79.308.121
Domicilio Social BOGOTA D.C.	Dirección de notificación Aut. Medellín KM1.5 Parque Empresarial San Bernardo Bodega 6 Cota- Cundinamarca.	Teléfono: (571)8985311 Móvil: (57) 3164716490 contabilidad@sportlife.com
Documento de autorización del órgano social para celebrar el presente contrato (en caso de requerirlo): <b>NO APLICA</b>		

Entre los suscritos a saber, debidamente identificados como **PARTES**, se celebra un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de bien inmueble que hace parte del **Componente Comercial del edificio ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)**, que se registrá por las siguientes cláusulas, y en lo no

contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia, de acuerdo con las siguientes:

### CAPITULO I - ANTECEDENTES

1. **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)** es un Proyecto Inmobiliario promovido y desarrollado en la ciudad de Ibagué Departamento del Tolima por la sociedad **CIMCOL S.A (PROMITENTE VENDEDORA)** el cual comprende un combinación de usos en una misma estructura física; se encuentra conformado por un total de tres (03) componentes a saber: i). Centro Comercial; ii). Centro Oficinas; iii) Hotel. Su desarrollo por razones constructivas y de ingeniería, debe realizarse de manera conjunta y armónica, aunque los tiempos de construcción y entrega de cada componente pueden llegar a ser diferentes. No obstante **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de introducir a conveniencia, modificaciones en los componentes del proyecto ACQUA POWER CENTER.
2. **EL COMPONENTE COMERCIAL** del Proyecto Inmobiliario **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)** estará integrado por un área vendible aproximada de veintitrés mil seiscientos ochenta y siete metros cuadrados (23.687 M2). No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** en desarrollo de la comercialización del proyecto podrá realizar las modificaciones al esquema señalado, las cuales considere pertinentes atendiendo a las circunstancias del mercado y a las necesidades que surjan en la ejecución del proyecto.
3. Mediante documento privado de fecha Tres (03) de Mayo de Dos Mil Doce (2012), **LA PROMITENTE VENDEDORA** suscribió un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN N° 23-27480** con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para que durante la etapa de Preventas del Proyecto **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)** fuera **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** la encargada de recepcionar y administrar los recursos económicos que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** en su calidad de **ENCARGANTE(S)** consignarán.
4. Mediante Escritura Pública N° 2255 de fecha cinco (5) de septiembre de Dos Mil Trece (2013) de la Notaría Cuarta (4º) del Círculo de Ibagué, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, el **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-CIMCOL S.A.** y la sociedad **CIMCOL S.A.**, celebraron un contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos constituyendo así el "PATRIMONIO AUTONOMO ACQUA POWER CENTER".
5. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro del proceso de comercialización (ventas y arriendos) para efectos del presente contrato designó a **GESMALL'S SAS**, como agente comercializador exclusivo de las unidades que integran el Centro Comercial, Centro de Oficinas y Hotel del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)**, bajo este presupuesto **GESMALL'S SAS** sera el interlocutor oficial entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S)**

**COMPRADOR(A) (ES)**; así mismo será **GESMALL'S SAS** la encargada del proceso de negociación y suscripción de cada contrato, así como también aquellos procesos relacionados con éste. Por lo tanto, toda modificación y/o cesión al presente contrato deberá ser comunicada oficialmente por escrito tanto por **LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** a través de **GESMALL'S SAS**, quien a su vez gestionará e informará a la parte involucrada. No obstante los acuerdos no podrán ir en detrimento de las negociaciones que **GESMALL'S SAS** haya realizado.

6. **LA PROMITENTE VENDEDORA** suscribió un **CONTRATO** con la **CONSTRUCTORA CONCRETO SA** para la construcción de **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**, por tal razón la copia de la póliza de cumplimiento constituida por la firma Constructora **CONCRETO SA**, a favor de **CIMCOL S.A** relacionada con el cumplimiento de entrega total de **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)** para la apertura total al público el 15 de Octubre del 2014 hace parte integral del presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
7. El desarrollo del Proyecto **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)** será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedad **CIMCOL S.A.**, quien como **PROMITENTE VENDEDORA** será la encargada de la construcción del Proyecto, y de todas las actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así como también con el cumplimiento de las fechas estimadas para apertura total del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**, con fundamento en las obligaciones adquiridas como Promotor y Desarrollador de **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**, por consiguiente **CIMCOL S.A.** excluye de toda responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones a **GESMALL'S SAS** quien solo actúa como comercializador sin tener participación en el proceso de construcción de la obra.
8. **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)** cuenta con **Falabella y Royal Films** como marcas anclas confirmadas dentro del componente comercial y con la Licencia adquirida del World Trade Center Associations para su componente empresarial.

Con base en las anteriores consideraciones las partes convienen lo siguiente:

## CAPITULO II - DEFINICIONES:

Para los efectos del este **CONTRATO**, se definirán ciertos términos, con el propósito de que se les otorgue el significado que a continuación se indica:

- a) **CONTRATO**: El **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se rige por las presentes cláusulas.

- i. **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el total de **EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S)** a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en principio, a partir de el primero (1) de Julio de 2014;
- ii. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dará inicio a las operaciones de su establecimiento de comercio el día Quince (15) de Octubre de 2014.
- iii. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrá promocionar su Establecimiento de Comercio desde la fecha de firma de este **CONTRATO**, por lo que de manera reciproca autoriza también a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para anunciar en los medios publicitarios dicha contratación.

**PARÁGRAFO:** Desde ahora **LAS PARTES** dejan acordado y establecido que: 1) Las fechas anteriores son supuestas con base en los cronogramas de obra sugeridos para el proyecto denominado '**ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**'. 2) Las fechas anteriores se reajustarán con base en el cronograma final de la obra del proyecto denominado '**ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**'. 3) El mecanismo de información para precisión de las fechas finales y el cumplimiento de obligaciones será el envío de una comunicación anticipada con una antelación de tres (03) meses

#### CAPITULO IV - ESTIPULACIONES CONTRACTUALES:

**CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquella el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el (los) bien(es) inmueble(s) que a continuacion se describe(n), el(los) cual(es) hace(n) parte de **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**.

INMUEBLE (S) PRIVADO (S)	Área construida aproximada	Dirección Actual
Local 235	67,24	Calle 57 No. 60 - K8 E Mz D1 Avenida Guabinal - Ibagué
Local 236	67,24	
	134,48	

<b>USO ESPECIFICO DEL LOCAL:</b>	Compra, venta y comercializacion de articulos deportivos, prendas de vestir, calzado, accesorios, implementos mecanicos, electronicos, manuales y complementos para practicar deporte bajo la marca y establecimiento de comercio denominado Sport Life.
<b>CARGA ELÉCTRICA ASIGNADA A CADA UNIDAD</b>	12 KVA

- b) **LAS PARTES: LA PROMETIENTE VENDEDORA (CIMCOL SA) y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**
- c) **EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S):** El área privada que forma parte del Componente Comercial del proyecto **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)** cuya descripción y referencia se detallan más adelante, en la **CLÁUSULA PRIMERA.**
- d) **EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:** Es el conjunto de bienes corporales e incorporales que **EL (LA), (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)** destinará al desarrollo (uso) de las siguientes actividades (Destino): Compra, venta y comercialización de artículos deportivos, prendas de vestir, calzado, accesorios, implementos mecánicos, electrónicos, manuales y complementos para practicar deporte bajo la marca y establecimiento de comercio denominado Sport Life.
- e) **DESTINO COMERCIAL O DESTINACION DEL INMUEBLE:** Se entiende por destino comercial o destinación del inmueble (área privada del Componente Comercio) la actividad comercial que **EL (LA), (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES)** acuerde con **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para ser desarrollada directamente por la primera o por intermedio de otra persona en o con el establecimiento de comercio. De antemano se establece que cualquier variación, modificación o complementación de esta destinación o destino comercial requerirá la aprobación previa, expresa y escrita de **LA PROMETIENTE VENDEDORA.**

### CAPITULO III – REFERENCIAS:

**PRIMERA.-** Para los efectos del **CONTRATO** las partes convienen, salvo disposición expresa en contrario, aplicar las siguientes reglas generales:

1. Todos los términos que aparezcan expresados en días, se contarán como días corrientes; y,
2. Cualquier enumeración o lista de términos contenida en el **CONTRATO** se entenderá incluida por vía de ejemplo y no con carácter taxativo o restrictivo.

**SEGUNDA.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconoce(n) y acepta(n) que el (los) inmuebles del Componente Comercial identificada(o-s) o referenciado(s) para efectos de este contrato como **NUMERO(S) DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO (235) y DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS (236)**, hace(n) parte o forma(n) parte del proyecto denominado 'ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL, EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)', que a la fecha de firma de este **CONTRATO** se encuentra en su etapa de promoción y construcción, lo cual implica que:

Los linderos individuales y descripción del (de los) inmueble(s) privado(s) mencionado(s) constan gráficamente en los planos adjuntos, que corresponde al **ANEXO 1** del presente **CONTRATO**.

El área del(de los) inmueble(s)corresponde(n) al área construida total, la cual se ha tomado como un parámetro de negociación dado que en ellas se incluyen algunos bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como muros comunes, columnas comunes y ductos comunes. El área privada a transferir sólo podrá determinarse una vez se someta el proyecto **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)** al régimen de propiedad horizontal, para lo cual se tomará el área construida señalada y se le deducirá el área de los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa se distinguirá(n) con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria que le(s) asigne(n) respectivamente la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, una vez califique el respectivo reglamento de propiedad horizontal del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de cabida y linderos, el(los) inmueble(s) prometido(s), éste(os) se transferirá(n) como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) identificado el(los) inmueble(s) plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s) comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada inmueble descrito anteriormente, conforme al régimen de Propiedad Horizontal a que estará sometido, sino el derecho de copropiedad de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada se le asigne, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**

**PARAGRAFO CUARTO:** El área construida aproximada del Local indicada en el plano que se anexa al presente contrato, por efectos de los ajustes en diseño del proyecto y de la construcción del mismo, podrá incrementarse o disminuirse, y así lo aceptan las partes en el presente contrato, en una proporción hasta del cinco por ciento (5%) del área construida indicada en el cuadro descriptivo del presente contrato, con la consecuente modificación del área privada que implique la variación del área

construida. Las variaciones del área construida hasta del uno por ciento (1%) no darán lugar al reajuste del precio. Sin embargo, todas aquellas modificaciones del área construida que superen el porcentaje del uno por ciento (1%) y que vayan hasta el cinco por ciento (5%) de dicha área, darán lugar al reajuste del precio ya sea para incrementarlo, en el evento en que se presente un aumento del área construida, o para disminuirlo, si lo mismo ocurre con el área construida. El reajuste del precio se hará efectivo a más tardar con diez (10) días calendario de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa y se efectuará tomando como factor el precio de venta del metro cuadrado que resulte de dividir el precio de venta del Local indicado en la cláusula quinta entre los metros cuadrados de área construida inicialmente indicados en la cláusula primera del contrato.

**PARAGRAFO QUINTO.** EL (LA-LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A-ES) manifiesta y acepta que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDs con videos, imágenes, renders, maquetas, planos y cualquier material expuesto por EL PROMITENTE VENDEDOR, no representan ni en diseño ni en calidad, al (a los) inmueble (s) objeto de esta promesa de compraventa ni del proyecto Acqua Power Center; son única y exclusivamente una indicación aproximada del (de los) inmueble (s) y podrán tener modificaciones.

**PARÁGRAFO SEXTO.** En el evento tal que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, adquiera el(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa en la modalidad de simple inversionista y acuerde con **GESMALLS SAS** como agente comercializador del Proyecto la consecución de una marca que tome en arriendo el(los) inmueble(s), reconocerá en favor de **GESMALLS SAS** y **CIMCOL S.A...** por la gestión encomendada y desarrollada con la firma efectiva del contrato de arriendo por parte de la marca, una suma equivalente a tres (03) cánones de arriendo mensuales, que los "arrendatarios" cancelan anticipadamente antes de la apertura del Centro Comercial como separación. De los Tres (03) cánones entregados estos se pagaran de la siguiente manera dos (02) a **GesmallS SAS** y un (01) cánón a **CIMCOL S.A...** como Promotor y en beneficio del proyecto.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** Así mismo **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, bajo el evento que el (los) inmueble(s) haya sido arrendado antes de su adquisición o con ocasión de la gestión de **GESMALLS SAS** respetará las negociaciones, obligándose a cumplir lo pactado dentro del (los) contrato(s) de arriendo(s) suscrito(s) con la(s) marca(s) que funjan como arrendatario(s). Este presupuesto aplica también en el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga uso del derecho de Cesión del Contrato tal cual se prevé en este documento.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** En concordancia con el numeral cuarto del acápite de antecedentes de la presente Promesa de Compraventa y de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario a que se hace relación FIDUCIARIA

BANCOLOMBIA S.A. – SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO ACQUA POWER CENTER será quien transfiera a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** la unidad inmobiliaria objeto de esta promesa sin perjuicio que la sociedad CIMCOL S.A como PROMITENTE VENDEDORA deba comparecer en dicha escritura pública para efectos de obligarse al saneamiento del mencionado inmueble, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados en la Ley.

**CLAUSULA SEGUNDA.-LINDEROS GENERALES.** El proyecto **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)** se levanta en un lote, ubicado en la ciudad de Ibagué, con un área superficial de **DIEZ MIL DOSCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS (10.290. 32 MTS)**, DISTINGUIDO COMO LOTE O DE LA MANZANA D1 DE LA URBANIZACION RINCON DE PIEDRA PINTADA Y SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN: MANZANA D1 URBANIZACION DE PIEDRAPINTADA Y SEGÚN PAZ Y SALVO MUNICIPAL: C 57 60K 8E MZ D1 AV GUABINAL URB FRENTE A MERCACENTRO, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, el cual se alindera de la siguiente manera: Por el NORTE, del mojón M5 en línea quebrada con longitud de: cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros (40.34 mts) y diez metros con ochenta centímetros (10.80 mts) hasta el mojón M1 colindando con la Avenida Guabinal; por el ORIENTE, del mojón M1 en línea quebrada en longitud de cincuenta y nueve metros con ochenta centímetros (59.80 mts) y ciento veinticinco metros con cuarenta y ocho centímetros (125.48 mts) hasta el mojón M3 colindando con la calle sesenta (60); por el SUR, del mojón M3 en línea recta en longitud de noventa y cinco metros hasta el mojón M4 colindando con la carrera 8a, por el OCCIDENTE, del mojón M4 en línea recta en longitud de ciento cuarenta y un metros con cincuenta centímetros (141.50 mts) hasta el mojón M5 colindando con la calle cincuenta y cincuenta y siete (57) A este inmueble le corresponde matrícula inmobiliaria **350-201031** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

**CLAUSULA TERCERA. TRADICION.** El predio sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL – ACQUA)**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, es el resultado del englobe contenido en la escritura pública número 341 del 23 de febrero de 2012 de la Notaría Cuarta de Ibagué, por medio de la cual se englobaron los predios identificados con la matrícula inmobiliaria 350-100804 y 350-108680 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué. Estos predios fueron adquiridos así: **1)** El predio identificado con la matrícula inmobiliaria 350-100804 fue adquirido por compra realizada a Julia Inés Pabón de Uribe según consta en la escritura pública número 1298 de 5 de Agosto 2009 de la Notaría Quince de Bogotá D.C.; **2)** El predio identificado con la matrícula inmobiliaria 350-108680 fue adquirido por compra realizada a Sociedad Surgir Construcciones Ltda. según consta en la escritura pública número 0562 de 6 de julio de 2010 de la Notaría

Séptima de Ibagué. Las construcciones se ejecutan a expensas de la **PROMITENTE VENDEDORA**.

**CLAUSULA CUARTA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n):

- (I) Que el proyecto inmobiliario **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)** será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, al cual se acogerá.
- (II) Que el proyecto inmobiliario **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)** corresponde a un desarrollo mixto de distintos componentes (comercio o Centro Comercial, oficinas y hotel) sujeto a un mismo reglamento de propiedad horizontal.
- (III) Que en tal virtud, se obligan a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el **Reglamento de Propiedad Horizontal** que incluirá el **Manual de Vitrinismo y Operaciones**, a que se encontrará sometido el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine.
- (IV) Que el reglamento de propiedad horizontal del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)** se otorgará con fundamento en la aprobación que la Curaduría Urbana le imparta a los planos de propiedad horizontal y a su respectivo cuadro de áreas.
- (V) Que una vez el reglamento de propiedad horizontal sea otorgado por escritura pública, el mismo será inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de manera que a cada unidad privada objeto del presente contrato le corresponderá la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué una vez califique el citado reglamento.
- (VI) Que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como propietaria inicial, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**.
- (VII) Que de acuerdo con la Ley 675 de 2001, mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**, ejercerá la Administración Provisional **LA PROMITENTE VENDEDORA**, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que enajene un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de todas las unidades privadas que conforman **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o la persona

que éste haya contratado para tal fin, continuará ejerciendo la Administración definitiva de la copropiedad.

- (viii) Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha de entrega del componente de comercio, las cuotas de Administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal sobre la Administración Provisional designado por ella, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas ó saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial. En caso que la fecha inicialmente pactada en este documento para la entrega del inmueble prometido en venta este prevista después de la fecha de apertura al público del Centro Comercial, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar las expensas comunes a partir de la fecha de entrega pactada en el presente documento contrato.
- (ix) En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no concurriere(n) a la entrega real y material del inmueble en la fecha inicialmente prevista en el presente contrato, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cumplirá(n) con la obligación de pagar las expensas comunes desde la fecha prevista para la apertura al público del Centro Comercial, salvo que mediante la celebración de acuerdos escritos que modifiquen la presente promesa de compraventa haya lugar a postergar la fecha de entrega pactada en la cláusula Novena, en cuyo caso **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cumplirá(n) con la obligación de pagar las expensas comunes desde la fecha de entrega pactada en dicho acuerdo modificatorio.

**CLAUSULA QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio y forma de pago de el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es(son):

<b>VALOR TOTAL DE LA VENTA</b>	<b>MIL CUATROCIENTOS DOCE MILLONES CUARENTA MIL PESOS MCTE LEGAL (\$ 1.412.040.000= MCTE).</b>
--------------------------------	--

Suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar única y exclusivamente en la Cuenta 031-136455-88 de Bancolombia S.A. que se encuentra a nombre del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER cuya vocera es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y cualquier pago que se realice al PROMITENTE VENDEDOR o a un tercero diferente del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

Los pagos que realizará **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a favor del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER se realizarán de la siguiente manera:

Cuota	Valor	Fecha de pago
1	10.000.000=	6 de Diciembre de 2013
2	131.204.000=	17 de Diciembre de 2013
3	117.670.000=	28 de Febrero de 2014
4	117.670.000=	30 de Marzo de 2014
5	117.670.000=	30 de Abril de 2014
6	117.670.000=	30 de Mayo de 2014
7	117.670.000=	30 de Junio de 2014
8	117.670.000=	30 de Julio de 2014
9	546.816.000=	14 de Agosto -de 2014

La suma señalada en la última cuota, será cancelada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con cheque de gerencia girado a nombre del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER identificado con el Nif 830.054.539-0.o en su defecto con el producto de un préstamo que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) de una entidad financiera establecida en Colombia (en adelante la "**ENTIDAD FINANCIERA**") y que garantizará con la constitución de una Hipoteca sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad; gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de venta.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) desde ahora que el producto del préstamo sea entregado por la **ENTIDAD FINANCIERA** directamente al FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER. En caso que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** optaren por el pago con cargo a los recursos de un crédito hipotecario, el saldo deberá pagarse en todo caso dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha pactada para la entrega de los inmuebles objeto de este contrato.

No obstante el plazo de treinta (30) días calendario descrito en este literal, sobre la suma o saldo anteriormente mencionado se causará intereses conforme a lo establecido en el parágrafo séptimo de la cláusula quinta del presente contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO.-ARRAS** -Las partes acuerdan que de los dineros que han sido entregados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la suma que equivalga al veinte por ciento (20%) del valor total de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, se tendrán recibidas a título de arras de retracto reguladas por el artículo 1859 del Código Civil, en concordancia con el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán hacer uso de la facultad de retracto hasta la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de venta. Si ninguna de las partes hace uso de la facultad de retracto, el valor entregado por concepto de arras se imputará al precio del(los) inmueble(s) al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que el FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER hiciera efectivas las arras en virtud del retracto de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se limitará a restituir, las sumas restantes de dinero a buena cuenta del precio, así mismo de la suma descontada del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER girará a la cuenta de **GESMALL'S SAS** una suma equivalente a dos cánones de arriendo estimado para el inmueble; esta suma se considerará adicional a la acordada dentro del convenio suscrito entre **GESMALL'S SAS** y **CIMCOL S.A.** con ocasión del proceso de comercialización del Proyecto.

Para efectos de restitución de dineros por parte del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dichos dineros serán devueltos dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al hecho que dé lugar a ello, sin reconocer ningún tipo de interés. En el evento en que el retracto fuere realizado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ésta contará con estos mismos veinte (20) días hábiles siguientes al retracto, para instruir al FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER para que pague a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la suma correspondiente a las arras y la restitución de los dineros, sin reconocer ningún tipo de interés. Igualmente el FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER girara a la cuenta de **GESMALL'S SAS** una suma equivalente a dos cánones de arriendo estimado para el inmueble.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso que la última cuota o saldo, vaya a ser pagado con el producto de un crédito hipotecario de una operación de leasing a tramitarse ante la **ENTIDAD FINANCIERA, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a presentar los documentos que den fe de la solicitud correspondiente con tres (3) meses de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) realizar todos y cada uno de los trámites necesarios ante la entidad crediticia, y cumplir con todos los requisitos exigidos por dicha entidad, siendo su responsabilidad obtener el crédito aludido, sin perjuicio de la colaboración que le pueda prestar **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien no asume, por este hecho, responsabilidad alguna para con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ni disminuye la responsabilidad de éste(os) en el adelantamiento del trámite. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) desde ya a la **ENTIDAD FINANCIERA** para que el producto del citado crédito, sea pagado directamente al FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o en su defecto mediante pago directo.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si al vencimiento del plazo antes anotado **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no hubiere entregado la documentación que se requiere para la tramitación del crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá resolver de pleno derecho el presente contrato, debiendo el FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER restituir los dineros en los términos del parágrafo segundo de la

presente cláusula, deducido el valor de las arras y sin lugar a intereses ni indemnizaciones de ninguna naturaleza, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** en libertad de disponer del inmueble a que se refiere este contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En caso de que la **ENTIDAD FINANCIERA** no se pronuncie sobre la aprobación del mencionado crédito dentro de un término de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la solicitud, o en el evento en que el crédito no sea concedido a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por causas no imputables a éste, el presente contrato de Promesa quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial alguno. En este caso el FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER restituirá los dineros entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en los términos del parágrafo segundo de la presente cláusula, previa deducción de las arras de retracto, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** en libertad de disponer de el(l)s inmueble(s) a que se refiere el presente Contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Cuando la entidad de crédito otorgare el mismo por una suma inferior a la solicitada, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para acordar con **LA PROMITENTE VENDEDORA** la forma de pago al FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente Otrosí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta. Vencido el plazo antes mencionado de diez (10) días sin que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere remitido la propuesta de pago de la suma de dinero faltante, el presente Contrato de Promesa se resolverá de pleno derecho, y el FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER procederá a restituir los dineros recibidos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la forma y plazos establecidos en el parágrafo segundo anterior, previa aplicación de las arras de retracto.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** Cuando por causas imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** éste(s) no hubiere(n) realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, por no acreditar los ingresos en debida forma, por tener sanciones bancarias, falsedad en la información, etc., o si el crédito fuere negado por causas imputables a él, se entenderá que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se ha retractado del presente contrato y se harán efectivas las arras de retracto, conforme a lo previsto en este contrato. El contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial y **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ofrecer en venta nuevamente el inmueble a un tercero. Si resultaren dineros a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, después de descontadas las arras, le serán devueltos en la forma estipulada en el parágrafo segundo anterior. El mismo procedimiento se aplicará cuando, aprobado el crédito,

el mismo no se perfeccione dentro del plazo que para tal efecto dispusiere la entidad crediticia para la legalización del crédito.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** A partir de la fecha de entrega material del inmueble de que trata la presente negociación y hasta cuando la **ENTIDAD FINANCIERA** cancele efectivamente a favor o a la orden del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER, la cuota del precio a que se refiere el saldo a pagar con el producto del crédito hipotecario de la ENTIDAD FINANCIERA, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a favor del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER, intereses de plazo a la tasa equivalente al uno punto cinco por ciento (1,5%) mensual, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario y hasta por un término de treinta (30) días calendario. Vencidos los 30 días calendario sin que se hubiere cancelado la suma indicada, y en la medida en que el inmueble esté entregado, se causarán intereses a cargo de **EL[LA][LOS] PROMETIENTE(S) COMPRADOR[A][ES]** a la tasa máxima para intereses comerciales de mora permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los primeros cinco [5] días de cada mensualidad.

**PARÁGRAFO NOVENO:** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) suscribir un pagaré a favor del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER por el mismo valor del crédito aprobado, como garantía del pago del mismo y de los intereses convenidos, mientras se hace efectivo el desembolso, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Se hará devolución del pagaré a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez se haya efectuado el desembolso del crédito por parte de la ENTIDAD FINANCIERA a favor del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER

**PARÁGRAFO DECIMO:** El no pago de las cuotas del precio de venta en las fechas señaladas constituye mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial. De conformidad con lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil Colombiano, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que acepta(n) que los pagos que efectúe se imputen primeramente a los intereses comerciales que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente a capital adeudado.

En los casos de mora superiores a treinta (30) días, el presente contrato se entenderá incumplido y que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se ha(n) retractado del mismo, pudiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** hacer efectivas las arras en su favor y dar por terminado el presente contrato de pleno derecho, sin más actos o requisitos adicionales.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO:** En el evento de coincidir alguno(s) de los pagos con la fecha de la firma de la escritura pública que perfecciona este contrato, el pago respectivo debe hacerse con cheque de gerencia girado a favor "**FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO ACQUA POWER CENTER**"

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** En caso que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pague el saldo del precio con recursos propios, no serán aplicables las obligaciones relacionadas con el crédito hipotecario estipuladas en el presente contrato.

**CLAUSULA SEXTA.- SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente y en la actualidad se poseen quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentran libres de todo tipo de limitaciones o condiciones, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, y en general de cualquier otro factor que pudiere afectar el derecho de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, excepción hecha de aquellas que se consignen en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de la hipoteca otorgada a favor del respectivo BANCO, con el fin de garantizar el crédito de constructor, la cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a cancelar la parte de la hipoteca en mayor extensión que grave el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato.

**PARÁGRAFO:** No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley.

**CLAUSULA SEPTIMA.- ESCRITURACION.** La Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente Promesa, se otorgará por parte de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER en la fecha, hora y notaría establecida a continuación, siempre y cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encuentre(n) al día en todas sus obligaciones para con **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**7.1 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA - NOTARÍA 47 Del Círculo de Bogotá D.C**

el día Catorce (14) de Agosto de 2014	Hora: 11:00
---------------------------------------	-------------

**7.2 FECHA DE ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S)**

el día Catorce (14) de Agosto de 2014	Hora: 11:00
---------------------------------------	-------------

**PARAGRAFO PRIMERO:** La no comparecencia de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a ésta Promesa y faculta al **PROMITIENTE VENDEDORA** para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectivas las arras a su favor. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) y faculta(n) al Representante Legal de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria en su calidad de vocera del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER para firmar la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, en sus oficinas, previa facultad impartida por el señor Notario, conforme a la Ley.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa, en aquellos eventos de fuerza mayor o de caso fortuito, o en los eventos de incumplimientos por parte de proveedores y contratistas de la **PROMETIENTE VENDEDORA**, o en caso de demora en la instalación de los servicios públicos, las partes aceptan que la fecha pactada para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato y, consecuentemente la fecha señalada para la entrega del (de los) inmueble(s) podrán ser prorrogadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** mediante comunicación previa y escrita enviada a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha de entrega será informada mediante comunicación escrita dirigida **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
2. Las prórrogas de las fechas de acuerdo con el numeral anterior, podrán realizarse hasta por un término de dos (2) meses, para cada una de las fechas indicadas en la presente promesa de compraventa para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y para la entrega del inmueble.
3. Las prórrogas de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de la fecha entrega del inmueble de conformidad con lo previsto en el presente parágrafo, implicará la consecuente prórroga de las cuotas de pago del precio de los inmuebles correspondientes a aquellas cuotas programadas con posterioridad a la fecha de la comunicación escrita mencionada en el numeral 1 del presente parágrafo.
4. Las cartas mediante las cuales **LA PROMETIENTE VENDEDORA** informe las nuevas fechas de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de entrega del inmueble y las fechas de pago de las cuotas, de acuerdo con lo previsto en el presente parágrafo, formarán parte integral del presente contrato y se entenderá como una modificación a las cláusulas en las cuales se consagran las fechas de otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa, de entrega de los inmuebles y de pago de las cuotas del precio.

**CLAUSULA OCTAVA.**-El (los) inmueble(s) materia del presente contrato, al igual que los otros locales que harán parte del Centro Comercial, se destinarán exclusivamente al desarrollo de actividades mercantiles. En la escritura pública de transferencia del dominio que dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa se indicará que el Local objeto del presente contrato tendrá asignado como uso específico el señalado en el numeral 1.2. Del encabezado del presente contrato. Como consecuencia de lo anterior **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no podrá operar en el local referido ninguna de las siguientes actividades: **1.** Juegos de video, de realidad virtual, electrónicos, mecánicos, semi-mecánicos, manuales, semi-manuales y cualquier clase de juegos de entretenimiento que existan o que puedan existir en el futuro; **2.** Discotecas; ; **3.** Cabaret; **4.** Cantinas, bares o similares; **5.** Supermercados o Hipermercados; **6.** Bingo y casino; **7.** No podrá vender ningún tipo de comida o bebida dentro o fuera de los locales, salvo que este expresamente autorizado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no podrá servir o vender sus productos mediante ventanilla o mostrador abierto al público hacia los pasillos del Centro Comercial.

**CLAUSULA NOVENA.- IMPUESTOS.** A partir del día de la firma de la presente promesa de compraventa, será de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cualquier suma de dinero que se liquide, se reajuste, se cause y/o se cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, en la proporción en la cual gravan solamente al inmueble prometido en venta. Si el gravamen se causa antes del desenglobe en catastro de los inmuebles que conforman el Centro Comercial, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá su pago de acuerdo al coeficiente de copropiedad que se establecerá en el reglamento de propiedad horizontal que le corresponda al inmueble objeto de este contrato. Si el gravamen se causa con posterioridad al desenglobe, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá el pago de la contribución individual que le sea asignada al inmueble prometido en venta.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En cuanto al impuesto predial, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble prometido en venta a paz y a salvo por este concepto hasta la fecha pactada para la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato; de esta fecha en adelante será de cargo exclusivo del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Si para firmar la escritura pública de compraventa que formalice el presente contrato **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se viere obligado a pagar la totalidad del impuesto predial sobre el globo de terreno del proyecto en general o sobre los locales comerciales por el año gravable respectivo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a reembolsarle, a más tardar con diez (10) días calendario de antelación a la fecha de firma de la escritura pública que perfeccione este contrato, la proporción que le corresponda al local comercial, según su coeficiente de copropiedad asignado,

entre el día siguiente al de la firma de la escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del respectivo año.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a radicar ante la autoridad catastral, la solicitud de desenglobe catastral, a más tardar cuando se haya enajenado la última unidad privada del proyecto.

**CLAUSULA DECIMA.- SERVICIOS. LA PROMITENTE VENDEDORA** pagará a las empresas municipales de energía, acueducto, alcantarillado los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a entregar los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto del servicio de teléfono, **LA PROMITENTE VENDEDORA** solicitará a una Empresa de Telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, pero no se compromete a la instalación de la misma. Los derechos de activación de la línea telefónica, serán cancelados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva empresa. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable si la Empresa de teléfonos no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** se limita a la radicación del proyecto, las solicitudes respectivas y la construcción de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de telecomunicaciones.

Respecto del servicio de gas, la **PROMITENTE VENDEDORA** instalará los respectivos ductos y acometidas junto con los costos de los derechos de conexión y activación del servicio.

**PARÁGRAFO:** Serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha prevista para la entrega del inmueble, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso de dicho inmueble.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.-ENTREGA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por este contrato la hará **LA PROMITENTE VENDEDORA** a través de **GESMALL'S SAS** sociedad comercializadora con exclusividad del **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**, en la fecha establecida en la cláusula Séptima del presente contrato, mediante **ACTA** e inventario detallado. En el acta de entrega que suscribirán **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **GESMALL'S SAS** se registraran aquellas observaciones respecto a la entrega, en el evento tal que dichas observaciones hagan referencia a arreglos, ajustes de la unidad comercial **CIMCOL S.A.** será el

responsable del realizar las gestiones pertinentes obligándose a cumplir con lo pactado en la entrega.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante el término convenido para la entrega, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Las circunstancias para exoneración de la responsabilidad por parte de la **PROMITENTE VENDEDORA** deberán ser comunicadas a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con una **antelación de tres (3) meses**, exponiendo los motivos que generaron el retraso en la entrega so pena de las acciones que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pueda iniciar frente al incumplimiento generado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia de que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable a la **PROMITENTE VENDEDORA**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ni genere ningún tipo de indemnización, al configurarse este presupuesto **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, realizará las adecuaciones del inmueble prometido en venta en el lapso transcurrido desde la fecha en la que se realice la entrega efectiva del local y un día antes de la fecha de apertura del Centro Comercial, obligándose **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, A realizar la apertura del inmueble el día Quince (15) de Octubre del 2014.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada, ni existiese una causa justificada, éste(os) los dará(n) por entregados(s) y recibido(s) para todos los efectos, mediante acta suscrita por **LA PROMITENTE VENDEDORA** o su representante o empleado y por un (1) testigo.

**PARAGRAFO CUARTO.** En el evento en que la entrega física del local objeto de la presente promesa de compraventa ocurra primero que el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al recibir la tenencia del local lo hará a título de comodato precario, hasta tanto se otorgue la respectiva escritura pública de compraventa en virtud de la cual **LA PROMETIENTE VENDEDORA** transferirá al **PROMETIENTE COMPRADOR** el derecho de dominio del inmueble materia del presente contrato. El

comodato precario quedará perfeccionado con la simple entrega del local y se regirá conforme con las siguientes disposiciones:

a. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solamente podrá usar el inmueble objeto de este contrato para el uso específico señalado en este contrato. Cualquier uso diferente deberá tener autorización previa, expresa y escrita de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. La modificación que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga del uso convenido dará derecho a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para dar por terminado el comodato y para pedir la restitución inmediata del inmueble.

b. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete a:

- No modificar el inmueble objeto de este contrato y a consultar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** sobre cualquier reforma o construcción que vaya a realizar en el inmueble objeto de este contrato y que tenga alguna implicación de orden estructural.

- Cumplir con el manual de vitrinismo y de operaciones, el cual se protocolizará con la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal de **ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA)**, para la adecuación del inmueble objeto del presente contrato.

- Cumplir con la fecha de apertura al público para el 15 de Octubre del 2014.

- Preservar el inmueble objeto del presente contrato de cualquier perturbación proveniente de terceros y dar inmediata cuenta de lo que ocurra a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, so pena de responder por los perjuicios que por su negligencia o culpa se puedan causar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Cualquier hecho que afecte la posesión del inmueble deberá **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** notificarlo de inmediato a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a la dirección de notificación que aparece indicada en la Cláusula Vigésima Sexta del presente contrato.

c. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no tendrá derecho a reclamar indemnización por mejoras que de cualquier naturaleza haga en el inmueble materia del presente contrato sin contar para ello con la autorización previa y escrita de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, mejoras que quedarán de propiedad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** incumpla cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente parágrafo.

d. A partir del día de la entrega del Local prometido en venta, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, es el único responsable de todo lo que suceda dentro del inmueble objeto de este contrato por hechos del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o de sus dependientes. De este modo **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a partir del día de la entrega del local, queda exonerado de toda responsabilidad

de robos o daños causados a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o a terceros, a los bienes comunes y/o otras unidades de dominio privado del Centro Comercial. Es también de responsabilidad del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los perjuicios o daños que pueda sufrir **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en caso de que se persiga el inmueble en procesos que se adelanten contra **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** expresamente declara que es el único responsable por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción que celebre para adecuar el inmueble objeto de este contrato, los contratos de trabajo o cualesquiera otros que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** celebre, y por lo mismo se obliga a garantizar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** que estará exento de cualquier molestia u obligación derivada de los mismos.

e. El comodato termina en los siguientes casos debiendo **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** restituir el inmueble: 1) Si sobreviene a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** una necesidad imprevista y urgente del inmueble, debidamente informada por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. 2) Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** le diera al inmueble un uso distinto al convenido en el presente contrato. 3) Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** incumpliere una cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente párrafo. 4) Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado el inmueble y 5) En el evento de suscribirse la escritura pública de compraventa que perfeccione el contrato prometido.

En estos casos la restitución deberá hacerla **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el momento en que así lo solicite **LA PROMETIENTE VENDEDORA** sin que pueda aquél excusarse de restituir el inmueble, ni alegar en caso alguno derecho de retención. En cualquier caso, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá restituir el inmueble en el mismo estado en el que lo recibió, salvo el deterioro natural.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Edificio, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el proyecto, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del componente del Centro Comercial. La entrega incluirá los documentos garantía de

los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO SEXTO:** La Sociedad CIMCOL S.A., citará con ocho (8) días hábiles de anticipación, a la persona o personas designadas por la asamblea general o al administrador definitivo, indicando la fecha, hora y lugar para iniciar el recorrido por las zonas comunes de uso y goce general del proyecto inmobiliario. En caso de que el representante de la copropiedad convocado no asista a este encuentro, CIMCOL S.A., enviará otra citación (fecha, hora, lugar) con cinco (5) días hábiles de anticipación, para realizar el recorrido. Durante el recorrido se efectuará un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general y se relacionarán las observaciones realizadas por el representante de la copropiedad.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** Una vez realizado el recorrido, un representante de CIMCOL S.A y un representante del proyecto Acqua Power Center verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El acta será firmada por los representantes de CIMCOL S.A y del Centro Comercial, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. Será parte integral del acta, una copia del acta de la asamblea de propietarios mediante la cual se designó el representante de la copropiedad o, del acta de la asamblea o del consejo de administración, según el caso, mediante la cual se nombró al administrador definitivo de la misma.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** CIMCOL S.A procederá a realizar única y exclusivamente los arreglos y adecuaciones contenidos en el Acta de Recorrido, que concuerden con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados, los planos constructivos, las licencias de construcción y de propiedad horizontal, y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial. Una vez CIMCOL S.A realice los arreglos y adecuaciones correspondientes, citará al representante de la copropiedad con ocho (8) días hábiles de anticipación con el fin realizar la revisión final de las observaciones contenidas en el Acta de Recorrido. El representante de CIMCOL S.A explicará al representante de la copropiedad, cada uno de los arreglos y adecuaciones realizados conforme al Acta de Recorrido y dejará constancia de aquellos que no procedan, con la debida sustentación. No habrá lugar a que los copropietarios y/o los representantes de la copropiedad y/o el administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes, pues se entiende que ya fueron revisadas en su totalidad en el recorrido inicial, y estas zonas pueden haber sufrido un deterioro normal como consecuencia del uso, goce y disfrute de las mismas por parte de los propietarios o tenedores de los bienes privados. Durante el recorrido se realizará un nuevo registro fotográfico de las zonas comunes de uso y goce general a las cuales se efectuaron los arreglos y adecuaciones. Una vez realizado el recorrido final, un representante de CIMCOL S.A y un representante del proyecto Acqua Power Center verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El Acta de Entrega de Zonas

Comunes será firmada por el representante de CIMCOL S.A y el representante del Centro Comercial, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes.

**PARÁGRAFO NOVENO:** En caso de que el representante del proyecto Acqua Power Center no atienda la citación enviada por el representante de CIMCOL S.A., o se rehúse a redactar o firmar, el Acta de Recorrido o el Acta de Entrega de Zonas Comunes en los términos de la presente cláusula, CIMCOL S.A. protocolizará los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar las zonas comunes de uso y goce general, y realizar por consiguiente la entrega definitiva de dichas zonas, conforme a la aceptación de las partes de las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, expresada desde el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa:

- Copia auténtica de la licencia de construcción.
- Copia auténtica del visto bueno de propiedad horizontal.
- Reducidos de los planos constructivos (redes eléctricas, alcantarillado, hidráulicas, sanitarias, redes de sistematización, si existen.)
- Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal.
- Copia auténtica de los documentos de garantía de los equipos.
- Registro (s) fotográfico (s) de los bienes comunes de uso y goce general.
- Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido).
- Copia del Acta de Recorrido relacionada con la entrega de las zonas comunes de uso y goce general, si existe (firmada por todas las partes).
- Original del certificado de existencia y representación legal de la Propietaria Inicial.

La escritura mediante la cual se realice la protocolización de los documentos relacionados, puede ser suscrita además, por el interventor y los constructores contratistas del proyecto, si CIMCOL S.A lo considera necesario.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el inmueble materia del presente contrato en el siguiente estado de construcción: pisos en concreto, muros en pañete o similar y techo con placa a la vista, sin vitrina. Los acabados, la vitrina, así como el amoblamiento y la decoración del inmueble serán construidos e instalados directamente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a sus exclusivas expensas y con sujeción en un todo a los planos aprobados del Centro Comercial y a las especificaciones de acabados, ornamentación y decoración de fachadas que se indiquen en el manual de vitrinismo elaborado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el cual se protocolizará con la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial. De acuerdo con el diseño eléctrico del proyecto, al inmueble materia de la presente promesa de compraventa se le asignó una carga eléctrica igual a la señalada en el numeral 1.2 del encabezado del presente contrato. El incremento de esta carga, por solicitud escrita del **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que deberá ser recibida por **LA PROMETIENTE**

**VENDEDORA** con cuatro (4) meses de antelación a la fecha prevista para la entrega del local en la cláusula Novena del presente contrato, dará lugar al pago de un valor adicional a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Dicho pago adicional, de ser el caso, deberá ser cancelado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con cheque de gerencia expedido a nombre del FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER con diez (10) días calendario de antelación a la fecha prevista para la firma de la escritura pública de compraventa.

Es entendido que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a entregar la construcción del inmueble de las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas con el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de autorización, modificarlos, sustituirlos y/o remplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o superior calidad cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez de materiales o mejor oferta en el mercado de productos similares.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del Edificio, salvo acuerdo en contrario con **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, que siempre debe constar por escrito.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta que acepta y conoce por haber identificado claramente sobre los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto del presente contrato, así como el diseño general y especificaciones del Centro Comercial, incluyendo sus parqueaderos. No obstante lo anterior, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá realizar aquellas modificaciones en función de las necesidades que surjan para el mejor desarrollo del proyecto, todo lo cual es aceptado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En razón de lo anterior, la nomenclatura asignada al local comercial objeto del presente contrato podrá ser modificada en función de las unidades inmobiliarias totales que resulten del proyecto. La modificación de la nomenclatura no implica un cambio en la localización del local comercial objeto del presente contrato. En caso que se modifique la nomenclatura según lo previsto en esta cláusula **LA PROMETIENTE VENDEDORA** notificará la nueva nomenclatura del inmueble prometido en venta, sin requerir formalidad adicional, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la ocurrencia de la modificación, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante comunicación escrita enviada a la dirección de notificación que aparece indicada en la Cláusula Vigésima Sexta del presente contrato.

**PARAGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** permitirá que **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, sus causahabientes y las personas que este designe tengan desde ahora acceso a cualquier lugar del Centro Comercial y del proyecto

en general, para su construcción, demostración y promoción mientras **LA PROMETIENTE VENDEDORA** concluya las labores de construcción y comercialización del proyecto en general.

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO-LA PROMETIENTE VENDEDORA** cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la Escritura Pública de venta. El restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) de los derechos e impuestos de Registro de la misma Escritura Pública, serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Los gastos que se generen como consecuencia de la cancelación del gravamen hipotecario de mayor extensión, serán de cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Los de la constitución de la hipoteca individual correspondiente al CREDITO HIPOTECARIO y los pagará **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, mediante la consignación efectuada en una cuenta bancaria que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** le informe para el efecto. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la copia de la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA.- CESION.** La cesión del presente contrato por cualquiera de las partes del mismo podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de la parte cedida, y se hará constar por escrito en él.

**PARAGRAFO:** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de manera que en caso de fallecimiento de alguna(s) de la(s) persona(s) que integran la parte **PROMITENTE COMPRADORA** (si está conformada por una o varias personas naturales) este contrato se resolverá de pleno derecho.

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.-EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce y acepta que el inmueble objeto del presente contrato será beneficiario y a su vez soportará las servidumbres necesarias para todas las instalaciones de servicios públicos que se requieran para el funcionamiento de los locales comerciales y del mismo Centro Comercial en general.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO.** El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.-APERTURA DE LOCAL COMERCIAL. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a abrir al público el establecimiento de comercio al que destinará el inmueble materia de la presente promesa de compraventa el día Quince (15) de Octubre de dos mil catorce (2014), fecha prevista para la apertura al público del Centro Comercial, para lo cual **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume la obligación de adecuar por su cuenta y riesgo el inmueble prometido en venta, dotarlo del mobiliario respectivo y de mercancías para la apertura al público, así como participar activamente en las actividades de apertura del Centro Comercial. Si en esa fecha, el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cumple esta obligación, pagará a favor de la persona jurídica que se originará con ocasión del sometimiento del Centro Comercial al régimen de la propiedad horizontal, una multa diaria de **Quinientos Mil Pesos Mcte (\$500.000)** mientras subsista este incumplimiento, para lo cual no se requerirá requerimiento previo ninguno. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta que la presente cláusula se incluya en la Escritura de compraventa mediante el cual se dé cumplimiento al presente contrato, en los mismos términos y condiciones aquí convenidos.

**CLAUSULA DECIMA OCTAVA.- NOTIFICACIONES.** Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

- **LA PROMITENTE VENDEDORA:** Calle 116 No. 18B-72 de la ciudad de Bogotá D.C.
- **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** En la Autopista Medellín KM 1,5 Parque Empresarial San Bernardo Bodega 6 - Cota

**PARAGRAFO.** Será responsabilidad de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o de sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA. ORIGEN DE RECURSOS. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato, no provienen ni directa, ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000 y demás normas complementarias que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos.

**CLAUSULA VIGESIMA. - CLAUSULA PENAL. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa de valor igual a la entregada como arras; si el incumplimiento es de parte **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** perderá el valor dado; y si el incumplimiento es por parte de la **PROMETIENTE VENDEDORA** ésta a devolverá **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el doble del valor indicado.

**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA. - RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** EL PROMITENTE VENDEDOR y EL (LA - LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A-ES) convienen que en caso de surgir diferencias entre ellas, por razón o con ocasión del negocio jurídico, excluyéndose el cobro ejecutivo de las cláusulas penales por incumplimiento del presente contrato, serán resueltas mediante arreglo directo o amigable composición. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones deberán dirigirse por fax o por cualquier medio magnético a las direcciones registradas por la partes en este contrato.

Concluida la etapa del arreglo directo o amigable composición, las diferencias, salvo en lo que respecta al cobro de las multas pactadas, serán resueltas por un tribunal de arbitramento que se regirá por lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989, la Ley 23 de 1991, el Decreto 2651 de 1991, Ley 446 de 1998, Decreto 1818 de 1998, Ley 1563 de 2012 y las demás normas que las modifiquen o adicionan, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- El Tribunal funcionará en Bogotá y sesionará en el centro de arbitraje y conciliación mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Estará integrado por tres (3) árbitros designados por la misma Cámara de Comercio.
- El tribunal decidirá en derecho.
- La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas del citado centro de conciliación y arbitraje.

**CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) expresamente conocer y entender que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISO P.A. ACQUA POWER CENTER no intervienen como constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre la viabilidad técnica o financiera del desarrollo del proyecto denominado ACQUA POWER CENTER (CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL Y HOTEL - ACQUA), y que por tanto, no son responsables de las especificaciones técnicas o calidad de la construcción, siendo éstas de responsabilidad única y exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**CLAUSULA VIGESIMA TERCERA. CONFIDENCIALIDAD. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a mantener en reserva y a no divulgar, ni a utilizar el

presente contrato para fines distintos a los previstos en el mismo. Su incumplimiento dará lugar a la indemnización de ley.

**CLAUSULA VIGESIMA CUARTA.- MODIFICACIONES Y COPIAS:** Cualquier modificación a alguna de las estipulaciones contenidas en el presente contrato debe ser expresa y constar por escrito. Las partes acuerdan que las copias autógrafas del presente contrato tendrán el mismo valor que el original para efectos judiciales o extrajudiciales.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., a los 13 (13) días del mes de Diciembre de Dos mil Trece (2013), en cuatro (4) ejemplares de igual valor.

**LA PROMITENTE VENDEDORA**

**LUIS CARLOS MARTINEZ MEJIA**  
Representante Legal CIMCOL S.A.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

**MAURICIO BELTRAN ALVAREZ**  
C.C. No. 79.308.121 de Bogotá D.C.  
Representante Legal de Training Int S.A.

**AGENTE COMERCIALIZADOR EXCLUSIVO DE ACQUA POWER CENTER**

**LUCY LIZARRALDE MACIAS**  
En representación Legal de GESMALLS SAS  
NIT. 900.298.842-9

**Incluye Anexo No. 1 – Planos del inmueble.**

COLOMBIA  
IBAGUÉ  
IBAGUÉ

**9.1.13. OTROSI FINAL AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOS LOCALES COMERCIALES NUMEROS 235 Y 236 DEL CENTRO ACQUA POWER CENTER P.H. IBAGUE.**

**OTROSÍ FINAL AL CONTRATO DE PROMESA DE  
COMPRAVENTA DE LOS LOCALES COMERCIALES NÚMEROS  
235 Y 236 DEL CENTRO COMERCIAL ACQUA POWER CENTER  
P.H. IBAGUE**

**CONSIDERANDOS**

1. Que las partes firmantes tienen una relación jurídica surgida en un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., de la ciudad de Ibagué, Tolima. Actuando como parte PROMITENTE VENDEDORA, la sociedad comercial CIMCOL S.A., con NIT 900.253.774-2., representada legalmente por LUIS CARLOS MARTÍNEZ MEJÍA, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.135.142 de Bogotá; y actuando como parte PROMITENTE COMPRADORA, la sociedad comercial TRAINING INT S.A., con NIT 830.126.356-1., Suplente de la representación legal con las mismas atribuciones del representate legal, según lo acredita el certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio de Bogotá a DORA LUZ OBREGON ASPRILLA, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.537.263.
2. Que a la fecha de la firma del presente instrumento no se ha celebrado, escriturado y registrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA, en los términos y condiciones estipulados en el Contrato de Promesa de Compraventa, generando un conflicto entre las partes.
3. Que el valor del precio de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., de la ciudad de Ibagué, Tolima, al momento de la celebración del Contrato de Promesa de Compraventa fue de MIL CUATROCIENTOS DOCE MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$1.412.040.000) M/CTE.
4. Que la PROMITENTE COMPRADORA abonó al valor del precio de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., la suma de QUINIENTOS CUARENTA MILLONES SEIS CIENTOS DOS MIL PESOS (\$540.602.000) M/CTE; generándose una obligación dineraria de OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$871.438.000) para pagar el saldo del valor del precio de los inmuebles a cargo del PROMITENTE COMPRADOR y a favor del PROMITENTE VENDEDOR
5. Que entre las partes se celebró otro Contrato de Promesa de Compraventa de otro Local Comercial con el número 239 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., de Ibagué; a cuyo valor del precio el PROMITENTE COMPRADOR abonó la suma de DOSCIENTOS ONCE MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL PESOS

**LEYES Y NEGOCIOS JURÍDICOS. S.A.S. BALLESTEROS PRIETO ABOGADOS**  
Calle 12 N° 7-32. Of. 806. Edificio BCA. Bogotá. D. C. Pbx-Fax. 2432382

- (\$211.806.000) M/CTE; y que es voluntad del PROMITENTE COMPRADOR, que esta suma de dinero se traslade, se aplique y se abone al valor del saldo del precio de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H.
6. Que una vez trasladado, aplicado y abonado la suma de dinero de que trató el numeral anterior de los presentes considerandos, la obligación dineraria a cargo del PROMITENTE COMPRADOR para pagar el valor del saldo del precio de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., será de SEIS CIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEIS CIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$659.632.000) M/CTE.
  7. Que es voluntad de las partes superar el conflicto generado por no haberse celebrado, escriturado y registrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., en los términos y condiciones estipulados en el Contrato de Promesa de Compra, y por ello han decidido que por los conceptos de i) INTERÉS DE PLAZO y su INTERÉS MORATORIO desde la fecha de la entrega de la tenencia de los inmuebles mediante comodato precario; ii) INTERÉS MORATORIO por el no pago del saldo del precio; y iii) MULTA pactada en la CLÁUSULA PENAL; definir y fijar una suma única de dinero igual a CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) M/CTE, que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR.
  8. Que en atención a los anteriores considerandos, las partes han acordado celebrar un OTROSÍ al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., que se regirá por las siguientes;

### CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA.- VALOR DEL SALDO DEL PRECIO.** El valor del saldo del precio de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., que se obliga a pagar el **PROMITENTE COMPRADOR** es igual a la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEIS CIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$659.632.000) M/CTE.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- PAGO DEL SALDO DEL PRECIO.** El **PROMITENTE COMPRADOR**, el día veintisiete (27) de diciembre del presente año de dos mil dieciocho (2018) habrá dado cumplimiento a su obligación dineraria de pago del valor del saldo del precio de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER

CENTER P.H., mediante i) transferencia electrónica bancaria, o ii) consignación de cheque de gerencia, o iii) consignación de dinero en efectivo de pesos colombianos. La transferencia o consignación bancaria se hará a la cuenta corriente bancaria cuyo número, titularidad y banco se acordó en el contrato de promesa de compraventa de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que el saldo del precio se pague mediante un crédito hipotecario o un leasing financiero, el **PROMITENTE COMPRADOR** entregará una certificación de la solicitud, trámite y aprobación del producto bancario y financiero expedido por la entidad bancaria y financiera colombiana que así lo hubiere aprobado. Esa certificación deberá de entregarse el día lunes tres (3) de diciembre del presente año de dos mil dieciocho (2018).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **PROMITENTE COMPRADOR**, adicionalmente reconocerá y pagará al **PROMITENTE VENDEDOR**, una suma de dinero resultante de calcular, sobre el saldo del precio, un interés igual al 20.28% Efectivo Anual, desde la fecha primero (1) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) y hasta la fecha de la escrituración del contrato de compraventa.

**CLÁUSULA TERCERA.- ESCRITURACIÓN.** Las partes acuerdan fijar la fecha del día **JUEVES VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DEL PRESENTE AÑO DE DOS MIL DIECIOCHO (2018), A LA HORA DE LAS 10:00 A.M.**, en la **NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE IBAGUE**, para la firma y otorgamiento de la **ESCRITURA PÚBLICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que la obligación dineraria de pago del saldo del precio de los Locales Comerciales 235 y 236, se realice mediante un crédito bancario o un leasing financiero, la fecha y hora de escrituración del contrato de compraventa se adelantará para el día martes **CUATRO (4) DE DICIEMBRE DEL PRESENTE AÑO DE DOS MIL DIECIOCHO (2018), A LA HORA DE LAS 10:00 A.M.**, en la **NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE IBAGUE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Al momento de correrse y otorgarse la Escritura Pública de Compraventa de los Locales comerciales 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá decidir libre y voluntariamente que el instrumento se corra y otorgue a nombre de una persona natural o una persona jurídica de naturaleza privada que el disponga y a cuyo nombre se hará la tradición de la

titularidad del derecho de dominio de los inmuebles objeto del contrato de compraventa.

**CLÁUSULA CUARTA.- PAGO DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS DISTINTAS DEL VALOR DEL SALDO DEL PRECIO.**

Las sumas de dinero de las obligaciones dinerarias del PROMITENTE COMPRADOR acordadas en el Contrato de Promesa de Compraventa por concepto de i) INTERÉS DE PLAZO y su INTERÉS MORATORIO desde la fecha de la entrega de la tenencia de los inmuebles mediante comodato precario; ii) INTERÉS MORATORIO por el no pago del saldo del precio; y iii) MULTA pactada en la CLÁUSULA PENAL; las partes acuerdan en fijarlas en una suma única de dinero que el PROMITENTE COMPRADOR, pagará al PROMITENTE VENDEDOR, en la cuantía de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) M/CTE, la cual se pagará en tres cuotas así: i) Una primera cuota de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.) M/CTE, el día diez (10) de diciembre del presente año de dos mil dieciocho (2018); ii) una segunda cuota de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.) M/CTE, el día diecisiete (17) de diciembre del presente año de dos mil dieciocho (2018); y una tercera y última cuota de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE, el día veintiuno (21) de diciembre del presente año de dos mil dieciocho (2018). Esos pagos se harán en dinero en efectivo, o mediante la entrega de un cheque de gerencia de un Banco Comercial, o mediante una transferencia electrónica bancaria. El cheque de gerencia bancario o la transferencia electrónica bancaria se harán a la cuenta corriente o de ahorros de la que sea titular el PROMITENTE VENDEDOR, o de la que sea titular un PATRIMONIO AUTÓNOMO administrado por una empresa FIDUCIARIA y de la que sea fideicomitente o beneficiario el PROMITENTE VENDEDOR. Una vez hecho efectivo el pago de la tercera y última cuota, el PROMITENTE VENDEDOR, declarará a paz y salvo, por todos los conceptos mencionados, al PROMITENTE COMPRADOR.

**CLAUSULA QUINTA:** En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR, incumpla una, o algunas, o todas las obligaciones asumidas en las CLÁUSULAS PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA y CUARTA, del presente OTROSÍ al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H., perderán validez y efecto jurídico las estipulaciones allí consignadas y volverán a tener efecto jurídico las originales estipuladas en el CLAUSULADO del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los Locales Comerciales números 235 y 236 del Centro Comercial ACQUA POWER CENTER P.H. , y se harán efectivos los cobros respectivos por la vía ejecutiva judicial; y las demás obligaciones mediante el Tribunal de Arbitramento, luego de agotarse la amigable composición o el arreglo directo.

**Ramón Ballesteros Prieto**  
**Abogado**

tal y como quedó acordado en la cláusula compromisoria o de solución de conflictos en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

El presente OTROSÍ se firma por las partes que lo acordaron, en la ciudad de Bogotá, D.C., jueves (22) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018).



**DORA LUZ OBREGON ASPRILLA**  
Representante Legal de TRAINING IN S.A.  
PROMITENTE COMPRADOR.



**LUIS CARLOS MARTÍNEZ MEJÍA**  
Representante Legal de CIMCOL S.A.  
PROMITENTE VENDEDOR.

15048 160  
180.57792