



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Juzgado Veinte Civil del Circuito

Carrera 10ª N° 14-33 Piso 2° TELEFAX: 2811323

BOGOTÁ D.C.

email: ccto20fbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

EJECUTIVO

DEMANDANTE: **LA TROCHA LTDA y XEBRA
S.A.S.**

DEMANDADO: **PALITROCHA S.A. y PROYECTO
BÀSIKA 72 S.A.S.**

CONTINUACIÓN CUADERNO N° **1.** TOMO "**B**"

587

VERSIÓN FIRMADA

CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN

Suscrito entre:

PALI-TROCHA S.A.S.,

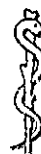
Y;

XEBRA, S.A.S

Junto con

LA TROCHA, LTDA.

Fechado julio 3 de 2012



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minterpretingdoctor@gmail.com

TABLA DE CONTENIDOS

Artículo I.

1. Definiciones

1

Artículo II. Contratación del Proveedor de servicio

4

2.1. Servicios

4

2.2. Cumplimiento

6

2.3. Empleados

6

2.4. Ausencia de relación de sociedad

6

Artículo III. Pactos

6

3.1. Responsabilidad del Proveedor de servicio

6

3.2. Normas

7

3.3. Proyectos

7

3.4. Informes periódicos a información fiscal

8

Artículo IV. Tarifas

11

4.1. Tarifa de desarrollo

11

4.2. Tarifa de incentivo por cumplimiento

11



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412, March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

4.3. Retención de honorarios	11
Artículo v duración y terminación del contrato	12
5.1. Duración del contrato	12
5.2. Terminación anticipada del contrato	12
5.3. Efectos de la terminación anticipada del contrato	12
Artículo vi indemnización de limitación de Responsabilidad	12
6.1. Indemnización por el Proveedor de servicio	12
6.2. Indemnización por el Propietario	13
6.3. Limitación de responsabilidad	13
Artículo vii cláusulas misceláneas	13
7.1. Responsabilidad por los servicios	13
7.2. Enmienda y renunciaciones	13
7.2. Sucesores y cesionarios	13
7.4. Documentos adicionales y cooperación	13
7.5. Confidencialidad	14



Dr. Edwards Adams
 C.I. N.º 12 March 11th 2015
 Certified Translator & Interpreter
 English - Spanish - English
 Email: minisluna@doctor.com

7.6. Notificaciones	14
7.7. Preservación de la intención del contrato	16
7.8. Integralidad del contrato	16
7.9. Ciertos reglamentos de interpretación	16
7.10 Ejemplares del contrato	17
7.11 Ley que rige el contrato y resolución de Discrepancias	17
7.12. Estricto cumplimiento	18
7.13. Cumplimiento de la ley	18
7.14. Recuperación de honorarios y costos	19
7.15. El tiempo es fundamental para el contrato	19
7.16. Ausencia de interpretación contra la parte que Redacta el contrato	19
7.17. Otros aspectos	19
7.18. Idioma del contrato	19
7.19. Manifestaciones del Proveedor de servicio	20
7.20. Ausencia de gravámenes	20

Anexo A	Contrato de Socios
Apéndice 2.1. (b)	Lista de debida diligencia para el proyecto
Apéndice 3.3 (b) (iv)	Formato de presupuesto de construcción final del proyecto
Apéndice 3.4. (a) (i)	Informe de variación de la construcción
Apéndice 3.4. (a) (iv)	Lista de requisitos de reporte
Apéndice 3.4. (a) (v)	Formulario de actualización de Estado del proyecto
Apéndice 3.4. (b) (ix)	Proyecto proforma



CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN

Este Contrato de servicios de administración (en lo sucesivo "**El Contrato**"), se suscribe el día 3 de julio de 2012, entre:

PALI-TROCHA S.A.S., Sociedad por acciones simplificada ("el Propietario") y **XEBRA, S.A.S.** Sociedad Colombiana por acciones simplificadas con NIT No. 900478048-1 (**Proveedor de servicio**), junto con **LA TROCHA LTDA.**, Sociedad Colombiana de responsabilidad limitada con NIT 800120131-3 ("**La Trocha**").

Considerandos:

PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA), LLC, compañía de responsabilidad limitada de Delaware (en lo sucesivo "**Paladin**"), y el **Proveedor de servicio** han suscrito un contrato de Socios del Propietario que se adjunta este documento forma de anexo A ("**El Contrato de Socios**").

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N. 2412, March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

593

El Propietario y el Proveedor de servicio desean suscribir este contrato para efectos de contratar al Proveedor de servicio para efectuar ciertos servicios de administración de conformidad con este contrato.

En consecuencia de lo cual las partes acuerden lo siguiente:

ARTÍCULO I

DEFINICIONES

"Contrato", significa este contrato.

"Junta", significa la junta directiva del Propietario.

"Causa", significa la existencia o ocurrencia de un evento de incumplimiento de parte del Proveedor de servicio cualquier afiliada de este.

"Reclamo", significa, pasivos, obligaciones, daño, penalidades, pérdida de utilidades, costos, cargos, gastos, reclamos, procesos y procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables de abogado y honorarios razonables de otros profesionales y peritos en relación con ellos.

"Código de Comercio", significa el código de Comercio de Colombia y sus enmiendas periódicas.



Dr. Edward Adams
C.I. N. 2412 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

"Información confidencial", se define en la sección 7.5.

"Evento de incumplimiento", significa la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

- i) cualquier violación sustancial de las partes, o falla en efectuar sus obligaciones, deberes y responsabilidades contractuales, o cualquier otro contrato relacionado con este documento del cual forma parte;
- ii) la Comisión de cualquiera de las partes de un acto delictivo, incluyendo la violación de cualquiera de las leyes de prácticas anticorrupción;
- iii) el hecho de que el Proveedor de servicio este comprometido se haya comprometido en fraude, malversación, negociaciones financieras deshonestas o apropiación ilícita en relación con negocios, operaciones o asuntos del Propietario, cualquier entidad del proyecto sus afiliadas, o cualquier proyecto;
- iv) cualquier acto u omisión cometido por el Proveedor de servicio que dé como resultado, bajo opinión razonable del Propietario que pueda dar probablemente como resultado un efecto adverso sustancial (financiero o de otra naturaleza).


Dr. Edward Adams
C.I. N. 12,12 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

o que afecte los negocios su reputación del Propietario de, cualquiera de sus afiliadas, o que deja sujeto, y generalmente se conoce que dejaría sujeto al Propietario cualquiera de sus afiliadas al escarnio público o ridiculez.

- v) Demoras sustanciales en la consecución de logros principales de un proyecto dado o superación de costos que, bajo criterio razonable del Propietario harían que la rentabilidad y o los retornos financieros del proyecto sean inferiores al 75% de la suma proyectada en el presupuesto operativo del proyecto original;
- vi) la Comisión de fraude, comportamiento doloso, negligencia manifiesta o violación sustancial por cualquiera de las partes o de sus afiliadas (directamente o a través de sus empleados o los funcionarios del Propietario designados por la parte que incumple) en efectuar o la falla en llevar a cabo los deberes y obligaciones de las afiliadas bajo este contrato o cualquier otro contrato relacionado con este documento, del cual la parte que incumple o sus afiliadas forma parte del contrato;
- vii) cualquier violación en cumplimiento por cualquiera de las partes o sus afiliadas a nivel de un pacto, deber,



Dr. Edward Adams
C.I. N.0212 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

596

manifestación, garantía, obligación sustancial consignada en el contrato de Socios; y

- viii) la falla de parte del Proveedor de servicio de cumplir con las instrucciones legales o las directrices del Propietario dentro del alcance de los servicios.

"Tarifa de desarrollo" se define la sección 4.1.

"Costos estimados del proyecto" se define en la sección 4.1

"Costos duros de construcción", significa para cualquier proyecto, todos los gastos incurridos por el Propietario y sus entidades de proyecto por concepto de mano de obra y materiales como se describe más detalladamente en el anexo 3.3. (b) (iv) de este contrato. Para evitar dudas, "los costos de construcción duros", excluyen costos de terreno y costos blandos.

"ICC" se define en la sección 7.11 (a)

"IRR", significa, con respecto a cada socio, la tasa de descuento no al, determinada través de un proceso iterativo, queda como resultado un valor presente neto aproximadamente de cero cuando se aplica la tasa de descuento las contribuciones de capital y los préstamos de capital realizados por el socio de forma periódica, y las distribuciones



Dr. Edward Adams
C.I. N.042 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

con respecto a dicha contribución de capital y pagos de capital e intereses sobre los préstamos de capital realizados a dicho socio de forma periódica, calculándose utilizando Microsoft Office Excel, función XIRR de conformidad con la fórmula que se presenta en el Apéndice B. El IRR se calculará utilizando las fechas y monto reales de contribución de capital y los préstamos de capital, así como las fechas reales y montos de distribución y pagos realizados a los Socios.

"La Trocha" significa LA TROCHA, LTDA., sociedad colombiana de responsabilidad limitada con NIT No. 800120131-1.

"Flujo de efectivo neto", significa, cualquier fecha de determinación aplicable, el monto, determinado por la junta, equivalente a los recibos de efectivo del Propietario menos los gastos del Propietario, para los propósitos de definir el flujo de caja neto.

- a) Recibos de efectivo, significa todos los recibos de efectivo por el Propietario de cualquier fuente, incluyendo las contribuciones de capital y los recaudos de préstamos, incluyendo los préstamos de capital.
- b) "Gastos", significa una de las siguiente sumas:



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0612 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

- i) todos los gastos en efectivo, desembolsos y tarifas pagados por el Propietario, incluyendo las tarifas y cualquier reembolso el pago garantizado hecho a cualquier socio, excluyendo: 1) distribuciones a los Socios a título de Socios; y 2) la tarifa de incentivo por cumplimiento);
- ii) todos los impuestos locales pagados por el Propietario, incluyendo el impuesto a la renta del Propietario y cualquier retención de impuesto por inversión foránea adeudada por los Socios actuando como tales;
- iii) cualquier suma a ser reservada para invertirse en los proyectos de conformidad con el plan de negocios anual;
- y
- iv) cualquier otra reserva, incluyendo el fondo de reserva legal del Propietario que luego exige el código de Comercio, y las reservas para gastos futuros, capital de trabajo, pagos de deuda e impuestos, que lo determine la junta teniendo en cuenta las necesidades comerciales razonables del Propietario

"Propietario", se define en el párrafo introductorio este contrato.

Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctar.com

"Beneficiarios del Propietario", se define en la sección 6.1.

"Paladin", se define en los considerandos de este contrato.

"Contrato de Socios", se define en los considerandos de este contrato.

"Tarifa de incentivo por cumplimiento", se define en la sección 4.2.

"Presupuesto de construcción del proyecto", significa para cualquier proyecto, el presupuesto detallado con el curso del tiempo y que asume la forma que se muestra en el Apéndice 3.3 (b) (iv).

"Lista de debida diligencia del proyecto": significa la lista de debida diligencia, que asume el formato mostrado en el Apéndice 2.1. (b) y que el Proveedor de servicio debe diligenciar como parte de cada plan de proyecto.

"Proveedor de servicio", se define en el preámbulo este contrato.

"Servicios", se define en la sección 2.1.

"Aprobación de adquisición de sitios", se define la sección 3.3 (b) (iii).

"Costos blandos", significa, con respecto al proyecto y excluyendo los costos duros de construcción ii) todos los costos y costos de tierra, incluyendo, sin limitarse a costos y gastos incurridos en relación con la obtención de permisos y otras licencias exigidas por

Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

autoridad gubernamental, ii) cualquier impuesto y otros gravámenes establecidos por la autoridad gubernamental; iii) tarifas, honorarios de corretaje, honorarios arquitectónicos, de ingeniería y de otros profesionales, iv) gastos de interés y otras tarifas de financiamiento y costos y gastos del proyecto, v) aseguramiento, y vi) tarifas por servicios pagados a afiliadas y otros gastos similares, todos y cada uno de ellos asignados dentro de los gastos generales del Propietario (incluyendo los costos de capacitación, honorarios legales, contables y de auditoría).

OTROS TÉRMINOS QUE APARECEN EN MAYÚSCULAS Y QUE NO ESTÁN DEFINIDOS EN ESTE CONTRATO TENDRÁN EL SIGNIFICADO RESPECTIVO QUE SE LES ASIGNA EN EL CONTRATO DE SOCIOS.

ARTÍCULO II

CONTRATACIÓN DEL PROVEEDOR DE SERVICIO

2.1. Servicios

El Propietario, mediante el presente contrato el Proveedor de servicios, y el Proveedor de servicio acepta dicho contrato y está de acuerdo en



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minizario@doctor.com

601

efectuar, bajo sus propios costos y gastos, los siguientes servicios ("los servicios"):

- a) identificar proyectos potenciales para adquisición y desarrollo, y presentarlos junto con los planes de proyecto, a la junta para ser revisados y aprobados;
- b) conducir, incrementar y supervisar cualquier acción requerida por la junta para adquirir, desarrollar y vender cualquier proyecto, incluyendo cualquier acción descrita en la lista de debida diligencia del proyecto especificado en el anexo 2.1 (b);
- c) adquirir financiamiento requerido para poder obtener, desarrollar y vender cada proyecto;
- d) asegurar el título sobre cualquier bien raíz adquirido en relación con cada proyecto a nombre del Propietario o la entidad del proyecto aplicable, libre de cualquier gravamen y limitación a menos que se apruebe lo contrario por parte de la junta;
- e) supervisar el proceso de comercialización y venta de cada proyecto de conformidad con el plan de proyecto aplicable y el contrato de mercadeo y ventas aplicable;
- f) administrar los servicios arquitectónicos recibidos bajo el contrato de servicios de arquitectura, el proceso de construcción del

Dr. Edward Adams
C.I. N. 04112 / March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniaturio@doctor.com

- contratista involucrado en la construcción de cada proyecto de conformidad con el contrato de administración de construcción;
- g) preparar, y, cuando se solicite razonablemente por la junta, actualizar el plan de negocios anual, el presupuesto operativo de la compañía, los proyectos proforma, los planes de proyecto, los presupuestos operativos del proyecto y los presupuestos de construcción del proyecto; siempre y cuando, para evitar cualquier duda, el Proveedor de servicio no podrá enmendar, modificar o desviarse de cualquiera de los documentos precedentes, planes su - presupuesto sin tener primero el consentimiento escrito de la junta (excepto para las variaciones permitidas y según explícitamente se prevea en esos documentos, planes o presupuestos);
- h) presentar reportes durante las reuniones de la junta con respecto al estado del Propietario, que se consideren necesarios e informativos por el Proveedor de servicio que se soliciten por cualquiera de los Socios o gerentes;
- i) asegurarse que el Propietario reembolsará, cada socio por concepto de: i). costos (incluyendo honorarios legales), pagados a terceros por dicho socio en relación con las transacciones



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

contempladas en este contrato; ii) costos de proyecto pagados por dicho socio un tercero (incluyendo los costos previos al desarrollo, de debida diligencia, gastos de cierre y honorarios legales); y iii) los gastos de viaje y alojamiento, incluyendo cualquier impuesto al valor agregado, incurrido por el personal era asistir a los negocios del Propietario, incluyendo reembolsos por viaje hacia y desde Colombia, limitándose a \$50,000 por año. Pese a lo anterior, los Socios solamente tienen derecho a recibir reembolso de conformidad con esta sección 2.1. (i) por concepto de costos y gastos debidamente documentados de conformidad con la ley aplicable;

- j) quedando supeditado a la aprobación por parte de la junta de conformidad con el contrato de Socios, conservar la propiedad, responsabilidad pública y otros seguros a través de compañías aseguradoras financieramente sólidas, y reputadas para el Propietario y cada entidad del proyecto y sus propiedades y negocios por montos y por riesgos que sean consistentes con la práctica comercial de industrial sólida para actividades de carácter similar a aquellas del Propietario y las entidades del proyecto;

 Dr. Edward Adams
C.I. N. 042 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

604

- k) asegurarse que se establezcan entidades del proyecto y confirmar que los proyectos se han adquirido de una forma tal que todos los contratos y acuerdos que se hayan firmado, y el desempeño de esos contratos y acuerdos y el comportamiento general del negocio del Propietario en relación con hechos contratos y acuerdos, se encuentra debidamente autorizado por el Propietario en cuestión o la entidad de proyecto y que no hay ninguna acción que viole cualquier cláusula de los documentos de constitución de dichas entidades o cualquier ley aplicable;
- l) garantizar que: i) el Propietario conserve un sistema de manejo de información de alta calidad, sistemas de control de costos, sistemas de administración de efectivo, sistemas de reporte contable y financiero; iii) que todos esos sistemas sean adecuados para garantizar el cumplimiento con las leyes de prácticas anticorrupción;
- m) retener de cualquier pago o distribución al realizarse a los Socios los montos exigidos de conformidad con la ley aplicable y cualquier jurisdicción fiscal;
- n) notificar a la junta oportunamente acerca de i) cualquier proceso legal o discrepancia de la cual el Propietario o cualquier

 Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

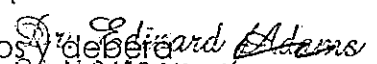
605

entidad de proyecto haya sido nombrada, o razonablemente aparezca listada como demandado; y 2) cualquier reclamo potencial de que el Propietario cualquier entidad de proyecto puede tener en contra de cualquier tercero que facultan al Propietario o a la entidad del proyecto ejercer recursos en ley o en equidad;

- o) emprender cualquier otro asunto determinado por la junta, y
- p) en general, ayudar con la administración, desarrollo de servicios operativos y demás obligaciones del gerente operativo descritas en el contrato de Socios, incluyendo, sin quedar limitado a, supervisión y control de la planeación, diseño, desarrollo, construcción, financiamiento, administración, operación y reporte de cada proyecto como se describe en el contrato de Socios, y cualquier otro servicio auxiliar, relacionado o adicional para la adecuada prestación de los servicios o convenido en el contrato de Socios.

2.2. Cumplimiento

El Proveedor de servicio deberá prestar los servicios al Propietario en pleno cumplimiento de la ley aplicable. El Proveedor de servicio será responsable ante el Propietario por la calidad de los servicios y deberá

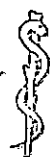

C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com



conservar actualizados y vigentes todos los permisos y demás licencias requeridas por las autoridades gubernamentales hará cumplir las obligaciones contractuales. El Proveedor de servicio en todo momento deberá ofrecer personal administrativo y financiero experimentado según se requiera o aconseje razonablemente.

2.3. Empleados

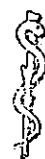
El Proveedor de servicio manifiesta que (este y los empleados o contratistas que contraten relación con este contrato), cuentan con la experiencia y conocimiento necesarios para ofrecer y prestar los servicios de conformidad con este contrato. Todas las personas empleadas o contratadas por el Proveedor de servicio serán empleados o contratistas independientes del Proveedor de servicio, y no empleados, contratistas o agentes del Propietario. Los salarios de los empleados del Proveedor, y los honorarios de los contratistas independientes del Proveedor de servicios, que sean asignados a cualquier proyecto y cualquier beneficio de empleados incluyendo salarios, beneficios de compensación laboral, impuestos de Seguridad Social y laborales, y otros beneficios habituales y razonables pagaderos



Dr. Edward Adams
C.I. N. 012 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minieric@doctor.com

607

a dichos empleados, serán costos pagados por el Proveedor de servicio, y no existe ningún tipo de relación entre el Propietario y dichos empleados, contratistas independientes o agentes. El Proveedor de servicio deberá acatar integralmente todas las leyes e impuestos aplicable relacionados con aspectos laborales, tributarios y de relación entre empleador y empleado (incluyendo, sin quedar limitado a, retención de impuestos, pagos y o contribuciones al instituto de seguro social, ISS y cualquier otro fondo pensional o ente similar en Colombia), y no podrá tomar ni permitir que se tomen acciones que constituyen violación de dichas leyes aplicables. El Proveedor de servicio deberá indemnizar y mantener al Propietario indemne contra todos y cada uno de los reclamos, penalizaciones, responsabilidades y gastos de cualquier naturaleza que puedan surgir en razón de cualquier acto u omisión de parte del Proveedor de servicio de conformidad con o en violación de la ley aplicable. El Proveedor de servicio deberá asegurarse de la seguridad personal de sus empleados y contratistas, y deberá acatar todas las precauciones de seguridad que son obligatorias bajo la ley aplicable o que una persona prudente ejercería. El Proveedor de servicio se asegurará que sus contratistas



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

independientes acaten las disposiciones contenidas en esta sección

2.3:

2.4. Ausencia de relación de sociedad

Nada dentro este contrato, se considera o se puede interpretar que genera una relación de sociedad son negocio conjunto entre el Propietario y el Proveedor de servicio, o que hagan que el Propietario será responsable de forma alguna por las deudas u obligaciones del Proveedor de servicio.

ARTÍCULO III

PACTOS

3.1. Responsabilidad del Proveedor de servicio.

El Proveedor de servicio asume toda la responsabilidad y riesgo por los servicios efectuados bajo este contrato, y será responsable por cualquier costo orientado a corregir cualquier servicio no conforme o defectuoso.

3.2. Normas



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctoradams.com

El Proveedor de servicio deberá efectuar los negocios y asuntos del Propietario y las entidades del proyecto de conformidad con las políticas y procedimientos del Propietario y o de la junta, y realizará sus mejores esfuerzos para prestar los servicios como se describen en este contrato de una forma efectiva y eficiente.

3.3. Proyectos

a) Criterios de inversión. A menos que se instruya lo contrario por los Socios, el Proveedor de servicio se asegurará que el Propietario : i) enfoque sus esfuerzos en el desarrollo, construcción, operación, venta, arrendamiento y administración, directa o indirectamente a través de entidades de proyecto individuales, de unidades residenciales de estrato medio alto, estrato cuatro a seis en Bogotá Colombia, y los municipios vecinos, y potencialmente en cartagenero Colombia; así como la construcción y venta de hoteles de servicio limitado en Bogotá Colombia, incluyendo si aplica, la compra o venta de terrenos parcialmente mejorados o no mejorados, en totalidad o en parte, antes o después de que el terreno haya sido parcial o completamente rehabilitado; y ii) realizar todas las actividades que sean de

 Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister@doctor.com

610

complementarias a lo anterior. El Proveedor de servicio propondrá potenciales proyectos a la junta que considere cumplen con los criterios de inversión ("criterios de inversión"); descritos en el plan de negocios anual aplicable. La junta determinará para cada proyecto si se cumplen o no los criterios de inversión.

b) Proyectos potenciales. El poder de servicio empleara el siguiente proceso de adquisición y construcción para proyectos potenciales:

i) Propuesta inicial.

El proveer de servicio, bajo su exclusivo costo y gasto (ya sea a través de un pago directo por el Proveedor de servicio un descuento de los honorarios hacer pagados al Proveedor de servicios), identificará sitios la proyectos potenciales y los presentará a la junta en un plan de proyecto para cada uno. Cualquier miembro de la junta puede exigir información adicional o modificaciones de plan de proyecto preliminar antes de tomar una decisión para avanzar con el proyecto. En el momento de realizar el plan del proyecto, la junta podrá decidir si quiere o no avanzar con un proyecto individual. Para los proyectos propuestos cuando no se obtiene dicha aprobación, todos los costos relacionados con la preparación del plan de proyecto serán



Dr. Edward Adam
C.I. N.0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@dactor.com

responsabilidad del Proveedor de servicio. Si la junta aprueba el plan de proyecto, el Propietario reembolsar al Proveedor de servicio por todos los gastos adecuadamente documentados e incurridos en la preparación del plan del proyecto.

ii). Aprobación preliminar.

Si la junta aprueba continuar el desarrollo de debida diligencia del proyecto, el Proveedor de servicio tendrá los siguientes elementos que conformarán parte del plan de proyecto para dicho proyecto cuestión:

- 1) un estudio de títulos y evaluación medioambiental, exigida por el municipio en donde el proyecto está ubicado o según lo determine la junta; 2) cualquier licencia medioambiental aplicable emitida por autoridad gubernamental que se pueden requerir razonablemente para la implementación del proyecto; 3) un análisis fiscal de la estructura del proyecto propuesto; y 4) una carta expedida por un arquitecto debidamente licenciado que declare que el proyecto es conforme con los reglamentos de organización locales. El Propietario reembolsar al Proveedor de servicio por costos de servicios de terceros para el cumplimiento de sus obligaciones pago esta sección 3.3. (b) (ii).



Dr. Edward Adams
C.I. N.0422 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

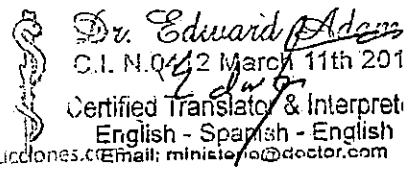
612

lii). Aprobación de adquisición del sitio.

Si el Proveedor de servicio obtienen los elementos que se exigen en la sección 3.3 (b) (ii) y cualquier otro elemento que pueda ser solicitado por un miembro de la junta (todos estos elementos deben ser incorporados y formar parte del plan del proyecto), y la junta aprueba proseguir con el proyecto (dicha aprobación llamada "aprobación de adquisición de sitio"), el Proveedor de servicio se asegurará que el Propietario conforme capital y se una nueva entidad de proyecto de conformidad con la ley aplicable. La entidad de proyecto comprará el terreno y preparará los materiales descritos en la sección 3.3 (b) (iv) que sean necesarios para contar con la aprobación de la junta para construir el proyecto. El Propietario reembolsar al Proveedor de servicio por costos de cumplir con sus obligaciones consignadas en esta sección 3.3 (b) (iii).

iv. Aprobación de la construcción.

Antes de iniciar la construcción o comercialización, o firmar contratos de venta de cualquier unidad dentro del proyecto que no sean cancelarles por el Propietario o la entidad del proyecto según aplique, el Proveedor de servicio deberá presentar a la junta un plan de


Dr. Edward Adams
C.I. N. 042 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

613

proyecto revisado que incluya, entre otros: 1) la decepción final del proyecto; 2) planes completos de arquitectura incluyendo los esquemas de trabajo; 3) el plan de mercadeo final; 4) el presupuesto de construcción del proyecto final, que debe asumir sustancialmente el formato que se muestra en el Apéndice 3.3. (b) (iv); 5) el presupuesto operativo final del proyecto y el proyecto proforma; 6) los términos de cualquier préstamo de construcción propuestos y financiamiento del comprador; 7) certificados de aseguramiento; y 8) una lista de debida diligencia del proyecto de licenciada.

v) **Fase de desarrollo:** si la junta aprueba la construcción de un proyecto, la entidad del proyecto comenzará el desarrollo del proyecto de conformidad con el plan de proyecto aprobado. Si la junta rechaza el desarrollo del proyecto, la junta decidirá cómo, si es que aplica, el sitio podría desarrollarse o como disponer de él.

3.4. Reportes periódicos e información fiscal.

Además de cualquier otro informe periódico requerido pago el contrato de Socios, el Proveedor de servicio bajo su costo y gasto



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniatr@doctor.com

exclusivo, preparará o se asegurará que se prepare, y revisara y entregar al Propietario los siguientes informes:

a) **Informes mensuales.** No más tardar 25 días después de finalizado

cada mes;

- i) un informe de variación de construcción bajo el formato contenido en el Apéndice 3.4 (a) (i) detallando los costos
1) incurridos a la fecha de laborable informe; y 2) requeridos para completar cada entrada del presupuesto de construcción del proyecto para cualquier proyecto que este en construcción activa durante el mes, así como las variaciones de entradas con explicaciones de cada variación;
- ii) un informe que describe el Estado de ventas actual y las actividades de comercialización del proyecto
- iii) extractos bancarios e informe de reconciliación de todas las cuentas bancarias del Propietario y de las entidades del proyecto
- iv) una lista de requisitos de reporte con el formato que aparece en el Apéndice 3.4 (a) (iv)



Dr. Edward Adam
C.I. N. 0612 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministeio@doctor.com

615

- v) actualización del estado del proyecto con el formato que se muestra en el Apéndice 3.4. (a) (v);
- vi) proyecciones de llamadas de capital para los siguientes tres meses;
- vii) informe en curso; y
- viii) cualquier otra información solicitada por cualquier miembro de la junta en relación con esos informes mensuales; siempre y cuando, la solicitud de cualquier otro informe mensual que no se prevea explícitamente en esta sección 3.4 (a) requerirá la aprobación previa de la junta.

b) **Informes trimestrales.** Dentro de 25 días después de finalizado cada trimestre, el Proveedor de servicio deberá, bajo sus costos y gastos exclusivos, y además de los informes mensuales exigidos de conformidad con la sección 3.4 (a), preparar o asegurarse que se prepare, y revisar y entregar al Propietario:

- i) una narrativa de todos los eventos y actividades que son significativas para el Propietario y las entidades del proyecto, copias firmadas de todos los contratos relacionados con aquellas actividades y eventos, y resúmenes escritos de los contratos firmados;



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

- ii) un análisis de variación con respecto a los presupuestos operativos del proyecto y el proyecto proforma para las entidades del proyecto, incluyendo las explicaciones de dichas variaciones;
- iii) informes financieros no auditados del Propietario y las entidades del proyecto, incluyendo el balance general, declaración de ingresos, declaración de flujo de caja neto, incluyendo pie de página contable de explicación que se ha preparado con base en un costo histórico y de conformidad con el contrato de Socios;
- iv) un informe de revisión trimestral del Propietario y las entidades del proyecto que: 1) cumpla con las normas establecidas por los principios contables generalmente aceptados (GAAP); y 2) haya sido completado por una firma contable reputada de aprobada por la junta de conformidad con el contrato de Socios. El informe de revisión trimestral no se exige para el trimestre finalizado diciembre 31 de cada año;
- v) cualquier actualización del plan de negocios anual y del presupuesto operativo de la compañía;



Dr. Edward Adam
C.I.N. 0412 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

617

- vi) programa detallado de las contribuciones de capital, préstamos de capital, préstamos de Socios y distribuciones de cada socio;
- vii) un programa que actualice las necesidades de efectivo estimadas del Propietario para los siguientes 12 meses;
- viii) un programa de todos los honorarios pagados o acumulados con respecto a los Socios y las afiliadas de los Socios;
- ix) para cada proyecto aprobado, un proyecto proforma actualizado como se muestra en el formato del anexo 3.4 - (b) (ix); y
- x) cualquier otra información solicitada por cualquier miembro de la junta en relación con estos informes trimestrales; siempre y cuando, la solicitud de cualquier otro informe trimestral que no esté explícitamente prevista en esta sección 3.4 (b) requerirá la aprobación previa de la junta.

c) **Informes anuales.** Además de los informes mensuales exigidos de conformidad con la sección 3.4 (a) y los informes trimestrales exigidos de conformidad con la sección 3.4. (b), el Proveedor de



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

servicio deberá preparar y entregar al Propietario informes e información fiscal relacionada adquirida de conformidad con la sección 11.3 (f) del contrato de Socios.

d) **Falla en la presentación de informes.** Si el Proveedor de servicio falla en ofrecer oportunamente el informe mensual, trimestral o anual exigido en esta sección 3.4, el Propietario podrá contratar a un tercero para ofrecer dichos informes y descontará los costos adicionales incurridos con dichos terceros de las tarifas a pagarse el Proveedor de servicio de conformidad con el artículo IV de este contrato. Si no se adeudan tarifas al Proveedor de servicio dicho momento, entonces los costos serán descontados de cualquier distribución a la nidada a La Trocha o cualquiera de sus afiliadas de conformidad con el artículo VII del contrato de Socios.

e) **Controles internos.** El Proveedor de servicio se asegurará que el Propietario conserve altos estándares con respecto a los controles internos del Propietario, incluyendo los siguientes:

i) **Relaciones bancarias.** El proveer de servicio deberá establecer, con la aprobación de la junta, cuentas en instituciones financieras sólidas y reputadas. Cualquier



Dr. Edward Adam
C.I. N. 012 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

chequeo pago a cualquier beneficiario que se da \$100,000 estadounidenses o su equivalente en pesos colombianos (tomado individualmente o en agregado), requerirá la firma de dos personas autorizadas por escrito por la junta o de uno de los abogados apoderados como se designa en la sección 4.4 (b) del contrato de Socios;

- ii) **Recibo de efectivo y desembolsos.** El Proveedor de servicio deberá establecer, con la aprobación de la junta, políticas y procedimientos que permitan asegurar la integridad del recibo y desembolso de efectivo de parte del Propietario;
- iii) **Libro mayor y reconciliación bancaria.** El Proveedor de servicio deberá establecer, con la aprobación de la junta, políticas y procedimientos para el ingreso en el libro mayor, y de reconciliación mensual de los extractos bancarios en el libro general, incluyendo un proceso que permite resolver discrepancias;
- iv) **Adquisición de contratos.** Proveer de servicio deberá crear, bajo la aprobación de la junta, políticas y procedimientos para el manejo de contratos y cualquier cambio de dichos contratos de conformidad con la aprobación de



670

presupuestos operativos del proyecto, incluyendo pólizas adecuadas que permitan liberar cualquier gravamen;

- v) Venta o arrendamiento de bienes raíces. El Proveedor de servicio deberá crear, con la aprobación de la junta, políticas y procedimientos que permitan garantizar una contabilidad precisa de las ventas de arrendamientos, si los hubiere, y el recaudo de cuentas por cobrar; y
- vi) Transacciones con afiliadas. El proveer de servicio deberá crear, contando con la aprobación de la junta, políticas y procedimientos que permitan notificar y resolver todas las transacciones con las afiliadas.

ARTÍCULO IV

TARIFAS Y HONORARIOS.

Todas las tarifas previstas en este artículo IV (distintas a la tarifa de incentivo por cumplimiento), se relaciona con cada proyecto y serán pagadas de la forma prevista para cumplir con los efectos de impuesto a la renta de Colombia, del Propietario o la entidad del proyecto aplicable de forma que se puedan tratar las tarifas como pagos

deducibles de compensación por servicios prestados. Si cualquiera de las tarifas queda gravada con el impuesto al valor agregado, o impuesto a las ventas o cualquier otro tipo de impuesto actualmente existente o por instituirse en Colombia en el futuro, dicho impuesto será agregado a las tarifas y pagado por el Propietario, o si aplica por la entidad del proyecto. Si es que aplique, el Propietario o la entidad del proyecto podrán retener todos los impuestos asociados con el pago de tarifas exigidas bajo la ley aplicable.

4.1 Tarifa por desarrollo.

a) **determinación de la tarifa por desarrollo.** El Propietario pagará, o se asegurará de que la entidad del proyecto pague, el Proveedor de servicio una tarifa de 3% de la suma de los costos de terrenos y los costos de construcción duros especificados en el presupuesto de construcción del proyecto original de cada proyecto ("costos estimados del proyecto"), como contraprestación para ofrecer el desarrollo de servicios administrativos del proyecto para el proyecto cuestión (tarifa por desarrollo). El Propietario pagará cada tarifa de desarrollo de proyecto a través de cuotas mensuales iguales, y el monto de dichas



Dr. Edward A. Lopez
C.I. N. 0212 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

cuotas será calculado dividiendo la cantidad aplicable de tarifa de desarrollo del proyecto por el número de meses durante el cual inicia el periodo bajo la aprobación de adquisición del sitio de la junta de conformidad con lo estipulado en la sección 3.3. (b) (iii), y continúa hasta la entrega de la última unidad del proyecto aplicable al comprador final, como se estima en el proyecto proforma aplicable. El Propietario comenzará a pagar la tarifa de desarrollo del proyecto en el mes inmediatamente siguiente a la aprobación de adquisición del sitio por parte de la junta para dicho proyecto, y continuará hasta que ocurra lo primero entre el pago integral del mismo o la entrega de la última unidad de dicho proyecto al comprador final (caso en el cual el resto de la tarifa de desarrollo aplicable para dicho proyecto vencerá y será pagadera inmediatamente), excepto según se prevea lo contrario en este contrato.

b) Reconciliación de la tarifa por desarrollo.

Dentro de 30 días siguientes a la entrega de la última unidad del proyecto aplicable un comprador final, el Proveedor de servicio entregar al Propietario una cuenta por los costos reales de terreno,



Dr. Edward Adge
C.I. N. 0442 March 11th 21
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

623

reflejados en la escritura de títulos aplicable, y los costos de construcción dueros para el proyecto (en conjunto llamados "costos finales del proyecto"). Si los costos del proyecto final son superiores a los costos estimados del proyecto para un proyecto dado, el Propietario calculará la tarifa de desarrollo con base en los costos finales del proyecto y pagará al Proveedor de servicio la diferencia dentro de 30 días de haber recibido los costos finales del proyecto; siempre y cuando, el Propietario no estará obligado a pagar dicha diferencia si la variación entre los costos del proyecto final y los costos estimados del proyecto para un proyecto dado sean el resultado de: 1) un evento de incumplimiento de parte del Proveedor de servicio o un error, negligencia o comportamiento doloso incurrido por el Proveedor de servicio; o 2) una desviación del presupuesto de construcción del proyecto que no fue aprobada previamente por la junta de conformidad con lo estipulado en la sección 2.1. (g) de este contrato. Si los costos del proyecto final son inferiores a los costos estimados del proyecto para un proyecto dado, el Propietario calculará la tarifa de desarrollo con base en los costos finales del proyecto y el Proveedor de servicio pagará al Propietario la diferencia dentro de 30 días después de recibir los costos finales del proyecto; siempre y cuando, el Propietario

Dr. Edward Adan
C.I. N.0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

624

podrá descontar la diferencia de cualquier suma adeudada al Proveedor de servicio en este contrato.

4.2. Tarifa de incentivo por cumplimiento.

Teniendo en cuenta el tiempo dedicado y el esfuerzo sustancial a la operación de los negocios del Propietario y para poder ofrecer un incentivo adicional al Proveedor de servicios relación con ellos, el Proveedor de servicio podrá percibir, y si así lo hace, el Propietario pagará, excepto en la medida que se prevea lo contrario en el contrato de Socios, una tarifa de incentivo ("Tarifa de incentivo por cumplimiento"), del flujo de caja neto del Propietario en la medida prevista en la sección 7.1. Del contrato de Socios.

4.3. Retención de tarifas.

Si el Proveedor de servicio falle prestar los servicios como lo exige el contrato, y dicha falla permanece sin resolverse por más de 30 días después de recibir notificación escrita de parte del Propietario, el Propietario podrá contratar a un tercero para prestar dichos servicios, siempre y cuando el periodo de corrección de 30 días i) solo se aplica



Dr. Edward Adams
C.I. N.º 12 March 11th 2011
2 of 6
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minisario@doctor.com

una vez por año calendario, y ii) no se aplica en el caso de falla por parte del Proveedor de servicio en ofrecer a oportunamente cualquier informe exigido de conformidad con la sección 3.4. de este contrato o los informes fiscales exigidos de conformidad con la sección 11.3 (f) (ii) del contrato de Socios. El Propietario podrá retener o descontar a su discreción cualquier costo y gasto relacionado con la contratación de dichos terceros de las tarifas que se debe pagar al Proveedor de servicio de conformidad con este contrato.

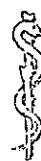
ARTÍCULO V

DURACIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

5.1. Duración del contrato.

Este contrato comienza en la fecha de firmado, y salvo como se prevén la sección 5.2. terminará hasta un pimiento definitivo y venta de los proyectos.

5.2. Terminación anticipada



Dr. Edward Aida
C.I. N. 2412 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.co

a) **Terminación sin justa causa.** Quedando supeditado lo contenido en las disposiciones de la sección 5.3 (b) el Propietario podrá terminar este contrato bajo su exclusiva discreción de cualquier momento, con o sin causa, a través de notificación escrita entregada al Proveedor de servicio de conformidad con la sección 7.6 a continuación.

b) **Remoción del gerente operativo.**

Adicionalmente, este contrato podrá ser terminado por el Propietario si la junta se para el Proveedor de servicio su calidad de gerente operativo del Propietario, con o sin causa, de conformidad con lo estipulado en la sección 4.5. del contrato de Socios, o si el Propietario termina cualquier contrato de servicios de arquitectura, contrato de administración de construcción, o contrato de mercadeo y ventas de conformidad con sus términos contractuales.

5.3 Efecto de la terminación anticipada

a). **Terminación con causa.** Si el Propietario termine este contrato con causa, o la junta se para el Proveedor de servicio en su calidad de gerente operativo del Propietario con causa, de conformidad con lo estipulado en la sección 5.4. (b) (i) del contrato de Socios, entonces, ni el Proveedor de servicio ni ninguna de sus afiliadas tienen derecho a

Dr. Edward Adam
C.I. N. 0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

629

recibir tarifas adicionales, distintas a las tarifas que se han acumulado de conformidad con este contrato el contrato de Socios y que todavía no se pagan;

b) Terminación sin causa. Si el Propietario termine este contrato sin causa, de conformidad con lo estipulado en la sección 5.2 (a) o si la junta se para el Proveedor de servicio de su cargo como gerente operativo del Propietario sin causa, de conformidad con la sección 5.4. (b) (ii) del contrato de Socios, entonces, el Proveedor de servicio tiene derecho a recibir todos los honorarios pagaderos al Proveedor de servicio bajo este contrato, excepto que si, el Propietario retiene a un operador de reemplazo tercero, los honorarios del poder de servicio serán reducidos de conformidad con el los honorarios pagados a dicho operador de reemplazo.

ARTÍCULO VI

INDEMNIZACIÓN Y LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD.

6.1. Indemnización por el Proveedor de servicio.

Sin quedar limitado a cualquier otro recurso disponible en este contrato,

el Proveedor de servicio deberá indemnizar al Propietario, sus afiliados



Eduardo A. de la Cruz
C.I. N. 0412 March 11th 2006
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministario@doctor.co

subsidiarias, funcionarios, gerentes, empleados, Socios, miembros, accionistas, agentes, consultores y representantes ("beneficiarios del Propietario"), en la medida máxima permitida por ley otra todos y cada uno de los reclamos que surjan o acciones, pleitos o procesos relacionados con: i un evento de incumplimiento de parte del Proveedor de servicio, y ii) reclamos de terceros que resulten de cualquier evento de incumplimiento o violación de ley laboral, fiscal, civil, administrativa u otra aplicable de parte del Proveedor de servicio con respecto a sus empleados, consultores, acreedores, acreedores comerciales, contratistas, Proveedores, o cualquier autoridad gubernamental. En tanto el Proveedor de servicio continúe siendo afiliado de La Trocha, La Trocha y el Proveedor de servicio serán responsables conjunta y solidariamente con respecto a la obligación de indemnización y cualquier otro deber u obligaciones adquiridas por el Proveedor de servicio en este contrato.

6.2. Indemnización de parte del Propietario.

Sin quedar limitado cualquier otro recurso disponible en este contrato, el Propietario indemnizar al Proveedor de servicio, sus afiliadas, subsidiarias, funcionarios, gerentes, empleados, Socios, miembros, accionistas, agentes, consultores y representantes ("beneficiarios del

Edward Ada
C.I. N.º 412 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio2doctor.co

Proveedor de servicio"), en la medida máxima permitida por ley contra todos y cada uno de los reclamos que surjan de demandas, acciones, pleitos o procesos relacionados o conectados con el evento de incumplimiento cometido por el Propietario.

6.3. Limitación de responsabilidad.

PESE A CUALQUIER OTRA COSA QUE LE SEA CONTRARIO EN ESTE DOCUMENTO, NINGUNA PARTE SERÁ RESPONSABLE POR CONCEPTO DE DAÑOS O PÉRDIDAS ESPECIALES, PUNITIVAS, EJEMPLARES, INCIDENTALES, CONSECUTIVAS O INDIRECTAS O PÉRDIDA DE UTILIDAD, CON BASE EN UN FUNDAMENTO CONTRACTUAL, DE RESPONSABILIDAD CIVIL, RESPONSABILIDAD ECTRICA, U OTRA LEY Y SEA QUE SURJAN O NO POR CAUSA DE LA NEGLIGENCIA, RESPONSABILIDAD ECTRICA, U OTRO INCUMPLIMIENTO ÚNICO, CONJUNTO CONCURRENTES COMETIDO POR LAS PARTES.

ARTÍCULO VII

CLÁUSULAS MISCELÁNEAS.

7.1. Responsabilidad por los servicios.

 *Dr. Edward Adams*
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

630

El Proveedor de servicio asume toda la responsabilidad y compromiso por todos los servicios efectuados bajo este contrato, y será responsable, sin limitación y agregándose a cualquier otra responsabilidad que emane de la violación de cualquier obligación contractual, todos los costos necesarios para corregir cualquier servicio defectuoso o no conforme.

7.2. Enmienda y renunciaciones.

Este contrato no puede ser modificado o enmendado salvo a través de un instrumento por escrito firmado por las partes. Ninguna parte puede renunciar, a través de un documento escrito solamente, al cumplimiento de las otras partes con la cláusula o condición de este contrato. La renuncia por una de las partes al incumplimiento de cualquier otra parte de un término cláusula de este contrato no puede interpretarse como una renuncia a una falla subsiguiente de cumplimiento por la otra parte.

7.3. Sucesores y cesionarios

Este contrato es vinculante y redundante en beneficio de las partes y sus respectivos sucesores y cesionarios permitidos. Ninguna parte podrá



Dr. Edward J. Sten
C.I. No 419 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

ceder o delegar sus derechos u obligaciones en este contrato sin tener primero el consentimiento escrito de las otras partes, y las otras partes podrán rechazar dicho consentimiento bajo su exclusiva discreción.

7.4. Instrumentos adicionales y cooperación.

Las partes y el gerente operativo entregarán o se asegurará que se entregue a la fecha de firmado este contrato, y en cualquier otro momento y sitio que se acuerde razonablemente, instrumentos adicionales que cualquier socio pueda solicitar razonablemente para efectos de cumplir con este contrato. Los Socios (y el gerente operativo a solicitud de cualquier socio), cooperarán e instruirán tan pronto como sea posible a sus respectivos accionistas, Socios, miembros, funcionarios, directores, gerentes, empleados, agentes y representantes para que cooperen en o después de la firma este contrato, en la prestación de información, evidencia, testimonio y otra ayuda en relación con cualquier acción, proceso, acuerdo o discrepancia de cualquier naturaleza con respecto a los aspectos tratados en este contrato.

7.5. Confidencialidad



Dr. Edward A. Lopez
C.I. N. 8412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

A menos que se indique lo contrario por la ley aplicable, cada uno de los Socios y el Gerente Operativo deben conservar confidencial todos los términos de este Contrato así como los contenidos de todos los documentos, Contratos y demás información suministrada por la otra parte bajo este Contrato (colectivamente llamadas "información confidencial"), y no podrá divulgar la información confidencial del otro socio de la compañía a ningún tercero (distinto a cualquier IFI, o cualquiera de los contadores, abogados, empleados, agentes y Consultores de dicha parte que necesiten razonablemente conocer dicha información), sin primero contar con el consentimiento escrito de la otra parte. Sin quedar limitado a lo anterior, ninguna de las partes podrá permitir que cada una de ellas o sus afiliadas emitan comunicados de prensa o hagan declaraciones públicas relacionadas con la existencia de las cláusulas de este Contrato, las negociaciones entre las partes o sus afiliadas, o cualquier otro asunto que emane o se relacione con este Contrato, sin tener primero el consentimiento escrito de la otra parte. En caso en que haya obligación de divulgación de la información confidencial por una de las partes a una afiliada de dicha parte, la afiliada también quedará sometida a la obligación de confidencialidad este Contrato. Las obligaciones de confidencialidad



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: mininter@doctor.com

633

en esta sección 7.5 subsisten por un periodo de cinco años siguientes a la terminación de este Contrato.

7.6. Notificaciones

Cualquier notificación, aprobación, consentimiento, demanda o comunicado requeridos o permitidos entre las partes bajo este Contrato deberá realizarse por escrito y se considera que ha sido debidamente presentado cuando i) se recibe después de haber sido entregado directamente o a través de un servicio de entrega las 24 horas debidamente reconocido; ii) cuando se tele copia al número de fax que aparece a continuación; o en el momento de ser recibido cuando se envía a través de correo registrado certificado, con solicitud de acuso de recibo, con porte prepago y dirigido a las siguientes direcciones (estas direcciones podrá modificarse de forma periódica través de notificación escrita dirigida a la otra parte):

Si es al Propietario:

Pali-Troca S.A.S.

Copia: La Trocha, Ltda.



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

634

Calle 74 NO. 5-19 Oficina 101

Fax: + (57) (1) 248-7136

Teléfono: + (57) (1) 255-4597

Atención: Enrique Giraldo

Email: e.giraldo@latrochaltids.com

Con copia dirigida a: Paladin

Si es al Proveedor de servicio o La Trocha:

Xebra S.A.S.

Con copia: LA TROCHA, LTDA.

CALLE 74 NO. 5-19 Oficina 101

Bogotá Colombia

Facsimil: (+ 57) (1) 248-7136

Teléfono: (+57) (1) 255-4597

Atención: Enrique Giraldo

Correo electrónico: e.giraldo@latrochaltda.com

Si es a Paladin:



Dr. Edward A. Adams
O.I. N. 2412 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

635

Paladin La Trocha Investors (Colombia), LLC 10880 Wilshire Boulevard,
Suite 1400

Los Angeles, California 90024

USA.

Facsímile: 001 (310) 996-8708

Teléfono: 001 (310) 996-8756

Atención: James Worms,

Whitney Greaves, Rancall Loker,

Pablo Sala,

Michael Lenard y Joel Bost

E-mails: jworms@paladinrp.com wgreaves@paladinrp.com

rloker@paladinrp.com psala@paladinrp.com mlenard@paladin.com

jbost@paladinrp.com

Con copia a:

Morgan Lewis & Bockius 1000 Louisiana, Suite 4000 Houston, Texas 77002

U.S.A.

Facsímile: 001 (713) 890-5001 Teléfono: 001 (713) 890-5000

Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministro@doctor.com

576

Atención: Carlos Treistman

Rodrigo Domínguez Sotomayor Humberto Padilla González

E-mails: ctreistman@morganlewis.com

rdominguez@morganlewis.com hpadilla@morganlewis.com

Y:

POSSE HERRERA Y RUIZ ABOGADOS

Carrera 7 No. 71-51 Torre A, Piso 5

Facsimil: 011 (571) 325-7313

Teléfono: 011 (571) 325-7300

Atención: Juan Guillermo Ruiz

Álvaro José Rodríguez

Email:

juanguillermo.ruiz@phrlegal.com

alvaro.rodriguez@phrlegal.com

 Dr. Edward Adam
C.I. N. 0112 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministefio@doctor.com

637

El Proveedor de servicio deberá presentar oportunamente a Paladín copias de cualquier notificación sustancial recibidas por la compañía. Una notificación que se emita de acuerdo con la cláusula este contrato se considera surtida solamente: 1) si se entrega personalmente o a través de un servicio Courier especializado, cuando la parte que le recibe y a quien se dirige dicha notificación a acuso recibo de la misma; 2) si se envía por fax, seguida a través de un servicio personalizado o Courier especializado en el momento de y en la fecha que aparecen en la confirmación escrita de recibido y 3) si se envían por correo electrónico mediante confirmación verbal o escrita del receptor o destinatario. El tiempo que tiene la parte receptora para entregar cualquier notificación en respuesta a la notificación de origen empieza a correr desde la fecha en que la parte recibe la notificación de origen. Cada una de las partes tendrá el derecho de modificar su dirección en cualquier momento y/o solicitar que las copias de todas las notificaciones se dirigen a otra persona y a otra dirección, mediante notificación escrita dirigida a la otra parte.

7.7. Conservación de la intención del Contrato



Dr. Edward Adams
C.I. N.0422 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

Si cualquier cláusula de este Contrato se determina por un panel arbitral competente o una corte que es ilegal o entra en conflicto con ley aplicable, las partes acordarán que dicha cláusula será modificada en la medida en que sea posible legalmente para que la pretensión de este Contrato se puede efectuar legalmente. Si una o más de las cláusulas contenidas en este documento, o la aplicación de las mismas bajo cualquier circunstancia se sostiene que es inválida, ilegal o no exigible con respecto cualquiera de ellas por cualquier motivo, la validez, legalidad y exigibilidad de dicha cláusula en otro aspecto y para el resto de las cláusulas del Contrato no podrá verse afectada de manera alguna, pretendiéndose que todos los derechos y privilegios de las partes sean exigibles en la medida máxima permitida por la ley aplicable.

7.8. Integralidad del Contrato

Este Contrato constituye el acuerdo integral existente entre las partes en relación con la materia contractual aquí tratada y reemplaza a cualquier Contrato o entendimiento previo o simultáneo existente entre las partes en relación con la materia contractual tratada.



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0422 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

639

7.9. Ciertos reglamentos de interpretación

Todas las referencias que se hacen en este Contrato aún "artículo, sección, subsección, anexo y Apéndice", corresponden a un artículo, sección, subsección, cronograma, o Apéndice de este Contrato a menos que el contexto exija lo contrario. Los Apéndices y anexos que se adjuntan este Contrato constituyen parte integral del mismo y se incorporan al mismo para todo efecto, pero si surge cualquier conflicto en consistencia entre el texto principal de este Contrato y cualquier anexo O Apéndice, las cláusulas de este Contrato serán las que prevalezcan. Si un término se define en una parte del texto (tales como un sustantivo), tiene el significado correspondiente cuando se utiliza en otra parte del texto (tales como un verbo). Un término definido aquí tendrá el significado que se le asigna en el Contrato y en cada Apéndice, yo anexo de este Contrato independientemente de si aparece antes o después del sitio-donde fue definido. A menos que el contexto este Contrato claramente exija lo contrario, i) el número singular incluye el plural, y el plural incluye el singular cuando quiera que sea aplicable; ii) cualquier género utilizado en este Contrato incluye los demás géneros, iii) las palabras "incluye, o incluyendo"

 **Sharon Edwards, M.A.**
C.I. N.0412 March 11th 2008
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.cc

incluyendo sin quedar limitado a, iv) las palabras de este, mediante el presente, aquí, en este Contrato y términos similares del documento aluden a este Contrato en forma general y no para una sección o artículo en particular en él que aparezcan dichos términos, y v) cualquier referencia hecha a una ley específica incluye cualquier enmienda o su ley sucesora y cualquier reglamento y normas promulgadas bajo dicha ley. Las sumas en divisas referencias en este Contrato menos que se especifique lo contrario, corresponden a dólares estadounidenses. Los ejemplos que se ofrecen en este Contrato no deben ser interpretados como una limitación explícita o implícita de lo que pretenden ilustrar.

7.10. Ejemplares del Contrato

Este Contrato podrá ser firmado en varios ejemplares, y cada uno de los se considera que son documento original, y todos tomados en conjunto constituyen un solo instrumento.

7.11. Ley que rige el contrato y resolución de discrepancias.

Este Contrato, incluyendo su existencia, validez, interpretación de operación, y los derechos que le asisten a cada una de las partes



Edward A. Adams
C.I. N.0412 March 11th 2012
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

641

quedan regidos y deben ser interpretados de conformidad con la legislación Colombiana. Cualquier discrepancia que surgió se relacione con este Contrato será vivida a través de un proceso de arbitraje definitivo y vinculante. Es la intención explícita de las partes que corresponderá a un Contrato de arbitraje amplio diseñado para abarcar todas las posibles disputas que surjan entre las partes en relación con el proyecto, los servicios prestados su este Contrato, incluyendo cualquier aspecto relacionado con jurisdicción o arbitraje.

- a) El proceso de arbitraje será conducido de conformidad con el reglamento de arbitraje de la Cámara de Comercio internacional ("ICC"), que esté vigente en la fecha de inicio del proceso de arbitraje.
- b) Si las partes del proceso de arbitraje están de acuerdo unánimemente en que el arbitraje se realice por un solo árbitro, entonces el proceso de arbitraje será conducido y detenido finalmente por un solo árbitro. de otra forma el proceso de arbitraje se ha conducido y finalmente dirigido por tres árbitros
- c) si un solo árbitro estará cargo de conducir el proceso de arbitraje,

las partes deberán escoger conjuntamente a dicho árbitro.

Dr. Edward Adas
C.I. N.º 12 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.co

partes no están de acuerdo en dicho árbitro dentro de 30 días después de iniciado el proceso de arbitraje, entonces la Cámara de Comercio internacional sala de arbitraje será la que designe al árbitro.

- d) Si el proceso de arbitraje se conduce por tres árbitros y solamente hay dos partes para el arbitraje, cada parte escogerá un árbitro, y estos dos árbitros a su vez escogerán a un tercero. Si los árbitros designados por las dos partes no están de acuerdo en escoger a un tercer árbitro dentro de 30 días de haber sido designadas, el tercer árbitro será designado por la Cámara de Comercio internacional, sala de arbitraje. Si una de las partes hayan designar a un árbitro dentro de 30 días de ser notificada del inicio de proceso de arbitraje, entonces la Cámara de Comercio internacional-tribunal de arbitraje será quien designe el árbitro para dicha parte.
- e) Si el proceso de arbitraje se va conducir por tres árbitros existen más de dos partes para el proceso de arbitraje, las partes múltiples de forma conjunta así como las demandadas de forma conjunta designarán a un árbitro dentro de 30 días de notificar el inicio del proceso de arbitraje. Los dos árbitros de esta forma



Dr. Edward Ad.
C.I. N.0412 March 11th
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.

647

designados escogerán a un tercero quien actuará como del árbitro que presidente el tribunal. Si los dos árbitros designados por las partes no pueden llegar a un acuerdo sobre el tercer árbitro dentro de 30 días después de ser designados, el tercer árbitro será designado por la Cámara de Comercio internacional, tribunal de arbitraje. En ausencia de una nominación conjunta por cualquiera de los demandantes o demandados, la Cámara de Comercio internacional-tribunal de arbitraje designará a los tres árbitros y designará a uno de ellos para que actúe como presidente del arbitraje.

- f) a menos que se acuerde lo contrario por las partes en relación al arbitraje, la sede del arbitraje bajo este Contrato será la ciudad de Miami, florida Estados Unidos. Las audiencias de arbitraje también serán celebradas en Miami, florida, Estados Unidos.
- g) Los procesos de arbitraje serán conducidos en idioma inglés
- h) las partes podrán solicitar al tribunal revocar un laudo arbitral solamente con el fundamento específicamente estipulado en la convención de las Naciones Unidas de 1958 sobre el reconocimiento y aplicación de laudos arbitrales en el exterior.

Quedando supeditado lo anterior y en la medida que se permita



Dr. Edward Adas
C.I. N.0472 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minislano@doctor.com

por ley i) cualquier otro derecho de apelación, revisión o refutación del laudo arbitral por cualquier tribunal que ha renunciado por las partes y ii) si los árbitros determina que una parte responsable ante otra por un laudo arbitral, y la parte responsable apela, solicitar revisión o refutar la aplicación de laudo arbitral en un proceso ante el tribunal, el monto adeudado comportará un interés a una tasa interés compuesta acumulada anual de 25%, o a la tasa de interés máxima permitida que no sea de usura bajo la ley aplicable.

- i) Los árbitros, o en caso de que surja un presidente arbitral que actúe sólo en el evento en que uno o más de los otros árbitros no puedan involucrarse en forma oportuna en el proceso, podrá otorgar unas medidas transitorias incluyendo medidas cautelares, incautaciones y órdenes de conservación bajo las circunstancias adecuadas, según lo convenga las partes, inmediatamente se exigida por los árbitros o por la orden del tribunal. Las audiencias para la solicitud de medidas transitorias podrán realizarse personalmente, por vía telefónica o videoconferencia, y las solicitudes de alivio, respuesta, sesiones informativas o memoriales podrán ser dirigidos, y las órdenes o la

Dr. Edward Adda
C.I. N.O. 2 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minlatino@doctor.com

645

auto recibidos de los árbitros por facsímil u otro medio similar, que incluya una confirmación de la entrega. Antes de crear el tribunal de arbitraje y en lo sucesivo según sea necesario para la exigibilidad de los laudos arbitrales o en ausencia de jurisdicción de los árbitros para pronunciar medidas transitorias en una jurisdicción dada, cualquiera de las partes podrá solicitar al tribunal medidas transitorias, y las partes están de acuerdo en perseguir y obtener dichas medidas sin que necesariamente se renuncie el derecho de proceso de arbitraje, ni tampoco eximir a las partes de su obligación de mediar mediante arbitraje las disputas que surjan de conformidad con este Contrato.

7.12. Cumplimiento específico

Sin limitarse a cualquier otro recurso disponible bajo la ley aplicable, todas y cada una de las obligaciones asumidas por bajo el Proveedor de servicio en este Contrato, o que se puedan imputar a cualquiera de ellas en relación con este Contrato quedan supeditadas al cumplimiento específico de conformidad con la ley aplicable.

 **Dr. Edward Adas**
C.I. N.0412 March 11th 2012
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

7.13 Cumplimiento de la ley

Cada una de las partes deberá acatar todas las leyes aplicables emitidas por cualquier autoridad gubernamental.

a) Cada parte debe cumplir con todas las leyes aplicables expedida por autoridades gubernamentales

b) en particular, el Proveedor de servicio está de acuerdo en que sus actividades, y aquellas de sus funcionarios, empleados, representantes o agentes (incluyendo, sin quedar limitado a, Enrique Giraldo Bustos o Santiago Salamanca) en relación con el proyecto, deberán permanecer en pleno acatamiento de las leyes de prácticas anticorrupción en el exterior de los Estados Unidos y cualquier otra ley similar en Colombia (colectivamente llamadas "leyes de prácticas anticorrupción"). Relacionadas con el proyecto siempre permanecerá cumpliendo con la ley de prácticas anticorrupción en el exterior de los Estados Unidos, y cualquier otra ley similar Colombiana (colectivamente llamadas "leyes de prácticas anticorrupción").

c) Cada parte está de acuerdo en no pagar, prometer pagar, o autorizar el pago de cualquier dinero o cualquier cosa de valor,

directa o indirectamente cualquier persona (sea funcionario del

Dr. Edward Alda
C.I. N.0412 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.co

gobierno o individuo privado), con el objeto de inducir de forma ilegal o inadecuada a cualquier funcionario o partido político o funcionario de partido político hará obtener o retener un negocio, o tomar cualquier otro tipo de acción favorable para el Propietario, el Proveedor de servicio o el proyecto. A su leal saber y entender, el Proveedor de servicio y sus respectivas afiliadas, después de una indagación debida, el Proveedor de servicio y sus afiliadas están emprendiendo negocios acatando a plenitud todas las leyes de prácticas anticorrupción aplicables. La administración y prácticas contables internas y los controles del Gerente de Construcción pretenden garantizar el cumplimiento de las leyes de prácticas anticorrupción aplicables.

d) cada una de las partes ofrecerá, en o antes del 10º día después de recibir notificación del Propietario cuando así lo solicite, una certificación en el sentido en que no ha realizado ningún pago, directo indirecto, en violación, directa o indirecta de esta sección 7.13. el Gerente de Construcción manifiesta antes de firmar este Contrato que no ha tomado ninguna acción, o que no ha fallado en tomar acciones, si dicho acto u omisión en actuar viola la sección 7.13



Dr. Edward Adon
C.I. N. 0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

e) el Proveedor de servicio presentará a 31 de diciembre de cada año respectivo y en lo sucesivo, una declaración certificada de la compañía y que todas las entidades del proyecto han cumplido con todas las leyes de prácticas anticorrupción aplicables para obtener todas las autorizaciones, derechos o privilegios, con respecto a Paladin y su inversión, y que han conducido sus negocios en pleno acatamiento de las leyes de prácticas anticorrupción aplicables.

7.14 Recuperación de honorarios y costos.

Si se instaura cualquier proceso por cualquier de las partes, que emane o se relacione con este contrato, la parte que prevalece en dicho proceso queda facultada para recuperar honorarios y costos razonables de abogado. Cualquier acuerdo de pagar cualquier suma, y cualquier presunción de responsabilidad bajo este contrato, de carácter explícito o implícito, redundará solamente en beneficio de las partes y sus respectivos sucesores y cesionario, y aquellos acuerdos y presunciones no podrán redundar en beneficio de beneficiarios de



Dr. Edward A. Adams
C.I. N.042 March 11th
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctorci.com

deudas o cualquier otra parte que se considere tercero beneficiario de este contrato.

7.15. El tiempo es fundamental para este contrato.

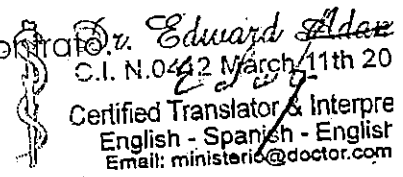
El tiempo es fundamental en relación con todas las obligaciones que tienen las partes bajo este contrato.

7.16. Ausencia de interpretación adversa en contra de quien redacta el documento.

en la interpretación de este contrato, no se hecho ninguna consideración o presunción con base en el hecho de que una de las partes haya redactado este documento o que haya redactado una cláusula en particular para este contrato o que la parte haya suministrado el formato del contrato.

7.17. Otros aspectos:

Cualquier acuerdo de pagar cualquier suma y la presunción de responsabilidad contenida en este contrato, explícita o implícita, aplica solamente en beneficio de las partes y sus respectivos sucesores y cesionarios, y aquellos acuerdos y presunciones no pueden preguntar en beneficio de los beneficiarios de cualquier deuda o cualquier otra parte, que se considere como tercer beneficiario este contrato.


Dr. Edward Alder
C.I. N.0442 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

650

7.18. Idioma

Este Contrato ha sido firmado únicamente en idioma inglés. En el evento en que surja una discrepancia relación con su interpretación este Contrato que está redactado en idioma inglés y ninguna traducción del mismo en ningún otro idioma será el que rige a su interpretación.

7.19. Manifestaciones del Proveedor de servicio.

Cada una de las partes manifiesta y garantiza la otra que, a la fecha de este contrato, i) es una sociedad por acciones simplificada, debidamente constituida y existente con Estado actual vigente bajo las leyes de Colombia, y que tiene la facultad corporativa de suscribir y cumplir con las obligaciones de este contrato, ii) su representante cuenta con la autoridad necesaria para firmar este contrato es un hombre, iii) tiene todas las licencias, franquicias, permisos, certificados, consentimientos y aprobaciones (gubernamentales u otras), necesarias para firmar y otorgar, y cumplir con este contrato, y conducir su negocio como actualmente lo conduce, y que en todo momento se va encontrar vigente y válida; iv) que este contrato constituye una obligación legal, pólida y vinculante exigible de conformidad con sus

 Dr. Edward Ad
C.I. N. 0412 March 11th
Certified Translator & Inter
English - Spanish - Eng
Email: ministerio@doctor.r

términos, excepto que la exigibilidad podrá verse afectada por ley aplicable que afecte los derechos del acreedor en general, y salvo la disponibilidad de recursos en equidad que está Ana sometidos a discreción judicial; y v) que cuenta con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones respectivas en este contrato.

7.20. Ausencia de gravámenes

El Proveedor de servicio reconoce que este contrato no pretende, y no se puede interpretar como que le otorga el Proveedor de servicio ningún derecho o interés en los proyectos. Si, y en la medida en que el Proveedor de servicio hubiera tenido dichos derechos o intereses como resultado de este contrato, el Proveedor de servicio, como una invitación sustancial al Propietario para que firme este contrato, ha renunciado de forma incondicional, irrevocable y absoluta a dichos derechos o intereses.

(Las firmas aparecen en la siguiente página).



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

652

PALI-TROCHA S.A.S. Sociedad colombiana por acciones simplificada

Cargo: representante legal

XEBRA, S.A.S., Sociedad por acciones simplificada

LA TROCHA, LTDA

Firmado por: Enrique Giraldo cargo: Gerente general.



Dr. Edward J.
C.I. N.0412 March 11
Certified Translator & In
English - Spanish - E
Email: ministerio@doct

654

ANEXO 2.1. (B)

LISTA DE DEBIDA DILIGENCIA DEL PROYECTO

 Dr. Edward A.
C.I. N.0412 March 11
Certified Translator & In
English - Spanish - E
Email: minisara@doctr

250

LISTA DE DEBIDA DILIGENCIA DEL PROYECTO

XEBRA - NOMBRE DEL PROYECTO

DEBIDA DILIGENCIA INICIAL	SI	N/ A	FECHA ESPERADA DE ENTREGA	REAL /	COMENTA RIOS
1) Mapa del sitio y área					
2) Descripción del proyecto:					
ubicación					
organización					
aprobaciones esperadas y proceso de					
aprobación					
densidad y altura general					
número de unidades					
índice de parqueo					
área total vendible					
descripción de áreas comunes y					
amenidades					
3) Proyecto preliminar proforma el					
presupuesto operativo					
4) Estudio de mercado					
5) Plan de mercadeo					



Dr. Edu
C.I. N.04127



Dr. Edward
C.I. N. 012 March 1
Certified Translator & I
English - Spanish - I
Email: ministerio@doc

656

6) Licencias medioambientales expedidas la autoridad gubernamental que se puedan recrear razonablemente, si se necesitan		
7) Estudio topográfico y de títulos		
8) Términos de financiamiento de construcción propuesta libre		
9) Estimación de los costos perseguidos para el proyecto		
10) Cualquier otro elemento especificado en el proyecto para la lista de debida diligencia		

Si Paladin aprueba el seguimiento del proceso de diligencia para el proyecto entonces, Xebra realizará sus mejores esfuerzos para obtener lo siguiente:

Debida diligencia	SI	N	Fecha real / esperada de entrega	Come ntarios
1) Estudio de títulos				

Dr. Edward
C.I. N. 0412 March 11
Certified Translator & In
English - Spanish - E
Email: ministerio@doct

657

- 2) Evaluación medioambiental
- 3) Carta de arquitecto licenciado que declare el proyecto es conforme con la reglamentación urbana



Dr. Edward *Adas*
C.I. N.0472 March 11th 2007
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministro@doctor.cc

658

Análisis de variación

Finalización (original) enero 09

Finalización (previa) mayo 09

Finalización (actual) mayo 09

Estado del inventario/unidades

Pre- desarrollo: 0

En construcción: 125

Completadas-entregadas: 0

Completadas-no entregadas: 0

	Presupuesto junio 08	Real junio 08	Variación junio 08	Porcentaje de variación junio 08
1. Trabajo estructural general	0	0	0	0
1.1. Trabajo preliminar	0	0	0	0
1.2. Trabajo transitorio	0	0	0	0

Dr. Edward A. A.
C.I. N.0412 March 11th
Certified Translator & Inte
English - Spanish - Eng
Email: ministerio@doctor.

659

1.3. Apuntalamiento	0	0	0	0
1.4. Excavaciones	0	0	0	0
1.5. Hierro estructural	837	2007	1170	140%
1.6. Mampostería	0	232	232	0%
1.8. Concreto	553	1914	1360	245%
1.9. Formas	307	1062	755	246%
1.10. Pedidos y estructura metálica	217	133	-84	-39%
1.11. Materiales adicionales	0	0	42	0%
1.12. Mano de obra/trabajo estructural general	475	1305	830	175%
1.13. Maquinaria	311	1067	756	243%
Total	2689	7742	5063	188%
2. Acabados				
2.1. Enyesado	846	1321	474	55%
2.2. Paredes y techos	976	1341	365	37%

660

2.3.	243	349	106	43%
Impermeabilización				
2.4. Andenes	22	41	19	83%
2.5 Superficie	471	616	145	31%
2.6 Extracción de sobrantes	12	20	9	74%
2.7. Recubrimientos	657	1432	775	118%
2.8. Pintura	180	661	480	266%
2.9. Marcos, puertas y moldes base	169	412	243	144%
2.10 Aluminio y vidrios de ventanas	169	412	243	437%
2.11 Trabajos de forja	50	322	11	22%
2.12. Hardware	51	52	11	22%
2.13 - Números y señalización	7	5	-3	-39%
2.14 Accesorios	136	34	-105	-78%
2.15 Acoples	19	2	-16	-88%



Dr. Edward J. March
C.I. N. 0412 March
Certified Translator &
English - Spanish -
Email: minisario@do

2.16 Accesorios de baño	8	6	-1	-15%
2.17 Mobiliario y clóset	462	0	-462	-100%
Total	4,485	7,125	2,639	59%
3. Instalaciones				
3.1. Sistema eléctrico	379	33	-346	-81%
3.2. Iluminación	0	5	5	0%
3.3. Sistema de recolección de basura	39	3	-35	-92%
3.4. Calefacción, presurización y ventilación	247	38	-210	-85%
3.5. Elevadores	0	16	16	0%
3.6 Sistema de plomería	393	40	-353	-60%
Total	1,058	135	-824	-87%
Trabajos externos	0	0	0	0%
Total	0	0	0	0%
5. Trabajos varios				



Dr. Edward A.
C.I. N. 0412 March 11t
Certified Translator & Inte
English - Spanish - En
Email: ministerio@doctor

5.1. Permisos y	0	128	128	0%
aseguramiento				
5.2. Suministro eléctrico	0	8	8	0%
5.3. Sistema de	0	10	10	0%
alcantarillado y de				
agua potable				
5.4. Trabajos varios	0	32	32	0%
5.5. Mano de obra fase	1056	58	-998	-95%
final				
Total	1056	235	-821	-78%
Total	8,300	15,257	5,957	64.1%

*Nota:

Los valores y las fechas se muestran solamente como muestra de información.



Dr. Edward J.
C.I. N. 0412 March 1
Certified Translator & I
English - Spanish -
Email: minisario@doc

66B

ANEXO 3.4 (A) (IV)

LISTA DE REQUISITOS DE INFORME

REQUISITOS DE INFORME

XEBRA

INFORMES MENSUALES

Informe de variación de construcción
Informe de mercadeo si venta
Extractos bancarios e informe de reconciliación para todas las cuentas bancarias
Lista de requisitos de informe
Actualización del estado de proyecto
Proyecciones de llamado de capital para los tres meses entrantes
Informe de tubería

INFORMES TRIMESTRALES

Narrativa de eventos y actividades significativas
Informe de variación para el presupuesto operativo del proyecto y el proyecto proforma, incluyendo explicación de las variaciones

 Dr. Edward Ad...
C.I. N.0412 March 11th
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minlatino@doctora...

Informes financieros no auditados de la compañía y compañías del proyecto (bajo las normas contables generalmente aceptadas locales y en moneda local)

Informe de revisión trimestral

Cualquier actualización al plan de negocios y el presupuesto operativo de la compañía, si los hubiere

Cronograma que detalla las contribuciones de capital, préstamos de capital, préstamos de accionistas y distribuciones para cada accionista

Cronograma que actualiza las necesidades de efectivo estimadas de la compañía para los siguientes 12 meses

Cronograma de todas las tarifas pagadas o acumuladas a los accionistas y afiliadas de los accionistas

Proyecto proforma para cada proyecto aprobado

INFORMES ANUALES

Informes e información relacionada fiscal de acuerdo con la sección

11.3(f) (i)



Dr. Edward A.
C.I. N. 0412 March 11t
Certified Translator & Int
English - Spanish - Er
Email: minista@doctora

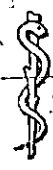
665

ANEXO 3.4. (A) (V)

ACTUALIZACIÓN DE ESTADO DEL PROYECTO-MES, AÑO

Actualización del estado de Proyecto A	
proyecto Xebra	
Fase de permisos/aprobaciones	
Centro de ventas	
Fecha esperada del lanzamiento	
Ventas	
Fecha estimada de inicio de la construcción	

Actualización del estado de Proyecto B	
proyecto Xebra	
Fase de permisos/aprobaciones	
Centro de ventas	
Fecha esperada del lanzamiento	
Ventas	
Fecha estimada de inicio de la construcción	

 **Dr. Edward Ada**
C.L.N. 0472 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.co

66

Actualización del estado de Proyecto C
proyecto Xebra
Fase de permisos/aprobaciones
Centro de ventas
Fecha esperada del lanzamiento
Ventas
Fecha estimada de inicio de la construcción

Actualización del estado de Proyecto D
proyecto Xebra
Fase de permisos/aprobaciones
Centro de ventas
Fecha esperada del lanzamiento
Ventas
Fecha estimada de inicio de la construcción

ANEXO 3.4. (B) (IX)

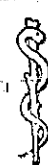
PROYECTO PROFORMA

Dr. Edward Adan
C.I. N.0412 March 11th 2017
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: mini123456@doctor.com

Inversión de capital	26.2%	3,363,492,250
Deudas	30.2%	3,870,000,00
Flujo de caja reinvertido	43.6%	5,586,940,380
Patrimonio de La Trocha	10.0%	336,349,225
Patrimonio de Paladin	90.0%	3,027,143,025

Margen de utilidades sin apalancar e IRR (pre-impuesto)

Ingresos brutos de ventas	100%	15,042,500,000
Costos fijos del proyecto	77%	11,607,857,630
Costo variable del proyecto	5%	717,875,000
Flujo de caja neto	18%	2,716,767,370
IRR no apalancado	290%	



Dr. Edward A. Am
C.I. N. 0412 March 11th 2
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.co

669

Márgenes de utilidad apalancados e IRR (pre-impuestos)

ingresos bruto por	100%	15,042,500,000
ventas		
Costos fijos del	77%	11,607,857,630
proyecto		
Costo variable del	5%	717,875,000
proyecto		
Ingreso neto antes de	18%	2,716,767,370
gastos de interés		
Gastos de interés	3%	494,700,000
Flujo de caja neto	15%	2,22,067,370
antes de impuesto		
IRR apalancado	38%	

Margen de utilidad apalancada e IRR (después de impuestos)

ingreso bruto por	100%	15,042,500,000
ventas		



Dr. Edward A.
C.I. N. 2412 March 11th
Certified Translator & Inte
English - Spanish - En
Email: ministerio@doctor

670

TROCHA - BOGOTÁ - COLOMBIA
COUNTRY CLUB - FLUJO ANUAL DE CAJA

Todos los valores en pesos colombianos	total	2011	2012	2013
Ingresos por ventas	21	12	9	
programación de ventas (última unidad vendida en junio de 2012)				
Unidades acumuladas vendidas		12	21	21
Ingreso por ventas	15,042,500,000	1,642,953,347	4,847,524,115	8,552,022,538

 **Dr. Edward Alden**
C.I. N.0412 March 11th 2012
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniata@doctor.com

670

Gastos de mercadeo	287,150,000	157,932,50	129,217,50	-
		0	0	
Gastos de ventas	430,725,000	67,901,259	125,589,57	237,234,17
Gastos posventa			1	0
Misceláneos				
Renta neta por ventas	14,324,625,000	1,417,119,588	4,592,717,044	8,314,788,368
Presupuesto de construcción				
Compra de terreno	4,200,000,000	2,520,000,000	1,680,000,000	-
Costos de construcción residencial	5,060,000,000	1,351,934,993	3,708,065,007	-
Costos de infraestructura del proyecto				



Dr. Edward Adam
C.I. N. 012 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

672

Costos de permisos/aprobación	155,000,000	155,000,000	
		0	
Costos del proyecto (arquitectura, ingeniería etc.)	755,400,000	553,600,286	201,799,814
Tarifas generales del contratista	404,782,630	108,154,799	296,627,830
Costos directos	10,878,782,	4,911,478,6	5,967,303,9
totales	630	50	80
Gastos de sociedad			
Honorarios legales			
Gastos misceláneos (incluyendo auditoría)			



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March/11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

67B

Tarifa de administración de Paladin	150,425,000	16,429,533	48,475,241	85,520,225
Honorarios de diligencia de Paladin	300,850,000	32,859,067	96,950,482	171,040,45
Tarifa de desarrollo La Trocha	277,800,000	126,272,727	151,527,273	-
Costos de cierre para debida diligencia	-	-	-	-
Gastos totales de sociedad	729,075,000	175,561,328	296,952,996	256,560,676
Flujo de caja (del servicio de deuda e impuestos 30.0% IRR)	2,716,767,370	(3,669,920,390)	(1,671,539,932)	8,058,227,692



Dr. Edward Edwards
 C.I. N.0442 March 11th 2015
 Certified Translator & Interpreter
 English - Spanish - English
 Email: ministerio@doctor.com

674

Servicio de deuda				
Tarifa de mantenimiento				
Tarifa de cierre				
Tarifa de instalación sin fondos				
Intereses	(494,700,00	(17,600,000	(424,700,00	(52,400,000
	0)	)	0)	)
Préstamos netos (repago)	-	920,000,00	2,350,000,0	(3,270,000,
		0	00	000)
Total servicio de deuda	(494,700,00	902,400,00	1,925,300,0	(3,322,400,
	0)	0	00	000)
Flujo de caja después de servicio de deuda y antes de impuestos e	2,222,067,3	(2,767,520,	253,760,06	4,735,827,6
	70	390)	8	92



Dr. Edward Adam
C.I. N.0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

675

incentivos 39.6%				
IRR				
Tasa de	733,282,232	-	-	733,282,23
impuestos de				2
ingresos				
domésticos =				
33.00%				
Flujo de caja	1,488,785,1	(2,767,520,	253,760,06	4,002,545,4
neto después	38	390)	8	60
de impuestos				
domésticos				
27.5% IRR				
Fondos de				
préstamo de				
construcción				
Finalización	100.00%	34.02%	100.00%	100.00%
porcentual				
Balance de	-	-	920,000,00	3,270,000,0
inicio			0	00



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

676

Giros	3,870,000,00	920,000,00	2,950,000,00	
	00	0	00	
Saldo	3,870,000,00	920,000,00	3,870,000,00	3,270,000,00
	00	0	00	00
Intereses (tasa anual 12%)	494,700,000	17,600,000	424,700,00	52,400,000
			0	
Balance acumulado	4,364,700,00	937,600,00	4,294,700,00	3,322,400,00
	00	0	00	00
Pago de interés corriente - SI	(494,700,000)	(17,600,000)	(424,700,00)	(52,400,000)
	0)	)	0)	)
Amortización	(3,870,000,00)	(-)	(600,000,00)	(3,270,000,00)
	00)		0)	000)
Saldo final		920,000,00	3,270,000,00	
		0	00	
Índice préstamo sobre costo		7%	26%	0%
Ganancias retenidas				



Dr. Edward Adas
C.I. N.0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministro@doctor.com

677

(pérdida trasladada)				
Saldo de inicio	-	-	3,723,289,6	6,184,849,2
			96	09
Aumento en	10,878,782,	4,911,478,6	5,967,303,9	
cuenta de	630	50	80	
capital/pérdida				
s traspasadas				
Saldo de	10,8778,782	4,911,478,6	9,690,593,6	6,184,849,2
cuenta de	,630	50	76	09
capital				
Amortización de	10,878,782,	1,188,188,9	(3,505,744,	(6,184,849,
pérdidas	630	54	467)	209)
traspasadas				
Saldo final	-	-	3,723,289,6	6,184,849,2
			96	09
Cuenta de				
efectivo				
Saldo inicial	-	-	26,921,030	783,503,40

Dr. Edward A. Aden
C.I. N.0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

Fondos de capital	3,363,492,250	2,984,441,419	312,882,312	66,228,520
Giros de préstamo	3,870,000,000	920,000,000	2,950,000,000	
Flujo de caja positivo de los proyectos	9,667,533,694	-	1,609,306,002	8,058,227,692
Efectivo disponible para operaciones	16,901,025,944	3,904,441,419	5,089,049,343	8,907,959,620
Flujo de caja negativo de los proyectos	(6,950,766,324)	(3,669,920,390)	(3,280,845,934)	-
Efectivo disponible para intereses, amortización e impuestos	9,950,259,620	234,521,030	1,808,203,409	8,907,959,620
Intereses y amortización.	(4,364,700,000)	(17,600,000)	(1,024,700,000)	(3,322,400,000)



Dr. Edward Adams
 C.I. N.042 March 11th 2015
 Certified Translator & Interpreter
 English - Spanish - English
 Email: ministerio@doctor.com

Pagos de impuesto a la renta locales	(733,282,232)			(733,282,232)
Efectivo disponible para distribución	(4,852,277,388)	216,921,030	783,503,409	
Fecha de entrega de proyecto/distribución: enero 2013	(4,852,277,388)	216,921,030	783,503,409	
Saldo final		216,921,030		
Flujo de caja de capital proyectado e IRR 26.0%	1,488,785,138	(2,984,441,419)	(312,822,312)	4,786,048,869
Flujo de caja en dólares				



Dr. Edward Ada
C.I. N.0412 March 11th 2012
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

estadounidense				
s				
Tasa cambiaria		1,881.97	1,881.97	1,881.97
Flujo de caja patrimonial proyectado en dólares				
Inversiones	(1,787,219)	(1,585,807)	(166,221)	(35,191)
Distribuciones	2,578,297	-	-	2,578,297
Flujo de caja neto 26.0 % IRR	791,078	(1,585,807)	(166,221)=	2,543,106



Dr. Edward A. Adas
C.I. N.0442 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD DE TRADUCCIÓN - A QUIEN**CORRESPONDA:**

El suscrito, DR. EDWARD ADAMS, con el presente doy fe que he traducido del idioma inglés al idioma español, el (los) documento(s) adjunto(s). También declaro que estoy calificado como Traductor e Intérprete oficial: Inglés Español-Inglés mediante Certificado de Idoneidad 0412 del 11 marzo de 2015 expedido por la Universidad Nacional de Colombia. No asumo ninguna responsabilidad por el contenido del documento original en idioma inglés.

DADO BAJO MI FIRMA Y SELLO OFICIAL EL: 10 de febrero de 2019

DOCUMENTO: CONTRATO DE SERVICIOS ADMINISTRACIÓN: PALI-TROCHA S.A.S. / XEBRA, S.A.S / LA TROCHA, LTDA.

Fechado julio 3 de 2012

Email: virtual@shalomtraducciones.com



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

682

TROCHA - BOGOTÁ COLOMBIA
COUNTRY CLUB - RESUMEN FINANCIERO

FINALIZACIÓN DEL PROYECTO ENERO 2013. PERIODO DEL PROYECTO:
TRES MESES. PERIODO DE VENTAS 15 MESES

LANZAMIENTO DE VENTAS DE ACUERDO DEL PERIODO DE FINALIZACIÓN
DEL PROYECTO: 22 MESES

TASA CAMBIARIA DE \$ 1,881.97 PESOS POR DÓLAR ESTADOUNIDENSE

FECHA DE CIERRE: NOVIEMBRE 2012

1 ANÁLISIS DE INGRESO POR VENTAS

NÚMERO TOTAL DE UNIDADES 21

LANZAMIENTO DE LAS VENTAS MARZO 2011

RITMO DE VENTAS: 1.4. POR MES

ENTREGA EN 1 MES DESPUÉS DE LA CONSTRUCCIÓN

TAMAÑO PROMEDIO DE LA UNIDAD: 134.52 METROS CUADRADOS

TAMAÑO PROMEDIO DE LA UNIDAD: 1,448.00 PIES CUADRADOS.



Dr. Edward Adam
C.I. N. 0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

UNIDADES DE PARQUEO -

UNIDADES DE ALMACENAMIENTO -

OTROS -

		UNID ADES	PESOS COLOMBIA NOS/M2	TAM AÑO	PESOS COLOMBIAN OS/UNIDAD	TOTAL PESOS COLOMB IANOS
i)	Ap rta men tos	21	4,900,000	2,825	659,166,667	13,842,5 00,000
ii)	Esp acio s de par que o	60				1,208,00 0,00
		1.91%	101,646		13,673,810	287,150,



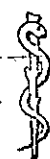
000
Dr. Edward Adams
C.I. N: 0412 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerfo@doctor.com

684

	2.86%	152,469	20,510,714	438,725,000
total		5,070,663.7	682,125,000	14,324,625,000
		2		
Total terreno	1,131	3,713,528	200,000,000	4,200,000,000
Total costos duros de construcción		106,752,48	318,037,268	6,678,782,630
Presupuesto total		2,088,871	552,755,125	11,607,857,630

Estructura de capital

costos totales de desarrollo sin apalancar	11,607,857,630
Costos totales del proyecto	12,820,432,630



Dr. Edward Adam
C.I. N. 0442 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

685

Costos fijos del proyecto	77%	11,607,857,630
Costo variable del proyecto	5%	717,875,000
Ingreso neto antes de gastos de interés	18%	2,716,767,370
Gastos de interés	3%	494,700,000
Flujo de caja neto antes de impuesto	15%	2,222,067,370
Impuestos locales	5%	733,282,232
Apalancado después de devolución de impuestos	9.9%	1,488,785,138
Múltiplo de capital		1.44 X
IRR apalancado		26%

9. resumen de costos del proyecto

terreno	4,200,000,000	32.76%
---------	---------------	--------



Dr. Edward Adams
C.I. N. 012 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@deator.com

Costos duros de construcción	5,060,000,000	39.47%
Costos blandos		
Tarifa de inmobiliaria	0	0.00%
Costos de permisos/aprobación	155,000,000	1.21%
Costos del proyecto (arquitectura, ingeniería, etc.)	755,400,000	5.89%
Tarifas de construcción	404,782,630	3.16%
Arquitectura	303,600,000	2.37%
Honorarios legales	0	0.00%
Gastos misceláneos (auditoría, etc.)	0	0.00%
Tarifa administrativa de Paladin	150,425,000	1.17%
Tarifa de ventas la trocha	300,850,000	2.35%



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2012
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

Tarifa de desarrollo la trocha	277,8000,000	2.17%
Costos de debida diligencia y cierre	0	0.00%
Gastos de interés	494,700,000	3.86%
Costos blandos totales	2,842,557,630	22.17%

Gastos de mercadeo y ventas

gastos de mercadeo	287,150,000	2.24%
Gastos de ventas	430,725,000	3.36%
Gastos posventa	-	0.00%
Gastos totales de mercadeo y ventas	717,875,000	5.60%
Costos totales del proyecto	12,820,432,630	100%
Índice de Préstamos sobre costo total	30%	

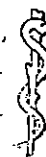


	Pesos colombianos		Dólares estadounidenses	Dólares /Unidad
Fuente de fondos				
Deuda	3,870,000,000	30%	2,056,356	97,922
Patrimonio	3,363,492,250	26%	1,787,219	85,106
Flujo de caja reinvertido	5,586,940,380	44	2,968,666	141,365
Total	12,820,432,630	100%	6,812,241	324,392
Uso de los fondos				
Terrenos	4,200,000,000	33%	2,231,704	106,272
Costos de construcción	5,060,000,000	39%	2,688,672	128,032
Costos blandos	2,842,557,630	22%	1,510,416	71,925
Gastos de mercadeo y ventas	717,875,000	6%	831,449	18,164



689

Total	12,820,432,630	100%	6,812,241	324,392
Renta bruta	7,992,954			380,617
Menos todos los costos	(6,812,241)			(324,392)
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,180,713			56,224
Impuesto local	(389,635)			(18,554)
Utilidad antes de retención del exterior	791,078			37,670



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

690

Versión Firmada

CONTRATO DE SÓCIOS DE

PALI-TROCHA S.A.S

Suscrito entre

PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA), LLC

Y;

XEBRA, S.A.S

COMO

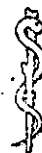
SOCIOS

JUNTO CON

LA TROCHA LTDA.

Fechado noviembre 29 de 2011

DB1/67199412.18



Dr. Edward A.
C.I. N.0412 March 11th
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.

TABLA DE CONTENIDOS

ARTÍCULO I. DEFINICIONES	1
1.1. Definiciones	1
ARTÍCULO II. ESTRUCTURA BÁSICA DE LA COMPAÑÍA	12
2.1. Formación y estructura de capital	12
2.2. Nombre y sede social	12
2.3. Naturaleza del negocio	12
2.4. Entidades del proyecto	13
2.5. Duración de la Compañía	13
2.6. Responsabilidad limitada	13
ARTÍCULO III CONTRIBUCIONES DE CAPITAL	13
3.1. Capital comprometido	13
3.2. Contribuciones adicionales de capital	14
3.3 Préstamos de capital; en especie y	
Contribuciones de afiliadas	14



3.4. Contribuciones de capital y préstamos

De capital en general 16

3.5: Recursos por falla en realizar contribuciones

De capital 16

3.6. Recursos adicionales por falla en contribución al capital
comprometido 18

3.7. Retiro de un socio 19

3.8 Pago de impuestos 20

ARTÍCULO IV ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA 20

4.1. Junta directiva 20

4.3. Consentimiento obligatorio de la Junta 23

4.3. Reunión de Socios 24

4.4. Poderes de abogado 25

4.5. Disposición de activos de la Compañía 26

ARTÍCULO V GERENTE OPERATIVO 26

5.1. Gerente Operativo 26



Dr. Edward Adams
C.I. N. 012 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

683

5.2. Exclusividad	27
5.3. Plan de negocios anual y planes de proyecto	27
5.4. Remoción del Gerente Operativo	29
5.5. Representante del propietario	31
ARTÍCULO VI REEMBOLSOS Y HONORARIOS	31
6.1. Reembolsos; compensación	31
6.2. Honorarios por servicios	31
6.3. Honorarios de corretaje	32
ARTÍCULO VII DISTRIBUCIONES	32
7.1. Distribución y pago	32
7.2. Limitación de distribuciones	32
7.3. Distribución en especie	32
7.4. Derecho de retención	33
ARTICULO VIII RESTRICCIONES A LAS TRANSFERENCIAS DE INTERÉS	33
3.1. Limitaciones a los intereses de seguridad	33

33



Dr. Edward Adams
C.I. N.0472 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

3.2. Intereses de arrastre 33

8.3. Transferencia no autorizada 34

8.4. Transferencia de intereses-aciertas afiliadas

e IFIs 34

8.5. Admisión de Socios sustitutos 34

8.6. Renuncia de retiro 34

ARTÍCULO IX. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO 35

ARTÍCULO X. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE

LA COMPAÑÍA 35

10.1. Eventos que originan la disolución de la

Compañía 35

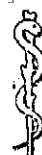
10.2. Liquidación de la Compañía 35

ARTÍCULO XI LIBROS Y REGISTROS CORPORATIVOS, CONTABLES

Y ASUNTOS TRIBUTARIOS 36

11.1. Normas contables y de reporte 36

11.2. Contabilidad y año fiscal 36



025

11.3. Aspectos tributarios 37

11.4. Controles internos 38

**ARTÍCULO XII REQUISITOS RELACIONADOS CON INSTITUCIONES
FINANCIERAS INTERNACIONALES 39**

12.1. Instituciones financieras internacionales 39

12.2. Ciertos requisitos de las IFIs 39

12.3. Información adicional 39

12.4. Modificaciones a los requisitos IFI 39

ARTÍCULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN 40

13.1. Duración y terminación 40

13.2. Derechos para terminar el contrato 40

13.3. Subsistencia del contrato 40

ARTÍCULO XIV CLÁUSULAS MISCELÁNEAS 40

14.1 Opción accionaria 40

14.2. Enmienda y renunciaciones 41

14.3 Sucesores y cesionarios 41



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

14.4. Instrumentos adicionales y cooperación	41
14.5. Confidencialidad	41
14.6. Notificaciones	41
14.7. Conservación de la intención del contrato	43
14.8. Integralidad del contrato	43
14.9. Ciertos reglamentos de interpretación	43
14.10. Ejemplares del contrato	44
14.11 Ley que rige el contrato y resolución de Discrepancias	44
14.12. Cumplimiento específico	45
14.13. Cumplimiento de la ley	46
14.14 Recuperación de honorarios y costos	46
14.15 El tiempo es fundamental para el contrato	47
14.16 Ausencia de interpretación en contra de la parte que redacta el contrato	47
14.17. Manifestaciones de Xebra	47



14.18. Manifestaciones de La Trocha	47
19.19 Manifestaciones de Paladin	47
14.20. Responsabilidad e indemnización	47
14.21 Indemnización por Xebra	48
14.22. Idioma del contrato	48



ANEXOS

Anexo 1.1. (a) Cálculo de función XIRR

Anexo 1.1. (b) Formulario del proyecto proforma

Anexo 3.1. (a) Contribuciones iniciales de capital

Anexo 3.4. (c) Notificación de llamada de capital

Anexo 4.4. (b) Poderes de abogado

Anexo 4.4 (c) Poderes limitados de administración

Anexo 5.3. (c) Plan de negocios inicial

Anexo 7.1. Ejemplo de distribuciones

Anexo 12.2. (a) Actividades prohibidas e inversiones categoría A

Anexo 14.17 Propietarios y funcionarios de Xebra

Anexo 14.19 Propietarios y funcionarios de Paladin



099

CONTRATO DE SOCIOS DE

PALI-TROCHA, S.A.S.

Este contrato de Socios (en lo sucesivo "El Contrato") de Pali-Trocha S.A.S. ("La Compañía"), está fechado el 29 de noviembre de 2011 y se suscribe entre:

PALADIN LA TROCHA INVESTORS (Colombia) LLC, compañía de responsabilidad limitada de Delaware (Paladin), y XEBRA S.A.S, Sociedad por acciones simplificada colombiana con NIT No. 900478048-1 ("Xebra") junto con Paladin llamada, "los Socios"), junto con LA TROCHA LTDA., sociedad de responsabilidad limitada colombiana con NIT No. 800120131-3 ("La Trocha").

ARTÍCULO I

DEFINICIONES

1.1. Definiciones

Los siguientes términos, según se emplean en este contrato tendrán los siguientes significados:

"Contribución adicional de capital", se define la sección 3.2.

Dr. Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

"Afiliadas", significa, en referencia a una persona específica;

- a) una persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, tiene control, se encuentra bajo el control o el control común con respecto a la persona especificada, excepto que la Compañía no se considera una afiliada de cualquier socio (o cualquier afiliado de cualquier socio);
- b) cualquier persona que sea director, funcionario, accionista, socio, Gerente o fideicomisario o que preste funciones similares con respecto a la persona especificada, o ante la cual la persona especificada cualquier miembro de la familia intermedia de la persona especificada sea un director, funcionario, socio, Gerente o fideicomisario, o actúe a título similar; o
- c) cualquier miembro de la familia inmediata de la persona especificada.

"Contrato", significa este documento.

"Plan de negocios anual", se define la sección 5.3. (a)

"Ley aplicable", significa, con respecto a cualquier aspecto legal, accionó documento, cada estatuto, ley, código, tratado, reglamento,



Dr. Edward Adams
C.I. N.042 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

ordenanza, norma, sentencia, norma de derecho común, orden, decreto, liberación, aprobación, autorización, carta oficial, notificación, directiva, subvención, concesión, franquicia, licencia, contrato, guía, política, requisito y otra restricción emitida por cualquier autoridad gubernamental, y cada forma similar de decisión o de terminación y la interpretación o administración de cualquiera de los anteriores por cualquier autoridad gubernamental que esté vigente a la fecha de este contrato o en lo sucesivo.

"Honorarios del arquitecto", significa la tarifa de diseño arquitectónico de 6% originalmente presupuestada en los costos duros de construcción de un proyecto más cualquier impuesto al valor agregado aplicable, pagadero a Xebra de conformidad con las normas de la industria colombiana y el contrato de servicios de arquitectura.

"Contrato de servicios de arquitectura", significa el contrato hacer suscrito entre la entidad del proyecto aplicable y Xebra, bajo el cual, Xebra ofrecerá servicios de arquitectura a la entidad del proyecto en relación con un proyecto especificado.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minislaro@doctor.com

"Artículos de constitución", se define la sección 2.1.

"Honorarios de administración de activos", significa el honorario de administración de activos correspondiente al 1% de la renta bruta del proyecto, más cualquier impuesto al valor agregado, pagadero por la Compañía a Paladin o su designado mensualmente a medida que se reciba dicha renta.

"Activos", significa: 1) cualquier bien raíz, notas por cobrar, efectivo u otro activo tangible o intangible de propiedad de la Compañía o de cualquier entidad del proyecto; y 2) todos los proyectos e intereses de equidad en las entidades del proyecto establecidas y de propiedad de la Compañía.

"Propietario beneficiario", significa cualquier persona que directa o indirectamente es propietaria de un interés económico en cualquier socio.

"Junta", se define la sección 4.1. (a).

"Día laboral", significa cualquier día excluyendo: 1) sábado y domingo, y 2) cualquier festivo legal observado de conformidad con a) la ley Federal de los Estados Unidos, b) cualquier ley estatal de California o reglamento o c) cualquier ley aplicable colombiana.



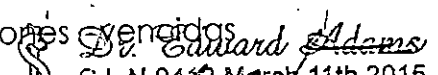
Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com



"Plan de negocios anual", significa, salvo se indique lo contrario en esta definición, un período de 12 meses que inicia a partir de julio primero de cada año calendario, y finaliza el 30 de junio del siguiente año calendario, siendo el primer plan de negocios anual el que inicia la fecha de constitución de la Compañía y finalizando el 30 de junio de 2012, y el último plan de negocios anual inicia el 1 de julio del año en el cual ocurre la liquidación y terminación definitiva de la Compañía y finaliza en la fecha en que se completa dicha liquidación definitiva. En la medida en que cualquier cómputo o disposición de este contrato esté basada en un plan de negocios anual parcial, dicha acción será prorrateada o ajustada en concordancia.

"Propósito comercial", se define en la sección 2.3.

"Contribución de capital", significa, con respecto a cada socio, el monto de efectivo contribuido a la Compañía en forma de patrimonio (valor neto de pasivos asumido por la Compañía resultante de dicha contribución), incluyendo las contribuciones de capital comprometido, contribuciones de capital adicional, y contribuciones exencidas


C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

realmente realizadas a la Compañía por un socio de conformidad con el artículo iii.

"Evento de capital", significa 1) la venta, intercambio u otra disposición de la totalidad o sustancialidad de todos los activos de Xebra o La Trocha, 2) cualquier fusión, consolidación y otra transacción de combinación comercial que involucre a Xebra o La Trocha, 3) una oferta pública inicial de intereses patrimoniales de Xebra o La Trocha o 4) cualquier otra transacción de conformidad con la cual ocurre un cambio de control en Xebra o La Trocha.

"Notificación de evento de capital", se define la sección 14.1.

iii) en la medida que se permita por la ley aplicable, la expedición por un tribunal o autoridad que tenga jurisdicción pertinente de un decreto u orden: 1) para la designación de un administrador judicial o fideicomisario N caso de bancarrota o insolvencia de un socio, o para la liquidación y disolución de los asuntos del socio; o 2) el secuestro o incautación de una parte sustancial de la propiedad del socio que está directamente relacionado con la Compañía sin que éste retorne a su

posesión o que se pueda liberar dicho secuestro ó incautación dentro de un periodo de 60 días;

iv) en la medida permitida por la ley aplicable, un socio: 1) instaura un proceso concursal para ser declarado en insolvencia; 2) está comprometido otra su consentimiento para que se instaure un proceso concursal en contra del; 3) instaura una solicitud o dar respuesta consentimiento que persigue su reorganización, reajuste, arreglo, composición o alivio similar bajo la ley aplicable; 4) da su consentimiento para que se radique dicha solicitud, o que se designe a un administrador judicial o a un fideicomisario dentro de un proceso concursal o de insolvencia, en donde se involucra parte sustancial de su propiedad; 5) realiza una cesión de activos en beneficio de sus acreedores en el contexto de un proceso de insolvencia; 6) no puede, o admite por escrito que no puede pagar en general sus deudas, gastos operativos u otras obligaciones similares cuando éstas vencen; 7) falla en pagar cualquiera de sus impuestos o contribuciones sociales y de beneficio del bienestar con respecto a sus empleados y personal, según lo exige la ley aplicable; o 8) toma cualquier otra acción en favor de cualquiera de los anteriores actos, siempre y cuando en todos los

casos un tribunal competente admita la instauración de dicho proceso de su consentimiento o registro;

v) La falla de un socio en realizar la contribución de capital comprometido, o un préstamo de capital en reemplazo este, o una contribución específica por este contrato y dicha falla continúa por un periodo de 15 días siguientes a la fecha de notificación escrita del otro socio de que se ha incurrido en dicha falla como se prevén la sección 3.5 (a) o se firma cualquier acuerdo de préstamo o pagarés como se exige en la sección 3.5 (b) (i);

vi) La falla de un socio o uno de los Gerentes designados por un socio de tomar una acción específicamente requerida bajo este contrato y dicha falla origina un efecto sustancial adverso para la Compañía; y

vii) Cualquier violación en cumplimiento de parte de un socio cualquiera de sus afiliadas a nivel de un pacto sustancial, deber, manifestación, garantía u obligación de este contrato, los artículos de constitución, el contrato de servicios de administración, el contrato de servicios de arquitectura, el contrato de administración de construcción, el contrato de mercadeo y ventas, o cualquier otro



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

contrato o documento relacionado con ellos, en relación a los cuales el socio cualquiera de sus afiliadas es parte.

b) en relación a Xebra solamente como Gerente Operativo, la ocurrencia de cualquiera de los siguientes:

i) la violación sustancial de parte del Gerente Operativo de sus deberes, obligaciones y responsabilidades bajo este contrato, los artículos de constitución o cualquier otro contrato relacionado con este documento, del cual forme parte;

ii) la Comisión de parte del Gerente Operativo de un acto penal, incluyendo violación de cualquier ley de prácticas anticorrupción, o el hecho de que el Gerente Operativo emprenda o esté incurso en fraude, malversación, deshonestidad en negociaciones financieras y apropiación indebida en relación con los negocios, operaciones o asuntos de la Compañía, cualquiera de las entidades del proyecto sus afiliadas, o en cualquier proyecto;

iii) cualquier acto u omisión cometidas por el Gerente Operativo que dé como resultado, o que en opinión razonable de Paladin probablemente va a resultar en un efecto material adverso (financiero u otros) sobre los negocios su reputación de Paladin o cualquiera de sus



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministero@doctor.com

afiliadas, o que puede someter, o que generalmente se conoce podría someter a Paladin o cualquiera de sus afiliadas al ridículo o escarnio público;

iv) el fraude, comportamiento doloso, negligencia manifiesta o violación sustancial de parte del Gerente Operativo o de cualquiera de sus afiliadas (directamente o a través de sus empleados o de los funcionarios de la Compañía designados por el Gerente Operativo), en la ejecución u omisión de la ejecución de los deberes y obligaciones del Gerente Operativo de sus afiliadas, bajo este contrato o cualquier otro contrato relacionado con este documento del cual formen parte (incluyendo evento de incumplimiento por parte de Xebra);

v) demoras sustanciales en la consecución de los logros principales de un proyecto dado o superación de costos que, bajo criterio razonable de Paladin puedan ocasionar que el retorno financiero o la rentabilidad del proyecto sea inferior a 75% de los montos proyectados en el presupuesto operativo original del proyecto; y/o



Dr. Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministorio@doctor.com

v) la falla del Gerente Operativo en cumplir con las instrucciones legales o las instrucciones de la Junta o los Socios.

"Contribución vencida" se define la sección 3.5 (a)

"Socio en incumplimiento" se define en la sección 3.5 (a).

"Institución financiera designada", significa instituciones no colombianas hacer determinadas por Paladín de forma periódica que se encuentren debidamente registradas y autorizadas como institución financiera ante la banca central colombiana, o que se encuentren autorizadas para otorgar préstamos a residentes fiscales colombianos de acuerdo con la ley aplicable.

"Honorarios por desarrollo", significa una tarifa de desarrollo del 3% de la suma de los costos de terreno y los costos duros de construcción para un proyecto, más cualquier impuesto al valor agregado aplicable, pagadero a Xebra de forma mensual como proveedor inicial de servicios de conformidad con el contrato de servicios de administración.



Dr. Edward Adams
C.I. N.042 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministro@doctor.com

"Discrepancias", significa cualquier tipo de disputa, proceso, controversia o reclamo (contractual, estatutario, reglamentario u otros), que surja, se relacione o emane de este contrato o las acciones emprendidas bajo este contrato, incluyendo cualquier discrepancia relacionada con la interpretación, validez, exigibilidad o violación de este contrato.

"Notificación de arrastre", se define la sección 8.2.

"Valor razonable de mercado", se define la sección 8.2.

"Honorarios", significa, aplicando dependiendo del contexto en donde se utilice, los honorarios del arquitecto, los honorarios de administración de activos, los honorarios de administración de construcción, los honorarios de desarrollo, los honorarios de mercadeo y ventas y los honorarios por incentivo de cumplimiento.

"Fecha de contribución final", se define la sección 3.4. (b)

"Informes financieros", significa la información verdadera y completa relacionada con el Estado de la condición comercial y financiera de la Compañía y sus entidades de proyecto según se describen en el artículo XI.

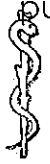


Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministe@doctor.com

"Año fiscal", significa, excepto en la medida que se prevea lo contrario en esta definición, el período de 12 meses que comienza en enero primero de cada año calendario y finaliza el 31 de diciembre de dicho año calendario, correspondiendo el primer año fiscal al que inicia en la fecha de constitución de la Compañía y finalizando el 31 de diciembre de 2011, y el último año fiscal inicial del 1 de enero del año, en el cual ocurre la liquidación y terminación de la Compañía y finaliza, en la fecha de terminación de la liquidación definitiva. En la medida en que el cálculo por las disposiciones contenidas en este contrato se basen en un año fiscal parcial, dicho cálculo o acción será prorrateada y ajustada en concordancia.

"Autoridad gubernamental"

Significa cualquier órgano gubernamental, departamento del gobierno, ministerio, gabinete, Comisión, Junta, oficina, agencia, despacho, tribunal, autoridad regulatoria, instrumentalidad, entidad judicial, legislativa, fiscal o administrativa colombiana o de los Estados Unidos, a nivel doméstico, foráneo o internacional, federal, estatal, provincial, local, distrital y o municipal que tenga o pueda tener

 Dr. Edward Adam
C.I. N. 0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minilator@edostor.com

jurisdicción sobre la Compañía, cualquier proyecto, cualquier entidad del proyecto, los Socios o el Gerente Operativo.

"ICC" se define en la sección 14.11 (a)

"ILO" se define en la sección 12.2. (b)

"Familia inmediata", significa, el cónyuge actual o anterior de cualquier persona a nivel individual, los padres, abuelos, hermanos, hijos, hijos del cónyuge, nietos o nietos del cónyuge, y cualquier otra persona natural que resida con la persona individual, o cualquier fideicomiso o bienes (distintos a vehículos), controlados por la persona individual en beneficio exclusivo de cualquiera de ellas a nivel de su familia inmediata.

"Contribución en especie", significa contribución en forma de terrenos, derechos de propiedad o participación en cualquier bien raíz (fideicomiso inmobiliario), o vehículos de inversión similar para el desarrollo como parte de un proyecto aprobado, bajo los términos y condiciones que han sido aprobados por los Socios en una reunión de Socios.

"Parte indemnizada", se define la sección 14.20.

"Contribución inicial de capital", se define la sección 3.1.



718

"**Interés**", significa el interés de capital portado por cada socio la Compañía.

"Instituciones financieras internacionales", o "IFIs" se define la sección 12.1.

"IRR" significa, con respecto cualquier socio, la tasa de descuento no al, determinada por un proceso iterativo, que dé como resultado del valor neto actual aproximándose a cero cuando la tasa de descuento se aplica a las contribuciones de capital y los préstamos de capital realizados por dicho socio de forma periódica, y las distribuciones con respecto a contribuciones de capital y pagos de capital e interés para los préstamos de capital realizados al socio de forma periódica, calculadas utilizando Microsoft Office Excel, la función XIRR de conformidad con la fórmula ofrecida en el anexo 1.1 (b). El IRR se calculará utilizando las fechas y monto reales de contribuciones de capital, los préstamos de capital y las fechas y montos reales de distribuciones y pagos a los Socios.

"La Trocha" se define en el párrafo introductorio este contrato

"Pérdida", se definen en la sección 4.1 (j)

"Gerente", se define la sección 4.1. (a).



Dr. Edward Adas
C.I. N.042 March 11th 21
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministoria@doctor.com

"Contrato de servicios de administración", se define la sección 5.1. (a)

"Precio mínimo", se define la sección 8.2.

"Flujo neto de efectivo", significa, de acuerdo a la fecha de determinación aplicable, el monto en dólares estadounidenses determinado por la Junta que equivale a los recibos en efectivo de la Compañía menos los gastos de la Compañía, aplicados para efectos de esta definición de flujo de caja neto se debe tener en cuenta lo siguiente

- a) recibos de efectivo significa todos los recibos de efectivo de la Compañía y las entidades del proyecto originados de cualquier fuente, incluyendo las contribuciones de capital y los recaudos de préstamos incluyendo los préstamos de capital.
- b) "Gastos", significa una suma entre los siguientes: i) todos los gastos en efectivo, desembolsos y honorarios pagados por la Compañía (incluyendo cualquier honorario, pagos garantizados y reembolsos hechos a cualquier socio, excluyendo: 1) distribuciones a los Socios a título de Socios de la Compañía; y 2) tarifa de incentivo de rendimiento); ii) todos los impuestos locales pagados por la Compañía, incluyendo el impuesto a la renta de



Dr. Edward Adam
C.I. N.0442 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

la Compañía y los impuestos retenidos por inversión foránea adeudados por los Socios en su calidad de Socios; iii) cualquier suma reservada para inversión en proyectos de conformidad con el plan de negocios anual; y iv) cualquier otra reserva, incluyendo el fondo de reserva legal de la Compañía como se exigen el código de Comercio, y las reservas para gastos futuros, capital de trabajo, pagos de deuda e impuestos, determinados por la Junta y teniendo en cuenta las necesidades comerciales razonables de la Compañía;

"Oportunidad de nuevo proyecto" se define la sección 5.2.

"Socio no moroso", se define la sección 3.5 (a)

"Gerente Operativo", se define la sección 5.1. (a)

"OPIC" se define la sección 12.1.

"Porcentaje de propiedad", significa, con respecto a cada socio, el porcentaje obtenido de forma periódica dividiendo 1) la suma de A) las contribuciones de capital hechas por dicho socio y B) el saldo principal pendiente de cualquier préstamo de capital hecho por dicho socio por 2) las contribuciones de capital agregadas y los saldos principales pendientes de todos los préstamos de capital de todos los

717

Socios. El porcentaje de propiedad inicial es del 90% para Paladin, y el 10% para Xebra.

"Paladin" se define en el párrafo introductorio este contrato.

"Préstamo de Socios", se define la sección 3.5 (b)(i).

"Socios", se definen en el párrafo introductorio este contrato

"reunión de Socios", significa una reunión de Socios convocada de conformidad con este contrato, los artículos de constitución del código de Comercio.

"Tarifa de incentivo por cumplimiento", significa la tarifa por desempeño que puede ser pagada por la Compañía a Xebra como Gerente Operativo, de conformidad con la sección 7.1.

"Variación permitida", significa, con respecto a cada proyecto, el 5% de la suma de cualquier entrada incluyendo el presupuesto operativo del proyecto, teniendo en cuenta las variaciones de cada entrada que no pueden exceder en agregado el 2.5 por ciento de la suma total del presupuesto operativo del proyecto.

"Persona", significa cualquier persona natural, compañía, sociedad,

Sociedad limitada o general, sociedad simplificada por acciones,

 Dr. Edward de la Cruz
C.I. N.0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministeria@doctor.com

negocio conjunto, asociación, compañía de responsabilidad limitada, fideicomiso, banco, compañía fiduciaria, fideicomiso mobiliario, fideicomiso comercial u otra entidad u organización que sean o no autoridad gubernamental.

"Equivalente en pesos", cuando alude a un monto de dinero expresado en dólares estadounidenses, el cual se paga en virtud de la ley aplicable y se necesita convertir a pesos colombianos, significará el monto en pesos colombianos resultante de la aplicación de la tasa cambiaria entre dólares y peso colombiano a la tasa representativa del mercado expedida por la superintendencia financiera de Colombia a la fecha en que se realiza pago respectivo.

"Contrato de compromiso", se define la sección 3.1. (b)

"Plan comercial previos", se define la sección 5.3. (e)

"Actividades prohibidas", se define en la sección 12.2 (a).

"Proyecto", significa inversión en bienes raíces residenciales para fabricar unidades residenciales para la venta (o si se aprueba por la Junta, propiedades comerciales u hoteles boutique) en Colombia suscritos por la Compañía, y para los cuales la entidad de proyecto

constituye para adquirir, construir, vender o alquilar según aplique, para el uso residencial o comercial del bien raíz.

"Presupuesto de construcción del proyecto", significa, para cualquier proyecto, cada una de las entradas a lo largo del tiempo que detallan los costos duros de construcción del proyecto (según se describe más específicamente en el contrato de servicios de administración).

"Documentos del proyecto", significa el acuerdo entre los Socios, la Compañía, la entidad del proyecto aplicable sus respectivas afiliadas, en el contexto del proyecto aplicable determinado por Paladin, en su debido momento, incluyendo: 1) en relación con una entidad de proyecto en la cual una afiliada de Xebra tiene un interés como resultado de contribuciones en especie como se especifica en la sección 3.3 (d), un contrato de Socios para la entidad del proyecto que sea consistente con los términos de este contrato y el plan de proyecto aplicable; y 2) los estatutos de la entidad del proyecto consistente con los artículos de constitución y el plan de proyecto aplicable, junto con las enmiendas y cualquier otro documento organizacional que sea necesario para realizar las restricciones de transferencia y otras cláusulas exigibles contra terceros.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniatario@doctor.eam

"Lista de debida diligencia del proyecto", significa, la lista de revisión de debida diligencia que el Gerente Operativo debe diligenciar como parte del plan de cada proyecto, bajo la forma como se define en el contrato de servicios de administración.

"Entidad de proyecto o entidades de proyecto", significa, bajo elección de Paladín, una entidad formada por la Compañía bajo la ley colombiana, preferiblemente bajo la forma de una sociedad por acciones simplificada (SAS), que directamente adquiere, desarrolla, construye, vende y/o arrienda un solo proyecto.

"Presupuesto operativo del proyecto" significa, para cualquier proyecto, los ingresos proyectados a ser percibidos y los costos y gastos, incluyendo elementos de capital; costos y gastos, hacer incurridos por la Compañía en un año dado en relación con la adquisición, construcción, arrendamiento, desarrollo y venta de un proyecto, incluyendo el presupuesto de construcción del proyecto.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2014
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

"Plan del proyecto" significa un plan que incluirá, en la medida en que esté disponible razonablemente, los siguientes elementos relacionados con cada sitio: 1) un mapa de sitio y un mapa de área; 2) una descripción del proyecto que incluya la ubicación, urbanización título y utilidad esperados (por ejemplo agua, alcantarillado y electricidad), las aprobaciones para el sitio, la densidad y altura general del proyecto, un estimado del número de unidades, proporción de parqueo, área que se puede vender total, área común total, y una descripción del área común y sus amenidades; 3) el formato proforma preliminar del proyecto y el presupuesto operativo del proyecto; 4) un estudio de mercado que incluya la descripción de un análisis de oferta y demanda competitiva, incluyendo la absorción y el precio proyectado de ventas en el mercado; 5) un plan de mercadeo que describa el perfil del cliente objetivo, la estrategia específica de mercadeo y presupuesto, calificaciones, criterios, condiciones de préstamo para el financiamiento del comprador, e información relacionada; 6) los términos de financiamiento de construcción propuestos; y 7) cualquier otro elemento a ser previsto de conformidad con la lista de debida diligencia del proyecto.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minispan@doctor.com

22

"Proyecto proforma" significa, para cualquier proyecto, una declaración del flujo de caja sustancialmente bajo la forma de lo que se muestra en el anexo 1.1 (d) la cual incluye ventas y gastos históricos y proyectados, incluyendo elementos de capital para la adquisición, construcción, venta o arrendamiento de un proyecto.

"Registros", significa todos los originales y copias de registros tributarios, acuerdos, contratos, documentos, archivos y cintas de computador, mapas, libros, registros, cuentas y archivos de la Compañía, incluyendo aquellos que se describen en el artículo XI.

"Operador de reemplazo", se define en la sección 5.1. (a).

"Contrato de mercadeo y venta", significa el contrato hacer suscrito entre la entidad del proyecto aplicable y Xebra, bajo el cual Xebra ofrecerá los servicios de mercadeo y venta para la entidad del proyecto en relación con uno proyecto específico.

"Honorarios de mercadeo y ventas", significa una tarifa de mercadeo y ventas del 2% de la renta bruta del proyecto más cualquier impuesto al valor agregado aplicable, pagadero a Xebra como proveedor inicial de los servicios de conformidad con el contrato de mercadeo y ventas.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

"Secretario", se define la sección 4.1. (k).

"Inversión en sector sensible", significa una inversión en una compañía, en las operaciones existentes o contempladas que probablemente serán el resultado del desplazamiento de la producción o servicios de los Estados Unidos en los Estados Unidos, Colombia o mercados de países terceros.

"Déficit", significa la cantidad de efectivo requerida para financiar gastos y obligaciones de la Compañía, y las entidades del proyecto en relación con proyectos existentes que exceden los recursos de efectivo disponibles de la Compañía y las entidades del proyecto (dicho recursos de efectivo incluyen capital comprometido sin fondo), según lo determine razonablemente la Junta.

"Notificación de sustitución", se define en la sección 4.1. (c)(i)

"Tercera persona", significa cualquier persona distinta a cualquier socio cualquiera de sus afiliadas.

"Referencia", significa cualquier venta, intercambio, cesión, transferencia, traspaso o disposición directa o indirecta de cualquier interés.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0422 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministera@doctor.com

724

"TRM" significa la tasa representativa del mercado oficial dólares/pesos colombianos certificada por la superintendencia financiera de Colombia.

"Consentimientos escritos unánimes", significa cualquier acción requerida o permitida a ser tomada bajo este contrato, los artículos de constitución del código de Comercio, en una reunión de la Junta o en una reunión de Socios según aplique, que se tomasen una reunión mediante el consentimiento escrito siempre y cuando todos los Gerentes o Socios, según aplique expresen su voto en forma escrita.

"Ley de prácticas anticorrupción en el exterior de los Estados Unidos", significa la ley de prácticas anticorrupción en el exterior de los Estados Unidos y su enmienda 15. U.S.C. 78 d y subsiguientes.

"Contribuciones de capital no devuelto", significa con respecto socio, el monto obtenido al restar las distribuciones pagadas al socio de conformidad con el artículo VII de las contribuciones de capital hechas por dicho socio.

"U.S." ó Estados Unidos, significa Estados Unidos de Norteamérica.

"Dólares estadounidenses, US\$, USD" significa la moneda legal, de los Estados Unidos.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412, March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministar@doctor.com

725

"U.S. GAAP" significa principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos con aplicación consistente.

"Impuesto al valor agregado", significa el impuesto al valor agregado pagadero por los clientes finales en Colombia de conformidad con el código tributario colombiano y la reglamentación relacionada y su enmienda y suplementos según se realicen periódicamente.

"Retiros", se define la sección 8.6



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

726

ARTÍCULO II

ESTRUCTURA BÁSICA DE LA COMPAÑÍA

2.1. Constitución y estructura de capital.

La Compañía será constituida como una sociedad por acciones simplificada a través del documento privado firmado por los Socios y auténtica durante notario público colombiano que contenga los estatutos de la Compañía (artículos de constitución). El Gerente Operativo hará que los artículos de constitución se registren ante la correspondiente Cámara de Comercio inmediatamente después de su firma. La Compañía quedará operada de conformidad con, y los Socios quedarán regidos por, este contrato y los artículos de constitución. Entre los Socios, si cualquier término de este contrato es inconsistente con el código de comercio los artículos de constitución que no son obligatorios, entonces, los términos contenidos en la versión en el idioma inglés de este contrato serán los que gobiernen. Cada uno de los Socios mediante el presente está de acuerdo y consciente en que a nombre de sí mismo, sus sucesores y cesionario, sin contraprestación adicional: 1) preparará, firmará, reconocerá, verificará, registrará, activará, publicará y entregará todos los



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

727

b) Falla en consumir la venta. Si el socio no moroso ejerce la opción descrita en la sección 3.6 (a) y el socio moroso falla en consumir la venta de sus intereses, y su interés como prestamista de conformidad con los préstamos de capital dentro del periodo estipulado en la sección 3.6. (a) entonces el socio no moroso podrá:

i) convocar solicitar a cualquiera de los Gerentes para que convoque una reunión de Socios dentro de cinco días para autorizar que la Compañía liquide o cancele los intereses del socio moroso en la Compañía (derecho de exclusión), siguiente al proceso estipulado en la sección 3.6(b), (i) y los artículos 14.15 y 16 de la ley 222 de 1935. De conformidad con el artículo 16, ley 222, los Socios de forma explícita e irrevocable acuerdan que, para efectos de liquidación del interés de un socio moroso de conformidad con esta sección 3.6 (b) (i), 1) el valor del interés del socio moroso será un monto equivalente al 75% de las contribuciones de capital sin retorno del socio moroso, y 2) el valor de los derechos del socio moroso como prestamista de conformidad con cualquier préstamo de capital corresponde a un monto equivalente al 75% del capital pendiente adeudado al socio moroso de conformidad con cualquier préstamo de capital, entendiéndose que el socio moroso

Dr. Edward Adams
12 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniatractor@doctor.com

instrumentos, documentos y declaraciones y tomará todas las acciones que se pueden requerir por la ley aplicable o que sean razonablemente necesarias para emprender los propósitos de este contrato; y 2) preparará y firmará cualquier enmienda los artículos de constitución que se requiera por dichas acciones.

2.2. Nombre y sede social

El nombre de la Compañía será: PALI-TROCHA S.A.S. (o cualquier otro nombre aprobado por los Socios). Para efectos de los artículos de constitución, el domicilio corporativo de la Compañía será la ciudad de Bogotá Colombia. Mientras que Xebra continúe siendo el Gerente Operativo, la sede social principal de la Compañía estará en la calle 74 número 5-19, oficina 101 Bogotá Colombia, o en otro sitio en el cual Xebra mantenga su oficina o cualquier ubicación designada por la Junta.

2.3. Naturaleza del negocio

el objeto social de la Compañía es: 1) comprar, poseer y vender todo

tipo de bienes raíces no desarrollados en la ciudad de Bogotá



Dr. Edward Adams
C.I. N. 04-11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister@doctor.com

Colombia, y los municipios vecinos, y- potencialmente cartagenera, Colombia, incluyendo terrenos parcialmente mejorados; desarrollar, construir, vender y administrar, directa o indirectamente a través de entidades de proyecto individual, unidades residenciales de estrato medio a alto en Bogotá Colombia y, en los municipios vecinos, y potencialmente encarnación a Colombia; 3) construir y vender hoteles y condominios en Bogotá Colombia y 4) realizar todas las acciones incidentales a lo anterior ("objeto social").

2.4. Entidades del proyecto

Se entiende explícitamente que la Compañía podrá conducir su objeto social como se describe en la sección 2.3. Directa o indirectamente, a través de una o más entidades del proyecto. Los documentos organizacionales relacionados con la constitución de cualquier entidad del proyecto se encontrarán dentro del alcance de las restricciones, obligaciones y derechos de la Compañía.

624

730

Además, se acuerde explícitamente que la decisión de crear una entidad de proyecto en forma de sociedad por acciones simplificada o bajo cualquier otra forma queda bajo la absoluta y exclusiva discreción de Paladín.

2.5. Duración de la Compañía

la duración de la Compañía inicia a partir de la fecha en la cual los Socios firman los artículos de constitución ante un notario público colombiano, y continuará por un periodo de 15 años después de firmados los artículos de constitución, a menos que la Compañía quede disuelta de conformidad con lo estipulado en el artículo X. pese a lo anterior, los Socios realizarán sus mejores esfuerzos para que a 16 de septiembre de 2016 (u otra fecha convenida por los Socios en una reunión de Socios o a través del consentimiento escrito y unánime de los Socios), todas las actividades de la Compañía y las entidades del proyecto concluyen y todas y cada una de las acciones corporativas para disolver y liquidar las entidades del proyecto se adoptan, incluyendo cualquier acción que permita disponer de los activos de las entidades del proyecto y la distribución a los Socios de cualquier fondo

 Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 201.
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minileta@doctor.com

disponible, incluyendo patrimonio de dichas entidades del proyecto, de la manera más eficiente desde el punto de vista fiscal y consistente con la ley aplicable. Los Socios podrán resolver en una reunión de Socios prorrogar la duración de la Compañía de conformidad con lo estipulado en la sección 4:3. (b) (ii).

2.6. Responsabilidad limitada

Excepto en la medida que se exija lo contrario bajo la cláusula no renunciante del código de Comercio, este contrato, u otra ley aplicable, las deudas, obligaciones y pasivos de la Compañía, que surjan de naturaleza contractual u otra, serán exclusivamente deudas, obligaciones y responsabilidades de la Compañía, y los Socios no serán personalmente responsables por ninguna deuda, obligación o pasivo de la Compañía exclusivamente por su calidad de Socios de la Compañía.

ARTÍCULO III

CONTRIBUCIONES DE CAPITAL



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister@doctor.com

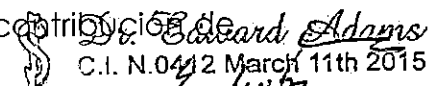
732

3.1. Capital comprometido

Paladín está de acuerdo en contribuir capital de la Compañía por una suma de \$18, 000,000 estadounidenses (o su equivalente en pesos colombianos), y Xebra está de acuerdo en contribuir capital a la Compañía por un monto de 2 millones de dólares (o su equivalente en pesos colombianos) (llamado "capital comprometido"); quedando sujeto a: 1) la finalización de la constitución de la Compañía como se alude en la sección 2.1. 2) que la Compañía obtenga un número de identificación tributaria ante el servicio de renta interna de Colombia, 3) la apertura de una cuenta bancaria por parte de la Compañía en la cual se depositarán o transferirán contribuciones de capital y préstamos de capital si los hubiere, y 4) el cumplimiento de los requisitos aplicables contemplados en la legislación Colombiana.

A). Contribución de capital inicial

Dentro de 60 días después de la fecha de firmado este contrato los Socios habrán contribuido al capital de la Compañía con el efectivo que aparece listado frente al nombre de cada socio como se muestra en el apéndice 3.1. (a) ((cada contribución llamada "contribución de


C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministro10@doctor.com

capital inicial"), cuya contribución se considera que forma parte del capital comprometido. En el momento de constituir la Compañía, Xebra, será acreditada contra \$75,000 estadounidenses (o su equivalente en pesos colombianos); como parte de las contribuciones de capital inicial.

B) Contribuciones de capital comprometido

en cualquier momento, y de forma periódica después de firmado este contrato, pero no antes de la fecha en la que se contribuya el capital inicial a la Compañía, cualquier socio podrá convocar a una reunión de Socios para solicitar capital comprometido adicional en un monto que no puede exceder el capital comprometido restante sin fondos del socio, para la Compañía para poder proseguir con el desarrollo del proyecto (o ingresar en una transacción para preparación del mismo) de conformidad con este contrato y el plan de negocios anual aplicable, o para cumplir con los gastos operacionales y costos de la Compañía o de cualquier entidad del proyecto. Si así se decide en la reunión aplicable de Socios, los Socios cumplirán con los requisitos de capital comprometido de conformidad con esta sección 3.1. (b)



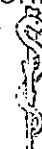
Dr. Edward Adams
C.I. N.042 March 11th 2018
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

734

realizando préstamos de capital a la Compañía como se prevén la sección 3.3., o en el caso de Xebra a través de contribuciones en especie como se especifica en la sección 3.3 (b). Cada parte de contribución de capital comprometido de cada socio realizada de conformidad con esta sección 3.1. (b) será equivalente a su contribución porcentual.

3.2. Contribuciones de capital adicional

en el evento en que ocurra un déficit siguiente a la fecha en la que la convocatoria de capital ha sido realizada para todo el capital comprometido, cualquier socio puede convocar a los Socios a una reunión con el efecto de proponer que los Socios realicen una contribución adicional de capital (o préstamo de capital en lugar del mismo como se estipula en la sección 3.3 (a), o contribuciones en especie como se estipula en la sección 3.3 (b) en exceso de su respectivo capital comprometido con el objeto de cubrir dicho déficit (cada uno de ellos llamado "contribución de capital adicional"). Cada parte de contribución de capital adicional de cada socio realizada de conformidad con esta sección 3.2. Será equivalente a su contribución



Dr. Edward Alden
C.I. N.0442 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

735

porcentual. El porcentaje de titularidad para cada socio se re ajustará en concordancia para reflejar cada contribución de capital adicional realizada. Ningún Socios será personalmente responsable de realizar contribuciones de capital adicionales (o préstamos de capital en lugar de ella) a la Compañía, y los únicos recursos que tiene la Compañía en el evento de falla de parte de un socio de realizar su contribución de capital adicional (o préstamo de capital en su reemplazo) quedará supeditada lo contenido en las secciones 3.5 y 3.6 a continuación.

3.3. Préstamos de capital:

Contribución en especie y contribuciones de afiliadas.

Los Socios durante la reunión de Socios podrán determinar que estos contribuyan comparte sus contribuciones de capital de la siguiente manera:

a). Préstamos de capital

Con el objeto de cumplir con su contribución de capital comprometido capital adicional bajo este contrato, los Socios podrán determinar realizar préstamos a la Compañía, directamente o a través de instituciones financieras designadas en lugar de la totalidad o parte de

Dr. Edward Adams
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

la contribución de capital (cada uno llamado "préstamo de capital"). En este caso, cada socio realizará un préstamo de capital por un monto equivalente a su contribución porcentual en la contribución de capital propuesta. Todos los préstamos de capital se realizarán bajo las mismas condiciones para los Socios. Para determinar el monto de los préstamos de capital, los Socios tendrán en cuenta cualquier requisito de ley aplicable con el objeto de restringir el índice deuda/patrimonio de la Compañía, siempre y cuando el monto total de los préstamos de capital no puede exceder en ningún momento durante la vigencia de la Compañía los 80% del capital comprometido de los Socios, o si aplica, de las contribuciones de capital adicionales. Los términos de cualquier préstamo de capital estarán estipulados en un pagaré hacer firmado en el momento de realizar el préstamo de capital. Todos los préstamos de capital se realizarán pari passu y se re pagarán de forma prorrateadas en proporción con el capital y el interés acumulado, pendiente, y no pagado con respecto a cada préstamo de capital. La duración de los préstamos de capital no puede exceder la duración de operación de la Compañía, siempre y cuando la Compañía podrá reparar dichos préstamos de capital en cualquier momento antes de su liquidación de conformidad con lo estipulado en la sección 10.2.



Dr. Edward Adam
C.I. N.0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpret
English - Spanish - English
Email: ministro@doctor.com

b) Contribuciones en especie

Quedando supeditado a la aprobación de los Socios durante la reunión de Socios, y solamente para los términos aprobados por los Socios en dicha reunión, Xebra podrá cumplir hasta el 80% de los requisitos de capital comprometido a través de contribuciones hechas en especie. Todas las contribuciones en especie deben realizarse para el desarrollo de un proyecto aprobado.

c) Capital comprometido a través de afiliadas.

Quedando supeditado a la aprobación de los Socios durante la reunión de Socios, y solamente bajo los términos aprobados por los Socios en dicha reunión, Xebra podrá participar hasta con el 70% de su requisitos de capital comprometido acudiendo a fondos de otras personas, los cuales, en todo momento antes y después de realizar la contribución de capital aplicable deberán corresponderá una afiliada de Xebra ("inversionista de Xebra), siempre y cuando 1) la inversión de capital realizada por un inversionista de Xebra de conformidad con esta sección 3.3. © se realizará directamente a través de Xebra para

738

permitirle a Xebra cumplir oportunamente con su requisitos de capital comprometido de acuerdo con este contrato; 2) todas las contribuciones de capital serán realizadas por Xebra pese al hecho de que Xebra haya participado en su capital comprometido con un inversionista de Xebra; 3) el inversionista de Xebra con el cual participa Xebra para cubrir su requisitos de capital comprometido no recibirá ningún interés de capital ni otro derecho sobre la Compañía; y 4) no puede ocurrir ningún cambio de control en Xebra como resultado de dicha participación. La participación de capital comprometido de Xebra de conformidad con esta sección 3.3 © a través de un inversionista de Xebra no constituye un evento de capital.

d) Contribuciones en especie por afiliadas.

Quedando supeditado a la aprobación de los Socios durante la reunión de Socios, y solamente bajo los términos aprobados por los Socios en dicha reunión, Xebra podrá realizar contribuciones adicionales en especial través de sus afiliadas directamente a una entidad de proyecto específico; siempre y cuando 1) dichas contribuciones en especie siempre se realizarán en relación con un



Dr. Edward Adams
C.I. N.0422 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

proyecto de una entidad de proyecto aplicable, y 2) las contribuciones en especie hechas por las afiliadas de Xebra no se considerarán parte de, ni se calcularán bajo ninguna circunstancia para fines de cumplir con los requisitos de capital comprometido de Xebra. El inversionista o participación de una afiliada de Xebra de acuerdo con la sección 3.3.

(d) de ninguna manera puede limitar la obligación que tiene los Socios de realizar las contribuciones de capital comprometido a la Compañía.

En relación con cualquier contribución en especie hecha por una afiliada de conformidad con esta sección 3.3. (d), 1), la Compañía poseerá no menos del 51% de interés de beneficio sobre la entidad de proyecto aplicable y el proyecto aplicable como resultado de las contribuciones en especie, y de otra forma y en todo momento, controlará a la entidad del proyecto; 2) a menos que se apruebe exclusivamente por la Junta, ninguna afiliada de Xebra se podrá convertir en A) director, ejecutivo, funcionario, Gerente o representante de la entidad del proyecto ni tendrá derecho para actuar a dicho título; ni b) podrá tener capacidad de veto u otros derechos administrativos negativos sobre la entidad del proyecto aplicable o el proyecto; y 3) la Compañía y la afiliada de Xebra que realicen una contribución en especie, antes de realizar dicha



Dr. Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@dootar.com

contribución, ejercerán todos los esfuerzos razonables que le permita negociar documentos de proyecto relevantes para la entidad de proyecto aplicable bajo términos mutuamente aceptados por los Socios y consistentes con los términos y condiciones de este contrato.

e) Falla en realizar contribución; participación de la afiliada
Irresponsabilidad de la contribución

Si un socio falla en realizar un préstamo de capital o contribución en especie el lugar de una contribución de capital comprometida o una contribución de capital adicional de conformidad con las secciones 3.2 y 3.3. (O una afiliada de Xebra falla en realizar una inversión de capital o una contribución en especie conformidad con lo estipulado en las secciones 3.3. (c) y 3.3. (d), según aplique), los recursos de conformidad con las secciones 3.5 y 3.6, se aplicarán además de cualquier otro recurso disponible bajo este contrato y la ley aplicable como si el socio en cuestión hubiese fallado en realizar la contribución de capital comprometida o una contribución de capital adicional.

3.4. Contribuciones de capital y préstamos de capital en general.



Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

741

a) Ciertas limitaciones.

Excepto según se prevea explícitamente lo contrario en este contrato o por la ley aplicable: 1) las contribuciones de capital no se pueden retirar por parte de los Socios; 2) los Socios no se encuentran facultados para recibir interés sobre sus contribuciones de capital; 3) los Socios no pueden exigir o recibir propiedad distinta efectivo por el retorno de sus contribuciones de capital y préstamos de capital; y 4) los Socios no están obligados ni facultados para realizar contribución de capital o préstamos de capital a la Compañía de una forma distinta a la que se permite o exige en este artículo III.

b) Fecha de contribución final

Todas las contribuciones de capital, incluyendo los préstamos de capital o contribuciones en especie, deben completarse en o antes del 17 de septiembre de 2003 (fecha de contribución final), excepto que los Socios pueden prorrogar la fecha de contribución final en una reunión de Socios.



Dr. Edward Adam
C.I. N.0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

742

c) Procedimiento para las contribuciones de capital, préstamos de capital y contribuciones en especie.

Cualquier socio o Gerente Operativo podrá convocar a una reunión de Socios para el efecto de solicitar contribución de capital, préstamo de capital o contribución en especie conformidad con las secciones 3.1., 3.2. Y 3.3. La convocatoria para dicha reunión debe incluir la información requerida bajo la ley aplicable y debe estar acompañada por una notificación de convocatoria sustancialmente en la forma prevista en el anexo 3.4 (c). En el momento en que se apruebe en la reunión de Socios una contribución de capital o bajo elección de conformidad con la sección 3.3. Que requiera de préstamos de capital en lugar de contribuciones de capital, o que permita que Xebra realice una contribución en especie, los Socios realizarán sus respectivas contribuciones de capital y/o préstamos de capital y/o contribuciones en especie dentro del marco de tiempo establecido por los Socios en la reunión de Socios ("la fecha de contribución"), y dicha fecha no puede ser inferior a 30 días ni superior a 60 días siguientes a la fecha de celebrada la reunión de Socios.

743

3.5. Recursos por falla en realizar contribuciones de capital

a). falla en realizar contribuciones de capital. Si un socio falla en realizar oportunamente cualquier parte de su contribución de capital comprometido, contribuciones capital adicional, préstamo de capital o contribución en especie (cada uno de ellos denominado "contribución morosa; y a dicho socio se lo llamara "socio moroso"), y dicha falla continúa por 10 días siguientes a la fecha en la que el socio moroso recibe notificación escrita de dicha falla de cualquier otro socio ("socio no moroso"), entonces el socio no moroso podrá, además de cualquier otro recurso que tenga disponibilidad en este contrato, ya sea: 1) avanzar un préstamo la Compañía equivalente a la contribución morosa de conformidad con la sección 3.5. (b) o 2) contribuir con capital social a la Compañía equivalente a la contribución morosa descrita en la sección 3.5 (c).

b). Préstamo de Socios

i) En el evento en que ocurra una contribución morosa de conformidad con la sección 3.5 (a) el socio no moroso podrá avanzar a la Compañía, a través de una institución financiera designada, dentro de 30 días después de la fecha de contribución, un monto en efectivo

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N.0212 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

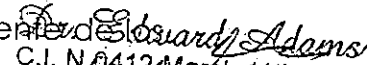
equivalente a la contribución morosa ("préstamo de Socios"). En caso en que haya un préstamo de socio, el socio moroso deberá firmar y otorgar un contrato de compromiso a favor del socio no moroso o cualquier designado del mismo, que asuman forma y sustancias satisfactorias para el socio no moroso, garantizando el pago de todas y cada una de las obligaciones del socio moroso bajo el préstamo de Socios y en relación con la contribución morosa (incluyendo intereses, costos y gastos que surjan o se relacionen con el dicho préstamo de Socios) ("contrato de compromiso"). Para evitar dudas, ningún socio podrá avanzar un préstamo de socio a menos que el socio moroso haya fallado en realizar cualquier parte de su contribución de capital comprometida, contribución de capital adicional, préstamo de capital en lugar del mismo, o contribución en especie de conformidad con la sección 3.5 (a). El préstamo de Socios se considerará realizado al socio moroso por parte del socio no moroso, y el socio moroso se considera que ha contribuido con su contribución morosa a la Compañía ("contribución reconocida"). El préstamo del socio estará denominado en dólares estadounidenses y comportará una tasa de interés anual menor entre los dos siguientes valores 25% anual, o una tasa de interés máxima que no sea usura permitida bajo la ley aplicable para dichos

 Dr. Edward Adams
C.I. N. 0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: mlinister@doctor.com

745

préstamos. En el momento de solicitarlo el socio no moroso, el socio moroso deberá firmar y otorgar cualquier contrato de préstamo y/o pagaré por el monto equivalente al préstamo del socio. La falla del socio moroso en firmar dicho contrato de préstamo o pagaré también constituye un evento de incumplimiento. Cada préstamo de socio vence a demanda del socio no moroso y puede ser pagado anticipadamente en cualquier momento sin penalización. En cualquier momento durante la vigencia del préstamo del socio, el socio no moroso podrá, bajo su exclusiva discreción, contribuir sus riesgos a la totalidad o cualquier parte del capital pendiente e intereses acumulados no pagados, como contribución de capital a la Compañía como se describen la sección 3.5. (c).

ii) Pese a cualquier cosa que le sea contraria en este contrato, y quedando supeditado los términos y condiciones del contrato de compromiso aplicable 1) hasta que todos los préstamos de Socios paguen completamente, los Socios de forma explícita e irrevocable autorizan a la Compañía para utilizar todo el efectivo de otra forma distribuirle o pagadero al socio moroso a cuenta y a nombre de dicho socio moroso, para reparar completamente el saldo pendiente de


C.I. N° 412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minicarlos@doctor.com

766

préstamos de socio para dicho socio moroso; y 2) todos los fondos pagados por la Compañía al socio no moroso a nombre del socio moroso de conformidad con esta sección 3.5 (b), ii) se aplicarán primero para cubrir cualquier costo incurrido para el avance o recaudo de dichos préstamos del socio, luego para reducir cualquier interés adeudado o acumulado con respecto a los préstamos del socio y finalmente para reducir la suma de capital del préstamo del socio. Todas las sumas utilizadas por la Compañía para reparar los préstamos del socio de conformidad con esta sección 3.5. (ii) se considerará que han sido distribuidas o pagadas al socio moroso y luego aplicadas para dichos pagos. El préstamo más reciente de Socios será replegado integralmente antes del siguiente préstamo de socio más reciente hasta que cierre paguen todos los préstamos del socio. Como medida adicional para exigir lo anterior en contra de la Compañía, el socio moroso se comprometerá a favor del socio no moroso en todos y cada uno de los derechos del socio moroso para recibir de la Compañía distribuciones o pagos a los que tiene derecho del socio moroso, en razón de retorno de contribución de capital, distribución por utilidades o pago de honorarios. El socio moroso como garante, de forma irrevocable autoriza, y faculta al socio no moroso como beneficiario,



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minlatario@doctor.com

para recaudar y recibir dichas distribuciones o pagos a nombre del garante y aplicar los fondos distribuidos o pagados para cubrir los pagos arriba descritos.

c) Contribución de capital de socio.

En el evento en que ocurra una contribución morosa de conformidad con la sección 3.5. (a) el socio no moroso podrá realizar contribución de capital a la Compañía, en efectivo y dentro de 30 días siguientes a la fecha de contribución, por un monto equivalente a la contribución morosa. Además, si el socio no moroso escoge contribuir a la Compañía sus derechos de conformidad con un préstamo de socio como se prevén la sección 3.5. (b), el socio no moroso podrá contribuir a la Compañía como contribución de capital la totalidad o cualquier parte del capital pendiente cualquier interés acumulado y no pagado adeudado de conformidad con el préstamo de socio. Al realizar dicha contribución de capital, el capital pendiente o el interés relacionado con el préstamo de socio se considerarán replegado y satisfecho y la contribución de capital total del socio moroso se reducirá por el monto correspondiente al capital pendiente y el interés acumulado y no



pagado correspondiente. En el momento en que el socio no moroso se realice una contribución de capital, incluyendo cualquier contribución de sus derechos como prestamista con respecto al préstamo de socio:

1) el porcentaje de propiedad del socio no moroso se aumenta en concordancia; y 2) el porcentaje de propiedad del socio moroso se disminuye en concordancia.

3.6. Recursos adicionales ante fallas de contribución de capital comprometido.

En el evento en que haya una contribución morosa como resultado de la falla del socio en realizar oportunamente cualquier parte de su contribución de capital comprometida, préstamo de capital o contribución en especie en lugar de él, el socio no moroso podrá, además de los recursos que le asisten como se describen la sección 3.5., perseguir cualquier otro recurso con respecto a la contribución morosa de conformidad con este contrato o la ley aplicable. Además, y sin perjuicio a los recursos disponibles, el socio no moroso tendrá el derecho de comprar del socio moroso, y el socio moroso quedará obligado a vender al socio no moroso a su solicitud, todo el interés del socio moroso, de la siguiente manera:



a) Compra del interés del socio moroso.

El socio no moroso tendrá la opción de comprar 1) el interés del socio moroso a una opción de precio equivalente al 75% de las contribuciones de capital sin retorno del socio moroso y 2) los derechos como prestamista de conformidad con cualquier préstamo de capital con una opción de precio equivalente al 75% del capital pendiente adeudado al socio moroso de conformidad con cualquier préstamo de capital, entendiéndose que el socio moroso se considerará que renuncia a cualquier derecho de recibir intereses no pagados que se hayan acumulado por dichos préstamos de capital. El descuento del 25% en cada caso se considerará como una penalización contractual de conformidad con la ley colombiana. Si el socio no moroso ejercer la acción arriba descrita, el socio moroso y el socio no moroso deben consumir la venta de los intereses del socio moroso y su interés como prestamista bajo el préstamo de capital de conformidad con esta sección 3.6(a) no más tardar 90 días después de la fecha de

757

se considera que ha renunciado a cualquier derecho de recibir intereses no pagados que se hayan acumulado con respecto a dichos préstamos de capital. En el momento de aprobarse en la reunión de Socios la liquidación de los intereses del socio moroso de conformidad con esta sección 3.6. (b)(i), la Compañía ofrecerá el interés del socio moroso al socio no moroso a un precio acordado mutuamente como se estipula en esta sección 3.6 (b) (i). Si el socio no moroso no adquiere la totalidad de los intereses del socio moroso a dicho precio dentro de 15 días de haber recibido la oferta de parte de la Compañía, la Compañía podrá recomprar el interés del socio moroso a dicho precio dentro de cinco días siguientes al vencimiento del periodo inicial de 15 días utilizando las utilidades retenidas de la Compañía. Si la Compañía no tiene suficientes utilidades retenidas para recomprar el interés del socio moroso de conformidad con la sección 3.6 (b) (i), o declina ejercer su derecho dentro de dicho periodo de tiempo la Compañía quedará autorizada para reducir su capital pendiente cancelar el interés del socio moroso reembolsado las contribuciones de capital del socio moroso a un valor equivalente al precio de compra convenido en esta sección 3.6. (b)(i). los derechos del socio moroso como



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

252

prestamista de conformidad con cualquier préstamo de capital terminarán cuando la suma reducida se pague al socio moroso; o

ii) se perseguirá un cumplimiento de conformidad con la sección 14.12 para exigir la venta del interés y derechos del socio moroso como prestamista de conformidad con el préstamo de capital. En este caso, el socio moroso pagará al socio no moroso una penalidad contractual de \$500 estadounidenses (o su equivalente en pesos), por cada día de retardo hasta la venta de los intereses y derechos del socio moroso como prestamista de conformidad con cualquier préstamo de capital consumado de acuerdo con esta sección 3.6(b)(ii). Para evitar dudas, esta penalización se agrega al descuento del 25% aplicable de conformidad con la sección 3.6(a) y se aplicará con respecto al retardo del socio moroso para consumir la venta de sus intereses y derechos como prestamista.

3.4. Retiro de un socio

Si el interés y los derechos de un socio como prestamista de conformidad con cualquier préstamo de capital se compran o

 **Dr. - Edward Adams**
C.I. N.012 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministro@doctor.com

753

cancelan como se estipula en las secciones 3.6(a) o 3.6(b), entonces, efectivo a partir del cierre de dicha compra o la fecha de cancelación según aplique, 1) dicho socio inmediatamente dejará de tener cualquier interés en la Compañía, y automáticamente se retira como socio de la Compañía; 2) si dicho socio es Xebra, entonces a) Paladin tendrá la opción de remover a Xebra como Gerente Operativo y terminará todos los contratos entre Xebra y la Compañía o cualquier entidad de proyecto; y b) Paladin tendrá la opción de terminar todos los contratos entre el Gerente Operativo de la Compañía o proyecto, y 3) el nominado de dicho socio aprobado en la reunión de Socios como se especifica en las secciones 3.6(a) y 3.6(b) se convertirá en socio de la Compañía.

3.8. Pago de impuestos

Los Socios acuerdan que el socio no moroso o la Compañía, según fuere el caso, quedarán autorizados para reducir del precio de compra o proceso de liquidación cualquier impuesto de transferencia o retención del impuesto incurridos en razón de las transacciones como se estipula en las secciones 3.6(a) y 3.6 (b).

 Dr. Edward Adams
C.J. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

757

ARTÍCULO IV

ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA

4.1. Junta

a) Administración por la Junta.

Salvo aquellos aspectos que deben ser sometidos a los Socios durante la reunión de Socios bajo la ley aplicable, este contrato y los artículos de constitución, así como todos los aspectos y asuntos comerciales de la Compañía serán administrados, y todas las decisiones que afectan los negocios y asuntos de la Compañía (incluyendo inversión en decisiones relacionadas con el proyecto), serán tomadas por la Junta directiva ("la Junta"). La Junta estará conformada por cinco Gerentes ("Gerente", y cada uno de ellos individualmente llamado "Gerente"). Cada Gerente tendrá derecho a un voto en las reuniones de la Junta. La Junta tendrá el derecho, la facultad de autoridad de tomar todas las acciones que sean consistentes con el objeto de la Compañía y que estén permitidas bajo este contrato, los artículos de constitución y la ley aplicable.

b) Gerentes.

 Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com



Excepto en la medida que se prevea lo contrario en esta sección 5.4. Paladin está facultada para escoger a presidentes y tres alternos, y Xebra se encuentra facultada para designar a dos Gerentes y dos alternos. Paladin mediante el presente designa a Philip T. Fitzgerald, Pablo J. Sala y Michael B. Leonard como los Gerentes iniciales y a Joaquin Harman, B. Joel Bost y Whitney A. Greaves como su Gerentes alternos, y Xebra designa a Enrique Giraldo y Álvaro Giraldo como sus Gerentes iniciales y Mariana Giraldo y Santiago Salamanca como sus Gerentes alternos. Un Gerente alterno designado por un socio puede actuar como alterno y votar como lo hace un Gerente inicial designado por el socio. Los Gerentes designados por uno de los Socios no pueden actuar como alternos de los Gerentes designados por otro socio. Cada Gerente alterno tendrá derecho a 1) recibir notificación de todas las reuniones de la Junta, 2) asistir y votar en dicha reunión en la cual cualquiera de los Gerentes para quienes actúa como Gerente alterno no está personalmente presente; y 3) efectuar todas las funciones de cualquiera de los Gerentes a quien reemplace, durante la ausencia de dicho Gerente, su fallecimiento o incapacidad. Un Gerente alterno se considera para todos los propósitos un Gerente y



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

756

solamente será responsable por sus propios actos y fallas. No se considerará que es un apoderado del Gerente para quienes es alterno.

c) Vacantes en la Junta

Excepto en la medida que se prevea lo contrario en la sección 5.4. Las vacantes en la Junta serán ocupadas por el socio que inicialmente haya sido designado por el Gerente cuya partida originó la vacante. Cualquiera de los nominados de Xebra para reemplazar a sus Gerentes quedará supeditado a la aprobación previa y escrita de Paladin, cuya aprobación no se podrá rehusar sin fundamento. Si Xebra desea nominar a cualquier candidato para reemplazar a sus Gerentes de conformidad con esta sección 4.1(c) se aplicará el siguiente reglamento:

- i). Xebra informará a Paladin por escrito de su intención de reemplazar a uno o más de sus Gerentes ("notificación de sustitución"), y ofrecerá toda la información para que Paladin tome una decisión en relación con la autorización o rechazo de dichos nominados;
- ii) en el momento de recibir una notificación de sustitución, Paladin contará con cinco días hábiles para solicitar a Xebra



Dr. Edward Adams
C.I. N.0422 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministe@doctel.com

información adicional que considere necesarias relación con los nominados, y Xebra contará con cinco días hábiles para presentar la información adicional requerida;

- iii) una vez que Xebra haya entregado a Paladin toda la información en relación con los nominados de Xebra, Paladin contará con un periodo de 30 días para entregar a Xebra una notificación escrita de su aprobación por las razones del rechazo de los nominados. Si Paladin falla y notificar a Xebra de su decisión de aprobar o rechazar a cualquier nominado dentro de un periodo de 30 días, dicho nominado será aprobado.

D). Nuevos Gerentes.

Si un socio deja de tener interés, sus Gerentes se considerarán que renuncian inmediatamente a la Junta. Si tales Gerentes fallan en presentar su renuncia, podrán ser removidos por los Socios durante la reunión de Socios. Los Socios que estén presente en la reunión de Socios podrán designar a los Gerentes de reemplazo.



e) Reuniones

i) cualquier Gerente puede convocar reuniones de la Junta, las cuales serán celebradas en la sede social de la Compañía (o en cualquier otro sitio designado en la convocatoria). El Gerente que convoca cualquier reunión de la Junta deberá cumplir con lo estipulado en la sección 4.1.

(f) y podrá designar un tiempo razonable para celebrar la reunión, incluyendo por escrito la designación de hora, fecha, lugar y agenda a tratarse durante la reunión.

ii) durante la reunión de la Junta, Gerente Operativo presentará los informes con respecto al estado de la Compañía que se consideren necesarios e informativos por el Gerente Operativo o según lo solicite cualquiera de los Socios o Gerentes.

iii) Los gastos de viaje y viáticos incurridos por los Gerentes para asistir a dicha reuniones serán costeados por la Compañía como se indica el artículo VI. Estos gastos no pueden superar los \$50,000 (o su equivalente en pesos), por año para todos los Gerentes.

iv) el Gerente Operativo será responsable de encargarse que el secretario de la Compañía reúna todas las actas de la reunión dentro de los libros corporativos (incluyendo las minutas de la reunión de

759

Socios), garantizando que todas las minutas de la reunión se traduzcan al idioma inglés. Cualquier socio podrá solicitar que el secretario incorpore y traduzca dichas actas en cualquier momento.

v) La no asistencia a las reuniones se permite siempre y cuando 1) todos los Gerentes estén conectados a través de un sistema de comunicación que permita que dichos Gerentes se comuniquen simultánea y sucesivamente ("reuniones por comunicación simultánea o sucesiva"); y 2) las reuniones estarán seguidas por la redacción de las actas firmadas por el número de Gerentes exigidos para aprobar la resolución de conformidad con la sección 4.1 (g). El secretario deberá incorporar las actas escritas dentro de los libros corporativos.

f) Notificación de asistencia

Cualquier Gerente puede convocar a una reunión de la Junta suministrándole a los otros Gerentes una nota escrita por lo menos con 10 días hábiles de anticipación a celebrarla. Si la reunión se posterga por cualquier motivo, entonces el Gerente podrá convocar a una reunión postergada dirigiéndoles a los otros Gerentes una nota escrita por lo menos con cinco días hábiles de anticipación a celebrar dicha reunión postergada. Durante la reunión postergada la Compañía



Dr. Edward Adar
C.I. N. 0412 March 11th 2012
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

podrá trazar cualquier negocio que haya sido trazado dentro de la reunión original. Este requisito de notificación no es necesario si todos los Gerentes (o su respectivos alterno), están presentes en la reunión.

g) Quórum y votación.

Se requiere quórum para conducir negocios en una reunión de la Junta.

Se considera que el quórum está presentes y por lo menos asisten tres de los Gerentes, ya sea a la primera convocatoria o a la subsiguiente.

Cualquier acción que se requiera o permita para ser tomada por la Junta podrá ser tomada, en todos los casos contando con la aprobación de tres de sus miembros. La Junta deberá plasmar todas las acciones en forma de actas, y dichas actas 1) serán firmadas por el presidente y el secretario de la Junta, o por los Gerentes que adoptan la resolución si no se ha designado presidente secretario; y 2) constituirán evidencia concluyente de que la acción será incorporada dentro de los libros de la Compañía. Cuando sea necesario, cada socio instruirá y hará que los Gerentes firmen todas las actas relacionadas con las acciones que fueron tomadas de conformidad con esta sección 4.1 (g) independientemente si el Gerente votó a favor o en contra para dicha acción.



h) Acciones tomadas sin reunión. Cualquiera acción que se requiera o permita para ser tomada en una reunión de la Junta podrá ser tomada sin que exista en la reunión un consentimiento escrito unánime, y ésta tendrá el mismo efecto que un acto de la Junta que, haya sido adecuadamente convocado y decidido durante la reunión de la Junta.

i) Firma de los documentos

Todos los contratos y demás documentos o instrumentos que afecten o se relacione con los negocios y asuntos de la Compañía y las entidades del proyecto que hayan sido aprobados por la Junta podrán ser firmados a nombre de la Compañía por el Gerente Operativo, o por cualquier otra persona designada por la Junta o a la que se le haya otorgado poder de abogado correspondiente por la Compañía.

j). Acciones no autorizadas

sin contar con el consentimiento previo y escrito de la Junta, un socio no podrá tomar ninguna acción, incluyendo incurrir en un compromiso u obligación vinculante para la Compañía, a nombre o en representación de la Compañía, excepto para 1) acciones que

explícitamente están autorizados por este contrato y por los estatutos de la Compañía; 2) acciones tomadas por cualquier socio dentro del alcance de la autoridad del socio explícitamente conferidas en este contrato, o cualquier otro contrato firmado en relación con el desarrollo de cualquier proyecto; y 3) acciones autorizadas por los Socios o la Junta de conformidad con este contrato, siempre y cuando, el socio tendrá necesidad de un poder de abogado para actuar en nombre y representación de la Compañía según lo exige la ley aplicable. Cada socio indemnizará al otro socio y sus afiliadas, accionistas, funcionarios, directores, miembros constituyentes, Socios, empleados, agentes y representantes (incluyendo los Gerentes de la Junta designados por el otro socio) (cada uno llamado "persona cubierta"), contra todas las pérdidas, acciones, reclamos, responsabilidad, procesos, daños, costos o gastos (incluyendo honorarios de abogados y peritos) (colectivamente llamados "pérdidas"), incurridos por la persona cubierta por la falla de dicho socio en cumplir con lo estipulado en la sección 4.1 (j).

k) Secretario de la Compañía.



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

763

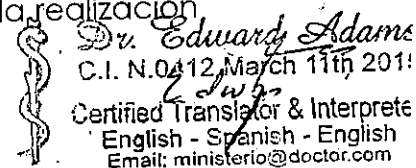
La Compañía tendrá un secretario ("secretario"), quien no puede ser un Gerente. El secretario inicial de la Compañía será designado por Paladín. El secretario debe ser independiente de cualquiera de los accionistas, ser socio en una firma legal reputada en Colombia, bilingüe, en inglés y español, y contar al menos con 10 años de experiencia en transacciones corporativas internacionales. Cualquier secretario sucesor corresponderá a la persona designada por decisión mayoritaria de la Junta.

4.2. Consentimiento obligatorio de la Junta

El consentimiento de la mayoría de la Junta de conformidad con la sección 4.1 (g) es necesario para que la Compañía emprenda cada una de las siguientes acciones:

a). Contratos con afiliadas

Además de obtener el consentimiento del Socio en una reunión de Socios cuando lo exige la sección 7, del artículo 23, ley 222, el ingreso de la Compañía o cualquier entidad de proyecto en cualquier contrato, acuerdo o disposición, o realizar cualquier pago a nombre bien beneficio de cualquier socio cualquier afiliada de cualquier socio, y con respecto a dicho contrato, acuerdo o disposición, la realización

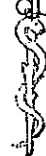

Dr. Edward Adams
C.I. N.0412, March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

de cualquier modificación, renuncia, prórroga o rescisión; la declaración de incumplimiento en los contratos; la institución, conciliación o compromiso ante cualquier reclamo con respecto a los mismos; la renuncia a cualquier derecho de la Compañía o cualquier entidad del proyecto con respecto a las otras partes; o el consentimiento en realizar la sesión de cualquier derecho o la delegación de obligaciones a las otras partes. Los honorarios pagados en relación con cualquier contrato, acuerdo otro entendimiento hechos con cualquier socio o cualquier afiliada de cualquier socio, bajo todas circunstancias deberán ser conmensurables con las tarifas negociadas en igualdad de condiciones por terceros independientes para la prestación de servicios similares, salvo en la medida en que dichas tarifas estén explícitamente previstas en este contrato;

b). Bancarrota

Quedando sujeto a la ley aplicable y la aprobación de los Socios durante la reunión de Socios: 1) la instauración de cualquier solicitud voluntaria concursal a nombre de la Compañía o entidad del proyecto;

2) la radicación de cualquier solicitud que persiga, que dé su



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

consentimiento, a la reorganización de la Compañía o de cualquier entidad del proyecto, o una medida de alivio similar bajo la ley aplicable relacionada con el estatuto concursal o de insolvencia; 3) cualquier consentimiento a la designación de un administrador judicial, liquidador, fideicomisario u otro funcionario similar de la Compañía o cualquier entidad del proyecto, o la sustancialidad de cualquiera de los activos de la entidad; 4) la cesión en beneficio de acreedores de la Compañía o de cualquiera de las entidades del proyecto; 5) la admisión por escrito de la incapacidad de la Compañía o las entidades del proyecto de pagar sus deudas en general cuando éstas vencen; o 5) el hecho de tomar acciones por la Compañía o cualquier entidad del proyecto orientadas a lo anterior;

c) Elecciones tributarias y contables

Cualquier elección tributaria o contable permitida o exigida para realizarse por parte de la Compañía o entidad del proyecto quedará supeditada lo contenido en la sección 11.3;

d) Transacciones corporativas fundamentales



466

La participación de parte de la Compañía o cualquier entidad del proyecto en cualquier transacción corporativa fundamental tales como fusión, creación de subsidiaria, asignación de títulos o negocio conjunto, y la firma de parte de la Compañía o de cualquier entidad del proyecto de contratos o acuerdos que contengan cambio de control o cláusulas de no competencia con respecto a la Compañía o cualquier entidad del proyecto.

Pese a lo contenido en esta sección 4.2, no se requerirá consentimiento de la Junta para cualquier de las transacciones aludidas en los párrafos a) a (d) arriba indicados, que haya sido previamente aprobada incluida dentro del plan de negocios anual, plan de proyecto, el presupuesto operativo del proyecto o el presupuesto operativo de la Compañía. Esta sección 4.2. No se debe interpretar como excluyente, para que impida a la Junta delegar responsabilidad ante cualquier socio, el Gerente Operativo cualquier funcionario u otro representante, o gente de la Compañía cuando así se permite por la ley aplicable. Los Socios también reconocen que la Junta puede delegar autoridad signataria para cualquiera de los

587

elementos a cualquier socio, el Gerente Operativo cualquier funcionario, representante o agente de la Compañía.

4.3. Reunión de Socios

a) **Autoridad.** La reunión de Socios es la autoridad suprema de la Compañía, y en cada reunión de Socios en donde existe quórum, los Socios que estén presentes podrán votar sobre cualquier asunto, incluyendo aquellos descritos en los artículos 187 420 del código de Comercio y este contrato. Cualquier socio, Gerente o Gerente Operativo podrá convocar a reunión de Socios mediante notificación escrita dirigida a todos los Socios. La fecha de la reunión no podrá ser inferior a ocho días, ni superior a 15 días, siguientes a la fecha en la cual el socio, Gerente o Gerente Operativo expide notificación escrita de la reunión a los Socios. Si una reunión se aplaza o no se puede trazar un negocio por la ausencia de quórum, cualquiera de los Socios, Gerente o Gerente Operativo podrá hacer una segunda convocatoria enviando una nueva notificación escrita cada uno de los Socios dentro de cinco días de la fecha originalmente programada para reunión de Socios, y la reunión de Socios se celebrará números de ocho días sino



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

más de 15 días contados a partir de la fecha de la segunda convocatoria.

b) Quorum y votación

i) En cada una de las reuniones de Socios, realizadas de conformidad con una primera o segunda convocatoria, deberá estar presente uno o más de los Socios que portan por lo menos la mayoría de capital de la Compañía para poder constituir quórum. No se podrá trazar ningún negocio en una reunión de Socios en la cual no haya presencia de quórum. Salvo lo que se prevén la sección 4.3 b(ii) a continuación, cualquier decisión presentada ante la reunión de Socios, a través de una primera o segunda convocatoria, será decidida por votación de uno o más de los Socios que tengan mayoría de capital de la Compañía representado en dicha reunión.

ii) Pese a lo contenido en la sección 4.3 b(i) la prórroga inicial de la duración de la Compañía de conformidad con la sección 2.5 requerirá consentimiento unánime de los Socios si: 1) en el momento en que se celebra la reunión de Socios donde se discute la prórroga de duración de la Compañía todos los proyectos previamente aprobados han sido

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N.042 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

769

plenamente finalizados y todas las unidades se han vendido a los compradores finales de conformidad con el plan del proyecto aplicable; 2) el plan comercial anual aplicable no contempla el inicio de ningún nuevo proyecto durante el resto del periodo inicial de duración de la Compañía; y 3) todo el capital comprometido ha recibido fondos de parte de los Socios de conformidad con este contrato. Además, el consentimiento unánime de los Socios será requerido para modificar el objeto de la Compañía. Salvo en la medida que se prevé en la sección 4.3. (b)(ii), ninguna otra decisión corporativa de la Compañía requerirá del consentimiento unánime de los Socios.

c) Acciones tomadas sin reunión:

Cualquier acción requerida o permitida para ser tomada en la reunión de Socios podrá ser tomada sin reunión a través del consentimiento escrito unánime, el cual tendrá el mismo efecto que un acto de los Socios debidamente convocados y constituidos en la reunión de Socios.

d) Inasistencia a las reuniones:



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

A inasistencia las reuniones de los Socios se permitirá siempre y cuando

- 1) todos los Socios estén conectados a través de un sistema de comunicación que permita que dicho socio se comuniquen simultánea o sucesivamente (reuniones por comunicación simultánea o sucesiva);
- y 2) las reuniones se seguirán de redacción escrita de actas firmadas por uno o más Socios requeridos para aprobar la resolución aplicable de conformidad con la sección 4.3 (b). El secretario incorporará las actas escritas dentro de los libros corporativos.

4.4. Poderes de abogado

Los Socios podrán asegurarse que la Compañía y cada una de las entidades del proyecto otorguen a las siguientes personas poder de abogado tan pronto como sea razonablemente posible después de su constitución:

- a) a los abogados aprobados por la Junta 1) un poder general de abogado para pleitos y recaudos, y 2) un poder especial de abogado para representar a la Compañía ante autoridades públicas, incluyendo la autoridad fiscal colombiana-dirección de impuestos y aduanas nacionales (DIAN)

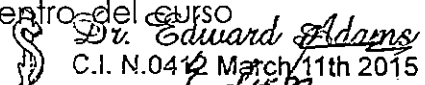


Dr. Edward Adams
C.I. N.042 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

771

b) a las personas que aparecen listadas en el apéndice 4.4 (b), a ser ejercido individual y colectivamente; 1) un poder general de abogado para emitir, suscribir, negociar y endosar todos los instrumentos negociables como se prevén los artículos de constitución; 3) la autoridad de establecer cuentas bancarias para la Compañía, designar y remover signatarios y girar cheques con respecto a dichas cuentas; y 4) la autoridad de delegar o sustituir poderes de abogado y revocar dicha delegación o sustitución, siempre y cuando los apoderados de hecho permanezcan siendo responsables de las acciones tomadas por las personas a quienes deleguen o sustituyan sus poderes de abogado;

c) al Gerente Operativo (quien a su vez otorgará los mismos poderes de abogado a las personas que aparecen listadas en el apéndice 4.4 (c) o a otras personas que sean aprobadas de forma periódica por la Junta): 1) un poder general de abogado para pleitos y recaudos y actos administrativos; 2) poder especial de abogado para actos de titularidad para vender unidades residenciales (o si se aprueba por la Junta, propiedades comerciales) de propiedad de la Compañía dentro del curso


C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister6@doctor.com

772

ordinario del negocio; 3) la autoridad de abrir cuentas bancarias para la Compañía, designar y remover signatarios y girar cheques de dichas cuentas; 4) poder general de abogado para emitir, suscribir, negociar y endosar todos los instrumentos negociables previstos en los artículos de constitución; y 5) la autoridad de delegar o sustituir sus poderes de abogado y te revocar dicha delegación o sustitución siempre y cuando el apoderado de hecho permanece siendo responsable de las acciones tomadas por las personas a quienes delega o sustituye sus poderes de abogado; y siempre cuando, los poderes de abogado listados en las cláusulas 1), 3), 4) y 5) de esta sección 4.4 © quedarán limitados a transacciones que no pueden superar los \$100,000 estadounidenses (o su equivalente en pesos colombianos), individualmente o en agregado con respecto a una serie de transacciones relacionadas.

4.5. Disposición de los activos de la Compañía

Pese a cualquier otra cláusula contenida en este contrato, Paladin tendrá el derecho de hacer que la Compañía o la entidad del



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister@doctor.com

proyecto penda la totalidad o parte de sus activos, incluyendo cualquier propiedad desarrollada o no desarrollada, a cualquier tercero sin necesidad de obtener el consentimiento de la Junta o los Socios, libre ya paz y salvo de cualquier gravamen personal, pactos o restricciones que puedan existir entre los Socios, la Compañía o las entidades del proyecto. Paladin ejercerá sus mejores esfuerzos con el fin de maximizar el valor obtenido de la venta de dichos activos con base en las condiciones prevalentes de mercado en el momento de venta.

ARTÍCULO V

GERENTE OPERATIVO

5.1. Gerente Operativo

a) Designación del Gerente Operativo

Xebra queda designada como el Gerente Operativo y Gerente general de la Compañía ("el Gerente Operativo"). No más tardar 30 días después de firmado este contrato, el Gerente Operativo suscribirá

Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

un contrato de servicios de administración ("contrato de servicios de administración"), con la Compañía para regular los servicios ofrecidos por el Gerente Operativo y la remuneración y tarifas recibidas a cambio de los mismos. Xebra prestará funciones a dicho título hasta que y a menos que Xebra sea removida de conformidad con la sección 5.4. Después de la remoción de Xebra como Gerente Operativo, la persona que escoja la Junta de conformidad con la sección 5.4 (e) reemplazará a Xebra como Gerente Operativo (dicha persona se llama "Operador de reemplazo").

b) Responsabilidades del Gerente Operativo

El Gerente Operativo deberá, quedando supeditado a la sección 5.1 (c) y además de las obligaciones que puedan haber en el contrato de servicios de administración, bajo su exclusivo costo y gasto, se responsable, entre otros:

- i) de manejar y supervisar las operaciones generales de la Compañía de conformidad con el plan de negocios anual aplicable;
- ii) preparar, y según lo solicite razonablemente la Junta,

actualizar el plan de negocios anual, el presupuesto operativo



Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministe10@doctor.com

73

de la Compañía, los formatos de proyecto, los planes de proyecto, presupuestos operativos del proyecto y presupuestos de construcción del proyecto; siempre y cuando, para evitar dudas, el Gerente Operativo 1) no podrá enmendar, modificar o desviarse de cualquier documento precedente, plano presupuesto sin contar primero con el consentimiento escrito de la Junta (excepto para las variaciones permitidas y según se especifique en aquellos documentos, planes o presupuesto); y 2) actuará sólo de conformidad con el plan de negocios anual aplicable (excepto según se autorice explícitamente lo contrario por la Junta);

- iii) garantizar que, además de los libros y registros corporativos conservados en cumplimiento con la ley colombiana, los libros y registros de la Compañía y las entidades del proyecto se conserven de una forma que permitan al Gerente Operativo ofrecer los estados financieros Paladin como se requieren en este contrato consistentes con las normas GAAP colombianas y de los Estados Unidos. Tan pronto como sea factible después

de firmado este contrato, Paladin le ofrecerá al Gerente Operativo



Dr. Edmundo Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

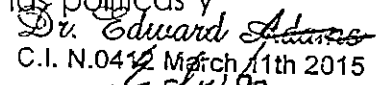
776

Operativo una actualización periódica, de los procedimientos contables y de reporte, criterios y herramientas necesarias para que el Gerente Operativo prepare, conserve los libros y registros corporativos de la Compañía y las entidades del proyecto conforme con las normas GAAP de los Estados Unidos;

- iv) ayudarle a la Junta a cumplir con los requisitos de los artículos 46 y 47, ley 222 de 1995, que incluyen la obligación de presentar anualmente a los Socios un informe del negocio en curso de la Compañía y de proyectos importantes existentes y las políticas observadas por el Gerente Operativo durante el año fiscal; y
- v) emprender cualquier otro, asunto previsto, o que razonablemente se infiera queda autorizado por el plan de negocios anual aplicable y según lo determine la Junta.

c). Autoridad del Gerente Operativo:

El Gerente Operativo en todo momento estará sometido a la dirección de control de la Junta, y deberá actuar conforme con las políticas y


C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

777

procedimientos establecidos y aprobados por la Compañía o la Junta de conformidad con este contrato y el contrato de servicios de administración, y actuará dentro de los parámetros generales especificados en el plan de negocios anual. La autoridad del Gerente Operativo quedará limitada las transacciones que no pueden superar los \$100,000 estadounidenses (o su equivalente en pesos), individualmente o en agregado para una serie de transacciones relacionadas; menos que 1) dichas transacciones hayan sido aprobadas por la Junta en el plan de negocios anual aplicable o se permitan bajo este contrato o el contrato de servicios de administración; o 2) se relacionen con la venta de unidades residenciales (o, si se aprueba por la Junta, propiedades comerciales), por la Compañía dentro del curso ordinario de negocios. Todas las transacciones, costos y gastos incurridos por el Gerente Operativo en relación con este documento deberán ser documentados y evidenciados adecuadamente a través de contratos y facturas que llenen todos los requisitos de la ley aplicable. El Gerente Operativo deberá mantener a la Junta y los Socios informados en relación a los asuntos que considere necesarios e informativos por la Junta y los Socios. El Gerente Operativo no está autorizado para obligar



Edouard Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministrarlo@doctor.com

778

Compañía o a cualquier entidad del proyecto en transacciones que requieran aprobación de la Junta o el socio de conformidad con la sección 4.2. o la ley aplicable a menos que se otorgue dicha aprobación.

5.2. Exclusividad:

Hasta que todo el capital comprometido, y si aplica, contribuciones de capital adicional hayan sido aportadas a la Compañía, cualquier nuevo proyecto perseguido por Xebra que cumpla con los criterios de inversión de la Compañía (cada uno de ellos llamado "oportunidad de nuevo proyecto"), se ofrecerá primero a la Junta para ser revisado como una oportunidad de inversión de la Compañía. Si la Junta declinó más de dos nuevas oportunidades de proyecto dentro de cualquier periodo de 12 meses, la Junta otorgará autorización Xebra para que celebre independientemente cualquier oportunidad de nuevo proyecto si 1) esta se encuentra todavía disponible para Xebra y 2) no ha sido todavía aceptada por la Junta. Una oportunidad de nuevo proyecto se considerará rechazada por la Junta si no se acepta dentro de 90 días después de que Xebra haya ofrecido información.

Edición Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter.
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

completa, integral y precisa relacionada con la oportunidad de nuevo proyecto a la Junta.

5.3. Plan de negocios anual y planes de proyecto

a) Operación bajo el plan de negocios anual.

De conformidad con la sección 5.3 © el Gerente Operativo presentará para revisión y aprobación de la Junta un plan de negocios estratégico actualizado para el plan anual de negocios de la Compañía (cada uno de ellos y su enmienda respectiva llamados "Plan de negocios anual").

b) Contenidos y plan de negocios anual.

El plan de negocios anual incluirá un resumen ejecutivo que describa la estrategia comercial, el presupuesto y la proyección de información financiera para el periodo entrante y contendrá una declaración integral que describa el plan general de negocios de la Compañía y cada entidad del proyecto; incluyendo la reinversión del flujo de caja del proyecto, financiamiento y refinanciamiento propuesto del proyecto (en todos los casos, en la medida en que se conozcan o se anticipen razonablemente), y prever a los siguientes criterios para la

operación de la Compañía durante el plan de negocios anual al cual se relaciona: 1) el presupuesto operativo de la Compañía, incluyendo la reservas anticipadas; 2) el plan de proyecto, el proyecto proforma, el presupuesto operativo del proyecto para cada proyecto, incluyendo la reservas anticipadas, para cada entidad del proyecto que sea propietaria de un proyecto con respecto al cual el Gerente Operativo anticipa un presupuesto operativo del proyecto, durante el plan de negocios anual, y bajo cualquier contrato de administración de construcción aplicable; y 3) los llamados anticipados de capital para el plan de negocios anual y ciertos gastos y honorarios. En la preparación de aprobación de cada plan de negocios anual y en cualquier revisión o enmienda del mismo, el Gerente Operativo y la Junta tendrán en cuenta entre otros, la experiencia del año previo, las condiciones de mercado actual y proyectado y las necesidades futuras previstas bajo la luz de dichas proyecciones.

c) Adopción del plan de negocios anual

El plan de negocios anual será preparado para cada plan de negocios anual. El apéndice 5.3. (c) contiene el plan de negocios anual inicial.

 *Dr. Gaurard Adams*
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

para la Compañía que tendrá efecto en el cierre y continuará hasta junio 30 de 2012. En mayo 15 de cada año y a partir de mayo 15 de 2012, el Gerente Operativo presentará la Junta un plan de negocios anual actualizado, incluyendo el presupuesto operativo de la Compañía, cualquier plan de proyecto, proyecto proforma y presupuesto operativo del proyecto, aprobado o pendiente de aprobación. La Junta tendrá hasta el 7 de junio para realizar cualquier comentario y revisiones sugeridas al plan de negocios anual y el 15 de junio, el Gerente Operativo finalizará el plan de negocios anual. Si, durante este periodo de revisión, cualquier plan de negocios anual, el presupuesto operativo de la Compañía o cualquier plan de proyecto, proyecto proforma y presupuesto operativo del proyecto requieren revisión, el Gerente Operativo informará a la Junta de las revisiones propuestas y el plan de negocios anual será revisado, quedando supeditado a la aprobación de la Junta. En el momento de aprobación y adopción de un plan de negocios anual, cualquier plan de negocios anual efectivo previo será completamente reemplazado ya no será efectivo.

d) Enmiendas al plan de negocios anual

Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerle@doctor.com

782

El Gerente Operativo y cualquier socio de forma periódica y durante el plan de negocios anual podrán presentar enmiendas propuestas al plan de negocios anual ante la Junta para su aprobación. La falla de parte de la Junta de aprobar una enmienda propuesta al plan de negocios anual dentro de 45 días de su presentación ante la Junta se considera que son rechazo de parte de la Junta.

e) Operaciones en el periodo brecha:

con respecto a cada plan de negocios anual, siguientes al plan de negocios anual inicial, si un plan de negocios anual no ha sido aprobado desde el inicio del plan de negocios anual, el plan de negocios anual que esté vigente para el plan anual de negocios inmediatamente previo ("Plan de negocios previos"), servirá como un plan de negocios anual transitorio hasta que se apruebe un nuevo plan de negocios anual (si aplica); excepto que el plan de negocios previos se considerará al revisado para incluir: 1) con respecto a cada presupuesto operativo del proyecto aprobado, dicho presupuesto operativo del proyecto aprobado para la entidad de proyecto aplicable; y 2) con respecto a cualquier presupuesto operativo del

proyecto o entradas del presupuesto operativo del proyecto que no hayan sido aprobadas por la Junta, un presupuesto operativo.

Dr. Clifford Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

proyecto o una entrada específica en el presupuesto operativo del proyecto para cada entidad de proyecto aplicable que a) se base en el presupuesto operativo del proyecto o una entrada en particular para el presupuesto operativo del proyecto, para su proyecto respectivo con el plan de negocios anual actual (con el ajuste respectivo de inflación), b) reflejar un aumento en los montos pagaderos con respecto a los elementos que están por fuera del control razonable del Gerente Operativo (incluyendo impuestos, seguros y servicios de deuda), y c) incluye otros montos que el Gerente Operativo razonablemente considera se requieren para preservar el valor de los activos de la entidad del proyecto; siempre y cuando dicha sumas de conformidad con esta cláusula c) no pueden exceder los inventores estadounidenses (o su equivalente en pesos).

f) Proyectos de financiamiento

Los Socios pretenden financiar cada proyecto con una combinación de capital de la Compañía, depósitos del comprador y financiamiento de construcción. Quedando supeditado a la aprobación de la Junta, el Gerente Operativo será responsable de asegurar las deudas para el financiamiento de proyecto. A menos que se apruebe lo contrario por parte de la Junta, bajo ninguna circunstancia 1) la deuda agregada por

Dr. Edward Adams
March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

de la Compañía y todas las entidades del proyecto puede superar el 50% de los costos totales estimados de todos los proyectos o 2) la deuda agregada de cualquier entidad de proyecto individual podrá exceder el 75% de los costos estimados totales del proyecto para dicha entidad de proyecto.

g) Presupuesto operativo de la Compañía

la Compañía contará con un presupuesto operativo anual ("presupuesto operativo de la Compañía"), el cual estará basado en:

1) una cartera global que proyecte las vías estimadas de los proyectos y los costos esperados (incluyendo las tarifas) y los recibos de efectivo para cada proyecto con base en el proyecto proforma; 2) todos los recibos de caja y costos esperados de la Compañía, incluyendo reservas y capital de trabajo; y 3) un cronograma no vinculante que describa los momentos y las sumas de cualquier contribución de capital comprometido, contribuciones de capital adicional y flujo de caja neto reinvertido proyectado que se va requerir por la Compañía para cualquier plan de negocios anual (u otro periodo). El presupuesto operativo de la Compañía también incluirá una descripción detallada de cualquier otra información, contratos, acuerdos, arreglos y demás

asuntos razonablemente necesarios para informar a la Junta de

785

los aspectos relevantes al desarrollo, operación, administración, mantenimiento y venta de los proyectos (o cualquier parte de los proyectos), y la Compañía o según se solicite por la Junta o cualquier socio. El presupuesto operativo de la Compañía para el plan de negocios anual inicial será aprobado por la Junta tan pronto como sea posible después de constituida la Compañía.

h) Gastos del presupuesto operativo de la Compañía

Gerente Operativo tendrá la autoridad de incurrir en costos y realizar gastos solamente según se especifique en el presupuesto operativo de la Compañía, quedando supeditado a variaciones permitidas en cada uno de los presupuestos operativos del proyecto. El presupuesto operativo de la Compañía no podrá revisarse sin tener la aprobación previa de la Junta.

5.4.- Remoción del Gerente Operativo

a). remoción. La Junta podrá, con o sin justificación, o por cualquier motivo o sin razón apartar al Gerente Operativo y designará cualquier persona para que actúe como operador de reemplazo. La Junta deberá informar al Gerente Operativo mediante notificación escrita no

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

786

inferior a 30 días antes de la fecha efectiva de remoción, y dicha notificación incluirá una descripción breve del evento que dio origen a dicha remoción, o si la remoción no tiene causal, una indicación en dicho aspecto. Si la remoción está basada en un evento de incumplimiento que es corregible a discreción de la Junta, Xebra tiene derecho a corregir dicho evento de incumplimiento durante un periodo de 30 días antes de ser apartado del cargo. Si el Gerente Operativo lo solicita, la Junta se reunirá y dialogará con el Gerente Operativo durante el periodo de 30 días para discutir acerca de la remoción del Gerente Operativo.

b) Efecto de la remoción de Xebra como Gerente Operativo.

i). remoción con causa. Si la Junta remueve a Xebra como su Gerente Operativo con causal, entonces dos. 1) Xebra retendrá la porción restante de sus intereses y todos los derechos económicos asociados con ellos (excepto en el caso de una contribución morosa hecha por Xebra de conformidad con el artículo III) ; (2) Ni Xebra ni ninguna de sus afiliadas tienen derecho a recibir honorarios adicionales, distintos a los honorarios que se han acumulado de conformidad con este contrato



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministe10@doctor.com

o el contrato de servicio aplicable y que todavía no se ha pagado; 3) Xebra hará que sus Gerentes renuncien a la Junta, y si sus Gerentes no renuncian, dichos Gerentes serán removidos del cargo en una reunión de Socios, y Xebra ya no tendrá derecho de designar Gerentes; 4) los Socios en una reunión de Socios tienen facultad de designar a un cuarto y quinto Gerente nominados por Paladin a la Junta, y cualquier acción contraria por parte de Xebra o sus afiliadas se considera que es un evento de incumplimiento bajo este contrato; y 5) la Junta podrá, bajo su exclusiva y absoluta discreción, designar a cualquier persona como operador de reemplazo.

ii). Remoción sin causa.

Si la Junta remueve a Xebra como Gerente Operativo sin causa, entonces, 1) Xebra retendrá y conservará la porción restante de sus intereses y todos los derechos económicos asociados con ellos; 2) la Junta podrá, bajo su absoluta y exclusiva discreción designar a cualquier persona como operador de reemplazo; y 3) Xebra tendrá derecho a recibir tarifas pagaderas a Xebra como si fuera el Gerente Operativo, excepto que, si la Compañía contrata un operador de

Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

-788

reemplazo, los honorarios de Xebra se reducirán conforme a los honorarios que se pagan al operador de reemplazo (o los gastos razonablemente documentados si Paladin o una de sus afiliadas se designa como operador de reemplazo). Bajo ninguna circunstancia podrá Paladin o sus afiliadas conservar o retener en su propio beneficio los honorarios de Xebra, si Xebra ha sido apartada como Gerente Operativo sin causa. Además, si Paladin o cualquiera de sus afiliadas se designa como operador de reemplazo hasta la remoción de Xebra como Gerente Operativo sin causa, entonces la Compañía sólo reembolsará a Paladin o su afiliada por concepto de gastos razonables debidamente documentados que sean necesarios para el cumplimiento de las obligaciones como operador de reemplazo y la operación adecuada de la Compañía y las entidades del proyecto, siempre y cuando, en dicho caso la Compañía no está obligada pagar tarifas adicionales a Paladin o su afiliada mientras que actúe en dicho cargo (diferentes a las tarifas de administración de activos u otras tarifas previamente pactadas entre Paladin y la Compañía o una entidad del proyecto).

c) Terminación de los contratos:



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

789

La remoción del Gerente Operativo faculta a la Compañía o cualquier entidad del proyecto a terminar cualquier contrato existente entre la Compañía y las entidades del proyecto y el Gerente Operativo removible cualquiera de sus afiliadas. Esta cláusula de terminación será incluida en cualquiera de dichos contratos, y la terminación será efectiva en el momento de entregar la notificación escrita de terminación como se prevé en tales contratos.

d) Devolución de registros:

en el momento de apartar al Gerente Operativo, con o sin causa, o bajo la solicitud de la Junta, el Gerente Operativo de la entregar tan pronto como sea posible, pero bajo ninguna circunstancia después de 10 días hábiles después de la remoción o solicitud de remoción por parte de la Junta, siempre y cuando la feria de acatar la disposición por parte del Gerente Operativo facultará a los demás Socios (diferentes al socio que sea filial del Gerente Operativo), además de cualquier otro recurso disponible bajo la ley aplicable o este contrato, a cobrar al Gerente Operativo o Xebra una cláusula penal equivalente a \$500 estadounidenses (o su equivalente en pesos colombianos) por día del retardo hasta que el Gerente Operativo entregue todos los registros a la Compañía.

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N.0472 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

e) Operador de reemplazo.

A partir de, y después de que Xebra sea removida como Gerente Operativo, la Junta tiene derecho a transferir al operador de reemplazo todos los derechos, deberes y obligaciones del Gerente Operativo excepto en la medida en que se prevea lo contrario en esta sección 5.4.

5.5. Representante del propietario.

Paladín podrá contratar a un representante para que supervise el desarrollo, construcción arquitectónico, de ingeniería y ventas, y actividades de comercialización de la Compañía y las entidades del proyecto, en la Compañía pagará dicho costo al representante, cuyo costo no puede superar los \$75,000 estadounidenses (o su equivalente en pesos colombianos) por cada año fiscal. El representante del propietario no podrá interferir con las actividades comerciales normales de la Compañía o sus afiliadas.

ARTÍCULO VI



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

REEMBOLSOS Y TARIFAS

6.1. Reembolsos; compensación

Salvo lo que se prevé en este artículo VI, ningún socio ni cualquier socio constitutivo, miembro, accionista, funcionario, Gerente, empleado, agente, representante o afiliada de un socio podrá recibir compensación por servicios prestados a o en relación con la Compañía. No se reembolsará a ningún socio por concepto de gastos administrativos y generales, incluyendo arrendamiento, seguros, impuestos, suministros, salarios, beneficios y otros gastos similares. El Gerente Operativo se asegurará que la Compañía reembolsará cada socio por concepto de: 1) todos los costos (incluyendo honorarios legales), pagados a terceros por dicho socio en relación con las transacciones contempladas en este contrato; 2) costos del proyecto pagados por dicho socio a un tercero (incluyendo costos previos al desarrollo, de debida diligencia, costos de cierre y honorarios legales); y 3) costos de viajes de alojamiento, incluyendo cualquier impuesto al valor agregado, incurridos por su personal para asistir a las reuniones comerciales de la Compañía, incluyendo los reembolsos a Paladín por



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

262

concepto de viaje hacia y desde Colombia de conformidad con la sección 4.1. (e) (iii). Pese a lo anterior, los Socios solamente tienen derecho a recibir reembolso de conformidad con esta sección 6.1., por costos y gastos debidamente documentados de conformidad con las leyes aplicables.

6.2. Honorarios por servicios

Todos los honorarios serán pagados de una forma tal que, para efectos de impuesto sobre la renta en Colombia, la Compañía o una entidad de proyecto según aplique, podrán tratarla los honorarios como pagos deducibles por compensación por servicios prestados. Si se imponen tarifas por concepto de impuesto al valor agregado o impuesto a las ventas o cualquier otro impuesto similar existente o hacer creado en Colombia, y excluyendo los impuestos de retención a inversionistas del exterior, dicha impuestos agregará a los honorarios y se pagará por la Compañía o la entidad del proyecto según aplique. La Compañía o la entidad del proyecto, según aplique, retendrán todos los impuestos asociados con tarifas por sumas pagadas como lo exige la ley aplicable.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister@doctor.com

793

6.3. Tarifas por corretaje

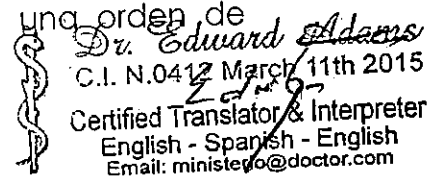
tan pronto como sea posible después de terminada la contribución de capital por Paladín (incluyendo los préstamos de capital, pero excluyendo contribuciones vencidas), la Compañía pagará una tarifa de corretaje de 1.5% a Guillermo Llinas Angulo, o su designado, calculada sobre la suma real de contribución de capital respectiva, con un valor neto con respecto a gastos, honorarios e impuestos incurridos por la Compañía para recibir procesar dicha contribución de capital, tales como tarifas bancarias, impuestos por inversión al exterior o de timbre, y gastos similares.

ARTÍCULO VII

DISTRIBUCIONES

7.1. Distribución y pago

Los Socios se reunirán periódicamente para decidir acerca de la distribución del flujo de caja neto, si lo hubiere, y votarán para que el flujo de caja neto se distribuya entre los Socios en una orden de


Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

prioridad que se indica continuación. Todos los cálculos y valores utilizados para efectos de esta sección 7.1. Se realizarán en dólares de Estados Unidos con su correspondiente cambio al equivalente en pesos. Para evitar dudas, del apéndice 7.1. Incluye un ejemplo hipotético de cómo los Socios efectuará los cálculos de conformidad con esta sección 7.1.

- a) Primero, 100% pari-passu a los Socios de conformidad con sus porcentajes de propiedad hasta que Paladin haya recibido las distribuciones de conformidad con esta sección 7.1., las cuales, en conjunto con cualquier pago recibido por Paladin por concepto de préstamos de capital, hacen que Paladin consiga un 30% de IRR sobre la suma de sus contribuciones de capital más los préstamos de capital; y
- b) en lo sucesivo, el 60% a los Socios de conformidad con sus porcentajes de titularidad, el 40% Xebra, pari-passu como pago de tarifas de incentivo de rendimiento.

Al calcular la renta gravable para efectos de impuesto la renta colombiana, la Compañía manejará el pago de la tarifa de incentivo



725

de desempeño como un pago deducible de compensación por servicios prestados.

7.2. Limitación de las distribuciones

Pese a cualquier disposición contenida en este contrato, la Compañía no podrá realizar ningún pago distribución a ningún socio si ese pago distribución viola cualquier ley aplicable.

7.3. Distribución en especie

Los activos de la Compañía (diferentes a efectivo), no se distribuirán a los Socios sin tener primero la aprobación escrita de los Socios.

7.4. Derecho de retención

Gerente Operativo, a nombre de la Compañía, retendrán de cualquier pago o distribución a realizarse a cualquier socio, la sumas exigidas de conformidad con la ley aplicable y la jurisdicción fiscal. La Compañía retendrá de cada distribución a un socio cualquier monto ante el cual

dicho socio (o su afiliada) sean responsables de pago bajo este



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

contrato, los artículos de constitución o cualquier otro documento contrato, incluyendo, según aplique, adquiere suma pagadera del socio la Compañía u otro socio como resultado de un laudo arbitral de conformidad con la sección 14.11 y se aplicará para el monto retenido correspondiente a dicha responsabilidad. Las sumas de esta forma retenida serán tratadas como sumas distribuidas o pagadas, según aplique, al socio respectivo en cuya cuenta la retención se aplicó.

ARTÍCULO VIII

RESTRICCIONES SOBRE TRANSFERENCIA DE INTERESES

8.1. Limitación de los intereses de seguridad

sin contar con el consentimiento previo de los Socios en una reunión de Socios o a través del consentimiento escrito unánime de los Socios: 1) ningún socio o beneficiario de un socio puede comprometer, hipotecar, gravar o de otra forma otorgar intereses de seguridad, directa o indirectamente, con valor o sin valor, voluntaria o involuntariamente (incluyendo operación de ley u otro tipo de proceso legal o equitativo) la totalidad o cualquier parte de los intereses de



797

socio beneficiario; y 2) ningún propietario de beneficio de cualquier socio podrá transferir sus intereses (incluyendo su interés económico) en dicho socio a ningún tercero. Pese a lo anterior, los Socios comprometerán sus intereses en la Compañía a los prestamistas en relación con cualquier transacción financiera que haya sido aprobada y permitida por la Junta.

8.2. Derechos de arrastre

Si Paladin 1) recibe una oferta de un tercero que dé como resultado la compra del 100% de sus intereses en la Compañía, 2) el precio de compra por la Compañía ofrecido por el tercero es equivalente al menos a la cantidad en efectivo o títulos comerciales con un valor comercial público fácilmente determinable en el momento de realizar la oferta, que, en el momento de ser cobrado por cada uno de los Socios, dé como resultado que cada socio reciba el valor mayor entre: i) el valor de mercado razonable para su título vado; o ii) un monto equivalente a la contribución de capital no devuelto ("precio mínimo"), y 3) Paladin desea emprender dicha transferencia, Paladin deberá notificar con 30 días de anticipación, y por escrito, de la



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minilead@doctor.com

intención de transferir a Xebra (dicha notificación "notificación de arrastre"). La notificación de arrastre estipulada los términos y condiciones de dicha transferencia, incluyendo el nombre y dirección del beneficiario, el precio de compra propuesto hacer pagado, que debe ser por lo menos equivalente al precio mínimo, y las condiciones de pago y el tipo de transferencia a efectuarse. En el momento de recibir la notificación de arrastre, y siempre y cuando el precio ofrecido sea por lo menos equivalente al precio mínimo, Xebra quedará obligada a transferir la totalidad de los intereses portados por esta al beneficiario de la transferencia (bajo términos y condiciones estipulados por Paladin), y deberá tomar todos los pasos que sean necesarios para completar la transferencia, incluyendo los votos requeridos. Xebra mediante el presente otorga a Paladin poder irrevocable de abogado para firmar dichos documentos a nombre de Xebra según esto se requieran para completar la transferencia contemplar en esta sección 8.2. Xebra deberá cooperar a plenitud con Paladin en la implementación de dicha transferencia, siempre y cuando si la venta de intereses de Xebra no se puede efectuar por razones atribuibles a Xebra, Xebra le pagará a Paladin una multa contractual equivalente \$500 estadounidenses (o su equivalente en

Edward Adams
C.I. N.C. 12 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniatale@doctor.com

pesos) por día del retardo hasta que la venta de los intereses de Xebra se complete de conformidad con esta sección 8.2. Para efectos de la aplicación de esta sección 8.2. el término "valor razonable de mercado), significa el precio de compra del interés que esté sujeto a avalúo, realizado por un comprador bienintencionado, que actúe sin presión y con conocimiento que corresponde pagarle a un vendedor con voluntad de vender, que no se encuentra bajo presión y que tenga el conocimiento adecuado, basado en las condiciones y circunstancias actuales de mercado, según se determine por banca de inversión internacionalmente reconocida, compañía contable o de avalúos designada por Paladín bajo su exclusiva y absoluta discreción.

8.3. Transferencia no autorizada

Cualquier intento de transferencia o retiro por un socio en violación de este artículo VII: 1) constituye evento de incumplimiento; 2) es nulo e inválido desde el principio y no tienen ningún efecto ni validez; y 3) además de otros derechos y recursos bajo la ley aplicable, facultan al otro socio o a la Compañía para prevenir la consumación de la venta,



Dr. Edward A. Minster
C.I. N. 0512 March 11th 201.
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@dóctor.com

persiguiendo su anulación o cualquier curso o acción de carácter similar bajo la ley aplicable.

8.4. Transferencia de intereses aciertas afiliadas e IFIs.

Desde a lo estipulado en la sección 8.1., Sello podrá transferir todos sus intereses a una afiliada que sea directa o indirectamente de propiedad o se encuentre controlada por los propietarios beneficiarios de dicho socio siempre y cuando el socio: 1) revele toda la información relevante relacionada con el beneficiario y que haya sido solicitada por los Socios que no realizar la transferencia; 2) ofrece a los estados financieros del beneficiario a los Socios que no realizar la transferencia en donde se refleje que el beneficiario de la transferencia es capaz financieramente de cumplir con los requisitos de la Compañía y este contrato; y 3) obtenga una aprobación de los Socios durante la reunión de Socios, cuyo consentimiento no se puede rehusar sin fundamento. Además, pese a lo contenido en la sección 8.1., Paladin tendrá el derecho de transferir o comprometer, hipotecar, gravar o de otra forma otorgar un interés de seguridad sobre la totalidad o parte de sus intereses a



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

cualquier IFI, como se define en la sección 12.1., sin el consentimiento de ningún otro socio.

8.5. Admisión de Socios sustitutos.

Terceros o afiliadas que compren los intereses ofrecidos solamente podrán admitirse si:

- a) los libros y registros corporativos enmienda para reflejar dicha admisión; el socio que transfiere y el beneficiario de la transferencia aparecen nombrados en los libros y registros corporativos, firmando y reconociendo todos los documentos que la Compañía y que los Socios que no realizar la transferencia puedan razonablemente exigir para efectuar dicha admisión; y
- b) el beneficiario de la transferencia acepta por escrito y adopta todos los términos de este contrato y su enmienda.

El socio que realiza la transferencia pagará, según el socio que no realice la transferencia pueda determinar de forma razonable, todos los gastos razonables incurridos en relación con dicha admisión, incluyendo honorarios y costos legales razonables.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0212 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

807

8.6. Renuncia de retiro

Excepto en la medida que se prevea lo contrario en este contrato, ningún socio podrá voluntariamente renunciar, dimitir, retirarse o dejar de ser socio de la Compañía (colectivamente llamado "retiros"). Cualquier admisión o retiro de un socio que no se realice de conformidad con este contrato será nula e inválida, y sin perjuicio cualquier derecho y recurso que esté disponible para la Compañía u otros Socios bajo la ley aplicable, dichos otros Socios quedarán facultados para impedir la admisión o retiro o por seguir su anulación. Los Socios de forma explícita reconocen que los daños otorgados por ley constituyen un recurso inadecuado ante la violación o inminente violación de esta sección 8.6.

ARTÍCULO IX

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.

Además de cualquier otro recurso disponible en este contrato por la ley aplicable, en el momento en que ocurra un evento de incumplimiento por parte de Xebra, o el Gerente Operativo, a) Xebra retendrá la parte

Dr. Edward Adams
S.I. No. 2 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

restante de intereses y todos los derechos económicos asociados con ellos (excepto en el caso de una contribución morosa por parte de Xebra de conformidad con el artículo III); b) ni Xebra ni sus afiliadas tienen derecho a recibir honorarios adicionales, distintos a los honorarios que se han acumulado completamente de conformidad con este contrato o el contrato de servicios aplicable y que permanezcan sin pagarse; c) Xebra hará que sus Gerentes renuncien a la Junta y si los Gerentes no renuncian, dichos Gerentes serán removidos durante la reunión de Socios, y Xebra no tendrán más el derecho de designar a Gerentes; d) los Socios en una reunión de Socios tienen derecho a designar Gerentes nominados por Paladín a la Junta) y e) la Junta podrá, bajo su discreción absoluta y exclusiva designar a cualquier persona como operador de reemplazo. Además, la Compañía o cualquier entidad de proyecto tendrá derecho terminar cualquier contrato entre la Compañía y las entidades del proyecto y Xebra o cualquiera de sus afiliadas. Dicha cláusula de terminación será incluida en cualquier contrato y esta terminación entrará en vigencia en el momento en que ocurra un evento de incumplimiento por parte de Xebra por Gerente Operativo.



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

ARTÍCULO X. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COMPAÑÍA

10.1. Eventos que originan la disolución de la Compañía.

La Compañía no será disuelta y su negocio continuará sin interrupción alguna en el momento en que ocurra bancarrota, liquidación o retiro de un socio. La Compañía será disuelta cuando ocurra lo primero entre lo siguiente:

- 1) la venta, transferencia u otra disposición de la sustancialidad de los activos de la Compañía, y el cobro de sus Socios de su participación en cualquier recaudo de efectivo;
- 2) resolución de Socios adoptada de conformidad con este contrato, los artículos de constitución y las leyes colombianas que aprueben dicha disolución;
- 3) la imposibilidad de continuar el objeto social de la Compañía según se describen los artículos de constitución y en este contrato;
- 4) el vencimiento del periodo de duración de la Compañía, a menos que dicho periodo haya sido prorrogado por acuerdo entre los Socios de conformidad con la sección 4.3(b) (ii); o



805

5) cualquier otro evento de disolución previsto por la ley aplicable.

10.2. Liquidación de la Compañía

La Compañía será liquidada en el momento en que se realice su disolución de conformidad con la ley aplicable. Los Socios designarán a uno o más liquidadores. Los liquidadores procederán a disolver los asuntos de la Compañía y la liquidarán tan pronto como sea posible con respecto a los activos de la Compañía, pero de forma consistente para obtener un valor razonable de acuerdo con la ley aplicable. La Compañía aplicará y distribuirá todos los recaudos del proceso de liquidación de conformidad con esta sección 10.2., a nivel de activos de la Compañía antes de finalizar cualquier año fiscal aplicable o más tardar dentro de 90 días después de la liquidación en el siguiente orden:

1) primero a los acreedores de la Compañía (incluyendo Socios y empleados que sean acreedores), en orden de prioridad bajo la ley aplicable o contrato relevantes; 2) segundo, la creación de reservas razonables que los liquidadores consideren necesarias para cubrir cualquier reclamo o contingente, condicional o no vencido otras obligaciones de la Compañía (que serán distribuidas tan pronto como

 *Dr. Edwards Adams*
C.I. N.º 412 / March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minisferio@doctor.com

sea posible a los Socios de conformidad con la sección 7.1.) ; y 3) en lo sucesivo de los Socios de conformidad con la sección 7.1.

ARTÍCULO X

LIBROS Y REGISTROS CORPORATIVOS; ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

11.1 normas contables y de reporte. La Compañía mantendrá altos estándares y ejercerá todos los esfuerzos razonables con respecto al manejo de sus sistemas informáticos, sistemas de control de costos, sistemas de administración de efectivo, sistemas de reporte contable y financiero para ofrecer una información oportuna y precisa, que aumente la eficiencia de sus operaciones, prevenga el fraude o despilfarro y cumplirá con la ley aplicable, incluyendo la legislación de prácticas anticorrupción.

11.2. Año contable y año fiscal.

Además de las responsabilidades que tiene el Gerente Operativo de conformidad con la sección 5.1., y el contrato de Servicios de

administración y cualquier requisito bajo la ley aplicable; todos los informes de gestión, contables y financieros exigidos bajo este artículo XI serán presentados tanto en dólares estadounidenses, pesos colombianos, en idioma inglés y en español, y serán preparados bajo costos y gastos de la Compañía.

a) Libros y registros corporativos. Los libros y registros corporativos son propiedad de la Compañía. El Gerente Operativo que asegurará que se conserve, en la sede social ubicada en el domicilio de la Compañía, o en otro sitio que los Socios razonablemente consideren pertinente, todos los registros de la Compañía y las entidades del proyecto desde el inicio de la Compañía y cada entidad de proyecto hasta el periodo que finalice cinco años después de la disolución de la última entidad restante en la Compañía (o cualquier otro periodo exigido bajo la ley aplicable). Los libros corporativos de Ben conservarse en las oficinas de la Compañía o en otro sitio que los Socios consideren pertinente.

b) Entrega de registros. Los Socios podrán solicitar cualquier información relacionada con los libros y registros corporativos de la Compañía.

reportes de administración y los reportes financieros de la Compañía y las entidades del proyecto en cualquier momento, y el Gerente Operativo deberá entregar dicha información al socio que la solicite dentro de 10 días hábiles después de recibida la solicitud. Si el Gerente Operativo no entregaste información dentro del periodo previsto en esta sección 11.2. (b) el socio que realiza la solicitud queda facultado, además de cualquier otro recurso en este contrato o la ley aplicable, a cobrar el Gerente Operativo cualquiera de sus afiliadas una multa contractual equivalente a \$500 (o su equivalente en pesos) por día del retardo. Esta multa contractual no se aplicará si el Gerente Operativo está trabajando de forma diligente para obtener la información.

c) Inspección. la Compañía y cada entidad del proyecto le otorgarán a cada socio y A cualquier entidad IFI el derecho de

- 1) visitar y revisar las instalaciones de la Compañía y cada entidad de proyecto;
- 2) tener acceso a los libros y registros corporativos; y
- 3) reunirse con los miembros de la Junta.

d) Contabilidad. Los libros y registros corporativos de la Compañía y las entidades del proyecto se conserve dando una forma

aprobada por la Junta en cumplimiento con la ley colombiana para efectos fiscales en Colombia, y según lo exija Paladin para poder radicar periódicamente cualquier reporte exigido por la autoridad gubernamental o por entidad IFI, el método contable no se puede modificar sin la aprobación previa y escrita de Paladin.

11.3. Aspectos tributarios.

a) Xebra reconoce que, en algún momento, Paládin podrá realizar elecciones y declaraciones (y hacer registros ante el gobierno de los Estados Unidos que sean necesarias o apropiadas en relación con aquellas elecciones y declaraciones), para que se trate a la Compañía y cualquier entidad de proyecto como una sociedad para efectos fiscales en los Estados Unidos (elección "Check-the-Box"). en dichas circunstancias, Xebra mediante el presente: a) autorizar a Paladin a realizar dicha escogencia "Check-the-Box", para la Compañía y cualquier entidad de proyecto y da su consentimiento a realizar todas esas declaraciones y registros; 2) está de acuerdo en cooperar con Paladin sus afiliadas y la Compañía o la entidad del proyecto para



Dr. Edward Adams
C.I. N. 0442 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministe@doctor.com

realizar dicha elección Check-the-Box; y 3) está de acuerdo en firmar y radicar oportunamente, o asegurarse que se firme radique, todos los documentos que pueden ser necesarios para completar el proceso de elección "Check-the-Box".

b). Paladín mediante el presente quede designado como "socio en aspectos tributarios", de la Compañía dentro del significado que se le asigna en la sección 6231 del código de renta interna de los Estados Unidos de 1986 y su enmienda ("el código").

c) El Gerente Operativo se asegurará que la Compañía prepare y registre cualquiera de las declaraciones de renta de la Compañía o de las entidades del proyecto en los Estados Unidos las cuales Paladín considera razonablemente la Compañía o la entidad de proyecto están obligadas a radicar.



d. Dentro de 45 días después de finalizado cada año fiscal, el Gerente Operativo le ofrecerá a Paladin cualquier información que esté en posesión del Gerente Operativo en relación con la Compañía o cualquier entidad de proyecto, la cual Paladin podrá solicitar razonablemente para el año fiscal con el objeto de cumplir con la declaración de renta en Estados Unidos para Paladin o cualquiera de sus afiliadas. En o antes del 30 de septiembre de este año calendario, el Gerente Operativo le ofrecerá a Paladin un estimado de buena fe sobre dicha información solicitada razonablemente. La información a ser provista de conformidad con esta sección 11.3 (d) incluirá información relacionada con pérdidas y ganancias gravables, pérdidas y ganancias de capital, ganancias de capital a largo plazo, ingresos brutos de arriendo de propiedad raíz, impuesto a la renta, impuesto a la renta colombiana, pago y reembolso de impuestos, valor de activos en el mercado real, valor de mercado razonable para las propiedades raíces, cuentas por cobrar e información necesaria para mantener las cuentas de capital.

e) Si Paladin opta por escoger la opción "Check-the-Box", los elementos de ingresos, ganancias, pérdidas, descuentos y créditos de

812

la Compañía serán asignados entre los Socios de conformidad con los intereses que tienen los Socios a la Compañía y de una forma que reflejen el acuerdo económico entre los Socios, incluyendo la forma como compartirán las distribuciones de la Compañía, cumpliendo con las secciones 704(b) y 704 (c) del código y los reglamentos allí estipulados. Únicamente para efectos de esta sección 11.3 (e) cualquier referencia a "la Compañía", incluirá cualquier entidad de proyecto para la cual se haya optado por la elección "Check-the-Box".

f. Reportes periódicos e información fiscal.

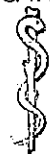
Además de cualquier otro informe periódico exigido bajo el contrato de servicios de administración, el Gerente Operativo, deberá, bajo su exclusivo costo y gasto, preparar o asegurarse que se prepare, y revisará y entregará a la Junta los siguientes informes:

- i) informe anual-reporte financiero GAAP. el Gerente Operativo preparará, y presentará la Junta dentro de 60 días calendario después de finalizado cada año fiscal, reporte financiero de la Compañía y cualquier entidad del proyecto en existencia a la fecha. El informe financiero emitido de conformidad con



Dr. Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

esta sección 11.3.(f)(i); 1) incluirá, para el año fiscal en cuestión, el balance general auditado, la declaración de renta, declaración del flujo de caja, con notas de pie de página contables; 2) se preparará con base en un costo histórico y de conformidad con las normas contables generalmente aceptadas de los Estados Unidos (basado en procedimientos contables y de reporte, criterios y herramientas hacer ofrecidos por Paladin al Gerente Operativo de conformidad con la sección 5.1 (b) (iii), y las normas contables generalmente aceptadas colombianas; y 3) estará certificado por el Gerente Operativo como documentos que presentan razonablemente y en todo aspecto sustancial, a) la condición financiera y b) los resultados de operaciones y declaraciones de flujo en efectivo neto de la Compañía y las entidades del proyecto. Los puntos a) y b) de la subsección 3) de este párrafo serán auditados de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en los Estados Unidos de Norteamérica, a través de una firma contable reputada aprobada por la Junta. La firma contable dará la información



Dr. Edward Adam
C.I. N.0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

en borrador a la Junta para ser revisada dentro de 45 días después de finalizado cada año fiscal. Los informes serán efectivos solamente si se finalizan y certifican por la Junta.

- ii) Información fiscal. El Gerente Operativo se asegurará que se prepare los ingresos y declaraciones de renta de la Compañía dentro de los periodos de tiempo permitidos por la ley aplicable pero no más tardar 60 días siguientes a finalizado el año fiscal, o cualquier periodo más corto de tiempo para declaraciones de renta provisionales que pueden ser exigidas bajo la ley aplicable. El Gerente Operativo ofrecerá, a solicitud del socio, estimados de cualquier impuesto retenido pagadero por dicho socio. Dentro de 90 días después del día finalizado de cada año fiscal, y bajo gastos de la Compañía:
- 1) se preparará una copia de cualquier declaración de renta de la Compañía para dicho año; y 2) cualquier información adicional necesaria para que dicho socio finalice todas las declaraciones de renta incluyendo cualquier declaración de renta provisional si lo hubiere.

- iii) Requisitos de la ley colombiana. El Gerente Operativo se asegurará que se prepare el presente a la Junta todas las

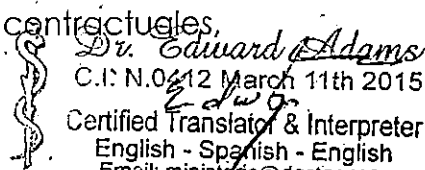
815

pólizas y reportes exigidos descritos en la sección 5.1. (b) (iv) y cualquier estado financiero y reportes exigidos bajo la ley colombiana dentro de los periodos de tiempo permitidos por dicha legislación.

g) falla en presentar los reportes. Si el Gerente Operativo falla en presentar oportunamente los reportes exigidos bajo la sección 11.3. o el contrato de servicios de administración, Paladín podrá contratar a un tercero para ofrecer dicha reportes, y descontará costos adicionales de dichos terceros de los honorarios a ser pagados al Gerente Operativo o sus afiliadas. Si no tienen ningún honorario pendiente Gerente Operativo en dicho momento, los costos serán descontados de cualquier distribución a Xebra de conformidad con el artículo VII.

11.4. Controles internos

El Gerente Operativo se asegurará que la Compañía mantenga altos estándares con respecto control interno, incluyendo controles de relaciones bancarias, recibos de efectivo y desembolsos, libro mayor y reconciliación bancaria, adquisiciones contractuales,


Dr. Edward Adams
C.I. N.0212 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

venta o arrendamiento de bienes raíces, transacciones con afiliadas, y en general cualquier otro control de reporte exigido bajo el contrato de servicios de administración.

ARTÍCULO XII

REQUISITOS RELACIONADOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS INTERNACIONALES

12.1. Instituciones Financieras Internacionales

Parte del capital a ser invertido por Paladin en la Compañía será ofrecido por Overseas Private Investment Corporation ("Compañías de inversión privada del exterior "OPIC"") agencia del departamento del tesoro de los Estados Unidos. OPIC y otras agencias similares se denominan en este contrato "instituciones financieras internacionales" o "IFIs". IFIs adicionales pueden convertirse en inversionistas de la Compañía periódicamente.

12.2. Ciertos requisitos de las IFIs.



Dr. Edward Adams
C.I.N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministro@doctor.com

La Compañía, el Gerente Operativo y cada una de las entidades del proyecto la Compañía deberán cumplir con los requisitos de las IFIs, en la medida en que dicho requisito se modifican de forma periódica y que actualmente incluye lo siguiente:

- a) Requisitos de inversión OPIC. sin contar con el consentimiento previo de OPIC, la Compañía no podrá invertir en: 1) proyectos que se consideran actividades prohibidas por OPIC ("actividades prohibidas"), incluyendo cualquier actividad prohibida alistada en el apéndice 12.2. (A), 2) inversionistas del sector sensible; o 3) inversiones categoría A o categoría B.
- b) IFI medioambiental y requisitos de derechos del trabajador. El Gerente Operativo y la Compañía deben cumplir con los siguientes requisitos IFI: 1) normas y políticas medioambientales generales de OPIC o del Banco Mundial en relación con emisiones de aire; descargas sobre agua superficial o subterránea; ruido; desechos riesgosos, generación, almacenamiento, transporte y disposición de dichos desechos; otros aspectos sanitarios y de seguridad; y todas las leyes y reglamentos locales colombianos aplicables relacionados con medio ambiente, salud y seguridad; y 2) requisitos de derechos

del trabajador generalmente consistentes con la organización internacional del trabajo ("OIT"), la cual exige del Gerente Operativo y la Compañía se abstengan de interferir con el derecho de organizar a los empleados. El Gerente Operativo y la Compañía deberán cumplir con las convenciones de la OIT, y la ley aplicable colombiana relacionada con edad laboral y condiciones de empleo, incluyendo salario mínimo, horas de trabajo y salud y seguridad ocupacional.

- c) Requisitos de la banca y seguros. Las compañías aseguradoras y los bancos utilizados por el Gerente Operativo y la Compañía deberán estar aprobados por OPIC. las compañías aseguradoras contratadas por la Compañía deben ser financieramente sólidas y reputadas.

12.3. Información adicional

La Compañía de forma periódica podrá ofrecer 1) información relacionada al proveedor y las políticas de contratación; y 2) otra información relacionada con la Compañía solicitada por OPIC. Los Socios ofrecerán toda la información relevante exigida por las IFIs



Dr. Edward Adams
C.I. N.0422 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

incluyendo, en relación con su participación accionaria, sociedad y/u otra información financiera.

12.4. Modificaciones a los requisitos de IFI.

El Gerente Operativo y los Socios reconocen que los requisitos de IFI podrán cambiar de forma periódica y que dichos cambios pueden exigir que el Gerente Operativo y la Compañía cumplan dichos cambios.

ARTÍCULO XIII

DURACIÓN Y TERMINACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

Este contrato será efectivo a partir del momento de ser firmado por los Socios y permanecen pleno efecto y vigencia hasta que ocurra lo primero entre 1) la liquidación de la Compañía, o 2) la terminación de la Compañía de conformidad con este artículo XIII.

13.2. Derechos de terminación del contrato.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

820

- a) los Socios podrán terminar este contrato a través de un acuerdo mutuo explícito por escrito
- b) sin quedar limitado cualquier otro recurso disponible a los Socios en este contrato, cualquier socio puede terminar el contrato por un evento de incumplimiento por el otro socio (después de vencer cualquier periodo de corrección previsto en este contrato sin que el evento de incumplimiento haya sido corregido), eligiendo notificación escrita al socio incumplido.
- c) este contrato termina automáticamente sin notificación o formalidad alguna entre los Socios si el socio ya no tiene interés en la Compañía.

13.3. Subsistencia de cláusulas

Pese a cualquier estipulación contenida en las secciones 13.1. y 13.2., cualquier derecho y obligación de los Socios que se origina o que se acumula antes de la terminación de este contrato, incluyendo la obligación de someter a arbitraje cualquier discrepancia de conformidad con la sección 14.11 y cualquier derecho de indemnización, de recaudo o de aplicación de penalidades contractuales, sobrevive a dicha terminación y permanecen plenos.

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

128

efecto y vigencia hasta que sea completamente satisfecho de acuerdo con los términos contractuales.

ARTÍCULO XIV

CLÁUSULAS MISCELÁNEAS.

14.1. Opción de adquisición accionaria

Ni Xebra ni La Trócha podrán consumir un evento de capital durante la vigencia de este contrato a menos que se cumpla con lo estipulado en esta sección 14.1. Si Xebra o La Trócha proponen consumir un evento de capital durante la vigencia de este contrato, Xebra, o La Trócha, según aplique, entregarán una notificación escrita ("notificación de evento de capital") a Paladin donde se especifique una oferta escrita irrevocable para que Paladin participe en el evento de capital declarando 1) su intención de buena fe de consumir el evento de capital y 2) una descripción detallada del evento de capital incluyendo la estructura, precio, las condiciones de pago y otros términos sustanciales. Paladin tendrá el derecho de comprar, con un descuento del 20% del precio ofrecido, hasta el 10% de los intereses.

Dr. Edward Adams
March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister@edwardadams.com

278

patrimoniales emitidos y en circulación (inmediatamente siguientes al evento de capital) de Xebra o La Trocha según aplique (u otra entidad relacionada que consume el evento de capital). Paladin contará con 30 días después de la entrega de la notificación de evento de capital para informar a Xebra o La Trocha por escrito de su elección de participar en el evento de capital. Si Paladin no escoge participar en el evento de capital designado a través de la notificación de evento de capital, Xebra o La Trocha, según aplique, podrán consumir el evento de capital; siempre y cuando, dicho evento de capital se complete a) dentro de 90 días después de la entrega de la notificación de evento de capital y b) de conformidad con la estructura, precio, condiciones de pago y otros términos sustanciales designados en la notificación de evento de capital. Si el evento de capital no se completa dentro del periodo de 90 días, o si Xebra o La Trocha, según aplique, modificar los términos de la notificación del evento de capital, la notificación surtida Paladin se considerará que ha vencido y se exige una nueva notificación antes de que Xebra o La Trocha consumen el evento de capital.

14.2. Enmienda y renunciias.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

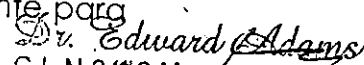
Este contrato no puede ser modificado o enmendado salvo a través de un instrumento por escrito firmado por las partes. Ninguna parte puede renunciar, a través de un documento escrito solamente, al cumplimiento de las otras partes con la cláusula o condición de este contrato. La renuncia por una de las partes al incumplimiento de cualquier otra parte de un término cláusula de este contrato no puede interpretarse como una renuncia a una falla subsiguiente de cumplimiento por la otra parte.

14.3. Sucesores y cesionarios

Este contrato es vinculante y redunda en beneficio de las partes y sus respectivos sucesores y cesionarios permitidos. Ninguna parte podrá ceder o delegar sus derechos u obligaciones en este contrato sin tener primero el consentimiento escrito de las otras partes, y las otras partes podrán rechazar dicho consentimiento bajo su exclusiva discreción.

14.4. Instrumentos adicionales y cooperación.

Las partes y el Gerente Operativo entregarán o se asegurará que se entregue a la fecha de firmado este contrato, y en cualquier otro momento y sitio que se acuerde razonablemente, instrumentos adicionales que cualquier socio pueda solicitar razonablemente para


C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

efectos de cumplir con este contrato. Los Socios (y el Gerente Operativo a solicitud de cualquier socio), cooperarán e instruirán tan pronto como sea posible a sus respectivos accionistas, Socios, miembros, funcionarios, directores, Gerentes, empleados, agentes y representantes para que cooperen en o después de la firma este contrato, en la prestación de información, evidencia, testimonio y otra ayuda en relación con cualquier acción, proceso, acuerdo o discrepancia de cualquier naturaleza con respecto a los aspectos tratados en este contrato.

14.5. Confidencialidad

A menos que se indique lo contrario por la ley aplicable, cada uno de los Socios y el Gerente Operativo deben conservar confidencial todos los términos de este Contrato así como los contenidos de todos los documentos, Contratos y demás información suministrada por la otra parte bajo este Contrato (colectivamente llamadas "información confidencial"), y no podrá divulgar la información confidencial del otro socio de la Compañía a ningún tercero (distinto a cualquier IFI, o cualquiera de los contadores, abogados, empleados, agentes y Consultores de dicha parte que necesiten razonablemente conocer dicha información), sin primero contar con el consentimiento escrito de



Dr. Edward Adams
Escrito el 11th March 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

La otra parte. Sin quedar limitado a lo anterior, ninguna de las partes podrá permitir que cada una de ellas o sus afiliadas emitan comunicados de prensa o hagan declaraciones públicas relacionadas con la existencia de las cláusulas de este Contrato, las negociaciones entre las partes o sus afiliadas, o cualquier otro asunto que emane o se relacione con este Contrato, sin tener primero el consentimiento escrito de la otra parte. En caso en que haya obligación de divulgación de la información confidencial por una de las partes a una afiliada de dicha parte, la afiliada también quedará sometida a la obligación de confidencialidad este Contrato. Las obligaciones de confidencialidad en esta sección 14.5 subsisten por un periodo de cinco años siguientes a la terminación de este Contrato.

14.6. Notificaciones

Cualquier notificación, aprobación, consentimiento, demanda o comunicado requeridos o permitidos entre las partes bajo este Contrato deberá realizarse por escrito y se considera que ha sido debidamente presentado cuando i) se recibe después de haber sido entregado directamente o a través de un servicio de entrega las 24



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

horas debidamente reconocido; ii) cuando se telecopie al número de fax que aparece a continuación; o en el momento de ser recibido cuando se envía a través de correo registrado certificado, con solicitud de acuso de recibo, con porte prepago y dirigido a las siguientes direcciones (estas direcciones podrá modificarse de forma periódica través de notificación escrita dirigida a la otra parte):

Si es a Xebra o el Gerente Operativo:

Xebra S.A.S.

Con copia: LA TROCHA, LTDA.

CALLE 74 NO. 5-19 Oficina 101

Bogotá Colombia

Facsímil: (+ 57) (1) 248-7136

Teléfono: (+57) (1) 255-4597

Atención: Enrique Giraldo

Correo electrónico: e.giraldo@latrochalltda.com

Si es a Paladin:



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish

827

Paladin La Trocha Investors (Colombia), LLC 10880 Wilshire Boulevard,
Suite 1400

Los Angeles, California 90024

USA.

Facsímile: 001 (310) 996-8708

Teléfono: 001 (310) 996-8756

Atención: James Worms,

Whitney Greaves, Rancall Loker,

Pablo Sala,

Michael Lenard y Joel Bost

E-mails: jworms@paladinrp.com wgreaves@paladinrp.com

rloker@paladinrp.com psala@paladinrp.com mlenard@paladin.com

jbost@paladinrp.com

Con copia a:

Morgan Lewis & Bockius 1000 Louisiana, Suite 4000 Houston, Texas 77002

U.S.A.

Facsímile: 001 (713) 890-5001 Teléfono: 001 (713) 890-5000



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister@doctor.com

828

Atención: Carlos Treistman

Rodrigo Domínguez Sotomayor, Humberto Padilla González

E-mails: ctreistman@morganlewis.com

rdominguez@morganlewis.com hpadilla@morganlewis.com

Y:

POSSE HERRERA Y RUIZ ABOGADOS

Carrera 7 No. 71-51 Torre A, Piso 5

Facsímil: 011 (571) 325-7313

Teléfono: 011 (571) 325-7300

Atención: Juan Guillermo Ruiz

Álvaro José Rodríguez

Email:

juanguillermo.ruiz@phrlegal.com

alvaro.rodriguez@phrlegal.com

 Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

El Gerente Operativo deberá presentar oportunamente a Paladin copias de cualquier notificación sustancial recibidas por la Compañía. Una notificación que se emita de acuerdo con la cláusula este contrato se considera surtida solamente: 1) si se entrega personalmente o a través de un servicio Courier especializado, cuando la parte que le recibe y a quien se dirige dicha notificación a acuso recibo de la misma; 2), si se envía por fax, seguida a través de un servicio personalizado o Courier especializado en el momento de y en la fecha que aparecen en la confirmación escrita de recibido y 3) si se envían por correo electrónico mediante confirmación verbal o escrita del receptor o destinatario. El tiempo que tiene la parte receptora para entregar cualquier notificación en respuesta a la notificación de origen empieza a correr desde la fecha en que la parte recibe la notificación de origen. Cada una de las partes tendrá el derecho de modificar su dirección en cualquier momento y/o solicitar que las copias de todas las notificaciones se dirigen a otra persona y a otra dirección, mediante notificación escrita dirigida a la otra parte.

14.7. Conservación de la intención del Contrato

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

830

Si cualquier cláusula de este Contrato se determina por un p nel arbitral competente o una corte que es ilegal o entra en conflicto con ley aplicable, las partes acordarán que dicha cláusula será modificada en la medida en que sea posible legalmente para que la pretensión de este Contrato se puede efectuar legalmente. Si una o más de las cláusulas contenidas en este documento, o la aplicación de las mismas bajo cualquier circunstancia se sostiene que es inválida, ilegal o no exigible con respecto cualquiera de ellas por cualquier motivo, la validez, legalidad y exigibilidad de dicha cláusula en otro aspecto y para el resto de las cláusulas del Contrato no podrá verse afectada de manera alguna, pretendiéndose que todos los derechos y privilegios de las partes sean exigibles en la medida máxima permitida por la ley aplicable.

12.10. Integralidad del Contrato

Este Contrato constituye el acuerdo integral existente entre las partes en relación con la materia contractual aquí tratada y reemplaza a cualquier Contrato o entendimiento previo o simultáneo existente entre las partes en relación con la materia contractual tratada.

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

12.11. Ciertos reglamentos de interpretación

Todas las referencias que se hacen en este Contrato aún "artículo, sección, subsección, anexo y apéndice", corresponden a un artículo, sección, subsección, cronograma, o apéndice de este Contrato a menos que el contexto exija lo contrario. Los apéndices y anexos que se adjuntan este Contrato constituyen parte integral del mismo y se incorporan al mismo para todo efecto, pero si surge cualquier conflicto en consistencia entre el texto principal de este Contrato y cualquier anexo o apéndice, las cláusulas de este Contrato serán las que prevalezcan. Si un término se define en una parte del texto (tales como un sustantivo), tiene el significado correspondiente cuando se utiliza en otra parte del texto (tales como un verbo). Un término definido aquí tendrá el significado que se le asigna en el Contrato y en cada apéndice, y/o anexo de este Contrato independientemente de si aparece antes o después del sitio donde fue definido. A menos que el contexto este Contrato claramente exija lo contrario, i) el número singular incluye el plural, y el plural incluye el singular cuando quiera que sea aplicable; ii) cualquier género utilizado en este Contrato incluye los demás géneros, iii) las palabras "incluye, o incluyendo"

Edward Adams
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter

837

incluyendo sin quedar limitado a, iv) las palabras de este, mediante el presente, aquí, en este Contrato, y términos similares del documento aluden a este Contrato en forma general y no para una sección o artículo en particular en el que aparezcan dichos términos, y v) cualquier referencia hecha a una ley específica incluye cualquier enmienda o su ley sucesora y cualquier reglamento y normas promulgadas bajo dicha ley. Las sumas en divisas referencias en este Contrato menos que se especifique lo contrario, corresponden a dólares estadounidenses. Los ejemplos que se ofrecen en este Contrato no deben ser interpretados como una limitación explícita o implícita de lo que pretenden ilustrar.

4.10. Ejemplares del Contrato

Este Contrato podrá ser firmado en varios ejemplares, y cada uno de los se considera que son documento original, y todos tomados en conjunto constituyen un solo instrumento.

14.11. Ley que rige el contrato y resolución de discrepancias.

Este Contrato, incluyendo su existencia, validez, interpretación de operación, y los derechos que le asisten a cada una de las partes.

Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator

quedan regidos y deben ser interpretados de conformidad con la legislación Colombiana. Cualquier discrepancia que surgió se relacione con este Contrato será vivida a través de un proceso de arbitraje definitivo y vinculante. Es la intención explícita de las partes que corresponderá a un Contrato de arbitraje amplio diseñado para abarcar todas las posibles disputas que surjan entre las partes en relación con el proyecto, los servicios prestados su este Contrato, incluyendo cualquier aspecto relacionado con jurisdicción o arbitraje.

- a) El proceso de arbitraje será conducido de conformidad con el reglamento de arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional ("ICC"), que esté vigente en la fecha de inicio del proceso de arbitraje.
- b) Si las partes del proceso de arbitraje están de acuerdo unánimemente en que el arbitraje se realice por un solo árbitro, entonces el proceso de arbitraje será conducido y detenido finalmente por un solo árbitro. de otra forma el proceso de arbitraje se ha conducido y finalmente dirigido por tres árbitros
- c) si un solo árbitro estará cargo de conducir el proceso de arbitraje,

las partes deberán escoger conjuntamente a dicho árbitro.

Dr. Edward Adams
March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

834

partes no están de acuerdo en dicho árbitro dentro de 30 días después de iniciado el proceso de arbitraje, entonces la Cámara de Comercio internacional sala de arbitraje será la que designe al árbitro.

d) Si el proceso de arbitraje se conduce por tres árbitros y solamente hay dos partes para el arbitraje, cada parte escogerá un árbitro; y estos dos árbitros a su vez escogerán a un tercero. Si los árbitros designados por las dos partes no están de acuerdo en escoger a un tercer árbitro dentro de 30 días de haber sido designadas, el tercer árbitro será designado por la Cámara de Comercio internacional, sala de arbitraje. Si una de las partes hayan designar a un árbitro dentro de 30 días de ser notificada del inicio de proceso de arbitraje, entonces la Cámara de Comercio internacional-tribunal de arbitraje será quien designe el árbitro para dicha parte.

e) Si el proceso de arbitraje se va conducir por tres árbitros existen más de dos partes para el proceso de arbitraje, las partes múltiples de forma conjunta así como las demandadas de forma conjunta designarán a un árbitro dentro de 30 días de notificar el inicio del proceso de arbitraje. Los dos árbitros de esta forma

 Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

835

designados escogerán a un tercero quien actuará como del árbitro que presidente el tribunal. Si los dos árbitros designados por las partes no pueden llegar a un acuerdo sobre el tercer árbitro dentro de 30 días después de ser designados, el tercer árbitro será designado por la Cámara de Comercio internacional, tribunal de arbitraje. En ausencia de una nominación conjunta por cualquiera de los demandantes o demandados, la Cámara de Comercio internacional-tribunal de arbitraje designará a los tres árbitros y designará a uno de ellos para que actúe como presidente del arbitraje.

- f) a menos que se acuerde lo contrario por las partes en relación al arbitraje, la sede del arbitraje bajo este Contrato será la ciudad de Miami, florida Estados Unidos. Las audiencias de arbitraje también serán celebradas en Miami, florida, Estados Unidos.
- g) Los procesos de arbitraje serán conducidos en idioma inglés
- h) las partes podrán solicitar al tribunal revocar un laudo arbitral solamente con el fundamento específicamente estipulado en la convención de las Naciones Unidas de 1958 sobre el reconocimiento y aplicación de laudos arbitrales en el exterior.

Quedando supeditado lo anterior y en la medida que se permita



Dr. Edward Adams
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministeo@doctor.com

por ley i) cualquier otro derecho de apelación, revisión o refutación del laudo arbitral por cualquier tribunal que ha renunciado por las partes y ii) si los árbitros determina que una parte responsable ante otra por un laudo arbitral, y la parte responsable apela, solicitar revisión o refutar la aplicación de laudo arbitral en un proceso ante el tribunal, el monto adeudado comportará un interés a una tasa interés compuesta acumulada anual de 25%, o a la tasa de interés máxima permitida que no sea de usura bajo la ley aplicable.

- i) Los árbitros, o en caso de que surja un presidente arbitral que actúe sólo en el evento en que uno o más de los otros árbitros no puedan involucrarse en forma oportuna en el proceso, podrá otorgar unas medidas transitorias incluyendo medidas cautelares, incautaciones y órdenes de conservación bajo las circunstancias adecuadas, según lo convenga las partes, inmediatamente se exigida por los árbitros o por la orden del tribunal. Las audiencias para la solicitud de medidas transitorias podrán realizarse personalmente, por vía telefónica o videoconferencia, y las solicitudes de alivio, respuesta, sesiones informativas o memoriales podrán ser dirigidos, y las órdenes o la



auto recibidos de los árbitros por facsímil u otro medio similar, que incluya una confirmación de la entrega. Antes de crear el tribunal de arbitraje y en lo sucesivo según sea necesario para la exigibilidad de los laudos arbitrales o en ausencia de jurisdicción de los árbitros para pronunciar medidas transitorias en una jurisdicción dada, cualquiera de las partes podrá solicitar al tribunal medidas transitorias, y las partes están de acuerdo en perseguir y obtener dichas medidas sin que necesariamente se renuncie el derecho de proceso de arbitraje, ni tampoco eximir a las partes de su obligación de mediar mediante arbitraje las disputas que surjan de conformidad con este Contrato.

14.12. Cumplimiento específico

Sin limitarse a cualquier otro recurso disponible bajo la ley aplicable, todas y cada una de las obligaciones asumidas por Paladin y Xebra bajo este Contrato, o que se puedan imputar a cualquiera de ellas en relación con este Contrato quedan supeditadas al cumplimiento específico de conformidad con la ley aplicable. Entre tanto el Gerente Operativo sea una afiliada de LA TROCHA LTDA., LA TROCHA LTDA.



Dr. Edward Adan
C.I. N. 0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

permanecerá siendo responsable conjunta y solidariamente con el Gerente de Operativo con respecto a todas las obligaciones asumidas por el Gerente Operativo en este Contrato.

14.13 Cumplimiento de la ley

Cada una de las partes deberá acatar todas las leyes aplicables emitidas por cualquier autoridad gubernamental.

- a) Cada socio y el Gerente Operativo deben cumplir con todas las leyes aplicables expedida por autoridades gubernamentales
- b) en particular, cada socio y el Gerente Operativo están de acuerdo en que sus actividades relacionadas con el proyecto siempre permanecerá Ana cumpliendo con la ley de prácticas anticorrupción en el exterior de los Estados Unidos, y cualquier otra ley similar colombiana (colectivamente llamadas "leyes de prácticas anticorrupción").
- c) Cada socio y el Gerente Operativo, están de acuerdo en no pagar, prometer pagar, o autorizar el pago de cualquier dinero o cualquier cosa de valor, directa o indirectamente



Dr. Edward Ada
C.I. N. 2412 March 11th 2
Certified Translator & Interp
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.co

persona (sea funcionario del gobierno o individuo privado), con el objeto de inducir de forma ilegal o inadecuada a cualquier funcionario o partido político o funcionario de partido político hará obtener o retener un negocio, o tomar cualquier otro tipo de acción favorable para el Propietario, el Gerente de Construcción o el proyecto. A su leal saber y entender, el Gerente de Construcción y sus respectivas afiliadas, después de una indagación debida, el Gerente de Construcción y sus afiliadas están emprendiendo negocios acatando a plenitud todas las leyes de prácticas anticorrupción aplicables. La administración y prácticas contables internas y los controles del Gerente de Construcción pretenden garantizar el cumplimiento de las leyes de prácticas anticorrupción aplicables.

- d) cada una de las partes ofrecerá, en o antes del 10º día después de recibir notificación del Propietario cuando así lo solicite, una certificación en el sentido en que no ha realizado ningún pago, directo indirecto, en violación, directa o indirecta de esta sección 12.15. el Gerente de Construcción manifiesta antes de firmar este Contrato que no ha tomado ninguna acción, o que



Dr. Edward A. Ad
C.I. N.0412 March 11th :
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@dector.cc

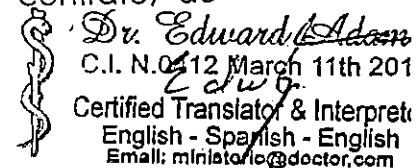
841

no ha fallado en tomar acciones, si dicho acto u omisión en actuar viola la sección 14.13

- e) el Gerente de operativo deberá presentar a Paldin en el momento de constitución de la Compañía y cualquier entidad de proyecto, y a 31 de diciembre de cada año respectivo en lo sucesivo, una declaración certificada de la Compañía y que todas las entidades del proyecto han cumplido con todas las leyes de prácticas anticorrupción aplicables para obtener todas las autorizaciones, derechos o privilegios con respecto a Paladín y su inversión, y que han conducido sus negocios en pleno acatamiento de las leyes de prácticas anticorrupción aplicables.

14.14 Recuperación de honorarios y costos.

Si se instaura cualquier proceso por cualquier socio o la Compañía en contra de cualquier otro socio, la Compañía o el Gerente Operativo que surja, ó se relacione con este contrato, la parte que prevalece en dicho proceso queda facultada para recuperar honorarios y costos razonables de abogado. Cualquier acuerdo de pagar cualquier suma y cualquier presunción de responsabilidad bajo este contrato, de


C.I. N. 0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: mlinistatolic@doctor.com

842

carácter explícito o implícito, redundará solamente en beneficio de las partes y sus respectivos sucesores y cesionario, y aquellos acuerdos y presunciones no podrán redundar en beneficio de beneficiarios de deudas o cualquier otra parte que se considere tercero beneficiario de este contrato.

14.15. El tiempo es fundamental para este contrato.

El tiempo es fundamental en relación con todas las obligaciones que tienen las partes bajo este contrato.

14.16. Ausencia de interpretación adversa en contra de quien redacta el documento

en la interpretación de este contrato, no se hecho ninguna consideración o presunción con base en el hecho de que una de las partes haya redactado este documento o que haya redactado una cláusula en particular para este contrato o que la parte haya suministrado el formato del contrato.

14.17 Manifestaciones de Xebra

Xebra manifiesta que es una sociedad por acciones simplificada constituida bajo la ley colombiana, y conforme con el apéndice 14.17

adjunto este documento especifica la titularidad de la organización



Dr. Edward Adan
C.I. N. 0212 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniatra@doctor.com

843

el nombre de cada funcionario de Xebra y el cargo ocupado. Xebra manifiesta que: 1) no existen compromisos, opciones, garantías o derechos de ninguna naturaleza que evidencien un derecho de adquirir o recibir acciones, o cualquier título de interés de propiedad sobre Xebra, 2) que cuenta con los recursos económicos, humanos y profesionales necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y que tiene suficiente experiencia para efectuar los servicios y los llevará a cabo en calidad de Gerente Operativo; y 3) este contrato ha sido debidamente firmado y otorgado por un funcionario debidamente autorizado de Xebra y constituye una obligación legal, válida y vinculante para dicha parte exigible de conformidad con los términos contractuales. Xebra está de acuerdo en que las afiliadas de Xebra transferirán directa o indirectamente, la totalidad o parte de su interés en Xebra durante la vigencia de este contrato, salvo según se permita lo contrario de forma explícita en este contrato.

14.18. Manifestaciones de La Trocha.



Dr. Edward Adam
C.I. N. 0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

844

La Trocha manifiesta que es una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo la ley colombiana. La Trocha manifiesta que: 1) no existen compromisos, opciones, garantías o derechos de ninguna naturaleza que evidencien un derecho de adquirir o recibir acciones, o cualquier título de interés de propiedad sobre La Trocha 2) que cuenta con los recursos económicos, humanos y profesionales necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y que tiene suficiente experiencia para efectuar los servicios y los llevará a cabo en calidad de Gerente Operativo; y 3) este contrato ha sido debidamente firmado y otorgado por un funcionario debidamente autorizado de La Trocha y constituye una obligación legal, válida y vinculante para dicha parte exigible de conformidad con los términos contractuales. De forma explícita en este contrato.

14.18. Manifestaciones de Paladin

Paladin manifiesta que es una sociedad de responsabilidad limitada debidamente constituida bajo las leyes del estado de Delaware, Estados Unidos, de acuerdo con el apéndice 14.19 adjunto este documento que establece la titularidad y el nombre de cada



Dr. Edward *Edwards*
C.I. N.0412 March 11th 20
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

funcionario de Paladín y el cargo ocupado. Paladín manifiesta que: 1) no existen compromisos, opciones, garantías o derechos de ninguna naturaleza que evidencien un derecho de adquirir o recibir acciones, o cualquier título de interés de propiedad sobre Paladín, 2) que cuenta con los recursos económicos, humanos y profesionales necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales y que tiene suficiente experiencia para efectuar los servicios y los llevará a cabo en calidad de Gerente Operativo; y 3) este contrato ha sido debidamente firmado y otorgado por un funcionario debidamente autorizado de La Trocha y constituye una obligación legal, válida y vinculante para dicha parte exigible de conformidad con los términos contractuales.

14.20. Responsabilidad e indemnización

Quedando supeditado lo contemplado en la sección 14.21, y en la máxima medida permitida por ley, la Compañía indemnizará a cada socio, Gerente Operativo, funcionario, Gerente o representante autorizado de la Compañía (cada uno de ellos llamado "parte indemnizada"), contra todas y cada una de las pérdidas sufridas por la



Dr. Edward Adam
C.I. N.0412 March 11th. 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

846

parte indemnizada en razón de lo que haya hecho dicha parte indemnizada o se abstenga de hacer en lo sucesivo actuando nombre de la Compañía, velando por los intereses de la Compañía, de conformidad con este contrato los artículos de constitución excepto que 1) ninguna parte indemnizada será indemnizada con respecto pérdidas que la parte indemnizada pueda incurrir como resultado del fraude, comportamiento doloso o negligencia cometidos por dicha parte indemnizada en la ejecución o la falla en efectuar las obligaciones de dicha parte indemnizada para la Compañía, y 2) dicha indemnización será recuperable solamente de los activos de la Compañía.

14.21. Indemnización por Xebra.

Sin quedar limitado a cualquier otro recurso disponible en este contrato, Xebra indemnizará a la Compañía y los demás Socios, sus afiliadas, subsidiarias, funcionarios, Gerentes, empleados, Socios, miembros, accionistas, agentes y representantes en la medida máxima permitida por ley contra todos y cada uno de las pérdidas que surjan o se relacione con 1) la falla de parte de Xebra de actuar de buena fe dentro del alcance de su autoridad, o de una forma que se considera razonablemente redundante en los mejores intereses de la Compañía.



Dr. Edward Adams
C.I.N. 042 March 11th 2014
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

847

cualquier fraude, comportamiento doloso, negligencia o evento de incumplimiento cometido por Xebra en la ejecución de sus deberes y obligaciones bajo este contrato. En tanto Xebra continúe siendo afiliada de La Trocha, Xebra, y La Trocha, serán responsables conjunta y solidariamente con respecto a esta obligación de indemnización y otros deberes u obligaciones de las partes en este contrato.

12.21. Idioma

Este Contrato ha sido firmado únicamente en idioma inglés. En el evento en que surja una discrepancia relación con su interpretación este Contrato que está redactado en idioma inglés y ninguna traducción del mismo en ningún otro idioma será el que rige a su interpretación.

En fe de lo cual, las partes han firmado este Contrato en la fecha indicada en la cláusula introductoria.

Socios:

PALADIN LA TROCHA INVESTORS

(COLOMBIA), LLC, compañía de responsabilidad limitada de Delaware



Dr. Edward Adams
C.I. N.0012 March 11th 2011
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

848

Firmado por PABLO J. SALA

Cargo: Vicepresidente

XEBRA, S.A.S., Sociedad por acciones simplificada

Firmado por: Enrique Giraldo

Cargo: Gerente general.

LA TROCHA, LTDA.

Soci dad de responsabilidad limitada

Firmado por: Enrique Giraldo

Cargo: Gerente general.



Dr. Edward Adam
C.I. N.0442 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

849

VERSIÓN FIRMADA

PRIMER ENMIENDA DEL CONTRATO DE SOCIOS

Esta es la primera enmienda ("Enmienda") del contrato de Socios suscrito fechado el 13 de enero de 2012, suscrito entre:

PALI-TROCHA, S.A.S., y PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA), LLC, Compañía de responsabilidad limitada de DELAWARE ("Paladin"), y Xebra S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificadas con NIT NO. 900478048-1 ("**Xebra**") junto con **Paladin** llamados aquí "Los Socios", junto con La Trocha, Ltda., sociedad colombiana de responsabilidad limitada con NIT No. 800120131-3 ("La Trocha").

ANTECEDENTES.

Los Socios y La Trocha son partes del contrato de Socios de Pali-Trocha S.A.S. ("acompañía"), suscrito el 29 de noviembre de 2011 ("el contrato de Socios" para tesis; y

Cada uno de los Socios y La Trocha desean modificar el contrato de Socios como se estipula continuación.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0452 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministadoc@doctor.com

850

Teniendo en cuenta las mutuas promesas y pactos aquí contenidos, las partes han acordado lo siguiente:

ARTÍCULO I

DEFINICIONES

A menos que se indique lo contrario los términos que aparecen en mayúsculas utilizados en esta enmienda tendrán el significado que se les asigna en el Contrato de Socios.

ARTÍCULO II

ENMIENDA AL CONTRATO DE SOCIOS

2.1. Enmiendas al contrato de Socios

a) El parágrafo a) y b) de la sección 3.1 del contrato de Socios que da enmendado y reemplazado con lo siguiente:

"(a) contribuciones iniciales de capital.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter,
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

Dentro de 60 días después de la fecha de firma este contrato, los Socios habrán contribuido al capital de la Compañía con el efectivo que aparece listado frente al nombre de cada socio en el apéndice 3.1. (a) "cada contribución "llamada contribución inicial de capital"), la cual se considera forma parte del capital comprometido."

"(b) Contribución de capital comprometido.

En cualquier momento y desde la firma del contrato pero no antes de la fecha en la que se realiza la contribución de capital inicial a la Compañía, cualquier socio podrá convocar una reunión de Socios y solicitar que los Socios contribuyan con capital comprometido adicional en un monto que no puede exceder el capital comprometido restante sin fondos del socio para la Compañía para poder perseguir el desarrollo de un proyecto (o firmar una transacción en preparación del mismo), de conformidad con este contrato y el plan de negocios anual aplicable, o cumplir con los costos y gastos operativos de la Compañía o cualquier entidad de proyecto. Si así se decide en la reunión de Socios aplicable, los Socios deberán cumplir con los requisitos de capital comprometidos consignados en la sección 3.1. (b) realizando préstamos de capital a la Compañía como se estipula en la sección 3.3., o en el caso de Xebro



Dr. Edward Adams
March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

contribuciones en especie como se estipula en la sección 3.3. (b). cada parte de contribución de capital comprometido de cada socio hecho bajo esta sección 3.1. (b) será equivalente a su porcentaje de contribución. Xebra recibirá crédito por US \$ 75,000 (o su equivalente en pesos colombianos) como parte de estas contribuciones de capital comprometido".

Para evitar dudas, el resto de la sección 3.1. Del contrato de Socios permanece sin modificar.

b) La sección 8.1 del contrato de Socios queda enmendada y se reemplaza con la siguiente:

8.1. Limitaciones sobre intereses de seguridad

Sin contar con el consentimiento previo de los Socios durante la reunión de Socios o través de un consentimiento escrito unánime de los Socios:

1) ningún socio ni beneficiario de socio podrá transferir, comprometer, hipotecar, gravar o de otra forma otorgar intereses de seguridad, directa o indirectamente, con o sin valor, voluntaria o involuntariamente (incluyendo operación de ley otro tipo de proceso



Dr. Edward Adams
March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miniaturie@doctor.eam

853

equitativo) la totalidad o cualquier parte del interés del socio beneficiario; y 2) ningún propietario beneficiario de cualquier socio podrá transferir sus intereses (incluyendo intereses económicos) en dicho socio un tercero. Pese a lo anterior, los Socios podrán comprometer sus intereses en la Compañía a prestamistas en relación con las transacciones financieras aprobadas y permitidas por la Junta.

ARTÍCULO III

CLÁUSULAS MISCELÁNEAS

3.1. Manifestación y garantías

las manifestaciones y garantías estipuladas en la sección 14.7 y 14.8 del contrato de Socios, surtirán efecto con esta enmienda, siendo verdaderas y correctas en todo aspecto sustancial, como si se realizaran a partir de la fecha de firmado este enmienda, excepto en la medida en que se puedan relacionar específicamente a una fecha anterior.

 *Dr. Edward Adem*
C.I. N.0412 March 11th 201
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

854

3.2. Contrato que rige y efecto continuo del contrato de Socios.

En el evento en que surja un conflicto entre los términos del contrato de Socios las cláusulas de esta enmienda, serán las cláusulas de esta enmienda las que rige la interpretación. Esta enmienda se considera que forma parte del contrato de Socios y no constituye una enmienda a ninguna de las cláusulas del contrato de Socios que no se haya aludido específicamente aquí.

3.4. Efecto vinculante de la enmienda

Esta enmienda será vinculante y redundante en beneficio y es exigible para las partes y sus respectivos sucesores y cesionarios permitidos.

3.5. Ley que rige el contrato.

Esta enmienda quede regida por, y debe ser interpretada y entendida de conformidad con las leyes de Colombia, sin tener en cuenta ningún conflicto de disposiciones de ley. Discrepancia que surgió se relacione con este enmienda será dirimir a través de un proceso de arbitraje definitivo y vinculante de conformidad con las cláusulas estipuladas en



Dr. Edward Adam
C.I. N.0442 March 11th 201
E. Adam
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

855

la sección 14.11 del contrato de Socios, cuyas cláusulas son incorporadas para efecto de referencia a este contrato plenamente.

3.6. Ejemplares

Esta enmienda podrá ser firmada en varios ejemplares por las partes, cada uno de los cuales de tal forma firmado constituye un documento original, y todos estos ejemplares tomados en conjunto constituyen un solo y mismo documento.

Las partes firman esta enmienda a través de sus respectivos representantes debidamente autorizados en la fecha arriba indicada.

SOCIOS:

PALADIN LA TROCHA INVESTORS

(COLOMBIA), LLC, compañía de responsabilidad limitada de Delaware

Firmado por PABLO J. SALA

Cargo: Vicepresidente



Dr. Eduard Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minialar@doctor.com

056

XEBRA, S.A.S., Sociedad por acciones simplificada

Firmado por: Enrique Giraldo

Cargo: Gerente general.

LA TROCHA, LTDA

Sociedad de responsabilidad limitada

Firmado por: Enrique Giraldo

Cargo: Representante Legal.



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minister6@doctor.com

857

CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD DE TRADUCCIÓN - A QUIEN

CORRESPONDA:

El suscrito, DR. EDWARD ADAMS, con el presente doy fe que he traducido del idioma inglés al idioma español, el (los) documento(s) adjunto(s). También declaro que estoy calificado como Traductor e Intérprete oficial: Inglés-Español-inglés mediante Certificado de Idoneidad 0412 del 11 marzo de 2015 expedido por la Universidad Nacional de Colombia. No asumo ninguna responsabilidad por el contenido del documento original en idioma inglés.

DADO BAJO MI FIRMA Y SELLO OFICIAL EL: 10 de febrero de 2019

DOCUMENTO: CONTRATO DE SOCIOS - PALI-TROCHA S.A.S

Suscrito entre

PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA), LLC, XEBRA, S.A.S

Y LA TROCHA LTDA.

Fechado 29 de noviembre de 2011

Email: virtual@shalomtraducciones.com



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

058

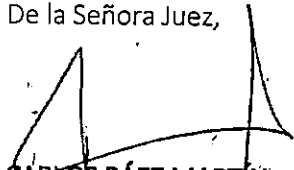
Señora
ADRIANA AYALA PULGARÍN
JUEZ VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
La ciudad
E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 2019-00398-00
DEMANDANTE: XEBRA S.A.S. y OTRO
DEMANDADO: PALI-TROCHA S.A.S. y OTRO

ASUNTO. Allega copias

CARLOS PÁEZ MARTÍN, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.094.563, y Tarjeta Profesional número 152.563 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la parte ejecutante, por medio del presente escrito, estando dentro de la oportunidad procesal pertinente, me permito aportar los documentos traducidos al español por un traductor oficial, de acuerdo con lo señalado en el auto del 26 de febrero de 2020.

De la Señora Juez,


CARLOS PÁEZ MARTÍN
C.C. 80.094.563 de Bogotá
T.P No. 152.563 del C.S. de la J.

1

RECIBIDO

00 MAR -5 P 3:41

RECIBIDO
JUEZ 20
CIVIL DEL CIRCUITO





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

CARRERA 10 N° 14-33 PISO 2 EDIFICIO H.M.M.

ccto20fbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., catorce (14) de mayo de dos mil veinte (2020)

Radicación: 110013103020 2019 00398-00

I. ASUNTO A TRATAR.

Procede el Despacho a resolver la reposición formulada por la parte actora contra el auto de 26 de febrero de dos mil veinte (2020) (fl. 49, cdno. 2), en el cual, se le ordenó prestar caución por el 10% del valor actual de la ejecución, para garantizar los perjuicios generados por las medidas previas practicadas en el *subexámine*, en aplicación al canon 599 del Código General del Proceso.

II. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Inconforme, el demandante requirió la revocatoria del anotado proveído, por cuanto, en su criterio, las cautelas ordenadas no se han podido practicar, pues de las respuestas arribadas se extrae que ninguna de ellas se ha materializado, por tanto, la caución ordenada resulta lesiva a los intereses del ejecutante.

Agregó, el artículo 599 *ídem*, no estable que la caución a prestar deba establecerse en el 10% del valor de la ejecución, la norma faculta al Juez para que limite la caución, atendiendo la clase de bienes sobre los cuales recae la medida cautelar, resultando lo ordenado, excesivo y desproporcionado.

III. CONSIDERACIONES.

La decisión objeto de censura será modificada, únicamente, en la valía de la caución ordenada, como pasa a explicarse.

El aludido canon 599 estatuye:

“En los procesos ejecutivos, el ejecutado que proponga excepciones de mérito o el tercer afectado con la medida cautelar, podrán solicitarle al juez que ordene al ejecutante prestar caución hasta por el diez por ciento (10%) del valor actual de la ejecución para responder por los perjuicios que se causen con su práctica, so pena de levantamiento. La caución deberá prestarse dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del auto que la ordene. Contra la providencia anterior, no procede recurso de apelación. Para establecer el monto de la caución, el juez deberá tener en cuenta la clase de bienes sobre los que recae la medida cautelar practicada y la apariencia de buen derecho de las excepciones de mérito” (subrayas propias).

Del texto trasuntado emerge diáfano, que para la procedencia de la citada caución se requiere la convergencia de 2 elementos: i) que el demandado se haya opuesto a la pretensión de pago del accionante, formulando excepciones de mérito; y ii) la existencia de medidas cautelares decretadas a instancia del ejecutante.

En el asunto auscultado no suscita duda que el primer presupuesto, esto es, la presentación de excepciones de fondo por parte de los demandados, se encuentra cumplido; la discusión del recurrente se centra en el segundo aspecto.

En lo pertinente debe precisarse, que para el legislador, basta con el decreto de las cautelas solicitadas por el actor, para estimar procedente la ya anotada caución, a ruego del accionado, sin importar si su práctica se consumó o si la misma dio réditos, pues ninguna referencia sobre el punto se incorporó en la disposición 599 transcrita.

Nótese, el impugnante confunde dos situaciones disímiles, una que no hayan cautelas practicadas y otra, bien distinta, que pese a su consumación no se logren obtener recursos para el compulsivo; pues bien, contrario al dicho del libelista, tratándose del embargo de productos financieros, el solo registro puede acarrear, eventualmente, perjuicios al extremo pasivo¹, los cuales, consideró el legislador, debían ser amparados por el demandante, si la ejecución no salía avante.

Ahora, revisado el *dossier*, encuentra esta juzgadora que a folios 9 a 37, 41 a 43, 45 y 46, dos de las entidad financieras oficiadas procedieron a registrar el embargo de cuentas de los aquí enjuiciados: i) el Banco de Occidente (fl. 9, cdno. 2) quien indicó que tomó nota del embargo, pero a la fecha del análisis efectuado, los ejecutados no presentaban saldo disponible y, además, existía una cautela por cuenta de la “DIAN Bogotá” registrada con antelación; y ii) Fiduagraria (fl. 29, cdno. 2), que registró el

¹ A guisa de ejemplo, la denegación de préstamos, la aceleración de los plazos de productos crediticios, entre otros.

861

embargo, y anunció que hará los descuentos cuando existan dineros susceptibles de cautela.

Como se observa, dos de las medidas previas pedidas por el extremo activo fueron debidamente materializada, reuniéndose así el segundo de los requisitos exigidos para el decreto de la discutida caución, conforme el ya señalado precepto 599 del estatuto ritual civil.

En lo atinente al valor de la caución, el recurrente alegó que la misma debió atender la clase de bienes sobre los cuales recaen las cautelas, resultando lo ordenado excesivo y desproporcionado, alegato que será acogido en cuanto a la tasación de la caución refiere, la cual, en todo caso debe calcularse sobre el valor de la ejecución y no sobre los recursos efectivamente obtenidos con ocasión de las medidas previas.

Así las cosas, se fijará como monto de la caución el equivalente a 7% *“del valor actual de la ejecución”*, si en cuenta se tiene la clase de bienes afectados.

No se concede la alzada, por expresa disposición del tantas veces aludido artículo 599 del actual código ritual.

En mérito de lo expuesto se **RESUELVE:**

PRIMERO: MODIFICAR el auto de 26 de febrero de 2020 (fl. 49, cdno. 2), en el sentido de reducir la caución decretada al 7% del valor actual de la ejecución; en lo demás, se mantendrá incólume el proveído fustigado.

SEGUNDO: Se niega por improcedente la apelación subsidiaria, incoada por el actor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

(original firmado)

PAULA CATALINA LEAL ÁLVAREZ

Juez

E.N.

Juzgado Veinte Civil Del Circuito Bogotá, D. C. La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. _____ de fecha _____ Humberto Almonacid Pinto Secretario

867

3/11/2020

Correo: Juzgado 20 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. - Outlook

Allega reforma de la demanda proceso ejecutivo 2019-00398-00

Diego Gonzalez <dgonzalez@paezmartin.com>

Lun 28/09/2020 2:49 PM

Para: Juzgado 20 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto20fbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (21 MB)

Memorial reforma demanda.pdf; Reforma demanda.pdf; Dictamen Basika 72.pdf;

Señora

PAULA CATALINA LEAL ALVAREZ

JUEZ VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

La ciudad

E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO

RADICADO: 2019-00398-00

DEMANDANTE: XEBRA S.A.S. y OTRO

DEMANDADO: PALI-TROCHA S.A.S. y OTRO

-

Asunto.- Reforma de la demanda

-

CARLOS PÁEZ MARTIN, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.094.563 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 152.563 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de la parte ejecutante, me permito aportar escrito a través del cual se reforma la demanda ejecutiva de la referencia, aportando el dictamen pericial que se solicita se decrete en la etapa procesal correspondiente.

De la Señora Juez,

CARLOS PÁEZ MARTIN

C.C. 80.094.563 de Bogotá

T.P No. 152.563 del C.S. de la J.

963



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

00000001

Bogotá, D. C., mayo 27 de 2020

Señores
XEBRA S. A. S. Y LA TROCHA LTDA.
Calle 74 No. 5 - 19, Oficina 101
Ciudad

Ref.: **EXPERTICIA HONORARIOS
DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES.
"EDIFICIO BASIKA 72 P.H".**

Respetados Señores:

De acuerdo con su requerimiento me permito hacer entrega de la experticia correspondiente a los HONORARIOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES para el proyecto "EDIFICIO BASIKA 72 P. H", con la nomenclatura urbana actual Calle 72 BIS No. 1-83 de la Ciudad de Bogotá D. C. Lote 13, Urbanización El Castillo, con Dirección Catastral CI 72 BIS 1 83, con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-165894,

Para efectos del presente informe se han tenido en cuenta los siguientes documentos: Certificados de Libertad y Tradición, Escrituras 1177 del 18 de marzo de 2016, de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, D. C., Permiso de Ocupación, Entrega Zonas Comunes, Entrega Apartamentos, Cámara de Comercio de BASIKA 72 S.A.S., Cámara de Comercio de XEBRA S.A.S., Cámara de Comercio de LA TROCHA LTDA., Contrato de Fiducia con la Sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., Contratos Privados de Arquitectura, Construcción y de Ventas y Mercadeo, (todos ellos en inglés y español) Informes de Costos, Copias de Servicios Públicos, Licencias de Construcción en las Modalidades de "Obra Nueva y Demolición Total" y Ampliación, Modificación y Propiedad Horizontal", Planos aprobados y Registros Fotográficos.

La experticia está compuesta por 102 folios principales, más 99 folios de los anexos, para un total de 201 folios.

Cordialmente

ARQ. FABIO OLARTE PINZON
C. C. 19.100.516 de Bogotá.
MAT. 25700-02062

Registro Nacional de Avaluador Profesional No. RNA / C 01-031
Corporación Nacional de Lonjas y Registros (CORPOLONJAS)
Registro RAA AVAL- 19100516

864



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

00000002

INFORME PERICIAL

"EDIFICIO BASICA 72 P.H"

CALLE 72 BIS No. 1-83

LOTE 13, URBANIZACION EL CASTILLO

LOCALIDAD CHAPINERO (2), BARRIO CATASTRAL
BELLAVISTA (008305), MANZANA CAT. 0083052828,
UPZ EL REFUGIO (88).
BOGOTA D.C.

EDIFICIO BASICA 72 P.H

La presente experticia trata sobre la solicitud realizada por las Sociedades "XEBRA S. A. S. y LA TROCHA LTDA." a través de su apoderado Doctor CARLOS PAEZ MARTIN y la cual versa sobre la "PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES" que realizaron dichas sociedades para la Sociedad "BASIKA 72 S.A.S.", para lo cual se realizaron el diseño, obtención de las Licencias de Construcción correspondientes a la gestión inicial, modificación, etc., programación, presupuesto, dirección arquitectónica y los trámites correspondientes, al igual que la estructuración del proyecto, la gerencia del proyecto, ventas y la construcción para la puesta en marcha del EDIFICIO BASIKA 72, P. H., se anota que la Sociedad "BASIKA 72 S.A.S." realizó estas gestiones a través de la Sociedad "XEBRA S.A.S."

Para realizar la construcción del EDIFICIO BASIKA 72 P. H. se realizó el proyecto: que posee la Licencia de OBRA NUEVA, DEMOLICION TOTAL No. LC 14-2-0429 con fecha de expedición 7 de marzo de 2014 de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.; y la gestión siguiente AMPLIACION, MODIFICACIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL con fecha 4 de febrero de 2016 de la misma Curaduría; por medio de la cual se construyó finalmente el **EDIFICIO BASIKA 72 P. H.**, se anota que la Sociedad "BASIKA 72 S. A. S." realizó estas gestiones a través de la Sociedad "XEBRA S.A.S."

Para realizar la construcción del EDIFICIO BASIKA 72, P. H. se realizó el proyecto: que posee la Licencia No. LC 14-2-0429 con fecha de expedición 7 de marzo de 2014 de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D. C.; y la gestión siguiente de Ampliación, Modificación y Propiedad Horizontal con fecha 4 de febrero de 2016 de la misma Curaduría; por medio de la cual se construyó finalmente el **EDIFICIO BASIKA 72, P. H.**

865



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000003

Para el desarrollo del mencionado EDIFICIO BASIKA 72 P. H., se realizó un contrato de Fiducia Mercantil con la Sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., identificada con el NIT 800.155.413-6 como Vocera del FIDEICOMISO denominado FIDEICOMISO LOTE BASIKA 72 con NIT 805.012.921-0, en el lote número (13) de la Urbanización El Castillo, distinguido con el número uno ochenta y tres (1-83) de la Calle Setenta y Dos Bis (72 Bis).



LOCALIZACION EN EL SECTOR



CARRERA 30 No. 55-19, APTO. 301, TEL: 729 1397, CEL: 317 576 1173.
E-MAIL: folarquitect@gmail.com BOGOTA, D. C., COLOMBIA

866



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

00000004

La Sociedad "BASIKA 72 S.A.S.", contrató con **XEBRA S. A. S.** y **LA TROCHA LTDA.**, las gestiones de **DISEÑO, GERENCIA y CONSTRUCCIÓN** del "EDIFICIO BASIKA 72, P. H."

El EDIFICIO BASIKA 72, está construido sobre el siguiente globo de terreno localizado en la Ciudad de Bogotá. Tiene su acceso principal por la CALLE SETENTA Y DOS (72 BIS) NÚMERO UNO OCHENTA Y TRES (1-83) de la actual nomenclatura urbana, construido sobre el Lote número trece (13) de la Urbanización El Castillo.

Para el desarrollo de la Experticia se estudiaron los siguientes puntos:

1. *Información general.*
2. *Titulación del predio.*
3. *Características del predio.*
4. *Estudios, trabajos realizados y Licencia de Construcción.*
5. *Obras realizadas.*
6. *Valoración de las obras.*
7. *Cálculo de honorarios según SCA.*
8. *Calculo de honorarios según contratos.*
9. *Comparación de honorarios SCA y Contratados. Conclusiones Finales.*
10. *Método usado para el avalúo.*
11. *Indicadores económicos.*
12. *Registro fotográfico.*
13. *Certificación de la experticia.*
14. *Hoja de vida del Perito. Matriculas.*
15. *Principales experticias realizadas.*
16. *Anexos.*

Con base en los anteriores puntos a continuación y como sustento de la experticia se procede al análisis y verificación del estado del inmueble, junto con las características propias.

867



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

00000005

1. INFORMACION GENERAL

1.1 DIRECCION DEL PREDIO:

El predio que corresponde al presente informe, se encuentra construido y localizado sobre el siguiente globo de terreno en la Ciudad de Bogotá, D. C.:

Tiene su acceso principal por la Calle Setenta Y Dos (72 Bis) número Uno Ochenta y Tres (1-83) de la actual nomenclatura urbana, construido sobre el Lote número trece (13) de la Urbanización El Castillo, con Matricula Inmobiliaria No. 50C-165894.

Este predio corresponde al "EDIFICIO BASIKA 72 P.H", al lote de terreno y a la edificación levantada, está construido en un (1) sótano, un (1) semisótano y ocho (8) pisos.

1.2 UNIDADES DEL PREDIO:

Consta de siete (7) apartamentos de propiedad privada, veintidós (22) parqueaderos de los cuales veinte (20) son de propiedad común de uso exclusivo y dos (2) parqueos comunes para visitantes, uno (1) de los cuales está destinado a discapacitados, diez (10) depósitos comunes de uso exclusivo y ocho (8) cupos para bicicletas, según la siguiente descripción:

A. Siete (7) unidades privadas de vivienda o apartamentos destinados para uso residencial, localizados del segundo al octavo piso, denominados consecutivamente así:



00000006

B. Apartamento doscientos uno (201), Apartamento trescientos uno (301), Apartamento cuatrocientos uno (401), Apartamento quinientos uno (501), Apartamento seiscientos uno (601), Apartamento setecientos uno (701), Apartamento ochocientos uno (801).

C. Veinte (20) cupos de parqueo comunes para uso exclusivo, localizados en el sótano, Planta Eléctrica, Subestación, Cuarto de bombas, Cuarto de Choferes y los parqueaderos denominados así:

D. En Sótano: trece (13) parqueos No. P09, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, y P22.

E. En primer piso: siete (7) parqueos No. P01, P02, P03, P04, P05, P06, y P08.

Dos (2) cupos de parqueo comunes para visitantes localizados en el sótano y en el primer piso destinados para estacionar vehículos automotores livianos de los visitantes, distribuidos y denominados así:

En Sótano: un (1) parqueo No. V16.

En Primer Piso: un (1) parqueo No. V07 para discapacitados.

Diez (10) depósitos comunes para asignar al uso exclusivo, localizados, en sótano, semisótano y en primer piso, destinados para

869



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

00000007

almacenamiento de enseres relacionados con la vivienda, distribuidos y denominados así:

En Sótano: cinco (5) depósitos No. 5, 6, 7, 8, 9 y 10.

En Semisótano: un (1) deposito No. 8.

En Primer Piso: cuatro (4) depósitos No. 1, 2, 3 y 4.

En los pisos superiores (segundo a séptimo) se desarrolla un apartamento de uso privado por piso.

1.3 TIPO DE INMUEBLE:

El lote correspondiente al inmueble en estudio es para uso multifamiliar, que posee Licencia de Construcción aprobada.

Se trata de un predio en un lote plano de configuración no ortogonal, cuya fachada principal se encuentra sobre Calle 72 Bis de la ciudad de Bogotá, D. C.

La Licencia de Construcción Numero LC14-2-0429 fue expedida el día 7 de marzo de 2014, ejecutoriada el 31 de marzo de 2014 por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, según radicación 13-2-3343. Y con modificación el día 04 de febrero de 2016.

Así las cosas, este inmueble en la actualidad tiene un uso residencial y en el primer piso se desarrollan actividades de uso comunal, tales como recepción, portería, hall, ascensor, baños, antejardín, acceso rampa a sótanos y parqueaderos y escaleras.



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

00000008

Esta edificación está construida en mampostería con columnas en concreto, placas de contrapiso y aéreas también reforzadas en concreto. La obra se aprobó y construyó con el reforzamiento estructural pertinente y acogiéndose a la Norma Sismoresistente NSR-10. Cimentación en Caissons.

En los pisos superiores:

Como se indicó tienen solo una unidad habitacional por nivel.

1.4 SOLICITANTE:

La presente Experticia fue solicitada por las sociedades XEBRA S. A. S. y la sociedad LA TROCHA LTDA., identificadas con los NIT. No. 900.478.048-1 y 800.120.131-3 respectivamente, a través de su apoderado el Doctor CARLOS PAEZ MARTIN.

1.5 DESTINACION ACTUAL:

El predio estudiado está destinado con uso exclusivo para vivienda multifamiliar y se encuentra dado en operación a la sociedad BASIKA 72 S.A.S., predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 50C-165894.

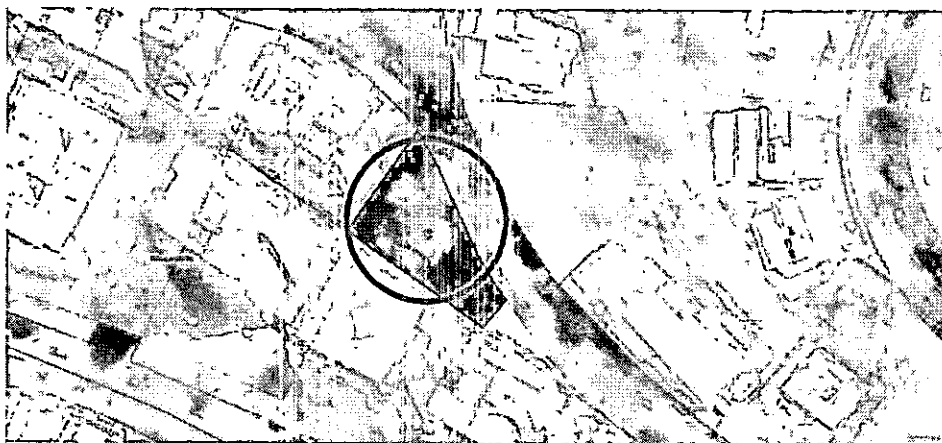
1.6 LOCALIZACION:

El inmueble denominado EDIFICIO BASIKA 72 P.H., se encuentra localizado en la Calle 72 Bis No. 1-83 en Bogotá D.C, por donde hoy tiene su acceso principal.



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

00000009



LOCALIZACION ESPECIFICA

1.7 CIUDAD DONDE SE REALIZA EL INFORME:

Bogotá, D. C.

1.8 FECHA DEL INFORME:

mayo 27 de 2020.



FACHADA EDIFICIO BASIKA 72, P. H.

876



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000010

2. **TITULACION DEL PREDIO:**

2.1 PROPIETARIO:

El predio con la nomenclatura urbana actual Calle 72 Bis 1-83 en la Ciudad de Bogotá y según Matrícula 50C-165894 el propietario es "SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA" identificada con el NIT 800.155.413-6 como vocera del Fideicomiso LOTE BASIKA 72, era la propietaria y poseedora exclusiva del Lote No. trece (13) de la Urbanización el Castillo (hasta la terminación y entrega de los inmuebles resultantes del proyecto).

El Proyecto EDIFICIO BASIKA 72 P.H, se construyó según la Licencia de Construcción No. LC-14-2-0429 aprobada por la Curaduría Urbana No.2 de Bogotá D.C., que corresponde al inmueble en estudio.

En el contrato de Fiducia Mercantil de la Fiduciaria "SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA". el fideicomitente es la SOCIEDAD BASIKA 72 S. A. S.

Además, según la Escritura 1177 de la Notaría 73 de Bogotá, D. C. de fecha 18 de marzo de 2016, quien tiene el derecho real de dominio pleno y la posesión de los inmuebles que componen el actual EDIFICIO BASIKA 72 es: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A., en su calidad de Vocera del FIDEICOMISO, identificado con el NIT 805.012.921-0; se aclara que hasta que se traspasen los derechos particulares a los compradores de las unidades.

873



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000011

PREDIO	NOMBRE VOCERA DEL FIDEICOMISO	PROPIETARIA	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
Calle 72 Bis No. 1-83	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. LOTE BASIKA 72. NIT. 805.012.921-0	BASIKA 72 S. A. S.	50C-165894	2.518.61

El área final total construida es de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO CON SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.518.61 Mts²) y el área libre o descubierta es de 319.08 Mts².

El lote donde se realizó el proyecto tiene un área de SEISCIENTOS SETENTA CON CINCUENTA Y SIETE (670.57 Mts²) METROS CUADRADOS.

2.2 TITULOS DE ADQUISICION

Escritura Pública No. 1177 del 18 de marzo de 2016 otorgada por la Notaria 73 del Círculo de Bogotá D. C., cada unidad en la actualidad posee sus escrituras particulares.

2.3 MATRICULA INMOBILIARIA Y CEDULA CATASTRAL

En el lote de terreno que ocupa en la actualidad el EDIFICIO BASIKA 72, tiene la construcción declarada y con Reglamento de Propiedad Horizontal e inicialmente tenía la siguiente Matrícula Inmobiliaria y Cédula Catastral:

INMUEBLE	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULAS CATASTRALES
EDIFICIO BASIKA 72	50C-165894	AAA0094EFLW

874



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - VALUOS - PERITAJES

000000012

2.4 CODIGO CATASTRAL.

El predio donde se realizó el Proyecto EDIFICIO BASIKA 72 posee el siguiente Código Catastral: AAA0094EFLW.

2.5 CERTIFICADOS DE TRADICION.

Del 29 de mayo de 2014:

APARTAMENT O	AREA NETA M2	No. MATRICULA
201	179.25	50N-1969029
301	179.25	50N-1969030
401	179.25	50N-1969031
501	179.25	50N-1969032
601	179.25	50N-1969033
701	179.25	50N-1969034
801	179.25	50N-1969035
8	1.434.00	

Todos expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Estos inmuebles fueron sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No. 1177 del 18 de marzo de 2016 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, D. C.

2.6 LICENCIA DE CONSTRUCCION.

La Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCION en la MODALIDAD DE: OBRA NUEVA y la DEMOLICION TOTAL; de la siguiente manera:

LICENCIA DE CONSTRUCCION No. LC 14-2-0429				
FECHA. EXPEDICION	FECHA DE EJECUTORIA	VIGENCIA HASTA	No. DE RADICACION	FECHA RADICACION
7-mar-2014	31-mar-14	31 mar-16	13 2 3343	22-ago-13

La Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCION

875



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000013

en la MODALIDAD DE: AMPLIACION,
MODIFICACION, PROPIEDAD
HORIZONTAL; de la siguiente manera:

LICENCIA DE CONSTRUCCION No. LC 14-2-0429				
FECHA EXPEDICION	FECHA DE EJECUTORIA	VIGENCIA HASTA	No. DE RADICACION	FECHA RADICACION
4-feb-16	23-feb-16	31-mar-16	15 2 4958	25-nov-15

Es importante decir que a través del Arquitecto ALVARO ENRIQUE GIRALDO VALENCIA, se adelantó el diseño arquitectónico ante la Curaduría de la Licencia de Construcción para la realización del proyecto "EDIFICIO BASIKA 72, P. H." ubicado en la CALLE 72 BIS No. 1-83, Lote 13, Urbanización El Castillo, Localidad Chapinero (2), Barrio Catastral Bellavista (008305), Manzana Cat. 0083052828, UPZ El Refugio (88), Bogotá D. C. y la tramitación de todo el proyecto, junto con la construcción y gerencia la realizó la Sociedad XEBRA S.A.S.

2.6.1 LICENCIA DE CONSTRUCCION PRIMERA GESTIÓN.

El proyecto para el EDIFICIO BASIKA 72, P. H., se aprobó en la PRIMERA GESTIÓN con fecha de expedición de la Licencia 14-2-0429 de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, D. C., 7 de marzo de 2014 y tiene las siguientes características:

La modalidad aprobada fue de OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL, con vigencia hasta el 10 de junio de 2016.

- UPZ No. 88 El Refugio.
- Sector Normativo 17.
- Usos I.
- Edificabilidad A.



000000014

- Área de Actividad Residencial.
- Zona delimitada Comercio y Servicios.
- Tratamiento Consolidación.
- Modalidad con cambio de patrón.
- Nombre del Proyecto BASIKA 72.
- Vivienda Multifamiliar.
- Número de Unidades: 7.
- Estacionamientos privados: 20.
- Estacionamientos Visitantes: 2.

AREAS DEL EDIFICIO BASIKA W, P. H.	
LOTE	670.57
SOTANO	350.83
SEMISOTANO	193.64
PRIMER PISO	351.49
PISOS RESTANTES	1 603.38
TOTAL CONSTRUIDO	2 499.34
LIBRE 1 ^{ER} PISO	319.08
INDICE OCUPACION	0.52
INDICE CONSTRUCCION	2.10

El área aprobada en esta gestión fue de DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.499.34 MTS²).

2.6.2 LICENCIA DE CONSTRUCCION SEGUNDA GESTIÓN.

El proyecto para el EDIFICIO BASIKA 72, P. H., se aprobó en la SEGUNDA GESTIÓN con fecha de expedición de la Licencia 14-2-0429 de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, D. C., 4 de febrero de 2016 y tiene las siguientes características:

La modalidad aprobada fue de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL, con fecha del 4 de febrero de 2016, con vigencia hasta el 31 de marzo de 2016.



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000015

- UPZ No. 88 El Refugio.
- Sector Normativo 17.
- Usos I.
- Edificabilidad A.
- Área de Actividad Residencial.
- Zona delimitada Comercio y Servicios.
- Tratamiento Consolidación.
- Modalidad con cambio de patrón.
- Nombre del Proyecto BASIKA 72.
- Vivienda Multifamiliar.
- Número de Unidades: 7.
- Estacionamientos privados: 20.
- Estacionamientos Visitantes: 2.

ÁREAS DEL EDIFICIO BASIKA W, P. H.	
LOTE	670.57
SOTANO	407.28
SEMISOTANO	119.06
PRIMER PISO	351.77
PISOS RESTANTES	1 640.50
TOTAL CONSTRUIDO	2 518.61
LIBRE 1 ^{ER} PISO	318.80
INDICE OCUPACION	0.52
INDICE CONSTRUCCION	2.10

El área aprobada en esta gestión fue de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO CON SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.518.61 MTS²).

NOTAS: Para el presente avalúo se tuvo en cuenta cada uno de los documentos aportados por el solicitante.

La revisión de los instrumentos descritos y anexos no implica que este informe constituya un estudio de títulos.

El área de construcción en consideración en este informe es de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO CON SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.518.61 MTS²) y un área libre de 318.80 Mts², que corresponden a las áreas medidas durante las Inspecciones Oculares realizadas.



000000016

Sin embargo, para el análisis y cálculo de los Honorarios de cada gestión, se hará de acuerdo a cada una de ellas, sobre todo en lo concerniente a Diseño y Estudios, como se verá más adelante.

3 CARACTERISTICAS DEL PREDIO

3.1. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL INMUEBLE:

El bien inmueble objeto del presente informe está constituido en un lote de terreno cuya área según Escrituras, los planos aprobados y de acuerdo a la Inspección Ocular realizada es de SEIS CIENTOS SETENTA CON CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (670.57 Mts²), Matricula Inmobiliaria No. 50C-165894, ubicado en la ciudad de Bogotá.

El predio donde se encuentra el EDIFICIO BASIKA 72, P. H., se halla localizado en la actual nomenclatura urbana: CALLE 72 BIS 1-83 en la Ciudad de Bogotá, D. C.; se trata de un terreno plano.

Como se dijo con anterioridad, es un edificio de ocho (8) pisos ajustado a la norma NSR-10 de sismo resistencia.

La edificación está compuesta por estructura de concreto reforzado en concordancia con el NSR-10, zapatas, columnas, vigas y placas igualmente reforzadas; muros en ladrillo cerámico tipo tolete, pañetes de muros con estuco y vinilo, cielorasos en drywall terminados en vinilo, pisos en cerámica y porcelanato, baños con muros en porcelanato al igual que los pisos, con aparatos sanitarios (lavamanos y duchas) en porcelana con su grifería tipo

879



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000017

corona de primera categoría, vidrios templados en las divisiones de los baños; todas las habitaciones poseen closets en madera, mueble igualmente en madera para escritorio; puertas de seguridad para las habitaciones, ventanería en aluminio anodizado, con vidrio transparente.

Este predio en la actualidad posee los siguientes servicios: Acometidas de agua, acometidas de gas domiciliario, acometidas eléctricas, televisión, internet; vigilancia y seguridad privada.

El EDIFICIO BASIKA 72, P. H., se halla sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyo Reglamento y planos se encuentran debidamente protocolizados, mediante la Escritura Pública No. 1177 del 18 de marzo de 2016, de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá.

3.1.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:

En la actualidad el predio se encuentra con uso residencial multifamiliar en las mejores condiciones y acabados.

3.1.2 ESTRATIFICACIÓN:

El inmueble producto de este estudio tiene asignado estrato (6). Según el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019.

3.1.3 TOPOGRAFÍA Y FORMA DEL PREDIO:

El predio motivo de la presente experticia, es plano y tiene forma regular; cuyos linderos y distancias se precisan en el ítem correspondiente a "Linderos".



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000018

3.1.4 VÍA DE ACCESO:

Al predio se accede mediante vía vehicular pavimentada, sobre la Calle 72 BIS.

3.1.5 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio en estudio se encuentra en una zona que posee todos los servicios públicos instalados y en funcionamiento, en la cantidad de acometidas antes expresadas, al igual que el predio como tal.

3.1.6 VECINDARIO:

Básicamente el vecindario es de uso residencial.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO Y ÁREAS:

El predio está perfectamente alindado y concordante con los certificados de Tradición, Catastral, de escrituración y los planos de Catastro, al igual que con los planos aprobados.

Como ha quedado expresado anteriormente, está compuesto por un lote de terreno que tiene un área de SEIS CIENTOS SETENTA CON CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (670.57 Mts²).

3.3 USOS:

El uso determinado por el P.O.T. y por los planos aprobados, es para uso VIVIENDA MULTIFAMILIAR y se encuentra de acuerdo a la actividad prevista y aprobada.

**000000019**

3.4 LINDEROS GENERALES Y PARTICULARES:**LINDEROS GENERALES:**

Para establecer los linderos del predio que nos ocupa, se han tomado de la Escritura Pública No. 1177 del 18 de marzo de 2016, otorgada en la Notaria SETENTA Y TRES (73) de Bogotá D. C.; que corresponden al predio aquí en estudio; así las cosas, los linderos son:

POR UN COSTADO: en extensión de cuarenta y dos metros ochenta y tres centímetros (42.83 Mts), con la Calle Setenta y Dos Bis (72 Bis), antes calle setenta y dos (72).

POR OTRO COSTADO: en extensión de ocho metros siete centímetros (8.07 Mts), con la zona verde de la Urbanización el Castillo.

POR OTRO COSTADO: en extensión de treinta y siete metros cuarenta y ocho centímetros (37.48 Mts) con lotes que son o fueron de la Urbanización Las Acacias.

Y POR EL OTRO COSTADO: en extensión de veintisiete metros cincuenta y dos centímetros (27.52 Mts) con el Lote Número Catorce (14) de la Urbanización el Castillo y encierra.

LINDEROS PARTICULARES:**DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO.**

Las unidades de dominio privado o exclusivo que conforman el EDIFICIO BASIKA 72, están separadas unas de

9872



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000020

otras, así como de los bienes de propiedad común y bienes de uso público por muros comunes medianeros o muros comunes de fachadas. A continuación, se describen por su nomenclatura, ubicación, área, linderos y dependencias, de acuerdo con los planos de propiedad horizontal aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 que forman parte del Reglamento de Propiedad Horizontal:

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)

Tiene su acceso por el número uno ochenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos (72) Bis. Está ubicado en el piso dos (2) o nivel más cuatro punto cincuenta y dos metros (+4.52 Mts²); tiene un área privada construida de doscientos uno punto cero cero metros cuadrados (201.00 Mts²) y un área privada neta de ciento setenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados (179.25 Mts²); su altura libre es de dos punto ochenta metros (2.80 Mts), y sus Linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son:

Entre los puntos A y B en línea quebrada y longitud de uno punto cero un metros (1.01 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), cero punto sesenta y ocho metros (0.68 Mts), cuatro punto veinte metros (4.20 Mts), cero punto once metros (0.11 Mts), trece punto trece metros (13.13 Mts), cero punto veintiún metros y cinco punto setenta y ocho metros (5.78 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con balcón de su propiedad y aire sobre primer piso, o área

883



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000021

común de antejardín y de accesos
vehiculares y peatonal.

Entre los puntos B y C en línea quebrada y longitud de uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 Mts), uno punto cero nueve metros (1.09 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), cero punto diez metros (0.10 Mts), cero punto sesenta un metros (0.61 Mts), cero punto cuarenta metros (0.40 Mts), cero punto sesenta y nueve metros (0.69 Mts), tres punto ochenta y cinco metros (3.85 Mts), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 Mts), cero punto cincuenta y un metros (0.51 Mts), cero punto cincuenta y dos metros (0.52 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto noventa y cinco metros (1.95 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts) y uno punto diez metros (1.10 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con área común de uso exclusivo de cubierta y aire sobre área común de primer piso.

Entre los puntos C y D en línea quebrada y longitud de uno punto cero siete metros (1.07 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), punto sesenta y siete metros (1.67 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto quince metros (0.15 Mts), uno punto cincuenta y cinco metros (1.55 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000022

ochenta y siete metros (1.87 Mts), dos punto sesenta metros (2.60 Mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 Mts), uno punto trece metros (1.13 Mts), cero punto cincuenta y nueve metros (0.59 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 Mts), dos punto treinta y un metros (2.31 Mts); uno punto noventa metros (1.90 Mts), cero punto doce metros (0.12 Mts), y uno punto treinta y siete metros (1.37 Mts); muros columna, pantalla, ducto y ventanas comunes al medio, con área común de escalera, foso de ascensor, y aire sobre jardinera y sobre área común de uso exclusivo de cubierta.

Entre los puntos D y A en línea quebrada y en longitud de cero punto cuarenta y dos metros (0.42 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), uno punto veintitrés metros (1.23 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), tres punto cero ocho metros (3.08 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), cuatro punto once metros (4.11 Mts), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts), cero punto diecisiete metros (0.17 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), y cuatro punto treinta y dos metros (4.32 Mts); muros, ductos y columnas comunes al medio, con aire sobre área común de primer piso o rampa de acceso vehicular y circulación.

Entre los puntos E y F en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); antepecho y ventana comunes al medio, con salón de su

885



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000023

propiedad y aire sobre área común de primer piso o antejardín.

Entre los puntos F y E en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro, ventana y antepecho comunes al medio, con comedor de su propiedad y aire sobre área común de primer piso, o acceso vehicular y antejardín.

POR EL NADIR: placa común al medio que lo separa del primer piso o área común del edificio.

POR EL CENIT: Placa común al medio con tercer piso o área privada del apartamento trescientos uno (301).

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño social, salón, comedor, balcón, cocina, ropas, cuarto de plancha con baño, shut de basuras, habitación uno (1) con baño, habitación dos (2) con baño, estar, hall de circulación, habitación principal con walk-in closet y baño, y tres (3) jardineras.

NOTA: Dentro de este apartamento hay tres (3) columnas, dos (2) de dos metros por cero punto cuarenta metros (2.00 x 0.40 Mts), y una (1) de uno punto veinte metros por cero punto cuarenta metros (1.20 x 0.40 Mts), y un ducto de cero punto setenta y cinco metros por uno punto quince metros (0.75 x 1.15 Mts), de propiedad común, que han sido descontados del área del apartamento.

886



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000024

**APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO
(301).**

Tiene su acceso por el número uno-ochenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos (72) Bis. Está ubicado en el piso tres (3) o nivel más siete punto setenta y siete metros (+7.77 Mts); tiene un área privada construida de doscientos un punto cero metros cuadrados (201.00 Mts²) y un área privada neta de ciento setenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados (179.25 Mts²); su altura libre es de dos punto ochenta metros (2.80 Mts), y sus Linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son:

Entre los puntos A y B en línea quebrada y longitud de uno punto cero metros (1.01 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), cero punto sesenta y ocho metros (0.68 Mts), cuatro punto veinte metros (4.20 Mts), cero punto once metros (0.11 Mts), trece punto trece metros (13.13 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), y cinco punto setenta y ocho metros (5.78 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con balcón de su propiedad y aire sobre primer piso, o área común de antejardín y de accesos vehiculares y peatonal.

Entre los puntos B y C en línea quebrada y longitud de uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 Mts), uno punto cero nueve metros (1.09 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), dos punto treinta metros (2.30



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - VALUOS - PERITAJES

000000025

Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), cero punto diez metros (0.10 Mts), cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts), cero punto cuarenta metros (0.40 Mts), cero punto sesenta y nueve metros (0.69 Mts), tres punto ochenta y cinco metros (3.85 Mts), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 Mts), cero punto cincuenta y un metros (0.51 Mts), cero punto cincuenta y dos metros (0.52 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto noventa y cinco metros (1.95 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), y uno punto diez metros (1.10 Mts); muros y ventanas comunes al medio con aire sobre área común de primer piso y sobre área común de uso exclusivo de segundo piso o cubierta.

Entre los puntos C y D en línea quebrada y longitud de uno punto cero siete metros (1.07 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto sesenta y siete metros (1.67 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto quince metros (0.15 Mts), uno punto cincuenta y cinco metros (1.55 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto ochenta y siete metros (1.87 Mts), dos punto sesenta metros (2.60 Mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 Mts), uno punto trece metros (1.13 Mts), cero punto cincuenta y nueve metros (0.59 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 Mts), dos punto treinta



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000026

y un metros (2.31 Mts), uno punto noventa metros (1.90 Mts), cero punto doce metros (0.12 Mts), y uno punto treinta y siete metros (1.37 Mts); muros, columnas, pantalla, ducto y ventanas comunes al medio, con área común de escalera, foso de ascensor, y aire sobre jardinera y sobre área común de uso exclusivo de cubierta.

Entre los puntos E y F en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); antepecho y ventana comunes al medio, con salón de su propiedad y aire sobre área común de primer piso o antejardín.

Entre los puntos F y E en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts) y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro, ventana y antepecho comunes al medio, con comedor de su propiedad y aire sobre área común de primer piso, o acceso vehicular y antejardín.

NADIR: Placa común al medio con segundo piso o área privada del apartamento doscientos uno (201).

POR EL CENIT: Placa común al medio con cuarto piso o área privada del apartamento cuatrocientos uno (401).

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño social, salón, comedor, balcón, cocina, ropas, cuarto de plancha con baño, shut de basuras, habitación uno (1) con baño, habitación dos (2) con baño, estar, hall de circulación, habitación principal con walk-in closet y baño, y tres (3) jardineras.

889



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000027

NOTA: Dentro de este apartamento hay tres (3) columnas, dos (2) de dos metros por cero punto cuarenta metros (2.00 x 0.40 Mts), y una (1) de uno punto veinte metros por cero punto cuarenta metros (1.20 x 0.40 Mts), y un ducto de cero punto setenta y cinco metros por uno punto quince metros (0.75 x 1.15 Mts), de propiedad común, que han sido descontados del área del apartamento.

APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401).

Tiene su acceso por el número uno ochenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos (72) Bis. Está ubicado en el piso cuarto (4) o nivel más once punto cero dos metros (+11.02 Mts); tiene un área privada construida de doscientos uno punto cero cero metros cuadrados (201.00 Mts²) y un área privada neta de ciento setenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados (179.25 Mts²); su altura libre es de dos punto ochenta metros (2.80 Mts), y sus Linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son:

Entre los puntos A y B en línea quebrada y longitud de uno punto cero un metros (1.01 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), cero punto sesenta y ocho metros (0.68 Mts), cuatro punto veinte metros (4.20 Mts), cero punto once metros (0.11 Mts), trece punto trece metros (13.13 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), y cinco punto setenta y ocho metros (5.78 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con balcón de su propiedad y aire sobre primer piso,

890



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000028

o área común de antejardín y de accesos vehiculares y peatonal.

Entre los puntos B y C línea quebrada y longitud de uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 Mts), uno punto cero nueve metros (1.09 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), dos punto treinta metros (2.30 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), cero punto diez metros (0.10 Mts), cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts), cero punto cuarenta metros (0.40 Mts), cero punto sesenta y nueve metros (0.69 Mts), tres punto ochenta y cinco metros (3.85 Mts), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 Mts), cero punto cincuenta y un metros (0.51 Mts), cero punto cincuenta y dos metros (0.52 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto noventa y cinco metros (1.95 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto diez metros (1.10 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con aire sobre área común de primer piso y sobre área común de uso exclusivo de segundo piso o cubierta.

Entre los puntos C y D en línea quebrada y longitud de uno punto cero siete metros (1.07 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto sesenta y siete metros (1.67 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto quince

891



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000029

metros (0.15 Mts), uno punto cincuenta y cinco metros (1.55 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto ochenta y siete metros (1.87 Mts), dos punto sesenta metros (2.60 Mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 Mts), uno punto trece metros (1.13 Mts), cero punto cincuenta y nueve metros (0.59 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 Mts), dos punto treinta y un metros (2.31 Mts); uno punto noventa metros (1.90 Mts), cero punto doce metros (0.12 Mts), y uno punto treinta y siete metros (1.37 Mts); muros, columna, pantalla, ducto y ventanas comunes al medio, con área común de escalera, foso de ascensor, y aire sobre jardinera y sobre área común de uso exclusivo de cubierta.

Entre los puntos D y A en línea quebrada y longitud de cero punto cuarenta y dos metros (0.42 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), uno punto veintitrés metros (1.23 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), tres punto cero ocho metros (3.08 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), cuatro punto once metros (4.11 Mts), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts), cero punto diecisiete metros (0.17 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), y cuatro punto treinta y dos metros (4.32 Mts); muros ducto y columnas comunes al medio, con aire sobre primer piso, o área común de rampa de acceso vehicular y circulación.

Entre los puntos E y F en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros

892



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000030

(3.40 Mts) y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro, ventana y antepecho comunes al medio, con salón de su propiedad y aire sobre área común de primer piso o antejardín.

Entre los puntos F y E en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts) y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro, ventana y antepecho comunes al medio, con comedor de su propiedad y aire sobre área común de primer piso, o acceso vehicular y antejardín.

POR EL NADIR: Placa común al medio con tercer piso o área privada del apartamento trescientos uno (301).

POR EL CENIT: Placa común al medio con quinto piso o área privada del apartamento quinientos uno (501).

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño social, salón, comedor, balcón, cocina, ropas, cuarto de plancha con baño, shut de basuras, habitación uno (1) con baño, habitación dos (2) con baño, estar, hall de circulación, habitación principal con walk-in closet y baño, y tres (3) jardineras.

NOTA: Dentro de este apartamento hay tres (3) columnas, dos (2) de dos metros por cero punto cuarenta metros (2.00 x 0.40 Mts), y una de (1) de uno punto veinte por cero punto cuarenta metros (1.20 x 0.40 Mts) y un ducto de cero punto setenta y cinco metros por uno punto quince metros (0.75 x 1.15 Mts), de propiedad común, que han sido descontados del área del apartamento.

898



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000031

APARTAMENTO QUINIENTOS UNO (501).

Tiene su acceso por el número uno ochenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos (72) Bis. Está ubicado en el piso quinto (5) o nivel más catorce punto veintisiete metros (+14.27 Mts); tiene un área privada construida de doscientos uno punto cero cero metros cuadrados (201.00 Mts²) y un área privada neta de ciento setenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados (179.25 Mts²); su altura libre es de dos punto ochenta metros (2.80 Mts), y sus linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son: Entre los puntos A y B en línea quebrada y longitud de uno punto cero un metros (1.01 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), cero punto sesenta y ocho metros (0.68 Mts), cuatro punto veinte metros (4.20 Mts), cero punto once metros (0.11 Mts), trece punto trece metros (13.13 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), y cinco punto setenta y ocho metros (5.78 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con balcón de su propiedad y aire sobre primer piso, o área común de antejardín y de accesos vehiculares y peatonal.

Entre los puntos B y C en línea quebrada y longitud de uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 Mts), uno punto cero nueve metros (1.09 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), dos punto treinta metros (2.30 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros

894



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000032

(0.55 Mts), cero punto diez metros (0.10 Mts), cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts), cero punto cuarenta metros (0.40 Mts), cero punto sesenta y nueve metros (0.69 Mts), tres punto ochenta y cinco metros (3.85 Mts), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 Mts), cero punto cincuenta y un metros (0.51 Mts), cero punto cincuenta y dos metros (0.52 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto noventa y cinco metros (1.95 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), y uno punto diez metros (1.10 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con aire sobre área común de primer piso y sobre área común de uso exclusivo de segundo piso o cubierta.

Entre los puntos C y D en línea quebrada y longitud de uno punto cero siete metros (1.07 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto sesenta y siete metros (1.67 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto quince metros (0.15 Mts), uno punto cincuenta y cinco metros (1.55 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto ochenta y siete metros (1.87 Mts), dos punto sesenta metros (2.60 Mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 Mts), uno punto trece metros (1.13 Mts), cero punto cincuenta y nueve metros (0.59 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 Mts), dos punto treinta y un metros (2.31 Mts); uno punto

875



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000033

noventa metros (1.90 Mts), cero punto doce metros (0.12 Mts), y uno punto treinta y siete metros (1.37 Mts); muros, columnas, pantalla, ducto y ventanas comunes al medio, con área común de escalera, foso de ascensor y aire sobre jardinera y sobre área común de uso exclusivo de cubierta.

Entre los puntos D y A en línea quebrada y longitud de cero punto cuarenta y dos metros (0.42 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), uno punto veintitrés metros (1.23 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), tres punto cero ocho metros (3.08 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), cuatro punto once metros (4.11 Mts), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts), cero punto diecisiete metros (0.17 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), y cuatro punto treinta y dos metros (4.323 Mts); muros, ducto y columnas comunes al medio, con aire sobre primer piso, o área común de rampa de acceso vehicular y circulación.

Entre los puntos E y F en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); antepecho y ventana comunes al medio, con salón de su propiedad y aire sobre área común de primer piso o antejardín.

Entre los puntos F y E en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro, ventana y antepecho comunes al medio, con comedor de su propiedad y aire sobre área común de primer piso, o acceso vehicular y antejardín.

896



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000034

POR EL NADIR: Placa común al medio con cuarto piso o área privada del apartamento cuatrocientos uno (401).

POR EL CENIT: Placa común al medio con sexto piso o área privada del apartamento seiscientos uno (601).

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño social, salón, comedor, balcón, cocina, ropas, cuarto de plancha con baño, shut de basuras, habitación uno (1) con baño, habitación dos (2) con baño, estar, hall de circulación, habitación principal con walk-in closet y baño, y tres (3) jardineras.

NOTA: Dentro de este apartamento hay tres (3) columnas, dos (2) de dos metros por cero punto cuarenta metros (2.00 x 0.40 Mts), y una (1) de uno punto veinte metros por cero punto cuarenta metros (1.0 x 0.40 Mts) y un ducto de cero punto setenta y cinco por uno punto quince metros (0.75 x 1.15 Mts), de propiedad común, que han sido descontados del área del apartamento.

APARTAMENTO SEICIENTOS (601).

Tiene su acceso por el numero uno-ochoenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos (72). Está ubicado en el piso sexto (6) o nivel más diecisiete punto cincuenta y dos metros (+17.52 Mts); tiene un área privada construida de doscientos uno punto cero cero metros cuadrados (201.00 Mts²) y un área privada neta de ciento cincuenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados (179.25 Mts²); su altura libre es de dos punto ochenta (2.80 Mts), y sus linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son:

897



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000035

Entre los puntos A y B en línea quebrada y longitud de uno punto cero uno metros (1.01 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), cero punto sesenta y ocho metros (0.68 Mts), cuatro punto veinte metros (4.20 Mts), cero punto once metros (0.11 Mts), trece punto trece metros (13.13 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), y cinco punto setenta y ocho metros (5.78 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con balcón de su propiedad y aire sobre el primer piso o área común de antejardín y de acceso vehicular y peatonal.

Entre los puntos B y C en línea quebrada y longitud de uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 Mts), uno punto cero nueve metros (1.09 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), dos punto treinta metros (2.30 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), cero punto diez metros (0.10 Mts), cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts), cero punto cuarenta metros (0.40 Mts), cero punto sesenta y nueve metros (0.69 Mts), tres punto ochenta y cinco metros (3.85 Mts), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 Mts), cero punto cincuenta y un metros (0.51 Mts), cero punto cincuenta y dos metros (0.52 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto noventa y cinco metros (1.95 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), y uno punto diez metros (1.10 Mts); muros

898



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - VALUOS - PERITAJES

000000036

y ventanas comunes al medio, con aire sobre área común de primer piso y sobre área común de uso exclusivo de segundo piso o cubierta.

Entre los puntos C y D en línea quebrada y longitud de uno punto CERO SIETE METROS 81.07 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto sesenta y siete metros (1.67 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto cero metros (1.00 Mts), cero punto quince metros (0.15 Mts), uno punto cincuenta y cinco metros (1.55 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto ochenta y siete metros (1.87 Mts), dos punto sesenta metros (2.60 Mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 Mts), uno punto trece metros (1.13 Mts), cero punto cincuenta y nueve metros (0.59 Mts), cero puntos setenta y cinco metros (0.75 Mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 Mts), dos punto treinta y un metros (2.31 Mts); uno punto noventa metros (1.90 Mts), cero punto doce metros (0.12 Mts), y uno punto treinta y siete metros (1.37 Mts); muros columna, pantalla, ducto y ventanas comunes al medio, con área común de escalera, foso ascensor, y aire sobre jardinera y sobre área común de uso exclusivo de cubierta.

Entre los puntos D y A en línea quebrada y longitud de cero punto cuarenta y dos metros (0.42 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), uno punto veintitrés metros (1.23 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), tres punto cero ocho metros (3.08 Mts), cero punto veinticinco

899



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000037

metros (0.25 Mts), cuatro punto once metros 84.11 Mts), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts), cero punto diecisiete metros (0.17 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), cuatro punto treinta y dos metros (4.32 Mts); muros, ducto y columnas comunes al medio, con aire sobre área común de primer piso, o área común de rampa de acceso vehicular y circulación.

Entre los puntos E y F en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts), antepecho y ventana comunes al medio, con salón de su propiedad y aire sobre área común de primer piso o antejardín.

Entre los puntos F y E en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts) y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro ventana y antepecho comunes al medio, con comedor de su propiedad y aire sobre área común de primer piso o acceso vehicular y antejardín.

POR EL NADIR: Placa común al medio con quinto piso o área privada del apartamento quinientos uno (501).

POR EL CENIT: Placa común al medio con séptimo piso o área privada del apartamento setecientos uno (701).

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño social, salón, comedor, balcón, cocina, ropas, cuarto de plancha con baño, shut de basura, habitación uno (1) con baño, habitación dos (2) con baño, estar, hall de circulación, habitación principal con walk-in closet y baño, y tres (3) jardineras.

900



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000038

NOTA: Dentro de este apartamento hay tres (3) columnas, dos (2) de dos punto cero cero metros por cero punto cuarenta metros (2.00 x 0.40 Mts), y una (1) de uno punto veinte metros por cero punto cuarenta (1.20 x 0.40 Mts), y un ducto de cero punto setenta y cinco metros por uno punto quince metros (0.75 x 1.15 Mts), de propiedad común, que han sido descontados del área del apartamento.

APARTAMENTO SETECIENTOS UNO (701).

Tiene un acceso por el número uno ochenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos (72) Bis. Está ubicado en el piso siete (7) o nivel más veinte punto setenta y siete metros (+20.77 Mts); tiene un área privada construida de doscientos uno punto cero cero metros cuadrados (201.00 Mts²), y un área privada neta de ciento setenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados (179.25 Mts²); su altura libre es de dos punto ochenta metros (2.80 Mts), y sus linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son:

Entre los puntos A y B en línea quebrada y longitud de uno punto cero un metros (1.01 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), cero punto sesenta y ocho metros (0.68 Mts), cuatro punto veinte metros (4.20 Mts), cero punto once metros (0.11 Mts), trece punto trece metros (13.13 Mts), cero punto veintiun metros (0.21 Mts), cinco punto setenta y ocho metros (5.78 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con balcón de su propiedad y aire sobre primer piso,

901



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - VALUACIONES - PERITAJES

000000039

o área común de antejardín y de acceso vehicular y peatonal.

Entre los puntos B y C en línea quebrada y longitud de uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 Mts) uno punto cero nueve metros (1.09 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), dos punto treinta metros (2.30 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), cero punto diez metros (0.10 Mts), cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts), cero punto cuarenta metros (0.40 Mts), cero punto sesenta y nueve metros (0.69 Mts), tres punto ochenta y cinco metros (3.85 Mts), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 Mts), cero punto cincuenta y un metros (0.51 Mts), cero punto cincuenta y dos metros (0.52 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto noventa y cinco metros (1.95 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts) y uno punto diez metros (1.10 Mts); muros y ventanas comunes la medio, con aire sobre área común de primer piso y sobre área común de uso exclusivo de segundo piso o cubierta.

Entre los puntos C y D en línea quebrada y longitud de un metro cero siete metros (1.07 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto sesenta y siete metros (1.67 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto quince

902



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALES - PERITAJES

000000040

metros (0.15 Mts), uno punto cincuenta y cinco metros (1.55 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto ochenta y siete metros (1.87 Mts), dos punto sesenta metros (2.60 Mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 Mts), uno punto trece metros (1.13 Mts), cero punto cincuenta y nueve metros (0.59 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 Mts), dos punto treinta y un metros (2.31 Mts); uno punto noventa metros (1.90 Mts), cero punto doce metros (0.12 Mts), y uno punto treinta y siete metros (1.37 Mts); muros columna, pantalla, ducto y ventanas comunes al medio, con área común de escalera, foso ascensor, y aire sobre jardinera y sobre área común de uso exclusivo de cubierta.

Entre los puntos D y A en línea quebrada y longitud de cero punto cuarenta y dos metros (0.42 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), uno punto veintitrés metros (1.23 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), tres punto cero ocho metros (3.08 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), cuatro punto once metros (4.11 Mts), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts), cero punto diecisiete metros (0.17 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), y cuatro punto treinta y dos metros (4.32 Mts); muros, ducto y columnas comunes al medio, con aire sobre área común del primer piso, o área común de rampa de acceso vehicular y circulación.

Entre los puntos E y F en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros

907



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000041

(3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); antepecho y ventana comunes al medio, con salón de su propiedad y aire sobre área común de primer piso o antejardín.

Entre los puntos F y E en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro, ventana y antepecho comunes al medio, con comedor de su propiedad y aire sobre área común de primer piso, o acceso vehicular y antejardín.

POR EL NADIR: Placa común al medio con sexto piso o área privada del apartamento seiscientos uno (601).

POR EL CENIT: Placa común al medio con octavo piso o área privada del apartamento ochocientos uno (801).

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño social, salón, comedor, balcón, cocina, ropas, cuarto de plancha con baño, shut de basura, habitación uno (1) con baño, habitación dos (2) con baño, estar, hall de circulación, habitación principal con walk-in closet y baño, y tres (3) jardineras.

NOTA: Dentro de este apartamento hay tres (3) columnas, dos (2) de dos punto cero cero metros por cero punto cuarenta metros (2.00 x 0.40 Mts), y una (1) de uno punto veinte metros por cero punto cuarenta (1.20 x 0.40 Mts), y un ducto de cero punto setenta y cinco metros por uno punto quince metros (0.75 x 1.15 Mts), de propiedad común, que han sido descontados del área del apartamento.

**000000042****APARTAMENTO OCHOCIENTOS UNO (801).**

Tiene un acceso por el número uno-ochenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos (72) Bis. Está ubicado en el piso ocho (8) o nivel + veinticuatro punto cero dos metros (+24.02Mts), tiene un área privada construida de doscientos uno punto cero cero metros cuadrados (201.00Mts²) y un área privada neta de ciento setenta y nueve punto veinticinco metros cuadrados (179.25 Mts²); su altura libre es de dos punto ochenta metros (2.80 Mts), y sus linderos figuran en el plano de propiedad horizontal y son:

Entre los puntos A y B en línea quebrada y longitud de uno punto cero un metros (1.01 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), cero punto sesenta y ocho metros (0.68 Mts), cuatro punto veinte metros (4.20 Mts), cero punto once metros (0.11 Mts), trece punto trece metros (13.13 Mts), cero punto veintiun metros (0.21 Mts), cinco punto setenta y ocho metros (5.78 Mts); muros y ventanas comunes al medio, con balcón de su propiedad y aire sobre primer piso, o área común de antejardín y de acceso vehicular y peatonal.

Entre los puntos B y C en línea quebrada y longitud de uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 Mts) uno punto cero nueve metros (1.09 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto sesenta y cinco metros (1.65 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto cero cero metros (1.00 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), dos punto treinta metros (2.30

905



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA- INGENIERIA- CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL- AVALUOS- PERITAJES

000000043

Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), cero punto diez metros (0.10 Mts), cero punto sesenta y un metros (0.61 Mts), cero punto cuarenta metros (0.40 Mts), cero punto sesenta y nueve metros (0.69 Mts), tres punto ochenta y cinco metros (3.85 Mts), uno punto veinticuatro metros (1.24 Mts), cero punto quince metros (0.15 Mts), cero punto cuarenta y nueve metros (0.49 Mts), cero punto treinta y ocho metros (0.38 Mts), cero punto veintiuno metros (0.21 Mts), cero punto cuarenta y cinco (0.45 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto noventa y cinco (1.95 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto diez metros (1.10 Mts), muros y ventanas comunes la medio, con aire sobre área común de primer piso y sobre área común de uso exclusivo de segundo piso o cubierta.

Entre los puntos C y D en linea quebrada y longitud de un metro cero siete metros (1.07 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), uno punto sesenta y siete metros (1.67 Mts), cero punto veintiún metros (0.21 Mts), cero punto cero cinco metros (0.05 Mts), dos punto cincuenta y cinco metros (2.55 Mts), cero punto cincuenta y cinco metros (0.55 Mts), uno punto ochenta y siete metros (1.87 Mts), dos punto sesenta metros (2.60 Mts), dos punto treinta y cinco metros (2.35 Mts), uno punto trece metros (1.13 Mts), cero punto cincuenta y nueve metros (0.59 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 Mts), cero punto veinte metros (0.20 Mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 Mts), dos punto treinta y un metros (2.31 Mts); uno punto

906



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000044

noventa metros (1.90 Mts), cero punto doce metros (0.12 Mts), y uno punto treinta y siete metros (1.37 Mts); muros columna, pantalla, ducto y ventanas comunes al medio, con área común de escalera, foso ascensor, y aire sobre jardinera y sobre área común de uso exclusivo de cubierta.

Entre los puntos D y A en línea quebrada y longitud de cero punto cuarenta y dos metros (0.42 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), uno punto veintitrés metros (1.23 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), tres punto cero ocho metros (3.08 Mts), cero punto veinticinco metros (0.25 Mts), cuatro punto once metros (4.11 Mts), cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts), cero punto diecisiete metros (0.17 Mts), cero punto setenta y cinco metros (0.75 Mts), y cuatro punto treinta y dos metros (4.32 Mts); muros, ducto y columnas comunes al medio, con aire sobre área común del primer piso, o área común de rampa de acceso vehicular y circulación.

Entre los puntos E y F en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); antepecho y ventana comunes al medio, con salón de su propiedad y aire sobre área común de primer piso o antejardín.

Entre los puntos F y E en línea quebrada y longitud de tres punto cuarenta metros (3.40 Mts), y cero punto sesenta y cinco metros (0.65 Mts); muro, ventana y antepecho comunes al medio, con comedor de su propiedad y aire sobre área común de primer piso, o acceso vehicular y antejardín.

907



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000045

POR EL NADIR: Placa común al medio con séptimo piso o área privada del apartamento setecientos uno (701).

POR EL CENIT: Placa común al medio con área común de cubierta y terraza común de uso exclusivo.

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, baño social, salón, comedor, balcón, cocina, ropas, cuarto de plancha con baño, shut de basura, habitación uno (1) con baño, habitación dos (2) con baño, estar, hall de circulación, habitación principal con walk-in closet y baño, y tres (3) jardineras.

NOTA: Dentro de este apartamento hay tres (3) columnas, dos (2) de dos punto cero cero metros por cero punto cuarenta metros (2.00 x 0.40 Mts), y una (1) de uno punto veinte metros por cero punto cuarenta (1. 20 x 0.40 Mts), y un ducto de cero punto setenta y cinco metros por uno punto quince metros (0.75 x 1.15 Mts), de propiedad común, que han sido descontados del área del apartamento.

Así las cosas, el **EDIFICIO BASIKA 72**, según el Reglamento de Propiedad Horizontal tiene los siguientes coeficientes de copropiedad y áreas privadas:

APTO	AREA	COEFICIENTE %
201	179,25	14,29%
301	179,25	14,29%
401	179,25	14,29%
501	179,25	14,29%
601	179,25	14,29%
701	179,25	14,29%
801	179,25	14,29%
TOTAL	1.254,75	100.00%



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000046

3.5 ENTORNO:

3.5.1 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO Y DEL SECTOR:

El predio en la actualidad posee todos los servicios públicos instalados, y las áreas a su alrededor gozan de ellos, es decir con la instalación y servicio de energía, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, telefonía, gas domiciliario, alumbrado público, es decir el sector está totalmente cubierto, pues se trata de un área consolidada y urbanizada.

3.5.2 SISTEMAS DE TRANSPORTE:

El sector se encuentra perfectamente servido y abastecido en su totalidad, mediante transporte de taxis y vehículos turísticos.

3.5.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del estudio, es un sector cuya destinación actual es de uso residencial.

3.5.4 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector se encuentra totalmente consolidado, en términos de desarrollo urbanístico.

Posee todos los andenes, sardineles, luminarias, señalización, etc., finalmente el equipamiento urbanístico está en perfecto estado.

909



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000047

3.5.5 SERVICIOS EDUCATIVOS:

En las proximidades del sector se encuentran algunos centros educativos superior, tal como el SENA.

4. **ESTUDIOS, TRABAJOS REALIZADOS Y LICENCIA DE CONSTRUCCION:**

Para el desarrollo del proyecto EDIFICIO BASIKA 72, P. H., se realizaron:

- A) Los estudios de Diseño Arquitectónico completo, para la obtención de la respectiva Licencia de Construcción.
- B) Estructuración del Proyecto.
- C) Rediseño Arquitectónico completo,
- D) Para la iniciación de la Construcción se realizaron los trabajos preliminares de: Programación, Presupuesto.
- E) Reglamento de Propiedad Horizontal.
- F) Durante la Construcción de la obra se realizaron: Construcción, Gerencia de Obra y Control de Programación.

De tal forma que, para la realización de ésta experticia, se han tenido en cuenta estos grupos de estudios y trabajos, realizados por las sociedades XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA, para la puesta en marcha finalmente del EDIFICIO BASIKA 72, P. H.

Es por ello que, se analizan y cuantifican cada uno de los honorarios que intervienen en las actividades ejecutadas de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de su realización y que son de

**000000048**

cumplimiento para las partes que intervienen en cada uno de los procesos.

Para ello en este estudio, se especifican los Decretos y Normas aplicables a cada uno.

De esta forma se parte de las áreas que se cuantificarán y finalmente se toma el Costo Final de obra ejecutada realmente; a continuación, en los dos cuadros siguientes se muestran las áreas y sitios intervenidos en el desarrollo del EDIFICIO BASIKA 72, P. H. que culminan con el cálculo de los **HONORARIOS PROFESIONALES** provenientes del desarrollo del edificio multifamiliar y para éste efecto se ha dividido en dos etapas principales: ETAPA OPERATIVA y ETAPA EJECUTIVA, la Operativa es la que corresponde a todas las actividades que se ejecutaron antes de la construcción como tal y la Ejecutiva corresponde a la construcción y administración de la obra.

4.1. CUADRO DE SERVICIOS PROFESIONALES

Las sociedades XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA, realizaron todos los estudios preliminares correspondientes a la Etapa Operativa, en primera instancia hasta la aprobación del proyecto; de igual forma obtuvo los vistos buenos por parte de las Entidades que directamente tienen incidencia en el proyecto, tales como Bomberos, Seguridad Ambiental, Servicios Públicos, etc.

911



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000049

ACTIVIDADES PROFESIONALES EDIFICIO BASIKA 72, P. H.		
ETAPAS	ACTIVIDADES	DESCRIPCION
ETAPA OPERATIVA	ARQUITECTURA PARA APROBACION Y REDISEÑO DEL PROYECTO	Esquema Básico ("Primer Gestión")
		Anteproyecto ("Primera Gestión")
		Estructuración del Proyecto
		Proyecto Arquitectónico Primera Gestión)
		Aprobación Proyecto en Curaduría (Primera Gestión)
		Reformas en Diseño (Segunda Gestión)
		Aprobación Proyecto en Curaduría (Segunda Gestión)
		Dirección de Obra
		Reglamento de Propiedad Horizontal.
		Gerencia de Obra
ETAPA EJECUTIVA	CONSTRUCCIÓN	Costos y Presupuestos
		Programación y Control de obra
		Construcción

4.2. DISEÑO DEL PROYECTO.

La sociedad "LA TROCHA LTDA." a través del Arquitecto ALVARO ENRIQUE GIRALDO VALENCIA realizó el diseño arquitectónico, según contrato que realizó la Sociedad "XEBRA S. A. S." y llevó a cabo el control del diseño y todos los estudios desde la estructuración del proyecto (incluida la prefactibilidad) la supervisión del proyecto Arquitectónico, junto con la coordinación de los estudios complementarios (estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, etc.) para la Aprobación del EDIFICIO BASIKA 72, P. H., por parte de la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá.

1. Se obtuvo la Licencia de DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA No. LC 14-2-

912



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000050

0429 (Primera Gestión), con fecha de expedición 7 de marzo de 2014, con las siguientes áreas:

ÁREAS DEL EDIFICIO BASIKA 72, P. H.	
LOTE	670.57
SOTANO	350.83
SEMISOTANO	193.64
PRIMER PISO	351.49
PISOS RESTANTES	1 603.38
TOTAL CONSTRUIDO	2 499.34

En esta gestión se aprobó la construcción con cimentación de Caissons y estructura aporticada en concreto; para un total de 7 unidades de apartamentos, 20 parqueaderos para residentes y 2 parqueaderos para visitantes.

2. Con fecha 4 de febrero de 2016, en la misma Curaduría, obtuvo la Licencia de AMPLIACION, MODIFICACIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL (Segunda Gestión), con las siguientes áreas:

ÁREAS DEL EDIFICIO BASIKA 72, P. H.	
LOTE	670.57
SOTANO	407.28
SEMISOTANO	119.06
PRIMER PISO	351.77
PISOS RESTANTES	1 640.50
TOTAL CONSTRUIDO	2 518.61

En esta gestión se aprobó la construcción con cimentación de Caissons y estructura combinada en concreto; para un total de 7 unidades de apartamentos, 20 parqueaderos para residentes y 2 parqueaderos para visitantes.

**000000051**

De esta forma, las sociedades "XEBRA S.A.S." y "LA TROCHA LTDA", ejecutaron las actividades correspondientes a dos (2) GESTIONES con todos los estudios preliminares correspondientes a la Etapa Operativa, del diseño arquitectónico para el proyecto EDIFICIO BASIKA 72, P. H., anotando que el Área final y de Construcción Total Construida es de DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.499.34 MTS²) para la primera gestión, y con un área construida en la segunda gestión de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO CON SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.518.61 MTS²).

Así las cosas, las citadas sociedades, desarrollaron el proyecto inicial y las Modificaciones del Proyecto arquitectónico, lo que generó el proyecto definitivo constructivo, que es con el cual se construyó el EDIFICIO BASIKA 72, P. H. y que es el que se encuentra en la actual construcción.

4.3. CARACTERISTICAS DE LA LICENCIA:

Para el Proyecto denominado "BASIKA 72, P. H.", se aprobó la Licencia de Construcción de la siguiente forma:

- i. Se aprobó que el Arquitecto Proyectista fuera el Álvaro Enrique Giraldo Valencia (por parte de "LA TROCHA LTDA"), identificado con la C. C. No. 17.133.365 y Matrícula Profesional 8.756 CND.
- ii. Igualmente, se aprobó que el constructor responsable fuera Álvaro Enrique Giraldo Valencia (por parte de "LA TROCHA LTDA").



000000052

- iii. La Licencia le fue otorgada a los predios con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-165894 con dirección de la actual nomenclatura urbana Calle 72 BIS No. 1-83, para Estrato 6, Localidad Chapinero (2), urbanización Castillo, Manzana 28 (catastral), lote 13.
- iv. El Uso concedido fue para el edificio "BASIKA 72, P. H." fue residencial multifamiliar.
- v. Número de pisos ocho (8), con siete (7) unidades habitacionales o apartamentos.
- vi. Incluyó los planos arquitectónicos pertinentes.
- vii. Además de los planos estructurales pertinentes.
- viii. El estudio de suelos o geotecnia.
- ix. Y finalmente el estudio estructural y memorias de cálculo.
- x. El área construida aprobada es de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO CON SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.518.61 MTS²).

4.4. CONCLUSIONES DE LOS ESTUDIOS:

De esta forma, las Sociedades "XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA" realizaron el proyecto arquitectónico, para la obtención de la Licencia de Construcción.

Adicionalmente ejecutaron el proyecto constructivo final, la programación y el Presupuesto de obra.

915



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000053

Todos los estudios fueron necesarios para la construcción de la adecuación del edificio.

Las Sociedades "XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA" también ejecutaron los trámites para la obtención de la Licencia de Construcción ante la Curaduría y el Reglamento de Propiedad Horizontal con los correspondientes planos de alindamiento y áreas del P. H., adicionalmente con las demás instituciones pertinentes.

Se ratifica que el área final construida es de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO CON SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (2.518.61 MTS²).

5. OBRAS REALIZADAS:

Las sociedades "XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA", realizaron la construcción de la totalidad del inmueble, ejecutando la construcción de acuerdo con las modificaciones aprobadas.

Para lo cual realizaron las actividades:

- Construcción de Obra.
- Gerencia de Obra.
- Costos y Presupuestos.
- Programación y Control de Obra.
- Dirección de construcción.

6. VALORACION OBRAS:

Las obras que la sociedad "XEBRA S.A.S." realizó en el edificio "BASIKA 72, P. H.", tienen un área de intervención de DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.499.34



000000054

MTS²), los cuales corresponden al área de la primera gestión (Acápito 4.2.1 de la presente experticia); cuyo costo directo bruto de obra total fue de **CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SEIS CIENTOS CUARENTA Y DOS CON CERO TRES PESOS M/CTE. (\$5.270'182.642.03)**, según los Costos de obra real, entregados por la Sociedad XEBRA S.A.S.) para un área de lote de 670.57 Mts²; quedando entonces un valor por metro cuadrado de construcción de un millón setecientos seis mil ciento veintitrés con sesenta y dos pesos m/cte. (\$2'108.629.73) para la primera gestión .

En cuanto la segunda gestión el área construida aumentó siendo un total de 2.518.61 Mts², queda entonces un valor por metro cuadrado de construcción de dos millones noventa y dos mil cuatrocientos noventa y seis con cincuenta y un pesos m/cte. (\$2'092.496.51).

Por lo tanto, se adopta el cuadro siguiente de costos directos reales para ejecutar el estudio de honorarios.

917



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - ANALISIS - PERITAJES

000000055

ACTIVIDAD	VALOR
Preliminares	166 053 422.56
Cimentación	364 108 722.72
Desagües	2 286 280.00
Estructura	915 127 822.77
Mampostería	553 883 762.94
Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias	212 407 718.49
Gas	0.00
Instalaciones Eléctricas	305 376 936.42
Pañetes	145 672 989.26
Pisos Base	65 473 969.89
Pisos Acabados	224 109 396.50
Cubiertas e Impermeabilizaciones	23 535 619.00
Carpintería Metálica	99 062 840.70
Muebles para cocina y ropas	53 033 643.32
Carpintería Madera	532 079 025.60
Enchapes en Granito	105 078 123.00
Enchapes en Cerámica	34 268 461.35
Aparatos Sanitarios	48 759 429.27
Cielo Rasos e Iluminación	50 702 959.59
Pintura	50 957 023.15
Cerraduras	10 525 238.60
Espejos y Vidrios	14 548 963.82
Obras Exteriores	41 487 361.85
Aseo y Varios	69 586 353.75
Equipos	346 577 997.77
Otros Costos de Obra	835 478 579.69
TOTAL	5 270 182 642.03

Con base en los rubros anteriores, se puede decir que el valor final por metro cuadrado bruto de construcción fue de DOS MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$2'092.496.51 POR Mt²).

COSTOS BASIKA 72, P. H. (DIREC+INDIR)		
TIPO COSTO	ITEM	VALOR
DIRECTO	COSTO DIRECTO	\$5 270 182 642
INDIRECTO	LOTE	\$3 000 000 000
	LICENCIAS	\$38 933 203
	IMPUESTOS	\$59 958 511
	SEGUROS	\$13 360 416
	FINANCIEROS	\$361 656 767
	DOTACION	\$52 062 526
	ESTUDIOS	\$273 940 656
TOTAL		\$9 070 094 721

NOTA: Para el presente estudio no se incluyen los costos indirectos, financieros, ni dotacionales, la valoración de los Honorarios Profesionales,



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000056

únicamente este estudio se calcula por los costos directos de la obra.

7. CALCULO DE HONORARIOS SEGÚN S. C. A.:

Para la determinación del valor de los honorarios de las sociedades "XEBRA S. A. S. y LA TROCHA LTDA", además de todo lo anteriormente descrito en el presente informe, se han tenido en cuenta los siguientes ítems, que influyen directamente sobre el valor final de los honorarios, estos son los siguientes:

- Tarifas de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA) según Decreto 2090 de 1989, las cuales son de obligatorio cumplimiento en Colombia.
- Contratos de Prestación de Servicios Profesionales.

El avalúo practicado, corresponde a los Honorarios causados, de acuerdo al estudio de los valores de los ítems ejecutados.

Por una parte, se analizó y cuantificó cada uno de los ítems, teniendo en cuenta el desarrollo de cada actividad y el porcentaje que corresponde de acuerdo a las tarifas vigentes y aprobadas por el Estado Colombiano para este tipo de obras.

Y por la otra parte, se analizó y cuantificó cada uno de los ítems, teniendo en cuenta el desarrollo de cada actividad y el porcentaje que corresponde de acuerdo a los Contratos entre las partes.

Los honorarios se calculan de acuerdo al proyecto que se desarrolla.

914



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALLUGOS - PERITAJES

000000057

7.1. ANALISIS SEGÚN TARIFAS DE LA S.C.A.: PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

Se hace una evaluación de las tarifas aplicables para este tipo de proyecto de acuerdo con el DECRETO 2090 de 1989, por medio del cual se adopta el Reglamento de Honorarios para trabajos de arquitectura.

Para el desarrollo del edificio BASIKA 72, P. H., se debe adoptar la categoría "C" expresada en este Decreto y de acuerdo con la Licencia de Construcción otorgada por las Curaduría Urbana No. 2 Licencia No. 14-2-0429 del 4 de febrero de 2016 y de la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá:

DECRETO 2090 DE 1989 (septiembre 13)

0.4.3. Categoría "C": Proyectos de construcciones complejas.

Vivienda: Edificios donde se repiten las unidades o los pisos que los constituyen, como apartamentos, cuarteles, internados, asilos, albergues infantiles, ancianatos, centros de reposo, centros de reclusión, cárceles, conventos, monasterios.

0.9 COSTO DE LA CONSTRUCCION. Se entiende por costo de la construcción aquél que está conformado por el conjunto de los materiales, equipos y herramientas de la construcción, equipos fijos propios de la construcción que se ejecuta, impuestos propios de la obra, derechos de conexión de servicios, pólizas de seguros directamente relacionados con la obra o los estudios, honorarios de los estudios y demás labores profesionales propias de la obra y por recursos humanos que se deberán ubicar en el sitio de la obra para poder ejecutarla. Para efectos de este Reglamento el costo total de construcción se divide en dos partes: Costos base para cobro de tarifas y costos no incluíbles en dicha base.

La terminología que utilizaremos será la siguiente:

CC-E: Costo total de construcción estimado.

CC-P: Costo total de construcción según el presupuesto.

CC-R: Costo total de construcción real.

CBT-E: Costo base para cobro de tarifas estimado.

CBT-P: Costo base para cobro de tarifas según el presupuesto.

CBT-R: Costo base para cobro de tarifas real. (subrayado fuera de texto).

El costo de construcción puede ser real (según extractos C.C.R) o estimado (según presupuesto C.C.E) En este último caso se debe indicar si está dado el valor presente, en pesos constantes o en pesos corrientes. Para la aplicación de este Reglamento y el cálculo de los honorarios definidos en él, el costo de la construcción se dividirá en dos partes claramente identificables así:

0.9.1 COSTO BASE PARA LA APLICACION DE LAS TARIFAS (CBT).
Corresponde a aquellos costos de la construcción que sirven de base para

92C



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVANCES - PERITAJES

000000058

liquidar los honorarios. Dentro del costo base (CBT) están incluidos los siguientes costos de obra:

a) Todos los capítulos de construcción, es decir, mano de obra, materiales, equipos, transporte, desperdicios e imprevistos, además los costos de nacionalización, aduana, fletes y demás necesarios para llevar los equipos y materiales hasta la obra;

b) Gastos generales y de administración de la obra y personal de obra no profesional, de todos los trabajos contemplados en este Reglamento, exceptuando los residentes y auxiliares profesionales que se consideran como reembolsables.

c) Licencia de construcción y derechos de energía, acueducto, alcantarillado y teléfonos.

Como ejemplo de equipos que se incluyen en el costo base para cobro de tarifa tenemos: ascensores, ventiladores, enfriadores unidades condensadoras; calderas, bombas, subestaciones, pantallería fija, tableros eléctricos, distribuidores telefónicos, ductos, incineradores, compactadores de basura, tanques de almacenamiento, equipos contra incendio, equipos de vigilancia y seguridad, equipos de cocina y lavandería, sistemas de calefacción solar.

Para efecto del cobro de tarifas, los honorarios se referirán, según el caso, a uno de los tres tipos de costo básico para cobro de tarifas que se definieron:

CBT-E (Estimado), CBT-P (Presupuesto) o CBT-R (Real).

0.9.2 COSTOS DE CONSTRUCCION NO INCLUIBLES EN LA BASE PARA APLICACION DE LAS TARIFAS. Estos costos son:

a) Los honorarios de los trabajos descritos en este Reglamento;

b) los honorarios de los estudios de ingeniería;

c) Gastos reembolsables;

d) Residentes de obra y auxiliares profesionales;

e) Pólizas de seguro;

f) Impuestos y tasas municipales directamente relacionados con la obra.

0.9.3 OTROS COMPONENTES DE COSTOS EN LA CONSTRUCCION. Los siguientes componentes no forman parte del costo de construcción, pero se mencionan como información:

a) Ornamentos y muebles que no hagan parte integrante de la obra;

b) Impuestos y tasas municipales no relacionadas con la obra como predial y valorizaciones;

c) Gastos legales. Impuestos de timbre y del contrato, publicaciones y estampillas de cobro de las cuentas;

d) Terreno;

e) Costos Financieros;

f) Gerencia del proyecto;

g) Promoción, venta y propaganda;

h) Escrituración;

921



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AMALLOS - PERITAJES

000000059

i) Avalúos y peritazgos.

1.2 HONORARIOS.

1.2.1 HONORARIO BASICO: Para el cálculo de todos los honorarios incluidos en este capítulo se utiliza el honorario básico, calculado de acuerdo al área construida y al costo base para cobro de tarifas, según presupuesto de la obra CBT-P, definido en el numeral 0.9.1 y de la siguiente manera:

Este honorario se aplicará en forma de porcentaje sobre el costo real de la construcción y de acuerdo al área construida de la obra, así:

	Área construida (M ²)	% del CBT	Área acum. (M ²)
Primeros	1.000 Mts ²	7%	1.000 M ²
Siguientes	4.000 Mts ²	5%	5.000 M ²
Siguientes	5.000 Mts ²	4.0%	10.000 M2
En adelante		3.0%	

Para el cálculo de la tarifa de esquema básico y anteproyecto se utilizará el costo base estimado (CBT-E), calculado previamente y de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante; este costo se utilizará también para la liquidación provisional del honorario del proyecto arquitectónico.

Para el cálculo del honorario definitivo de ante proyecto, proyecto y supervisión arquitectónica, (A P y S) se utilizará el presupuesto base para cobro de tarifas (CBT-P), a la fecha de terminación y entrega del proyecto arquitectónico. Si por fuerza mayor no es posible disponer de dicho presupuesto, se utilizará un dato estimado de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante o de acuerdo con el costo base por metro cuadrado que fije la correspondiente seccional de la SCA o en ausencia del anterior acuerdo, se utilizará el dato o concepto de la comisión del ejercicio profesional de la SCA. Subrayado fuera de texto.

Se aclara que el honorario se causa con el CBT-P (presupuesto) de la época de entrega del proyecto y que en caso de que la construcción del proyecto se realice con posterioridad, no hay reajuste en los honorarios de diseño sino únicamente en el de supervisión.

1.2.4. Honorarios del anteproyecto, proyecto y supervisión arquitectónico (A P y S).

- Categoría "A" el 50% del honorario básico
- Categoría "B" el 70% del honorario básico
- Categoría "C" el 85% del honorario básico (subrayado fuera de texto).
- Categoría "D" el 100% del honorario básico
- Categoría "E": el 130% del honorario básico
- Categoría "F": de acuerdo a tabla
- Categoría "G" y "H": el 150% del honorario básico

922



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - EVALUOS - PERITAJES

000000060

Así las cosas, los honorarios se aplican respecto al costo directo ejecutado (CBT-R) con corte al 18 de junio de 2018, o sea sobre la suma de **CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SEIS CIENTOS CUARENTA Y DOS CON CERO TRES PESOS M/CTE. (\$5.270'182.642.03)**, éste valor es tomado del costo total final de obra, reportado por la Sociedad "XEBRA S.A.S." y refleja única y exclusivamente los costos directos sin tener en cuenta costos indirectos, financieros y dotacionales propios del edificio.

Los honorarios se calculan con base en el DECRETO 2090 de 1989, Numeral 1.2.1: para un área total construida de **DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2.499.34 MTS²)**, para la Primera Gestión. Lo que implica que la incidencia hasta el 18 de junio de 2018 por Metro Cuadrado es de **DOS MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE CON SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$2'108.629.74 POR Mt²)**.

Según el DECRETO 2090 de 1989 en la parte pertinente: Artículo 1.2.1. Honorario básico, se establece que los HONORARIOS BASE se calculan para este caso específico con el porcentaje que corresponda al Costo Básico de Tarifas Real (CBT-R) de la siguiente forma:

HONORARIOS ARQUITECTONICOS (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H. (PRIMERA GESTION)						
	ÁREA EN MTS ²	%	AREA ACUM	COSTO POR M ²	VALOR HONORARIOS CBT-R	VALOR HONORARIOS CATEG. "C"
PRIMEROS	1 000.00	7.00%	1 000.00	\$2 108 629.74	\$147 604 081.80	\$125 463 469.53
SIGUIENTES	1 499.34	5.00%	2 499.34	\$2 108 629.74	\$158 077 645.72	\$134 365 998.86
SIGUIENTES	0.00	4.50%	0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
TOTAL					\$305 681 727.52	\$259 829 468.39

Así las cosas, se establece en la presente experticia que los honorarios base real (CBT-R), VER: DECRETO 2090 de 1989, Numeral 1.2.1: ascenderían a la suma de **TRES CIENTOS CINCO MILONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTISIETE CON CINCUENTA Y DOS (\$305'681.727.52) PESOS M/CTE.**

928



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000061

Pero se aplica un 85%, establecido por Norma en el numeral 1.2.4 para la categoría "C", DECRETO 2090 de 1989, es decir que el valor final para aprobación para la Primera Gestión sería de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO CON TREINTA NUEVE (\$259'829.468.39) PESOS M/CTE.**, los cuales corresponden a lo establecido en el citado Decreto y a las tarifas de la S. C. A. (Sociedad Colombiana de Arquitectos) para anteproyecto, proyecto y supervisión arquitectónica.

Por lo tanto, para la aplicación del Honorario Básico, se tiene en cuenta: El anteproyecto, proyecto y supervisión arquitectónica (A P y S), se utilizará el presupuesto base para cobro de tarifas (CBT-R), a la fecha de terminación y entrega del proyecto arquitectónico, el cual se reajusta (85%) de acuerdo a su categoría "C"; para lo concerniente al proyecto aprobado.

Para la aplicación de los honorarios por la gestión adicional realizada (Gestión 2), se aplica lo normado en el DECRETO 2090 DE 1989 (septiembre 13).

1.2.4.3. Modificaciones al proyecto arquitectónico. Salvo errores u omisiones del arquitecto, toda modificación al proyecto arquitectónico se cobrará a la entidad contratante así:

a) Si la modificación no representa un mayor valor en el presupuesto de construcción, el arquitecto cobrará el costo que le implicó la modificación más un 25% por administración. (subrayado fuera de texto).

b) Si la modificación implica un aumento en el valor del presupuesto de construcción, el arquitecto liquidará el nuevo valor del honorario según las características del proyecto modificado y adicionalmente recibirá lo correspondiente al costo que le representó la modificación.

c) Si la modificación implica una rebaja en el presupuesto de construcción: se liquidará el honorario de lo ejecutado hasta el momento de hacer la modificación y se cobrará ésta de acuerdo a lo estipulado en el numeral 1.2.4.3 a) En este caso el honorario final deberá corresponder por lo menos al honorario del proyecto resultante, más los costos de la modificación con el factor de 1.25, más una cifra que convengan las partes para cubrir el trabajo extra realizado antes de la modificación.

d) De los planos resultantes de la modificación el arquitecto entregará a la entidad contratante un (1) juego de copias por cuenta de la entidad contratante.



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000062

HONORARIOS ARQUITECTONICOS (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H. (PRIMERA GESTION)						
	ÁREA	%	AREA ACUM	COSTO POR M²	VALOR HONORARIOS CBT-R	VALOR HONORARIOS CATEG. "C"
PRIMEROS	1 000.00	7.00%	1 000.00	\$2 108 629.74	\$147 604 081.80	\$125 463 469.53
SIGUIENTES	1 499.34	5.00%	2 499.34	\$2 108 629.74	\$158 077 645.72	\$134 365 998.86
SIGUIENTES	0.00	4.50%	0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
SUB TOTAL HONORARIOS HASTA LA PRIMERA GESTION						\$259 829 468.39
HONORARIOS ARQUITECTONICOS (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H. (SEGUNDA GESTION) POR INCREMENTO EN AREA						
	ÁREA	%	AREA ACUM	COSTO POR M²	VALOR HONORARIOS CBT-R	VALOR HONORARIOS CATEG. "C"
PRIMEROS	19.27	7.00%	19.27	\$2 092 496.51	\$2 822 568.54	\$2 399 183.26
SIGUIENTES	0.00	5.00%	0.00	\$2 092 496.51	\$0.00	\$0.00
SIGUIENTES	0.00	4.50%	0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
SUB TOTAL HONORARIOS POR INCREMENTO EN AREA						\$2 822 568.54
COBRO DE HONORARIOS POR SEGUNDA GESTION (tiempo de profesionales y equipos)						\$20 786 357.47
COSTO ADMINISTRATIVO						\$5 196 589.37
VALOR HONORARIOS ADICIONALES DE LA SEGUNDA GESTION						\$25 982 946.84
VALOR HONORARIOS TOTALES DE LA SEGUNDA GESTION						\$28 382 130.10

Para esta Segunda Gestión el área construida se incrementó en 19.27 Mts.2 por consiguiente, el valor a cobrar por concepto de Honorarios de Diseño como modificación, únicamente se tasa en el valor del costo que implicó la modificación más un 25% por administración, teniendo en cuenta que el proyecto se modificó en los pisos habitacionales y parqueaderos o sótanos, esto es que el cambio fue de más de un 80%.

Para lo cual, y en concordancia a que el tiempo que tomó la modificación implicó el trabajo de todo el equipo técnico y de diseño durante aproximadamente 90 días e incluye el valor por concepto de



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000063

"administración", o sea arriendo de oficinas, servicios, administración misma, etc., así las cosas, el valor de la SEGUNDA GESTIÓN es de VEINTIOCHO MILLONES TRES CIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA CON DIEZ (\$28'382.130.10) PESOS M/CTE.

7.1.1 VALOR FINAL DE LOS HONORARIOS DEL PROYECTO "BASIKA 72 P. H." SEGÚN TARIFAS DE LA S.C.A.:

De tal forma para finalizar el análisis de los Honorarios por concepto de Anteproyecto, Proyecto y Supervisión Arquitectónica, se suman los valores parciales de la Primera y de la Segunda Gestión.

HONORARIOS ARQUITECTONICOS TOTALES (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H.	
PRIMERA GESTION	\$259 829 468.39
SEGUNDA GESTION	\$28 382 130.10
TOTAL HONORARIOS	\$288 211 598.49

Dando en conclusión un valor final para los Honorarios del Proyecto Arquitectónico de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO CON CUARENTA Y NUEVE (\$288'211.598.49) PESOS M/CTE.

NOTA: Los anteriores Honorarios únicamente cubren los costos provenientes de Diseños Arquitectónicos y se consideran aparte los demás estudios.

Para este estudio no se consideran los Honorarios causados por Estudios Estructurales, Hidráulicos, Sanitarios, Eléctricos, especiales, Suelos y Geotecnia e Interventoría.

926



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000064

7.2. ANALISIS SEGÚN TARIFAS DE LA S.C.A. PRESUPUESTO:

Los Honorarios para la elaboración del Presupuesto, se basa en lo normado en el Decreto 2090:

DECRETO 2090 DE 1989 (septiembre 13)

3. PRESUPUESTO

3.1 DESCRIPCION DEL TRABAJO.

El trabajo de preparación del presupuesto tiene por objeto ofrecerá la información suficiente para conocer el costo estimado de la construcción según lo definido en el numeral 0.9.

3.2 HONORARIO.

3.2.1 ELABORACION DEL PRESUPUESTO. Será el 10% del valor de los honorarios de A, P y S (subrayado fuera de texto), liquidadas de acuerdo al costo básico de presupuesto para cobro de tarifas (CBT-P). Inicialmente se hará una liquidación provisional con el dato CBT-E (estimado) y luego se hace la liquidación definitiva del honorario con el CBT-R (real).

HONORARIOS PRESUPUESTO (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H.	
TOTAL HONORARIOS	\$288 211 598.49
PORCENTAJE	10.00%
TOTAL HONORARIOS PRESUPUESTO	\$28 821 159.85

Para el cálculo de los Honorarios Profesionales correspondientes a Presupuesto, se aplica la norma: El 10% de los honorarios arquitectónicos, que equivalen a **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE CON OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$28'821.159.85).**

7.3. ANALISIS SEGÚN TARIFAS DE LA S.C.A. PROGRAMACION:

Para el cálculo de los Honorarios correspondientes a la elaboración de la "Programación y Control de Obra" del edificio "BASIKA 72, P. H.", se aplica lo normado en el Decreto 2090.

DECRETO 2090 DE 1989 (septiembre 13)

5. PROGRAMACION Y CONTROL

5.1.1 PROGRAMACION. El trabajo de programación consiste en establecer la secuencia de los tiempos y recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y su construcción. Establece un marco de referencia con base en la metodología, de secuencias, tiempos e



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000065

interrelaciones para desarrollar el conjunto y cada una de las actividades que componen la etapa de estudios o la etapa de construcción. Indica las responsabilidades de los distintos grupos de trabajo y los recursos humanos, económicos, de materiales, equipos y herramientas requeridos para poder cumplir las metas preestablecidas. La asesoría en programación se aplica a nivel del proyecto, a nivel general y para la construcción.

5.2 HONORARIOS.

5.2.1 PROGRAMACION.

a) PROGRAMA DE ACTIVIDADES PREVIAS Y DE PROYECTOS. Será el 2% de los honorarios correspondientes al A, P y S (subrayado fuera de texto), es independiente de los honorarios del programa de construcción y no se consideran como anticipo del mismo;

b) PROGRAMAS GENERALES. Estos programas se cobrarán de acuerdo al capítulo 8 "Trabajos Varios";

c) PROGRAMA DE CONSTRUCCION. Los honorarios serán el 10% de los honorarios correspondientes al proyecto y supervisión arquitectónica, liquidados con el CBT presupuesto (subrayado fuera de texto); para la Categoría "C" (residencias unifamiliares y bifamiliares) será del 15% del mismo valor.

5.2.2 CONTROL DE LA PROGRAMACION. Los honorarios de control de programación serán el 0.8% del costo base real (subrayado fuera de texto), para cobro de tarifas (CBT real) y se cobrarán en forma periódica, de común acuerdo entre el arquitecto y la entidad contratante.

Para el caso del cálculo de honorarios de Programación y control de obra, se aplican con base en los honorarios arquitectónicos (APS) y el costo real de obra (CBT-R).

HONORARIOS TOTALES PROGRAMACION Y CONTROL (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H.	
HONORARIOS APS	\$288 211 598.49
PORCENTAJE	2.00%
PROGRAMACION ACTIVIDADES PREVIAS SEGÚN APS	\$5 764 231.97
PORCENTAJE	10.00%
PROGRAMA DE CONTROL CONSTRUCCION	\$28 821 159.85
COSTO BASE REAL	\$5 270 182 642.03
PORCENTAJE	0.80%
CONTROL DE PROGRAMACION	\$42 161 461.14
TOTAL HONORARIOS PROGRAMACION Y CONTROL	\$76 746 852.96



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000066

Así las cosas, los Honorarios de "Programación y Control de Obra" equivalen a **SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$76'746.852.96).**

7.4. ANALISIS SEGÚN TARIFAS DE LA S.C.A. CONSTRUCCION:

Para el cálculo de los Honorarios Profesionales correspondientes a Construcción, se aplica la norma:

7. CONSTRUCCION

1.1 DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS. Se entiende por construcción la realización de los trabajos correspondientes a la ejecución de la obra de acuerdo con el proyecto arquitectónico, estudios de ingeniería, especificaciones y planos técnicos.

7.2 HONORARIOS DE CONSTRUCCION.

7.2.1 CONSTRUCCION POR ADMINISTRACION DELEGADA.

7.2.1.1 VALOR DE LOS HONORARIOS:

a) Para las Categorías de la A hasta la G inclusive, serán el 10% del costo base real para cobro de tarifas (CBT-real); (subrayado fuera de texto)

b) Para la Categoría H, proyectos de restauración, será el 17 % del costo base real (CBT-real);

c) Para la Categoría I, proyectos de reparaciones, reformas y ampliaciones, será el 14% del costo base real (CBT-real).

Para el caso del cálculo de honorarios de Construcción, se aplican con base en los del costo real de obra (CBT-R).

HONORARIOS CONSTRUCCION (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H.	
COSTO DIRECTO OBRA	\$5 270 182 642.03
PORCENTAJE	10.00%
TOTAL HONORARIOS PRESUPUESTO	\$527 018 264.20

Para el cálculo de los Honorarios Profesionales correspondientes a Construcción, se aplica la norma: El 10% del Costo Final del Presupuesto o Construcción (CBT-R). que equivalen a **QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES DIEZ Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON VEINTE PESOS M/CTE. (\$527'018.264.20).**

929



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000067

7.5. ANALISIS SEGÚN TARIFAS DE LA S.C.A. GERENCIA DE OBRA O DE PROYECTO:

Los Honorarios para la Gerencia de Obra o de Proyecto, se basa en lo normado en el Decreto 2090 y los valores reportados en ventas del edificio:

DECRETO 2090 DE 1989 (septiembre 13)

9. GERENCIA DE PROYECTO

9.1 PRESENTACION. En vista de que con alguna frecuencia el arquitecto desarrolla una serie de labores relacionadas con la promoción y con la administración de proyecto los cuales no están considerados en este Reglamento pero que sí son complementarias a las labores propias de esta profesión, la Sociedad Colombiana de Arquitectos ha resuelto, para este fin, acoger los conceptos y tarifas que para tal efecto tiene la Federación de Lonjas de Propiedad Ralz. Debido a que el alcance de la gerencia del proyecto es muy amplio y a que con frecuencia estas labores son desarrolladas por diversos profesionales, el honorario se podrá desagregar en forma proporcional a la labor ejecutada por cada uno de ellos. Se recomienda consulta con la Federación de Lonjas o con la comisión del ejercicio profesional de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

9.2 Transcribimos a continuación los mencionados conceptos y tarifas, gerencia de proyectos:

DEFINICION. Es la gestión de dirección, administración y control de los intereses de una persona o grupo de personas para la iniciación y el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

ACTIVIDADES A DESARROLLAR. La labor de gerencia de un proyecto inmobiliario involucra aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera, de conformidad con las políticas, acuerdos y decisiones de los propietarios.

TARIFAS MINIMAS. CAUSACION Y COBRO.

Los honorarios de gerencia serán el 2.5% del valor de las ventas reales (subrayado fuera de texto); que se pagarán en tantas cuotas mensuales como se estime va a durar la labor de gerencia.

Cuando el proyecto no se vende al público o sea adquirido directamente por sus propietarios los honorarios de gerencia del 2.5% se causarán sobre el valor comercial del inmueble objeto del proyecto.

Para el caso del cálculo de honorarios de Gerencia de Obra, se aplican con base en el valor de Ventas Reales, el cual según reporte de la Sociedad "XEBRA S.A.S." es de ONCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS

950



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - VALUOS - PERITAJES

000000068

CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE.
(\$11.839'709.951).

HONORARIOS POR GERENCIA DE OBRA O DE PROYECTO BASIKA 72, P. H.				
	TOTAL VENTAS	AREA EN M²	PORCENTAJE	TOTAL
VALOR VENTAS TOTALES	\$11 839 709 951.00		2.50%	\$295 992 748.78
AREA VENDIBLE		1 482.25		
TOTAL HONORARIOS				\$295 992 748.78

Para el cálculo de los Honorarios Profesionales correspondientes a Gerencia de Obra o de proyecto, en este caso se aplica la norma: El 2.5% del Costo Final de las ventas del proyecto que equivalen a **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO CON SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$295'992.748.78).**

7.6. ANALISIS ESTRUCTURACION DEL PROYECTO:

La “Estructuración del Proyecto”, o como se conoce Prefactibilidad y Factibilidad de un proyecto inmobiliario, se basa en:

Definición de prefactibilidad: La prefactibilidad, supone un análisis preliminar de una idea para determinar si es viable convertirla en un proyecto. Si se estima que su implantación es viable, la idea se transformará en un proyecto que será sometido, ahora sí, a un estudio de factibilidad. Y finalmente al proyecto como tal.

Tomado de: **UNIANDES FREDDY ESTUPIÑAN SEXTO SISTEMA**

1. ESTUDIOS DE VIABILIDAD Es común considerar a la evaluación de un proyecto como una técnica de decisión por si sola contribuyen a clarificar si el proyecto es posible de hacer desde cinco perspectivas distintas, ya que podría fracasar si una sola fuese inviable: la técnica, legal, económico de gestión y política. Antes de realizar la evaluación de un proyecto existe una gran incertidumbre acerca de los resultados que se podrían esperar si se llega a materializar la inversión.
2. ESTUDIOS DE VIABILIDAD TÉCNICA debe comprobar si es posible, física o materialmente, hacer el proyecto. Este queda en manos de expertos del área. VIABILIDAD LEGAL debe verificar la inexistencia de restricciones legales para la habilitación y operación normal del proyecto. Aunque en la gran mayoría de los casos este estudio es desarrollado por expertos en el área legal VIABILIDAD ECONÓMICA debe determinar la magnitud de los beneficios, netos del proyecto, mediante la comparación de sus costos y beneficios proyectados. No porque un proyecto muestre un resultado no rentable se debe rechazar. Otras consideraciones (humanitarias, estratégicas, éticas o políticas) VIABILIDAD DE GESTIÓN debe demostrar que existen las



000000069

capacidades gerenciales para llevar a cabo el proyecto en forma eficiente. Si el estudio de viabilidad económica exhibe deficiencias notorias, esto provocará que el proyecto no se lleve a cabo VIABILIDAD POLÍTICA debe preparar la información para adecuarla a los requerimientos de cada uno de los agentes que participan de la decisión de aprobación o rechazo del proyecto: la gerencia, los socios propietarios, los distintos integrantes.

3. **LA GENERACIÓN DE LA IDEA** *fundamental etapa de un proyecto. Basado en el concepto de gerencia de beneficios, se postula que la identificación de ideas de negocio se puede gestionar y no sólo dejarla a la ocurrencia inesperada de una genialidad* **ETAPAS DE LA GESTIÓN DEL PROYECTO EL PERFIL DE UN PROYECTO** *corresponde a la etapa más preliminar de la investigación y busca, determinar si existe alguna razón que justifique su inmediato abandono, antes de seguir empleando recursos en profundizar el estudio* **EL ESTUDIO DE SU VIABILIDAD** *estudios de preinversión, debe concluir con una propuesta para recomendar el abandono, implementación inmediata, postergación o profundización* **consideración de las dificultades para evaluar una gran cantidad de opciones** **LA PREFACTIBILIDAD** *etapa intermedia, donde se proyectan los costos y beneficios del proyecto en el horizonte de evaluación previamente definido, esencialmente cuantitativa, se basa en información secundaria, o sea, de aquella provista por fuentes externas. Como, se podrá decidir la aceptación, rechazo o postergación del proyecto.* **LA TERCERA ETAPA,** *la de la implementación y operación de proyectos, corresponde a todo lo concerniente a la construcción y acondicionamiento del proyecto y a su funcionamiento* **LA FACTIBILIDAD** *etapa más profunda, completa y demostrativa de la información que se utiliza en la evaluación. Es de carácter demostrativo, por lo que se basa en fuentes de información primaria.*
4. **ANÁLISIS DEL MERCADO** *es una fuente de información de primera importancia tanto para estimar la demanda como para proyectar los costos y definir las tarifas* **Proveedor Competidor Distribuidor Consumidor** *Cada uno de ellos genera una gran cantidad de información útil para evaluar el proyecto, a la vez que su omisión puede inducir a graves errores en la decisión de su aprobación o rechazo* *Cada uno de estos cuatro mercados deberá ser estudiado para recopilar la información financiera necesaria para la evaluación.*

Para establecer el valor de la Estructuración del proyecto, se toma como base lo tratado en el Capítulo 8 "Trabajos Varios" del Reglamento de Honorarios de la SCA:

8. **TRABAJOS VARIOS:**
- 8.1 **DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS:** *Asesorías, estudios, consultorías, estudios de factibilidad, peritajes y en general aquellos trabajos en que no son aplicables los otros honorarios en el Decreto 2090.*
- 8.2 **COSTOS DE OPERACIÓN:** *Los costos de operación son la suma de los gastos directos, indirectos de las utilidades que deben tener en cuenta el arquitecto y los clientes para facilitar la elaboración de contratos y en general el cobro de honorarios....*

En este caso se toma el tiempo (aproximadamente un mes y medio) requerido para los estudios y se



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000070

incluyen los costos de operación con las utilidades de la firma; de tal manera que los honorarios de ESTRUCTURACION DEL PROYECTO se tasan en el 1 por 1.000 del valor de la construcción (valoración equivalente del tiempo y costos de operación dados por la sociedad XEBRA S.A.S), o sea la suma de CINCO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL CIENTO OCHENTA Y DOS CON SESENTA Y CUATRO (\$5'270.182.64).

HONORARIOS TOTALES ESTRUCTURACION DEL PROYECTO (TARIFAS S.C.A.) CATEGORIA "C". BASIKA 72, P. H.	
COSTO DIRECTO OBRA	\$5 270 182 642.03
PORCENTAJE	0.001
TOTAL HONORARIOS CONSTRUCCION	\$5 270 182.64

7.7. ANALISIS DE MERCADEO Y VENTAS DEL PROYECTO:

El proceso de "Mercadeo y Ventas del Proyecto" no se contempla en los estatutos de la SCA., pero se pactó en un (2% de las ventas) se trata de un contrato para realizar la estrategia de mercadeo, de canales de venta, de definición de precios, áreas y estrategias de publicidad.

Por lo cual, se cuantifican de acuerdo a lo pactado. Con un valor de ventas reportado de \$11'839.709.951.

HONORARIOS MERCADEO Y VENTAS BASIKA 72, P. H.	
VENTAS TOTALES	\$11 839 709 951.00
PORCENTAJE	2.00%
HONORARIOS MERCADEO Y VENTAS	\$236 794 199.02

Para el cálculo de los Honorarios Profesionales correspondientes a Promoción y Ventas, se aplica lo pactado entre las partes: El 2% del Costo

9370



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000071

Final de las ventas del proyecto que equivalen a **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE CON CERO DOS PESOS M/CTE. (\$236'794.199.02).**

7.8. **HONORARIOS PROFESIONALES S.C.A., CONCLUSION:**

Así las cosas, la valoración del total de los Honorarios Profesionales de acuerdo con las Normas aplicables para este tipo de proyecto, son como sigue:

TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES EDIFICIO BASIKA 72, P. H.	
DETALLE	VALOR
HONORARIOS DISEÑO ARQUITECTONICO	\$288 211 598.49
HONORARIOS PRESUPUESTO	\$28 821 159.85
HONORARIOS PROGRAMACION Y CONTROL DE OBRA	\$76 746 852.96
HONORARIOS CONSTRUCCION	\$527 018 264.20
ESTRUCTURACION DEL PROYECTO	\$5 270 182.64
HONORARIOS GERENCIA DE OBRA/PROYECTO	\$295 992 748.78
HONORARIOS POR MERCADEO Y VENTAS	\$236 794 199.02
TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES EDIFICIO BASIKA 72, P. H.	\$1 458 855 005.94

El total de los **HONORARIOS PROFESIONALES**, con base en las tarifas aprobadas por el estado y de acuerdo con las establecidas por la S. C. A. que corresponden al proyecto "EDIFICIO BASIKA 72, P. H.", según el costo final y real de la construcción \$5.270'182.642.03 para 2.518.61 Mts², son de **MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CINCO CON NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$1.458'855.005.94).**

NOTA: Los Honorarios aquí fijados corresponden a las tarifas vigentes para una construcción de vivienda, estrato 6, Categoría "C", según lo establecido en las normas pertinentes.

8. **CALCULO DE HONORARIOS SEGÚN CONTRATOS:**

Para el Cálculo de Honorarios Profesionales Contratados se tienen en cuenta los Contratos de Prestación de Servicios Profesionales: Arquitectura, Construcción y Ventas - Mercadeo, suscritos entre la sociedad: "XEBRA S. A. S." y LA TROCHA LTDA., con la sociedad "PROYECTO BASIKA 72 S. A. S.", al igual se toman los valores de los servicios contratados y realizados específicamente para el proyecto.

934



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000072

En la parte correspondiente, con el objeto de unificar criterios de cuantificación, entre "Calculo de Honorarios según S. C. A." (Capítulo 8 del presente informe) y el "Calculo de Honorarios según Contrato" (presente capítulo), se definen los siguientes puntos:

1. Los honorarios de Servicios Profesionales de la S. C. A. (Capítulo 8), corresponden a las tarifas fijadas por el Estado, mediante el DECRETO 2090 DE 1989 (septiembre 13).
2. La valoración de los honorarios de Servicios Profesionales contratados. (Capítulo presente 9), corresponden a los acordados entre las partes.
3. Dentro del contrato de honorarios acordados entre las partes de "SERVICIOS DE ARQUITECTURA" (6%), se aplica lo correspondiente a Prefactibilidad, Factibilidad, Diseño arquitectónico y Aprobación del proyecto.
4. Dentro del contrato de honorarios acordados entre las partes de "SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE CONSTRUCCIÓN" (8%), se aplica lo correspondiente a la construcción misma más los correspondientes a "Programación, Control de Obra y Presupuesto.
5. Dentro del contrato de honorarios acordados entre las partes de "HONORARIO DE DESARROLLO" (3%), se aplica lo correspondiente a la Estructuración del Proyecto y la Gerencia de Obra.
6. Dentro del contrato de honorarios acordados entre las partes de "SERVICIOS DE VENTA Y MERCADEO" (2%), se aplica exclusivamente a lo concerniente a promoción, ventas y mercadeo del proyecto.

Con base en los anteriores considerandos, se realiza la valoración de los honorarios según contratos entre las partes.



000000073

8.1. GENERALIDADES DEL PROYECTO:

Para el desarrollo del proyecto EDIFICIO BASIKA 72, P. H., se realizaron:

- A) Los estudios de Diseño Arquitectónico completo para la obtención de la respectiva Licencia de Construcción, compuesta por dos (2) Gestiones, junto con las prórrogas pertinentes, como quedó establecido con anterioridad.
- B) Estructuración del Proyecto.
- C) Rediseño Arquitectónico completo.
- D) Para la iniciación de la Construcción se realizaron los trabajos preliminares de: Programación, Presupuesto.
- E) Reglamento de Propiedad Horizontal.
- F) Durante la Construcción de la obra se realizaron: Construcción, Gerencia de Obra y Control de Programación.

8.2. DISEÑO DEL PROYECTO.

Se hicieron las gestiones de diseño arquitectónico, y cambio del proyecto en dos ocasiones, y en la segunda Gestión, se variaron las áreas del proyecto.

AREAS DEL EDIFICIO BASIKA 72, P. H. PRIMERA GESTION	
LOTE	670.57
SOTANO	350.83
SEMISOTANO	193.64
PRIMER PISO	351.49
PISOS RESTANTES	1 603.38
TOTAL CONSTRUIDO	2 499.34

AREAS DEL EDIFICIO BASIKA 72, P. H. SEGUNDA GESTION	
LOTE	670.57
SOTANO	407.28
SEMISOTANO	119.06
PRIMER PISO	351.77
PISOS RESTANTES	1 640.50
TOTAL CONSTRUIDO	2 518.61

De donde, el área final construida y aprobada fue de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO CON

926



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000074

SESENTA Y UNO METROS CUADRADOS
(2.518.61 Mts²).

8.3. COSTO DIRECTO DE OBRA:

Los costos directos de obra por capítulos que se encuentran en el siguiente cuadro, corresponden a las obras ejecutadas realmente, según información recibida de la sociedad "XEBRA S.A.S." y son con corte final del 14 de junio de 2.018.

ACTIVIDAD	VALOR
Preliminares	166 053 422.56
Cimentación	364 108 722.72
Desagües	2 286 280.00
Estructura	915 127 822.77
Mampostería	553 883 762.94
Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias	212 407 718.49
Gas	0.00
Instalaciones Eléctricas	305 376 936.42
Pañetes	145 672 989.26
Pisos Base	65 473 969.89
Pisos Acabados	224 109 396.50
Cubiertas e Impermeabilizaciones	23 535 619.00
Carpintería Metálica	99 062 840.70
Muebles para cocina y ropas	53 033 643.32
Carpintería Madera	532 079 025.60
Enchapes en Granito	105 078 123.00
Enchapes en Cerámica	34 268 461.35
Aparatos Sanitarios	48 759 429.27
Cielo Rasos e Iluminación	50 702 959.59
Pintura	50 957 023.15
Cerraduras	10 525 238.60
Espejos y Vidrios	14 548 963.82
Obras Exteriores	41 487 361.85
Aseo y Varios	69 586 353.75
Equipos	346 577 997.77
Otros Costos de Obra	835 478 579.69
TOTAL	5 270 182 642.03

Por lo tanto, el valor final y costo directo de la obra EDIFICIO BASIKA 72, P. H. es de CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS CON CERO TRES PESOS M/CTE. (\$5.270'182.642.03), para un área de lote de 670.57 Mts² y un área construida de 2.518.61 Mts².

937



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000075

8.4. ANALISIS SEGÚN CONTRATO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

Es importante recalcar que para la valoración de los Honorarios Arquitectónicos se incluyen los correspondientes a Prefactibilidad, Factibilidad, Diseño arquitectónico y Aprobación del proyecto.

Este contrato se suscribió el 13 de agosto de 2013, entre las partes: "PROYECTO BASIKA 72 S. A. S. con NIT 900.617.372-9" y las sociedades "XEBRA S. A. S. con NIT 900.478.048-1" y "LA TROCHA LTDA." con NIT 800.120.131-3.

Los honorarios se tasaron en un SEIS (6%) POR CIENTO del valor de los costos directo de la obra.

HONORARIOS ARQUITECTONICO (CONTRATO) EDIFICIO BASIKA 72 P. H.	
COSTO DIRECTO DE OBRA	\$5 270 182 642.03
PORCENTAJE	6.00%
TOTAL HONORARIO ARQUITECTONICO	\$316 210 958.52

El valor de los honorarios Arquitectónicos del "PROYECTO BASIKA 72" de acuerdo con el "Contrato de Servicios de Arquitectura" pactado entre las partes es de **TRESCIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON CINCUENTA Y DOS M/CTE. (\$316'210.958.52).**

8.5. ANALISIS SEGÚN CONTRATO DE DESARROLLO:

Es importante recalcar que para la valoración de los Honorarios Desarrollo se incluyen los correspondientes a

938



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000076

Estructuración del Proyecto y la Gerencia del mismo.

Este contrato se suscribió el 13 de agosto de 2013, entre las partes: "PROYECTO BASIKA 72 S. A. S. con NIT 900.617.372-9" y las sociedades "XEBRA S. A. S. con NIT 900.478.048-1" y "LA TROCHA LTDA." con NIT 800.120.131-3.

Los honorarios se tasaron en un TRES (3%) POR CIENTO del valor de los costos directo de la obra más el TRES (3%) POR CIENTO del valor del lote.

HONORARIOS DESARROLLO (CONTRATO) EDIFICIO BASIKA 72 P. H.	
COSTO DIRECTO DE OBRA	\$5 270 182 642.03
VALOR TERRENO O LOTE	\$3 000 000 000.00
SUMATORIA	\$8 270 182 642.03
PORCENTAJE	3.00%
TOTAL HONORARIO DESARROLLO	\$248 105 479.26

El valor de los Honorarios de Desarrollo del "PROYECTO BASIKA 72" de acuerdo con el "Contrato de Servicios de Desarrollo" pactado entre las partes es de **DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE CON VEINTICINCO PESOS M/CTE. (\$248'105.479.26).**

8.6. ANALISIS SEGÚN CONTRATO DE CONSTRUCCION:

Es importante recalcar que para la valoración de los Honorarios Construcción se incluyen los correspondientes a Presupuesto, Programación y Control de Obra del mismo.

939



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALLIOS - PERITAJES

000000077

Este contrato se suscribió el 13 de agosto de 2013, entre las partes: "PROYECTO BASIKA 72 S. A. S. con NIT 900.617.372-9" y la sociedad "XEBRA S. A. S. con NIT 900.478.048-1".

Los honorarios se tasaron en un OCHO (8%) POR CIENTO del valor de los costos directo de la obra.

HONORARIOS CONSTRUCCION (CONTRATO) EDIFICIO BASIKA 72 P. H.	
COSTO DIRECTO DE OBRA	\$5 270 182 642.03
PORCENTAJE	8.00%
TOTAL HONORARIO CONSTRUCCION	\$421 614 611.36

El valor de los Honorarios de Construcción del "PROYECTO BASIKA 72" de acuerdo con el "Contrato de Servicios de Construcción" pactado entre las partes es de **CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS ONCE CON TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$421'614.611.36).**

8.7. ANALISIS SEGÚN CONTRATO DE Y MERCADEO Y VENTAS:

Es importante recalcar que para la valoración de los Honorarios Ventas y Mercadeo se incluyen los correspondientes a realizar la estrategia de mercadeo, de canales de venta, de definición de precios, áreas y estrategias de publicidad.

Este contrato se suscribió el 13 de agosto de 2013, entre las partes: "PROYECTO BASIKA 72 S. A. S. con NIT 900.617.372-9" y las sociedades "XEBRA S. A. S. con NIT 900.478.048-1" y "LA TROCHA LTDA." con NIT 800.120.131-3.

940



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000078

Los honorarios se tasaron en un DOS (2%) POR CIENTO del valor de las ventas de las unidades del proyecto.

De acuerdo a las ventas reales realizadas en el proyecto BASIKA 72, y según lo reportado a la fecha del presente informe por parte de "XEBRA S.A.S. el valor fue de ONCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$11.839'709.951.00).

HONORARIOS VENTAS Y MERCADEO (CONTRATO) EDIFICIO BASIKA 72 P. H.	
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO	\$11 839 709 951.00
PORCENTAJE	2.00%
TOTAL HONORARIO DESARROLLO	\$236 794 199.02

El valor de los Honorarios de Ventas y Mercadeo "PROYECTO BASIKA 72" de acuerdo con el "Contrato de Servicios de Ventas y Mercadeo" pactado entre las partes es de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE CON CERO DOS PESOS M/CTE. (\$236'794.199.02).**

8.8. HONORARIOS PROFESIONALES CONTRATADOS, CONCLUSION:

Así las cosas, los Honorarios Profesionales de acuerdo con lo contratado entre las partes, son como sigue:

HONORARIOS PROFESIONALES CAUSADOS SEGÚN CONTRATACION PARA EL EDIFICIO BASIKA 72, P. H.	
DETALLE	VALOR
HONORARIOS DISEÑO ARQUITECTONICO	\$316 210 958.52
HONORARIOS DESARROLLO	\$248 105 479.26
HONORARIOS CONSTRUCCION	\$421 614 611.36
VENTAS Y MERCADEO	\$236 794 199.02
PROFESIONALES EDIFICIO BASIKA 72, P. H.	\$ 1 222 725 248.16



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000079

El valor total de los Honorarios Contratados para el edificio "PROYECTO BASIKA 72" de acuerdo con los "Contratos de Servicios Profesionales" pactados entre las partes es de MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON DIEZ Y SEIS PESOS M/CTE. (\$1.222'725.248.16).

NOTA: Los Honorarios aquí fijados corresponden a los pactados para la construcción de vivienda, estrato 6, Categoría "C", según en los contratos pertinentes.

9. COMPARACION DE HONORARIOS SCA Y CONTRATADOS.
CONCLUSIONES FINALES:

9.1. COMPARACION HONORARIOS PROFESIONALES S. C. A. Y LOS CONTRATADOS:

Así las cosas, se establece una comparación de los Honorarios Profesionales de acuerdo con las tarifas de norma o las de S. C. A., contra con las tarifas acordadas y contratadas entre las partes, son como sigue:

TABLA COMPARATIVA HONORARIOS / VR OBRA, EDIFICIO 72, P. H.					
HONORARIOS	VALORES SEGUN S. C. A.		VALORES SEGUN CONTRATO		DIFERENCIA
	% PRESUP	VALOR S. C. A.	% PACTADO	VALOR CONTRATO	
ESTRUCTURACION DEL PROYECTO	0.06%	\$5 270 182.64	3.00%	\$248 105 479.26	-\$242 835 296.62
DISEÑO ARQUITECTONICO	3.02%	\$288 211 598.49	6.00%	\$316 210 958.52	-\$27 999 360.03
PRESUPUESTO	0.30%	\$28 821 159.85			\$28 821 159.85
PROGRAMACION Y CONTROL	0.80%	\$76 746 852.96			\$76 746 852.96
GERENCIA DE OBRA O PROYECTO	3.10%	\$295 992 748.78			\$295 992 748.78
CONSTRUCCION	5.53%	\$527 018 264.20	8.00%	\$421 614 611.36	\$105 403 652.84
MERCADEO Y VENTAS	2.48%	\$236 794 199.02	2.00%	\$236 794 199.02	\$0.00
TOTAL	28.95%	\$1 458 855 005.94	19.00%	\$1 222 725 248.16	\$236 129 757.78
INCIDENCIA PORCENTUAL/VR OBRA	28.95%		12.82%		16.13%

Es de recalcar que los Honorarios establecidos mediante el DECRETO 2090 DE 1989 (septiembre 13) que es que aplica la S. C. A., es el que se usa normalmente para el cálculo de honorarios para el desarrollo inmobiliario en Colombia.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa, se firmaron acuerdos de costo por concepto de Honorarios, que evidentemente son más bajos.



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000080

De tal forma los honorarios para el proyecto BASIKA 72, P. H., según las tarifas vigentes (S. C. A.) ascienden a la suma de **MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CINCO CON NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$1.458'855.005.94).**

Los honorarios para el proyecto BASIKA 72, P. H., según las lo contratado entre las partes ascienden a la suma de **MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON DIEZ Y SIETE PESOS M/CTE. (\$1.222'725.248.17).**

La diferencia entre estos dos tipos de avalúos es de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$236'129.757.78).**

9.2. CONCLUSIONES HONORARIOS PROFESIONALES S. C. A. Y LOS CONTRATADOS:

1. De acuerdo con las tarifas S. C. A. el peso de los honorarios respecto al valor de la construcción es del 28.95 %.
2. De acuerdo con las tarifas acordadas entre las partes el peso de los honorarios respecto al valor de la construcción es del 12.82 %.
3. Dentro de los honorarios por contrato en el "Contrato de Desarrollo" se encuentran los rublos de Estructuración y Gerencia de Obra.
4. Dentro de los honorarios por contrato en el "Contrato Arquitectura" se encuentran los rublos de Diseño, Prefactibilidad, Factibilidad y todas las gestiones de diseño realizadas.
5. Dentro de los honorarios por contrato en el "Contrato Construcción" se encuentran los rublos de Construcción, Presupuesto, Programación y Control.
6. Dentro de los honorarios por contrato en el "Contrato de Ventas" se encuentran los rublos de Promoción, Ventas y Mercadeo del proyecto; los cuales se aplicaron igualmente

**000000081**

en las tarifas de la S.C.A., debido a que en la norma pertinente este rubro no está establecido y aras de la equidad del estudio se adopta el valor contratado.

7. Las diferencias entre los honorarios estudiados arrojan un valor de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$236'129.757.78).
8. Las diferencias entre los honorarios estudiados arrojan un 16.13 % menos de lo normado, que implica que la Sociedad Constructora se ve afectada notoriamente en la contratación.
9. Es importante decir que la constructora terminó la edificación en un 100% del inmueble estudiado "BASIKA 72, P. H., por lo tanto, cumplió con todos los trabajos encomendados.
10. La constructora terminó y entregó el edificio en óptimas condiciones constructivas y de sanidad; en la actualidad las unidades producto de las contrataciones, están habitadas por los propietarios de cada una de ellas.
11. La presente valoración corresponde a las áreas y valores de la construcción confrontadas durante la correspondiente Inspección Ocular al edificio estudiado.
12. Todos los honorarios aquí estudiados corresponden a valores netos, por lo tanto, no se incluyen ningún tipo de impuesto. La experticia es de orden de honorarios y no contable.

10. METODO USADO PARA EL AVALUO:

El método usado en la parte inicial de la valoración de honorarios para la presente experticia, es la aplicación directa de los honorarios según las Normas vigentes Nacionales, de la S.C.A.; y corresponden a las labores y construcciones ejecutadas, comparadas con los planos aprobados y las medidas levantadas

944



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000082

realmente y también comparadas con los planos de levantamiento.

En la segunda parte de la valoración de honorarios para la presente experticia, es la aplicación de los honorarios pactados entre las partes; y corresponden a las labores y construcciones ejecutadas, comparadas con los planos aprobados y las medidas levantadas realmente y también comparadas con los planos de levantamiento.

11. **INDICADORES ECONOMICOS:**

A continuación, se determinan a manera informativa y/o para los efectos comerciales a que haya lugar los Indicadores Económicos a la fecha del presente informe, 26 de mayo de 2020:

DÓLAR: Tasa representativa del mercado:	\$3.774.25
EURO	\$4.119.33
DTF (E. A)	4.53 %
U. V. R.	275.71

945

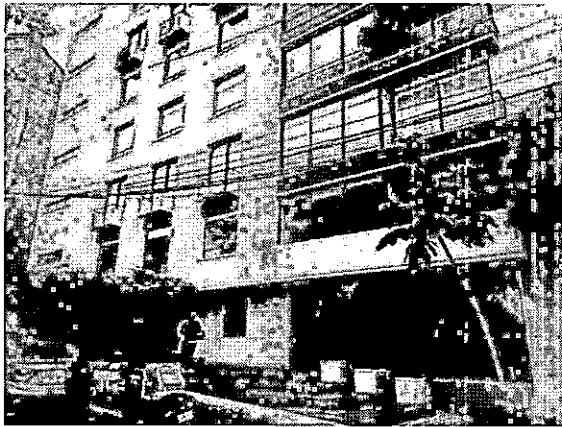


FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000083

12. **REGISTRO FOTOGRAFICO:**

FACHADA DE BASIKA 72

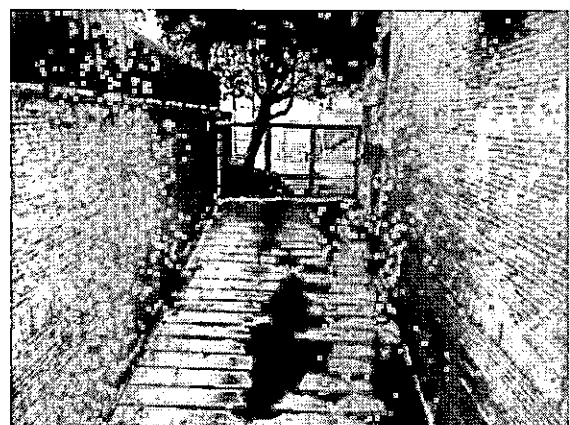
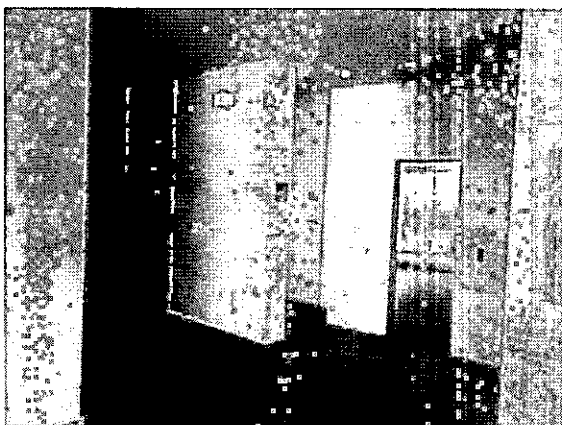
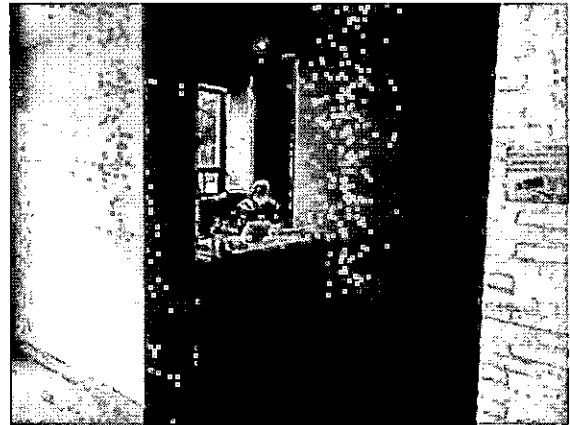
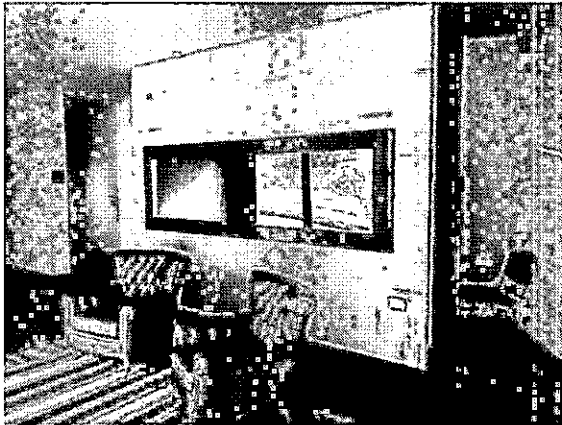




FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000084

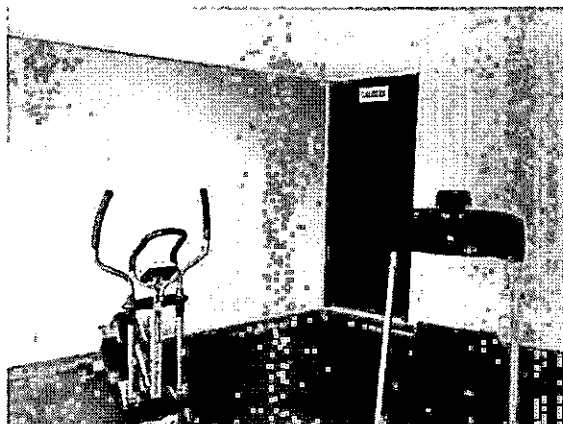
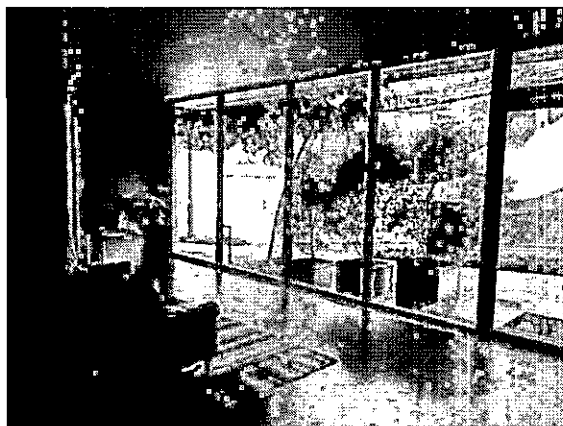
ZONA COMUNAL





FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000085



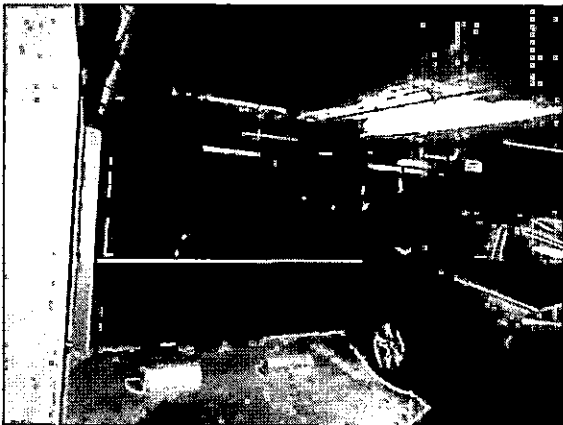
948



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - VALUOS - PERITAJES

000000086

PARQUEADEROS

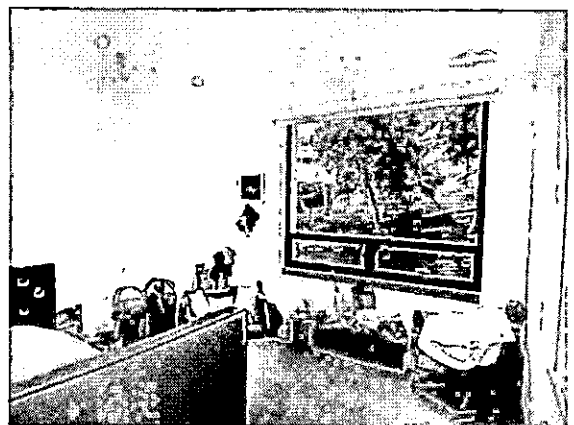
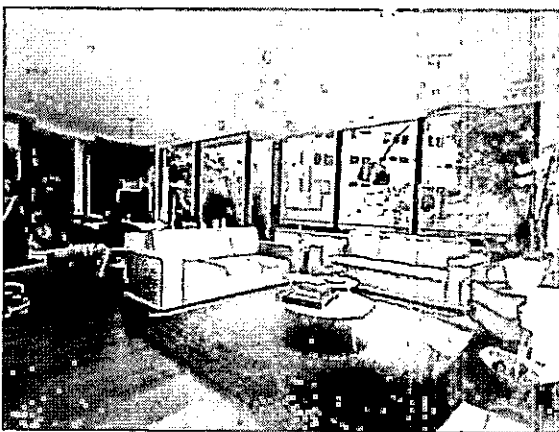
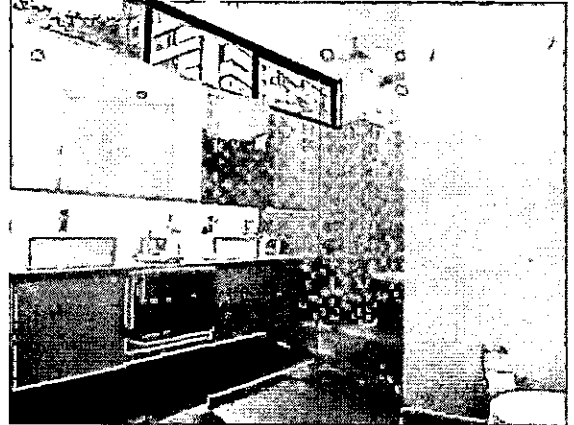
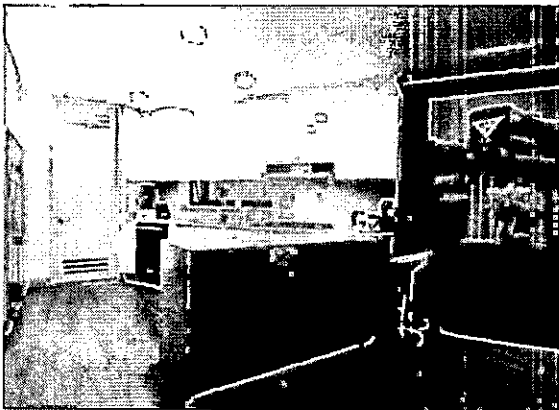
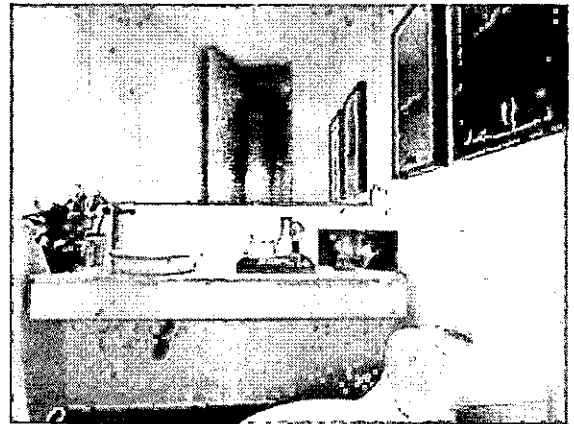
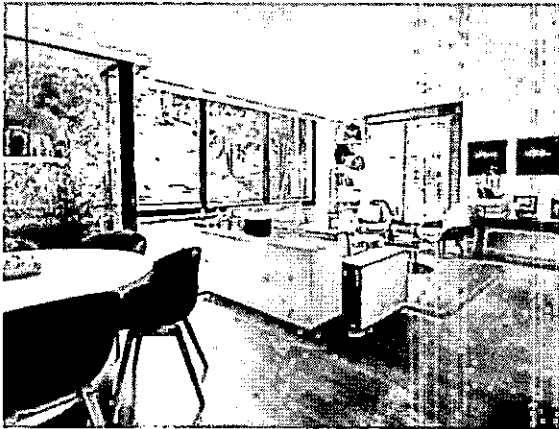




FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000087

UNIDADES PRIVADAS





FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - RVALUOS - PERITAJES

000000088



957



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000089

13. CERTIFICACION DE LA EXPERTICIA:

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE:

1. No tengo interés presente, ni futuro en presente informe.
2. Este reporte de avalúo de Honorarios Profesionales ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, con la aplicación de la normatividad vigente.
3. Se han tenido en cuenta los estándares normales la realización de la presente experticia.
4. Igualmente dejo constancia que no me encuentro Incurso para rendir la experticia, especialmente con lo normado en el Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012.

FECHA DE LA EXPERTICIA: mayo 27 de 2020

Atentamente,

ARQ. FABIO ORLANDO OLARTE PINZON

C. C. 19.100.516 de Bogotá

MAT. ARQ. 25700-02062 CND

Registro Nacional de Avaluador Profesional No. RNA / C 01-031

Corporación Nacional de Lonjas y Registros (CORPOLONJAS).

Registro RAA AVAL- 19100516.

952



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000090

14. HOJA DE VIDA DEL PERITO, MATRICULAS

HOJA DE VIDA

FABIO ORLANDO OLARTE PINZON

DATOS PERSONALES

NOMBRE	FABIO ORLANDO OLARTE PINZON
CÉDULA DE CIUDADANÍA	19.100.516 de Bogotá
PROFESIÓN	Arquitecto
MATRÍCULA PROFESIONAL	25700-02062 del Consejo Profesional de Cundinamarca, 26 de mayo de 1980.
MATRÍCULA S.C.A.	1664
MATRÍCULA AVALUADOR	R. C. A. /C-01-031 CORPOLONJAS
DIRECCIÓN OFICINA	Carrera 30 No. 55-19, Apto. 301, Bogotá, D.C.
TELÉFONOS OFICINA	Telefax: 811 95 95 Celular: 317 576 1173 y 310 761 5573

ESTUDIOS REALIZADOS

PRIMARIOS	Colegio El Carmen, Bogotá.
SECUNDARIOS	Gimnasio Académico, Bogotá.

953



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000091

UNIVERSITARIOS

Corporación Universidad Piloto de Colombia, 23 de febrero de 1979.

MATRÍCULA PROFESIONAL

25700-02062 del Consejo Profesional seccional de Ingeniería y Arquitectura de Cundinamarca, 26 de mayo de 1980.

OTROS ESTUDIOS

Seminario de Seguridad Social, Corporación Universidad Piloto de Colombia, 1981.

Curso de Licitaciones y Contrataciones, CENAC, 1986.

Seminario de diseño y dibujo por computador para arquitectos por el sistema CAD-CAM, PROCALCULO S.A., 1986.

Curso para el Programa de División de Vivienda, B.C.H., 1987.

Manejo de Control de Proyectos por Primavera Project Planner, Pontificia Universidad Javeriana, 1991.

Curso de Perito Avaluador, Corporación Nacional de Lonjas, Corpolonjas, Bogotá.

Curso de Propiedad Horizontal, Nueva Norma, Corporación Nacional de Lonjas, Corpolonjas, Bogotá.



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000092

PUBLICACIONES

Ciudadela Industrial Soacha.
Estudio para el desarrollo Urbano
de Bogotá. Programa Industrial,
determinantes ecológicas,
planteamientos generales, U.P.C.,
Biblioteca, 1977.

CARGOS DESEMPEÑADOS

Arquitecto Residente, Delgado y
Luque Ltda., Urbanización La
Campaña, Suba. 1979.

Profesor de cátedra, diseño I y IV,
Facultad de Arquitectura,
Universidad Piloto de Colombia.

Profesor de cátedra, diseño IV y VI,
Facultad de Arquitectura,
Universidad Piloto de Colombia.

Miembro Comité Coordinador del
Proyecto Marandúa, ante DAINCO.

Asesor de tesis, Facultad de
Arquitectura Universidad Piloto de
Colombia.

Gerente de Construbasic, Ltda.,
Bogotá.

Revisor Fiscal de la Sociedad
Colombiana de Arquitectos,
Seccional Bogotá y Cundinamarca.

Gerente de Fabio Olarte Asociados
& CIA. S.C.A., Bogotá.

Gerente de Edificio Multifamiliar
Juan Pablo II, Ltda.

955



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - VALUOS - PERITAJES

000000093

Subgerente Angulares S.A.S.

EXPERIENCIA PROFESIONAL, PRINCIPALES OBRAS.

Construcción de dos viviendas bifamiliares, 240.00 metros, propietario Heins Schuster, Los Cedritos, Bogotá, 1979.

Construcción de veintiocho viviendas unifamiliares, 2800.00 metros, Arquitecto Residente, Delgado y Luque Ltda., Urbanización La Campiña, Suba. 1979.

Diseño y Construcción de dos viviendas unifamiliares, 320.00 metros, propietario Eugenio Cañón Márquez, Urbanización La Campiña, Suba. 1979.

Diseño Urbanístico de cuarenta y cuatro viviendas unifamiliares con zona comunal, 8750.00 metros, propietario Clínica La Grama, Villavicencio, Concurso, Segundo Premio, 1980.

Diseño y Construcción de Edificio Multifamiliar, seis pisos, 1380.00 metros, propietario Rafael Troncoso, Urbanización La Cabrera, Bogotá, 1981.

Diseño y Construcción de Edificio Multifamiliar, siete pisos, 1428.00 metros, propietario Rafael Troncoso, Urbanización San Luis Occidental, Bogotá, 1981.



000000094

Diseño y Construcción de dos bodegas industriales, 1980.00 metros, propietario Tulio Olarte Rojas, Urbanización Industrial Andalucía, Bogotá, 1982.

Construcción Hangar No. 2, 2440.00 metros, Arquitecto Residente, propietario Fondo Rotatorio de La Fuerza Aérea Colombiana, Contratista Carlos José Téllez León, Melgar, 1983.

Pavimentación de calles, 5200.00 metros, por subcontrato, Cárdenas y Maya, Verbenal, segundo sector, Bogotá, 1983.

Diseño y Construcción de una vivienda unifamiliar, 280.00 metros, propietario Gabriel Castro Arango, Tabio, Cundinamarca, 1984.

Diseño y Construcción de una vivienda unifamiliar, 340.00 metros, propietario Luis Triana Sicard, Urbanización Los Cedritos, Bogotá, 1984.

Diseño de cuarenta viviendas, 7400.00 metros, propietario Álvaro Araujo Noguera, Urbanización Los Ejidos, Valledupar, Cesar, 1985.

Diseño y Construcción de la remodelación de una vivienda unifamiliar, 106.75 metros, propietario Héctor Ramos Forero, Urbanización Entrerios, Bogotá, 1985.

Diseño y Construcción de la remodelación del Liceo de

957



FABIO OLARTE PINZÓN
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AMALLOS - PERITAJES

000000095

Aplicación Psicopedagógica,
420.00 metros, propietaria Iralídez
González, Bogotá, 1985.

Construcción del Hogar Infantil
CAIP, 476.00 metros, Propietario
Instituto Colombiano de Bienestar
Familiar, Leticia, Amazonas, 1986.

Diseño, Construcción y
Remodelación de Cafeterías -
Restaurantes, 800.00 metros,
propietario Instituto Colombiano de
Bienestar Familiar, Sede Nacional,
Bogotá, 1986.

Construcción de los Pórticos de
Acceso, 170.00 metros, propietario
Universidad Nacional de Colombia,
Bogotá, 1986.

Diseño y Construcción de la Sede
para Alfa Ortopédica, 170.00
metros, propietario Héctor Ramos
Forero, Bogotá, 1987.

Diseño y Construcción de una
bodega industrial para Alfa
Ortopédica, 488.00 metros,
propietario Héctor Ramos Forero,
Urbanización Rionegro, Bogotá,
1988.

Diseño de un edificio multifamiliar,
siete pisos, veintiocho
apartamentos, 5200.00 metros,
propietarios Fernando Grisales
Patiño y Fabio Olarte Pinzón,
Bogotá, 1988.

Construcción de Laboratorios y
oficinas, 950.00 metros, propietario
Instituto Nacional de



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - ANÁLISIS - PERITAJES

000000096

Investigaciones Geológico Mineras,
INGEOMINAS, Bogotá, 1988.

Diseño y Construcción de un edificio
multifamiliar, siete pisos, doce
apartamentos, 938.00 metros,
propietario César Gómez, Divino
Salvador, Bogotá, 1991.

Diseño de un edificio multifamiliar,
siete pisos, doce apartamentos,
756.00 metros, propietario Carlos
Parada, Urbanización Belarcazar
Norte, Bogotá, 1992.

Diseño y Construcción de una
bodega industrial y tres
apartamentos, 730.00 metros,
propietario Jorge Rojas Melo,
Bogotá, 1992.

Diseño y Construcción de una
bodega industrial, 1300.00 metros,
propietario Industrias Saint Moritz,
Bogotá, 1993.

Diseño y Construcción de un edificio
multifamiliar, siete pisos, doce
apartamentos, 1150.00 metros,
propietario Edificio Multifamiliar
Juan Pablo II, Ltda., Urbanización
Belarcazar Norte, Bogotá, 1994.

Diseño de la Nueva Cárcel de
Girardot, 16.864.00 metros,
propietario Instituto Nacional
Penitenciario IMPEC, 1995.

Construcción de dos edificios
multifamiliares, 6.572.00 metros,
propietario Francisco Londoño &

959



FABIO OLARTE PINZÓN
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000097

Cia, Unidades Residenciales Los Olivos, Cali, 1995.

Diseño y Construcción de seis casas unifamiliares, 1.200.00 metros, propietario Omar Sánchez, Anapoima, Cundinamarca, 1995.

Construcción de Hangares de Extampa, 600.00 metros, propietario Unidad Especial de Aeronáutica Civil, Aeropuerto El Dorado, Bogotá, 1995.

Interventora y Programación del Edificio Duarte, 1300.00 metros, propietario Carlos Duarte Gómez, Galerías, Bogotá, 1996.

Interventora y Programación del Hangar y Sede Administrativa Aeropuerto de Flandes, 3200.00 metros, propietario Aeronáutica Civil, Aerofull Ltda., Girardot, 1996.

Diseño y Construcción en desarrollo de Tanques de Combustibles y Estación de Servicio para ultralivianos, propietario Aero Hobby, Aerofull Ltda., Aeropuerto, Flandes, Tolima, 1996.

Diseño cuatro edificios multifamiliares de tres pisos c/u, con zona recreacional cubierta y al aire libre, propietario Jaime Ayala, Chinauta, Cundinamarca, 7580 metros, 1998.

Diseño y construcción Edificio multifamiliar Vásquez, tres pisos y bodega, propietario Jairo Vásquez



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALÚOS - PERITAJES

000000098

Cárdenas, Bogotá, 750 metros,
2007.

Diseño Anapoima Hotel de Parque,
cuatro pisos y altillo, propietario
Nelson Olarte, Anapoima,
Cundinamarca, 1250 metros, 2008.

Avalúos varios para particulares y
Juzgados, desde el año de 2005,
Bogotá.

Peritazgos para particulares, para
Inspecciones y Juzgados desde
2005, Bogotá.

Avalúos de inmuebles y peritazgos
varios, para particulares, desde
1998.

Diseño, construcción y restauración
Iglesia de Bituima, Cundinamarca,
Arquidiócesis de Girardot, 588
metros, 2008.

Diseño y construcción, cuatro
edificios multifamiliares, en el
Condominio El Imperio, Carmen de
Apicalá, Tolima, 2008.

Diseño Hotel Doral Country,
Chinauta, Cundinamarca. 2009.

Diseño y construcción, cerramiento
Agrupación de vivienda Jardines de
Oriente I, Bogotá. 2011.

Construcción y programación para
el Cirque du Soleil, Ocesa Ltda., en
Bogotá, 2015. Parque el Salitre
Mágico.



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

000000099

Construcción y programación para
Salitre Mágico, Reforestación y
Parques S.A., Bogotá, 2015.

Programación diez (10) colegios en
Guajira y Magdalena para la
Constructora Castell Camel.

Diseño y Construcción
remodelación Hotel Decamerón,
Armenia, Quindío. 2013, 2014.

Construcciones para el DADEP,
Bogotá, 2016.

Construcción Obra Civil para el
CIRQUE DU SOLEIL, SÉPTIMO
DÍA, Bogotá D. C., 2017.

Experticia en Cartagena, Juzgado
Cuarto C. C., Proceso 033-2017.
Avalúo inmueble en Bocagrande.
2018.

Experticia Avalúo Honorarios en
Barranquilla, Proyecto Jano 55,
Constructora Arquinvest Colombia
SAS, edificio 12 pisos, Avalúo
estudios. 2018.

Experticia Avalúo obras ejecutadas
Centro Comercial MARCAS MALL,
Cali, Avalúo 27.300 mts², Fiduciaria:
"ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA
S. A.", identificada. 2019.

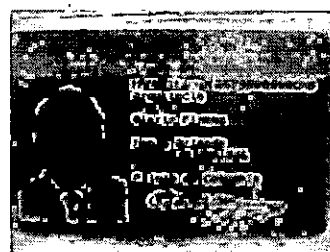
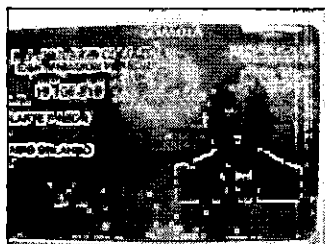
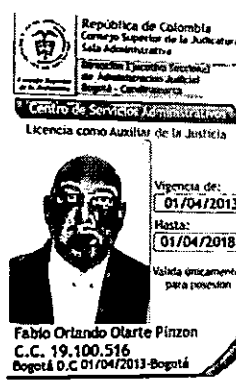
Diseño edificio multifamiliar, Edificio
Dalí, 16 apartamentos, garajes, etc.,
para Angulares S. A. S. y
Caravaneros LTDA, Santa Lucia,
Bogotá.

962



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

0000000100



DIRECCION Y TELEFONOS DEL PERITO

FABIO ORLANDO OLARTE PINZON.
DIRECCION: Carrera 30 No. 55-19,
Apartamento 301, Bogotá, D. C.
TELEFONO FIJO: 729 1397.
CELULAR: 317 576 1173.
CORREO: E-mail: folarquitec@gmail.com

CARRERA 30 No. 55-19, APTO. 301, TELEFONO 729 1397, CELULAR 317 576 1173
EMAIL: folarquitec@gmail.com y fabio_olarte@hotmail.com

96B



FABIO OLARTE PINZON
ARQUITECTURA - INGENIERIA - CONSTRUCCION
PROPIEDAD HORIZONTAL - AVALUOS - PERITAJES

0000000101

15. PRINCIPALES EXPERTICIAS REALIZADAS

No.	JUZGADO	PROCESO	PARTES	MATERIA
1	TRIBUNAL ADVO. CUND.	2013-2224	ALIANZA FIDUCIARIA VS. DISTRITO CAPITAL PLANEACION	CONTROL NULIDAD Y RESTABLECIMIENT TO DEL DERECHO.
2	PROMISCOU SOPO	2013-287	L. S. CONSTRUCCIONES VS. PAULA ARANGO	ORDINARIO
4	15 ADVO.	2006-540	ACCION POPULAR VS. CORPORACION LA CANDELARIA	USOS
5	36 C. C.	2011-682	OTILIA CORTES VS. INDETERMINADOS	PERTENENCIA
6	22 C.C.	2008-368	ACCION POPULAR VS. PARRILLA SANTAFE	AVALUO
7	22 C.C.	2011-.682	JESUS LOPEZ VS. LUIS AZUMENDI	DIVISORIO
8	22 C. C.	2003-725	ACCION POPULAR VS. MC'DONALS	AVALUO
9	14 C. C.	2006-257	ACCION POPULAR VS. REST. MATIZ	AVALUO
10	2 C. C.	2008-257	VS. GUILLERMO CASTRILLON	VILLA ANITA PERTENENCIA
11	14 ADVO.	2005-2118	ACCION GRUPO VS. ALCALDIA MAYOR Y OTROS	URB MIRAVALLE DAÑOS VALORACION
12	28 C. C.	2012-550	CASTILLO RUIZ VS. HERNAN DUQUE	PERTENENCIA
12	36 C. C.	2011-682	LIGIA QUINTERO VS. OTILIA CORTES	PERTENENCIA
13	27 C. C.	21012-743	JULIAN REVELO VS. CARMEN CAÑON	AVALUO
14	TRIBUNAL ADVO. CMARCA	2011-407	ACCION POPULAR CUAN VS. CODENSA	RESTITUCION
15	28 C. C.	2012-550	PERTENENCIA EDGAR CASTILLO VS. HERNAN DUQUE	PERTENENCIA
16	21 ADMINISTRA TIVO	2006-1811	QUINTAS SANTA BARBARA VS. ALCALDIA MAYOR	USOS
17	4 C. C.	033-2017	Avalúo CARTAGENA	REIVINDICATORIO
18	REPARTO		Avalúo Honorarios BARRANQUILLA	EDIFICIO JANO 55
19	REPARTO		Avalúo CALI	Centro Comercial MARCAS MALL
20	CAMARA DE COMERCIO	15630	ESPUMLATEX VS PROMOCON SA	Diseño y Construcción Parque industrial Tocancipa.

**0000000102****16. ANEXOS: Total 99 folios.**

- 16.1. Certificado de Libertad 50C-165894 (2 folios).
- 16.2. Certificado de Libertad 50C-165894 P. H. (1 folio).
- 16.3. Escritura 1.177, Notaria 73 Bogotá, parte (3 folios).
- 16.4. Licencias de Construcción (2 folios).
- 16.5. Acta de entrega zonas comunes (1 folio).
- 16.6. Acta de entrega ejemplo Apto. 601 (2 folios).
- 16.7. Contrato de servicios de arquitectura, español, parte (11 folios).
- 16.8. Contrato de servicios de venta y mercadeo, español, parte (7 folios).
- 16.9. Contrato de administración de construcción, español, parte (8 folios).
- 16.10. Servicios públicos (4 folios).
- 16.11. Análisis variance entrega (1 folio).
- 16.12. Corredor ecológico (1 folio).
- 16.13. Estratificación (1 folio).
- 16.14. Reserva vial (1 folio).
- 16.15. Zona de Amenaza (1 folio).
- 16.16. Informe Consolidado (3 folios).
- 16.17. Telecomunicaciones (1 folio).
- 16.18. Usos (18 folios).
- 16.19. Certificación Catastral (1 folio).
- 16.20. Cámara de Comercio XEBRA S.A.S. (2 folios).
- 16.21. Cámara de Comercio BASIKA 72 S.A.S. (3 folios).
- 16.22. Planos aprobados (4 folios).
- 16.23. Copia del Registro RAA del perito (2 folios).
- 16.24. Contrato de servicios de arquitectura, inglés, parte (3 folios).
- 16.25. Contrato de servicios de venta y mercadeo, inglés, parte (3 folios).
- 16.26. Contrato de administración de construcción, inglés, parte (3 folios).
- 16.27. Certificado de Libertad 50C-165894 incluyen las Matriculas de los aptos (4 folios).
- 16.28. Cámara de Comercio LA TROCHA LTDA. (6 folios).

965

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supernotarindo.gov.co con el número de PIN

00000103

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Certificado Generado con el Pin No: 4951556292485267 Nro Matrícula: 50C-165894

Impreso el 29 de Mayo de 2014 a las 04:54:00 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 50C BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 17/8/1973 RADICACIÓN: 1973-047149 CON: DOCUMENTO DE 22/10/1973

COD CATASTRAL: AAA0094EFLW
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

EL LOTE # 13 DE LA URBANIZACION EL CASTILLO, CON CABIDA APROXIMADA DE 1.047.774 VARAS CUADRADAS Y
COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR UN COSTADO: EN 42.83 METROS, CN LA CALLE 72. POR EL OTRO
COSTADO: EN 8.07 METROS, CON ZONA VERDE DE LA URBANIZACION EL CASTILLO. POR OTRO COSTADO: EN 37.48 METROS, CON
LOTES QUE SON O FUERON DE LA URBANIZACION LAS ACACIAS, Y POR OTRO COSTADO: EN 27.52 METROS CON EL LOTE # 14 DE
LA URBANIZACION EL CASTILLO. Y ENCIERRA--

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

- 1) CALLE 72 #1-83 LOTE # 13 URBANIZACION EL CASTILLO
- 2) CL 72 BIS 1 83 (DIRECCIÓN CATASTRAL)

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 20/12/1960 Radicación
DOC: ESCRITURA 2920 DEL: 26/10/1960 NOTARIA 9 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 68.105,13
ESPECIFICACION: : 106 PARTICION MATERIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAMACHO DE SALAZAR JULIA
DE: CAMACHO DE PRADILLA ANA
DE: CAMACHO DE HERRERA GEORGINA
DE: CAMACHO DE SAENZ ELVIRA
DE: CAMACHO DE URIBE HELENA
DE: CAMACHO DE SAMPERO BEATRIZ
DE: CAMACHO DE PIZANO CARMEN
DE: CAMACHO ROLDAN SALVADOR
DE: CAMACHO ROLDAN JORGE
DE: SAENZ CAMACHI ALVARO
DE: SAENZ CAMACHO LEONOR
DE: SALAZAR CAMACHO GABRIEL F
DE: SALAZAR CAMACHO JORGE
DE: SALAZAR MARIA CRISTINA
A: CAMACHO DE SALAZAR JULIA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/1/1968 Radicación
DOC: ESCRITURA 8497 DEL: 15/12/1967 NOTARIA 6 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 157.165,5
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAMACHO DE SALAZAR JULIA
A: VALENZUELA VALENCIA ROBERTO CC# 142100 X

966

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: C2005-INT402 Fecha: 16/5/2005

967

La validez de este documento puede verificarse en la página www.funcionnotariado.gov.co con el número de PIN

00000104

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 3

Certificado Generado con el Pin No: 4951556292485267

Nro Matrícula: 50C-165894

Impreso el 29 de Mayo de 2014 a las 04:54:00 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

MODIFICADO COD.NATURALEZA JURIDICA-.RESOL.6851/2004 ART.2

Anotación Nro: 7 No. corrección: 1 Radicación: C2014-236 Fecha: 22/1/2014

PERSONAS.LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL40/C2014-236

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

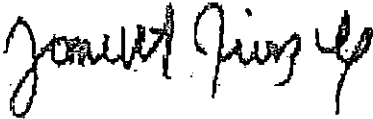
USUARIO: 21 Impreso por: 21

TURNO: 2014-347648 FECHA:29/5/2014

NIS:

Verificar en:

EXPEDIDO EN: PORTAL



El registrador JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES

968



FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

00000105

Pagina 1

Impreso el 21 de Abril de 2016 a las 03:10:52 p.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2016-24255 se calificaron las siguientes matriculas:
165894

Nro Matricula: 165894

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No: Catastro: AAA0094EFLW
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C., TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CALLE 72 #1-83 LOTE # 13 URBANIZACION EL CASTILLO
- 2) CL. 72 BIS 1 83 (DIRECCION CATASTRAL)

Rad. AUTACION: Nro 9 Fecha: 05-04-2016 Radicacion: 2016-24255
Documento: ESCRITURA 1177 del: 18-03-2016 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "EDIFICIO BASICA 72 P.H" (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE BASICA 72 NIT. 805.012921-0 X
CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

1969029	APARTAMENTO 201	1969030	APARTAMENTO 301
1969031	APARTAMENTO 401	1969032	APARTAMENTO 501
1969033	APARTAMENTO 601	1969034	APARTAMENTO 701
1969035	APARTAMENTO 801		

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

FIN DE ESTE DOCUMENTO

estado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador	Fecha:	El Registrador
	Día Mes Año	Firma

23 ABR 2016

LA CIUDADA DE LA FE PUBLICA

BOGA257.

969

00000116

República de Colombia



Página 1 1177

ESCRITURA PÚBLICA N°. 1 1 7 7

NÚMERO: MIL CIENTO SETENTA Y SIETE

FECHA: DIECIOCHO (18) DE MARZO

DE DOS MIL DIECISEIS (2016) OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DE BOGOTÁ, D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-165894

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO () RURAL (X)

INMUEBLES Y DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO # 13 LOCALIZADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., TIENE SU ACCESO PRINCIPAL POR LA CALLE SETENTA Y DOS BIS (72 BIS) NÚMERO UNO OCHENTA Y TRES (1-83)

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
EDIFICIO BASIKA 72	\$ - 0 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.	NIT. 800.155.413-6
Vocera del FIDEICOMISO LOTE BASIKA 72	NIT 805.012.921-0
BASIKA 72 S.A.S.	NIT 900.642.579-1

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, D.C., cuyo Notario Encargado es el doctor HECTOR FABIO CORTES DIAZ

en la fecha se otorgó la Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:

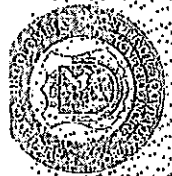
Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: El señor OMAR EDUARDO SUAREZ GÓMEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.919.570 expedida en Cali - Valle del Cauca, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., en su condición de Representante Legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., con sigla "ACCIÓN FIDUCIARIA", entidad de

HECTOR FABIO CORTES DIAZ
NOTARIO SETENTA Y TRES (73)
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



28/06/2015 10:05:58 AM

codomo s.a. 15-4400000-9



Notaría de Colombia



Página 2

servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con NIT. 800.155.413-6 y matrícula mercantil número 01908951, quien para los efectos del presente documento se denominará como ACCIÓN FIDUCIARIA, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) otorgada en la Notaría Décima (10) del círculo de Cali, el diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992), inscrita el treinta (30) de junio de dos mil nueve (2.009), bajo el número 01308760 del Libro IX, reformada en varias oportunidades, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la resolución SB-1.017 de marzo diecinueve (19) de mil novecientos y dos (1.992), tal como lo acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos vigentes que se protocolizan con la presente escritura, quien en el presente instrumento y para efectos del presente documento obra única y exclusivamente en calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE BASIKA 72 con NIT 805.012.921-0, y el señor ENRIQUE GIRALDO BUSTOS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.157 expedida en Bogotá, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad XEBRA S.A.S, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT 900.478.048-1, legalmente constituida por documento privado de accionista único del veintidós (22) de noviembre de dos mil once (2.011), inscrita el veintiocho (28) de noviembre de dos mil once (2.011) bajo el número 01530906 del libro IX de la Cámara de Comercio, sociedad que a su vez actúa como Representante legal de LA SOCIEDAD BASIKA 72 S.A.S., identificada con NIT 900.642.579-1, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por documento privado de Asamblea Constitutiva el veintidós (22) de julio de dos mil trece (2013), inscrita el veintinueve (29) de julio de dos mil trece (2013) bajo el número 01752374 del



Documento con información de registro de derechos de propiedad intelectual, emitido por el Departamento Administrativo de la Propiedad Intelectual.



Libro IX de la Cámara de Comercio, que como FIDELCOMITENTE del Fideicomiso LOTE BASIKA 72, identificado con NIT 805.012.921-0, quien desarrolla bajo su propia cuenta y riesgo, responsabilidad y autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera, las gestiones de GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN del proyecto arquitectónico denominado BASIKA 72, y manifiestan:-

PRIMERO.- Que ACCION FIDUCIARIA actúa única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE BASIKA 72, constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha doce (12) de julio de dos mil trece (2013).

SEGUNDO.- TITULOS DE DOMINIO, que ACCION FIDUCIARIA actuando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE BASIKA 72 es la actual propietaria y poseedora exclusiva del globo de terreno localizado en la ciudad de Bogotá, el cual tiene su acceso principal por la calle setenta y dos Bis (72 BIS) número uno ochenta y tres (1-83) de la actual nomenclatura urbana, constituido sobre el lote número trece (13) de la Urbanización El Castillo, inmueble que tiene una extensión superficial aproximada de mil cuarenta y siete varas cuadradas con setecientos setenta y cuatro milésimas de vara cuadrada (1.047/774 V2), que equivalen a setecientos sesenta y siete punto cinco mil metros cuadrados (670.57 M2), comprendido y determinado por los siguientes linderos según el plano de loteo aprobado en Septiembre dieciséis (16) de mil novecientos cincuenta y siete (1957): POR UN COSTADO, en extensión de cuarenta y dos metros ochenta y tres centímetros (42.83 mts) con la calle setenta y dos Bis (72 Bis), antes calle setenta y dos (72) POR OTRO COSTADO, en extensión de ocho metros siete centímetros (8.07 mts), con la zona verde de la Urbanización El Castillo, POR OTRO COSTADO, en extensión de treinta y siete metros cuarenta y ocho centímetros (37.48 mts) con



921

972

lotes que son o fueron de la Urbanización Las Acacias, y POR EL OTRO COSTADO, en extensión de veintisiete metros cincuenta y dos centímetros (27.52 mts) con el lote número catorce (14) de la Urbanización el Castillo y encierra.-----

A este inmueble le corresponde el Folio De Matricula Inmobiliaria No.50C-165894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro y la Cedula Catastral 71 1 34.-----

TERCERO.- TITULOS DE ADQUISICION: La sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA, como vocera del Fideicomiso LOTE BASIKA 72 es la actual propietaria del lote número trece (13) de la Urbanización El Castillo, distinguido con los números uno ochenta y tres (1-83) de la calle setenta y dos Bis (72Bis) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, identificado con la matricula inmobiliaria número 50C-165894 y con cedula catastral 71 1 34, por haberlo adquirido mediante Transferencia a Titulo de Fiducia Mercantil que le hiciera la señora Beatriz Valenzuela de Cahn -Speyer obrando en su propio nombre y en representación de Gloria Diane Cahn-Speyer Valenzuela y Phillip Roy Cahn-Speyer Valenzuela como consta en la Escritura Publica numero dos mil setecientos setenta (2.770) del doce (12) de julio de dos mil trece (2.013) de la Notaria cuarenta y siete (47) del Circulo de Bogotá, debidamente registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria número 50C-165894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.-----

CUARTO.- Que ACCION FIDUCIARIA no es gerente del proyecto, ni diseñador, ni promotor, ni interventor, ni constructor y no asume responsabilidad por estas actividades y en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en evento alguno por la calidad, estabilidad y/o oportunidad en la entrega de las unidades Inmobiliarias.-----

QUINTO.- CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: que con base en lo aprobado en la licencia de construcción:-----



Este documento es una copia digital de un documento original. No debe ser utilizado para fines legales o judiciales. Se reserva todos los derechos reservados.

REPUBLICA DE COLOMBIA



Municipalidad de Bogotá



Página 5

Numero LC 14-2-0429 expedida el día 7 de marzo de 2014, ejecutoriada el 31 de marzo de 2014 por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, según radicación 13-2-3343.

-Adicionada en la resolución número 15-2-1189 del 30 junio de 2015.

-Modificada el 4 de febrero de 2016, ejecutoriada el 23 de febrero de 2016 bajo el número de radicación 15-2-4958 todas de la curaduría urbana número 2 de Bogotá D.C. se construyó el edificio denominado BASIKA 72 sobre el globo de terreno que se describe en la cláusula segunda del presente instrumento y que como la licencia antes mencionada contiene la aprobación de los planos de propiedad horizontal y la validez para someter el edificio al régimen de propiedad horizontal reuniendo los requisitos exigidos por Ley para ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo cuarto (4) de la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) del tres (3) de agosto del año dos mil uno (2001), mediante la presente escritura pública se procede a la constitución del régimen de propiedad horizontal del EDIFICIO BASIKA 72, localizado en la ciudad de Bogotá, en la calle 72-Bis No. 1 - 83 por donde hoy tiene su acceso principal.

SEXTO.- PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos quinto (5) y sexto (6) de la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001), eleva a escritura pública el texto que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio denominado BASIKA 72, la Memoria Descriptiva, Condiciones de Seguridad y Salud y las especificaciones de obra, y protocoliza los siguientes documentos.

1- Fotocopia de la licencia de construcción LC-14-2-0429 expedida el día siete (7) de marzo de 2014 por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, según radicación 13-2-3343, ejecutoriada el treinta y uno (31) de marzo de 2014.

RECEIVED

28/05/2015

Código de barras

978

Página 6

- 2.- Fotocopia de la Resolución No. 15-2-1189 del (30) de Junio de (2015) expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá.
- 3.- Fotocopia de la modificación de la licencia de construcción. LC-14-2-0429 expedida el día siete (7) de Marzo de 2014 por la Curaduría Urbana No.2 de Bogotá, según radicación 15-2-4958 de fecha cuatro (4) de febrero de 2016 ejecutoriada el veintitres (23) de Febrero de 2016.
4. (8) plancha correspondientes a los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana No 2 de Bogotá.
- 5.- (8) planchas correspondientes a los planos de Propiedad Horizontal o alinderamiento aprobados por la Curaduría Urbana No 2 de Bogotá, los cuales incluyen la localización, nomenclatura, linderos, y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.
- 6.- Fotocopia autenticada del cuadro de áreas de propiedad horizontal, debidamente aprobado por la Curaduría Urbana No 2 de Bogotá el cuatro (4) de febrero de (2016).
- 7.- Certificado de existencia y representación legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 8.- Certificado de existencia y representación legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 9.- Certificado de existencia y representación legal de BASIKA 72 S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 10.- Certificado de existencia y representación legal de XEBRA S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

SEPTIMO.- FACULTADES ESPECIALES: El propietario inicial del inmueble y del proyecto, ACCION FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo denominado LOTE BASIKA 72 y su FIDEICOMITENTE BASIKA 72 S.A.S. como gerente y constructor están facultados libre y plenamente para interpretar las

975

CURADOR URBANO
ARG. GERMAN MORENO GALINDO

00000109

Licencia de Construcción No. LC 14-2-0429

FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	VIGENCIA HASTA
17 MAR 2014	31 MAR 2014	31 MAR 2014

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
13-2-3343	1
FECHA DE RADICACIÓN	
22-Ago-2013	

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Germán Moreno Galindo, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 1469 de 2010, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso: 6, localizado en la dirección CL 72 BIS 1 83 (ACTUAL) - Chip: AAA0094EFLW - Matrícula Inmobiliaria: 50C165894 de la localidad 2 de Chapinero - para una edificación en un (1) sótano, semisótano y ocho (8) pisos con el primer piso no habitable, para siete (7) unidades de vivienda (NO VIS) con veintidós (22) cupos de parqueo, de los cuales veinte (20) cupos son privados y dos (2) cupos para visitantes, uno de los cuales cumple con las dimensiones para discapacitados, Plantea 4 cupos para bicicletas. Es válida para demolición total. Propietarios: BEATRIZ VALENZUELA DE CAHN-SPEYER / ROY PHILIP CAHN-SPEYER VALENZUELA / GLORIA DIANE CAHN-SPEYER VALENZUELA, Identificación: 20088886 / 79154132 / 35462067. Constructor responsable: ALVARO GIRALDO (Identificación: 17133365, Matrícula: 8756 CNO). Urbanización: CASTILLO, Manzana: Loté(s): 13, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT - DECRETO 190/2004	a. UPZ No: 88 (El Refugio)	b. SECTOR NORMATIVO: 17	c. USOS: I
d. EDIFICIO: A	e. AREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	f. ZONA: DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	g. TRATAMIENTO: CONSOLIDACION
h. MODALIDAD: CON CAMBIO DE PATRON	1.2 ZN RIESGO: a. Remoción en Masa: Media	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: DEP DE LADERA

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
2.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: BASIKA 72			
2.2 USOS			
DESCRIPCION USO	ESCALA	No UNIDADES	2.3. ESTACIONAMIENTOS
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	7	PRIV / RESID. VISIT / PUBLICOS DEMANDA
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:	7	20 2 A

3. CUADRO DE ÁREAS									
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	ÁREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Ademuestración	Modificación	Reformam.	TOTAL
LOTE	670.57	2,499.34	0.00	0.00	2,499.34	0.00	0.00	0.00	2,499.34
SOTANO (S)	350.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	193.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	351.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1603.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	2,499.34	2,499.34	0.00	0.00	2,499.34	0.00	0.00	0.00	2,499.34
LIBRE PRIMER PISO	318.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	2,499.34	2,499.34	0.00	0.00	2,499.34	0.00	0.00	0.00	2,499.34

4.1 VOLUMETRIA				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO				4.5 ESTRUCTURAS					
a. No PISOS HABITABLES	7	b. ALTURA MAX EN METROS		5.0 MTS POR LA CL 72 BIS		a. ANTEJARDIN		b. AISLAMIENTO		MTS NIVEL			
c. SOTANOS	1	d. SEMISOTANO		NO SE EXIGE CONTRA ZONA VERDE		b. CERRAMIENTO		LATERAL		5.0 EPP			
e. No. EDIFICIOS	1	f. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION		No aplica		c. VOLADIZO		4.5 ESTRUCTURAS					
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	h. INDICE DE OCUPACION		0.52		d. RETROCESOS		TIPO DE CIMENTACIÓN		CAISSONS			
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.10	j. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		0		4.4 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS		TIPO DE ESTRUCTURA		PORT EN CONCRET			
4.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				a. TIPOLOGIA: AISLADA				METODO DE DISEÑO				RESISTENCIA ULTIM	
DESTINACIÓN				b. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS				GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES				Bajo	
ZONAS RECREATIVAS				c. TIPOLOGIA: AISLADA				FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE				No	
SERVICIOS COMUNALES				d. TIPOLOGIA: AISLADA				MODAL				SI	
ESTACIONAM. ADICIONALES				e. TIPOLOGIA: AISLADA				OTROS				SI	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA	
Plano Localización o Identificación / Proyecto Arquitectónico / Estudios de Suelos / Memoria de Cálculo / Planos Estructurales / Certificación DPAA	

6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO	
VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRÁN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.	

Requiere control de materiales según TÍTULO I de la NSR-10 y Dto. 1469 de 2010. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. El predio no es objeto de participación en plusvalía según oficio No 2-2013-59856 del 01 de octubre de 2013, emitido por la Secretaría Distrital de Planeación.

7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS	
IMPUESTO DE PLUSVALÍA: Recibe: 00867304454204 del 31-Oct-13 por \$161.172.000 / Impuesto Delineación No. 00014320596867 del 04-Mar-14 (\$22.100.000)	

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA ARG. GERMAN MORENO GALINDO			
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Prof responsable	Vo. Bo. Director Grupo
[Firma]	[Firma]	[Firma]	[Firma]

977

00000111

PROYECTO BASIKA72
ACTA DE ENTREGA Y
RECIBO DE ZONAS COMUNES

En la ciudad de Bogotá a los 27 días del mes de junio del 2017, se reunieron en el edificio Basika 72 para la entrega y recibo formal de las zonas comunes: Enrique Giraldo Bustos, representante legal de XEBRA SAS que a vez es representante legal de BASIKA 72 SAS, en adelante EL CONSTRUCTOR, Jimena Jaramillo, representante legal del Edificio Basika 72 y delegada de la Asamblea de copropietarios para el recibo de las zonas comunes, en adelante LA ADMINISTRADORA y el Arq. Camilo Mejía Uribe en su calidad de Asesor del Edificio Basika 72 para el recibo de las zonas comunes en adelante EL ASESOR e identificados como aparece al pie de sus firmas proceden a la entrega y recibo formal de las zonas comunes del Edificio Basika 72:

Por medio de la presente acta se hace constar que después de hacer los recorridos por las zonas comunes del Edificio y realizada la evaluación y revisión técnica de cada uno de los espacios, muebles, equipos y elementos que conforman las zonas comunes del edificio, y teniendo en cuenta las observaciones de EL ASESOR sobre las mismas, las cuales fueron corregidas por EL CONSTRUCTOR como consta en los soportes enviados por el mismo y aceptados por las partes.

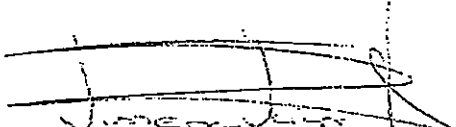
LA ADMINISTRADORA por esta acta recibe a entera satisfacción y en buen estado de funcionamiento las zonas comunes del Edificio Basika 72 con todas sus anexidades, las cuales cumplen con las especificaciones ofrecidas por LA CONSTRUCTORA y los diseños y especificaciones que figuran en los planos aprobados en la licencia de construcción, siendo a partir de la fecha responsabilidad de la copropiedad su conservación y mantenimiento periódico.

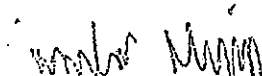
LA CONSTRUCTORA hizo entrega a LA ADMINISTRADORA de los documentos legales del edificio, licencias, planos, certificaciones de recibo de las instalaciones por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos y las garantías de cada uno de los equipos instalados en las zonas comunes, tal como consta en el ANEXO No. 1 de esta acta.

Se deja constancia en la presente acta que LA ADMINISTRADORA del Edificio Basika 72 recibió por parte de los diferentes proveedores de los equipos la respectiva inducción para el correcto funcionamiento, conservación y mantenimiento de los mismos.

Para constancia de lo anterior se firma por los que en ella intervinieron, en tres originales del mismo tenor a los 27 días del mes de junio de 2017


Enrique Giraldo Bustos
c.c No. 80.503.157 de Bogotá
Representante Legal XEBRA SAS
Representante Legal
BASIKA 72 SAS


Jimena Jaramillo
c.c No.
Represente legal
Edificio Basika 72


Camilo Mejía Uribe
c.c No. 19,367.034 Btú
Asesor del Edificio Basika 72 para el recibo de las zonas comunes

la
trocha

00000112

ACTA DE ENTREGA
PROYECTO "EDIFICIO BASIKA 72"

REFERENCIA: APARTAMENTO No. 601
USO Y GOCE EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS: 14, 15, 17
USO Y GOCE EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO: D5

Ubicado en la actual nomenclatura de Bogotá D.C., como Calle 72 Bis No. 1 - 83, el día diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), se reunieron CRISTIAN SALAMANCA, autorizado por la sociedad PROYECTO BASIKA 72 S.A.S., Sociedad legalmente constituida por documento privado de fecha 22 de julio de 2013, quien actúa en calidad de FIDEICOMITENTE y que está encargada de la promoción y construcción del proyecto EDIFICIO BASIKA 72, en adelante EL CONSTRUCTOR y IGNACIO JIMENEZ VENEGAS actuando en nombre propio, quien(es) se denomina(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, con el fin de llevar a cabo la entrega del inmueble en mención.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA: correrá(n) con los gastos que dicho inmueble genere a partir de esta fecha. Los gastos que podrían iniciar son servicios públicos (Agua, gas, Luz), y administración del edificio.

Efectuada la revisión de todas las dependencias, especificaciones de la construcción, elementos y equipos, todo de conformidad con lo ofrecido, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA(ES) deja(n) expresa constancia de recibir los inmuebles adquiridos a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento, conforme con las especificaciones ofrecidas por la Sociedad CONSTRUCTORA, y declaran haber recibido las llaves y elementos correspondientes.

GARANTIAS Y SALVEDADES:

A continuación se establecen los términos dentro de los cuales se atenderá reclamos para reparaciones: (Estos términos se contarán a partir de la fecha de la presente acta). Los arreglos que sean responsabilidad de terceros tienen los tiempos de garantía establecidos.

A LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE:

Los siguientes reclamos no son objeto de garantía si al recibir el inmueble EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA no los reporta en el acta de entrega:

- Aparatos eléctricos externos (tomas, interruptores y rosetas).
- Vidrios
- Materiales de enchape en pisos y muros
- Aparatos y porcelana sanitaria
- Carpintería de madera y metálica cuya apariencia y funcionamiento, hayan sido correctos al momento de la entrega sin dar lugar a observaciones especiales.
- Ventanearía en aluminio.

Hasta un mes:

Las garantías de su apto. hasta un (1) mes después de la fecha de entrega son las siguientes:

- Daños en cerraduras
- Ajustes en puertas
- Daños en instalación Hidrosanitarias, eléctricas y de gas.
- Obstrucciones en desagües.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.



- Mal funcionamiento de la ventanería en aluminio.
- Mal funcionamiento de la carpintería de madera y metálica

Hasta por tres meses:

Las garantías de su apto., hasta tres (3) meses después de la fecha de entrega son las siguientes:

- Goteras en techos y humedades en ventanas
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos
- Escapes en tubería interna y otros filtraciones
- Daños en empaques y grifería en general
- Defectos en la red eléctrica interna.

Nota: Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (Lamiando, madera y/o tapete) y en los materiales de acabados que fueren responsabilidad del CONSTRUCTOR, se hará el cambio únicamente en la zona afectada, EL COMPRADOR aceptará desde ahora los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse.

Hasta por seis meses:

- Fisuras estructurales causadas por el asentamiento normal que pueda presentar la edificación. El período de seis (6) meses es considerado suficiente para la estabilización de dicho asentamiento.

Pasado el tiempo de las garantías LA CONSTRUCTORA responderá únicamente por la estabilidad de la construcción.

SIN GARANTIA:

No habrá garantía para aparatos eléctricos externos (tomas, rosetas, interruptores), vidrios, materiales de enchape en pisos y muros, acabados en muros y cielo raso (pintura), tapetes, aparatos y porcelana sanitaria, ventanería en aluminio, carpintería de madera y metálica cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de esta entrega, de tal suerte que no haya dado lugar a observaciones especiales.

LA CONSTRUCTORA no responderá por las modificaciones que EL(LOS) COMPRADOR(ES) ejecute(n) en las unidades privadas, ni por las consecuencias que éstas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles colindantes o vecinos. Las reparaciones de los daños causados por cuenta de estas modificaciones correrán por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

LA CONSTRUCTORA no garantiza para las reparaciones que deba realizar, la exactitud de los tonos de cerámica, tapetes, pintura y ladrillo en razón de las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales.

De conformidad con lo expresado, las solicitudes de reparaciones que se encuentren cubiertas por las garantías, se harán siguiendo el procedimiento establecido para solicitud de post-ventas de forma escrita.

LA CONSTRUCTORA no responderá por los daños que se ocasionen por la demora en dar aviso o por aquellas solicitudes que no consten por escrito.

LA CONSTRUCTORA recomienda expresamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA llevar a cabo a la mayor brevedad posible, el cambio de las guardas en las cerraduras del apartamento.

la
trocha

00000113

NOTA: Dado que las garantías de aparatos serán atendidas directamente por sus fabricantes, en la fecha se hace entrega de las garantías correspondientes.

- Horno
- Estufa
- Campana
- Chimenea (con control)

ADMINISTRACION:

La Administración del EDIFICIO BASIKA 72 Propiedad Horizontal, se ejecutará conforme a lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y por lo anterior desde el día en que se efectúe la entrega de cada uno de los inmuebles, cada propietario debe cancelar a la administración la cuota mensual vigente para cada una de las viviendas.

NOTA:

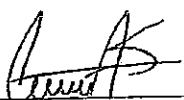
Garajes Asignados: 14, 15, 17
Depósito Asignado: D5

PROPIEDAD COMUN DE USO EXCLUSIVO
PROPIEDAD COMUN DE USO EXCLUSIVO

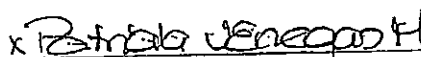
Como constancia de lo anterior, se firma la presente acta en la ciudad de Bogotá, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016).

El VENDEDOR (ES) y el COMPRADOR acuerdan que el servicio de garantía post-venta del inmueble es responsabilidad únicamente del constructor/vendedor del inmueble.

LA CONSTRUCTORA


CRISTIAN SALAMANCA
C.C. No. 1076657306.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA

x  35455563
IGNACIO JIMENEZ VENEGAS
C.C. No. 80.198.783

00000114

CONTRATO DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA

Suscrito entre

PROYECTO BASIKA 72 S.A.S.

(Propietario)

Y;

XEBRA, S.A.S

(Arquitecto)

Junto con

LA TROCHA, LTDA.

Fechado agosto 13 de 2013

 *Dr. Edward Adams*
C.I. N. 0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: miesterio@doctor.com

982

00000115

BORRADOR MLB

06/20/2012

CONTRATO DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA

Este contrato de arquitectura ("en lo sucesivo El Contrato"), se suscribe el día 13 de agosto de 2013 ("Fecha Efectiva"), entre:

PROYECTO BASIKA 72 S.A.S., Sociedad por acciones simplificada colombiana con NIT No. 900.642.579-1 ("en lo sucesivo El Propietario" y **XEBRA, S.A.S.** sociedad colombiana por acciones simplificadas con NIT No. 900478048-1 (proveedor de servicios), junto con **LA TROCHA LTDA.**, sociedad colombiana de responsabilidad limitada con NIT 800120131-3 "La Trocha", para efectos de lo estipulado en la sección 11.3

Considerandos:

El Propietario es dueño de un bien raíz ubicado en la Calle 72 Bis No. 1-83 Bogotá Colombia (en lo sucesivo "La Propiedad").

El Propietario, directamente o a través de una o más de sus afiliadas, pretende desarrollar un proyecto de finca raíz ("el proyecto") sobre la

Dr. Edward Adams
C.I. N. 0112 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: minia@eset.com

00000116

propiedad, el cual está compuesto por la construcción de unidades residenciales clase media a alta en Bogotá Colombia, de conformidad con las especificaciones (según se define a continuación).

El Propietario desea contratar el Arquitecto, y el Arquitecto desea efectuar a para el Propietario, servicios de diseño y arquitectura como se estipulan en este contrato.

En consecuencia de lo cual las partes acuerdan lo siguiente:

ARTÍCULO I

DEFINICIONES

"Afiliada", significa, con referencia a una persona específica i) una persona que, directa o indirectamente, a través de una o más de sus intermediarias tiene control, o está controlada por, o se encuentra bajo el control común de la persona especificada; ii) cualquier persona que sea director, funcionario, socio, miembro directivo o fideicomisario, o que sirva a título similar con respecto a la persona especificada, o ante de la cual la persona especificada es funcionario, socio general, miembro directivo o fideicomisario, observe

00000117

a un título similar; o iii) cualquier miembro de la familia inmediata de la persona especificada.

"Contrato", se define en el párrafo introductorio este documento.

"Ley Aplicable", significa cada estatuto, ley, reglamento, orden obligatoria emitida por el tribunal o precedente judicial, código o decreto emitido por autoridad gubernamental, que se encuentre vigente a la fecha de este contrato o en lo sucesivo, y que se aplique o este relacionada con este contrato, las partes, los servicios, la propiedad del proyecto, incluyendo cualquier ordenanza y norma emitida por una entidad no gubernamental que tenga funciones regulatorias.

"Arquitecto", se define en el párrafo introductorio este contrato

"Honorarios del Arquitecto", se define en la sección 4.1.

"Junta", significa la junta directiva de Pali-Trocha.

"Día comercial", significa cualquier día entre semana excluyendo cualquier festivo legal acatado en la ciudad de Bogotá Colombia.

"Orden de cambio", significa un documento firmado por el Propietario unilateralmente, o por el Propietario y el Arquitecto, emitido en o

 *Dr. Edward Adams*
C.I. N. 0422 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: eministerio@doctor.com

00000118

conflicto entre una disposición en un documento contractual de una disposición que aparece en otro documento contractual, el documento contractual que tiene la mayor prioridad será el que rija. En el evento en que surja un conflicto dentro del mismo documento contractual, las notas explicativas tienen precedencia sobre las indicaciones gráficas, los esquemas a gran escala, y los detalles tienen precedencia sobre los esquemas a menor escala, y las dimensiones figuradas tienen precedencia sobre las dimensiones a escala.

ARTÍCULO III

FASES DE DISEÑO

3.1. Preparación De Los Servicios

Inmediatamente después de firmado este contrato, el Arquitecto investigará las condiciones existentes y las instalaciones en la propiedad, aplicables a los códigos de construcción, urbanización y otros requisitos legales, incluyendo permisos de construcción, autorizaciones sobre impacto medioambiental, certificados de

 *Dr. Edward Adams*
C.I. N. 0452 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: ministerio@doctor.com

00000119

ocupación, y se familiarizada con los requisitos para efectuar los servicios de conformidad con la ley aplicable.

3.2. Fase de diseño esquemático

El Arquitecto revisará con el Propietario y cualquier otra persona o entidad designada por el Propietario, incluyendo el contratista contratado por el Propietario para construir el proyecto, abordajes alternativos al diseño y construcción del proyecto. Con base en dichas revisiones y de conformidad con las especificaciones, el Arquitecto preparará y presentará el Propietario, no más tardar ocho semanas contadas a partir de la fecha efectiva, para la respectiva revisión y aprobación del Propietario, documentos de diseño esquemático compuestos por esquemas y otros documentos que ilustren la escala y relación de los componentes del proyecto dentro del alcance de las especificaciones ("documentos de diseño esquemático"). Estos documentos de diseño esquemático y sus servicios relacionados deben ser suficientes para producir como mínimo, un diseño que cumpla a cabalidad las especificaciones y que incluya los planos del sitio, planos paisajísticos, planos de pisos, secciones de construcción, información del diseño de pared exterior,



Dr. Edward Adams
C.I. N.0412 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
www.ministerio@doctor.com

00000120

elevaciones de la edificación con selección de materiales e información acerca de sistemas y materiales de la edificación.

3.3. Fase de desarrollo de diseño

Contando con la aprobación del Propietario de los documentos de diseño esquemático, el Arquitecto preparará los esquemas que van a fijarse y describen los sistemas y materiales arquitectónicos, estructurales, mecánicos, eléctricos y de plomería del proyecto, y cumplirá con otros requisitos estipulados en las especificaciones. Los esquemas serán suficientes para la construcción del proyecto y deben contener suficiente información para conseguir todos los permisos necesarios de la autoridad gubernamental o entidades que tengan jurisdicción sobre el proyecto.

3.4. Entrega de los esquemas

El Arquitecto diligenciará y presentará los esquemas al Propietario en o antes de la fecha de entrega preliminar, y los esquemas deben cumplir con todos los requisitos de los documentos contractuales y la ley aplicable. El Propietario revisará los esquemas y realizará comentarios y modificaciones al Arquitecto dentro de 20 días de

 **Dr. Edward Adams**
C.I. N.0442 March 11th 2015
Certified Translator & Interpreter
English - Spanish - English
Email: mlinisario@doctor.com

00000121

haber recibido los esquemas o aprobará los esquemas como definitivos. Si se hacen cambios, el Arquitecto deberá corregir los esquemas en consecuencia, y los presentará nuevamente al Propietario para aprobación no más tardar 10 días siguientes a la fecha en la cual el Propietario le informó al Arquitecto acerca de la corrección de los esquemas. El Propietario entonces podrá atar su aprobación final de los esquemas o podrá volver a presentar los esquemas al Arquitecto para correcciones adicionales bajo el mismo procedimiento y marco temporal descritos arriba en esta sección 3.4. Si el Propietario no le hace comentarios al Arquitecto en relación a los esquemas dentro de 20 días siguientes a haber recibido los esquemas, o cualquier fecha de entrega subsiguiente después de que el Arquitecto haya hecho cambios a los esquemas, entonces los esquemas se consideran aprobados por el Propietario y serán definitivos.

3.5. Fase de construcción

A lo largo de la construcción del proyecto, el Arquitecto deberá conservar un superintendente licenciado en Colombia que lo califique como Arquitecto, quienes responsable de supervisar el trabajo de construcción diario de conformidad con los esquemas y

989

PÁEZ|MARTIN
ABOGADOS

Señora

PAULA CATALINA LEAL ALVAREZ

JUEZ VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

La ciudad

E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO

RADICADO: 2019-00398-00

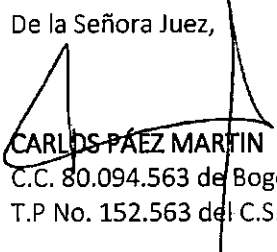
DEMANDANTE: XEBRA S.A.S. y OTRO

DEMANDADO: PALI-TROCHA S.A.S. y OTRO

Asunto.- Reforma de la demanda

CARLOS PÁEZ MARTIN, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.094.563 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 152.563 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de la parte ejecutante, me permito aportar escrito a través del cual se reforma la demanda ejecutiva de la referencia, aportando el dictamen pericial que se solicita se decrete en la etapa procesal correspondiente.

De la Señora Juez,


CARLOS PÁEZ MARTIN

C.C. 80.094.563 de Bogotá

T.P No. 152.563 del C.S. de la J.

990

Señora
PAULA CATALINA LEAL ALVAREZ
JUEZ VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
La ciudad _____
E. _____ S. _____ D. _____

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 2019-00398-00
DEMANDANTE: XEBRA S.A.S. y OTRO
DEMANDADO: PALI-TROCHA S.A.S. y OTRO

Asunto.- Reforma de la demanda

CARLOS PÁEZ MARTIN, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.094.563 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 152.563 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de la parte ejecutante, según poder conferido, por medio del presente escrito, de conformidad con el artículo 93 del Código General del Proceso, me permito presentar **Reforma de la Demanda**, y en cumplimiento del numeral 3° de dicha norma, procedo a integrarla en un solo escrito, previo a identificar nuevamente a las partes, así:

I. PARTES

1.1. Parte ejecutante:

LA TROCHA LTDA., sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio en Bogotá, identificada con NIT. 800.120.131-1.

XEBRA S.A.S., sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio en Bogotá, identificada con NIT. 900.478.048-1

1.2. Parte ejecutada:

PALI-TROCHA S.A.S., sociedad comercial legalmente constituida, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT. 900.518.564-1, representada legalmente por la sociedad EPDIRECTO S.A.S., también legalmente constituida, identificada con NIT. 901.291.008-4, representada legalmente por el señor Alejandro Krell, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cedula de extranjería No.490183, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y/o quien haga sus veces.

BASIKA 72 S.A.S., sociedad comercial legalmente constituida, identificada con NIT. 900.478.048-1, representada legalmente por la sociedad EPDIRECTO S.A.S., también legalmente constituida, identificada con NIT. 901.291.008-4, representada legalmente por el señor Alejandro Krell, persona mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cedula de extranjería No.490183, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y/o quien haga sus veces.

II. HECHOS

991

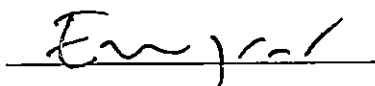
PÁEZ MARTÍN ABOGADOS

1. El 3 de julio de 2012, se celebró un "Acuerdo de Servicios" (Management Services Agreement) entre PALI-TROCHA S.A.S. y XEBRA S.A.S., cuya finalidad principal era la prestación de servicios por parte de XEBRA S.A.S., como gerente general de PALI-TROCHA S.A.S. y de las sociedades proyecto que se constituyeran en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
2. En desarrollo de los acuerdos mencionados PALI-TROCHA S.A.S., como accionista único, constituyó la sociedad-proyecto denominada proyecto BASIKA 72 S.A.S. con el fin de desarrollar el proyecto inmobiliario presupuestado.
3. En desarrollo del "Acuerdo de Servicios" la sociedad PROYECTO BASIKA 72 S.A.S. suscribió con XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA. los siguientes contratos: "CONTRATO DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA", "CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSTRUCCIÓN" y "CONTRATO DE SERVICIOS DE VENTA Y MERCADEO".
4. En los referidos acuerdos se estableció que XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA. tendrían derecho, como contraprestación de sus servicios, además del reconocimiento de los respectivos dividendos, al pago de las siguientes sumas de dinero por concepto de honorarios:
 - i) el 3% de la suma del costo del lote en donde se desarrolla el Proyecto más los costos directos de construcción del Proyecto ("Honorario de Desarrollo")
 - ii) el 6% de los costos directos del Proyecto Presupuestado ("Honorario de Arquitectura")
 - iii) el 8% de los costos directos del Proyecto presupuestado ("Honorario de Construcción")
 - iv) el 2% de los ingresos brutos del Proyecto ("Honorario de Ventas y Mercadeo")
 - v) y un honorario de incentivo de desempeño que se pagaría si se cumplen los supuestos establecidos en el "Acuerdo de Accionistas" y el "Acuerdo de Servicios".
5. Las sumas de dinero correspondientes a los honorarios que vienen de relacionarse nunca fueron pagados.
6. En el contrato de servicios de administración suscrito entre PALI-TROCHA S.A.S. y XEBRA S.A.S. junto con la TROCHA LTDA. el 3 de julio de 2012, se pactó que el Gerente General de PALI-TROCHA S.A.S. podría celebrar transacciones sin límite de cuantía con ocasión de la celebración del aludido contrato de prestación de servicios administrativos.
7. El 29 de diciembre de 2016, se celebró un acuerdo de pago entre PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA) LLC., como acreedor, y PALI-TROCHA S.A.S., PROYECTO VERDE COUNTRY CLUB S.A.S., PROYECTO BASIKA W S.A.S., PROYECTO BASIKA 86 S.A.S., PROYECTO BASIKA 72 S.A.S., PROYECTO BASIKA VIRREY S.A.S., PROYECTO BASIKA 95 S.A.S., XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA., como deudores.
8. El mencionado acuerdo de pago fue suscrito por el señor Enrique Giraldo como representante legal de XEBRA S.A.S., quien a su vez representaba a PALI-TROCHA S.A.S., proyecto VERDE COUNTRY CLUB S.A.S., PROYECTO BASIKA W S.A.S., PROYECTO BASIKA 86 S.A.S., PROYECTO BASIKA 72 S.A.S., PROYECTO BASIKA VIRREY S.A.S., PROYECTO BASIKA 95 S.A.S., tal y como se ilustra a continuación:

992

PÁEZ MARTIN

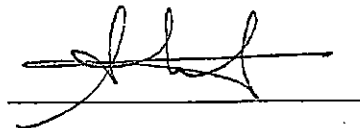
ABOGADOS



Nombre: Enrique Giraldo

Identificación: 80.503.157

Como representante Legal de las siguientes sociedades:
Pali-trocha SAS, Proyecto Verde Country Club SAS,
Proyecto Basika W, Proyecto Basika 86 SAS, Proyecto
Basika 72 SAS, Proyecto Basika Virrey SAS, Proyecto
Basika 95 SAS, Xebra SAS y La Trocha Ltda.



Nombre: Alejandro Krell

Identificación: CE 490183

Cargo: Representante Legal

Paladin

9. En el mencionado acuerdo de pago se pactó entre las partes:

"SECCIÓN 1.01 Objeto. Por medio de este Acuerdo, los Deudores se obligan de forma solidaria a pagar a Paladin las siguientes sumas de dinero, más sus correspondientes intereses, que aceptan y declaran ser claras, expresas, exigibles e irrevocables:

1. El Valor Reconocido por los Deudores a la fecha de suscripción de este Acuerdo que corresponde a la suma de cinco mil trescientos treinta millones quinientos siete mil cuatrocientos setenta y ocho pesos colombianos (COP\$5.330.507.478), suma que será ajustada de conformidad con el resultado que arroje el Valor Reconocido en la Auditoría.

2. El Valor Reconocido en la Auditoría.

3. Con excepción de lo establecido en el considerando 26 anterior, el Valor Reconocido por los Deudores respecto de los proyectos diferentes del Proyecto Verde Country Club, será ajustado según el resultado del Proceso de Auditoría".

10. En virtud de lo anterior, en dicho acuerdo las personas que suscribieron el acuerdo de pago en calidad de deudores se obligaron a pagar de manera solidaria a favor de PALADIN LA TROCHA INVESTORS (Colombia) LLC. las sumas de dinero allí señaladas.

11. Como posibles fuentes de pago de la obligación se pactó que:

"SECCIÓN 1.02 Posibles fuentes de pago. Sin perjuicio de lo previsto en la ley, los Deudores se obligan a realizar las siguientes gestiones y a suscribir los siguientes documentos y contratos, con el fin de constituir posibles fuentes de pago a favor del Acreedor. Los deudores reconocen que estas obligaciones de hacer son también claras, expresas y exigibles:

1. Xebra y La Trocha cederán su derecho económico de recibir cualquier suma de dinero provenientes de los Fideicomisos, por lo que impartirán a Acción Fiduciaria S.A., BBVA Fiduciaria S.A. y a Fiduciaria Bogotá S.A., respectivamente, instrucciones irrevocables para que la fiduciaria en su condición de vocera de los Fideicomisos: (i) se abstenga de girar sumas de dinero a favor de los deudores, o siguiendo instrucciones impartidas por alguno de los Deudores, (ii) gire directamente, según las instrucciones dada por Paladin, la totalidad de las sumas a las que tengan derecho cualquiera de los Deudores o la respectiva Sociedad Proyecto, por cualquier concepto en relación con los fideicomisos como por ejemplo sin limitarse a, Honorarios de Xebra, beneficios o restituciones de aporte de las Sociedades Proyecto (la "Cesión de Derechos

99B

PÁEZ MARTÍN

ABOGADOS

Económicos con Instrucciones Irrevocables"). Conjuntamente con la firma de este Acuerdo, Xebra y La Trocha firman un documento con la Cesión de Derechos Económicos con Instrucciones Irrevocables. El contrato de Cesión de Derechos Económicos con Instrucciones Irrevocables se incorpora a este Acuerdo como Anexo 2.

2. En esta misma fecha Xebra cede Irrevocable a favor del Acreedor, todos los derechos económicos a recibir sumas de dinero por concepto de Distribuciones y los Honorario de Xebra.

3. En esta misma fecha Xebra cede irrevocablemente a favor del Acreedor, en la forma en que le indique Paladin, todos los derechos económicos a recibir sumas de dinero por concepto de Dividendos en Pali-trocha, que se hubieran causado a la fecha de firma de este Acuerdo y todos los que se causen a futuro, de tal manera que, en lo sucesivo, dichas sumas sean pagadas por Pali-trocha a favor de la persona que por escrito le indique el representante de Paladin. Adicionalmente, en esta misma fecha Xebra como usufructuante y el Acreedor, como usufructuario, suscriben un contrato de usufructo sobre la totalidad de las acciones que tiene Xebra en Pali-trocha (el "Usufructo"). De conformidad con el Artículo 21 de los estatutos de Pali-trocha, el Usufructo será registrado en el libro de registro de acciones de Pali-trocha. El contrato de usufructo se incorpora a este Acuerdo como Anexo 3. Una vez los Deudores estén a paz y salvo y hubieran pagado la totalidad de las obligaciones a cargo de los Deudores a favor del Acreedor, y lo anterior conste en un paz y salvo expedido por el Acreedor, las instrucciones irrevocables quedarán sin efecto sin que se requiera ningún trámite adicional.

4. Los deudores se obligan a no realizar ningún giro o movimiento de recursos de las Cuentas Bancarias que vaya en contra de lo establecido en este Acuerdo, o que pueda afectar las posibles fuentes de pago o sus garantías".

12. Con base en lo referenciado anteriormente, se observa de manera clara que se establecieron varias fuentes de pago a favor de PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA) LLC. donde disponían que se le realizara el pago directo de las sumas de dinero que se causaran en los fideicomisos constituidos en cada uno de los proyectos inmobiliarios, así como la apropiación de sumas de dinero por concepto de dividendos, de igual manera, el pago de los honorarios que se fueran a generar a favor de XEBRA S.A.S. Y LA TROCHA LTDA.

13. El contrato de transacción soporte de la ejecución se refiere a los honorarios que se causaron a favor de XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA., los cuales no han sido pagados por las sociedades ejecutadas; honorarios que constituyen una fuente de pago a favor de PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA) LLC., quien ejerce el control respecto PALI-TROCHA S.A.S. y las sociedades proyecto, en este caso BASIKA 72 S.A.S.

14. En ejecución del proyecto inmobiliario ubicado en la calle 72 bis No. 1-83 de la ciudad de Bogotá D.C., XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA. cumplieron cada uno de los objetivos propuestos en los contratos de "CONTRATO DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA", "CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE CVONSTRUCCIÓN" y "CONTRATO DE SERVICIOS DE VENTA Y MERCADEO".

15. Por la ejecución del proyecto en el inmueble ubicado en la calle 72 bis No. 1-83 de la ciudad de Bogotá D.C., en sus etapas de diseño, arquitectura, construcción, mercadeo y ventas se generaron las siguientes sumas de dinero a título de honorarios a favor de XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA. por valor de \$929.880.993,00.

994

PÁEZ MARTÍN

ABOGADOS

16. De la anterior suma de dinero se pagó el valor de \$743.228.268,00, quedando un saldo de \$186.652.725,00.

17. Con el fin de acreditar la ejecución y finalización del proyecto BASIKA 72 S.A.S., se aporta el dictamen pericial que permite advertir la construcción del inmueble ubicado en la calle 72 bis No. 1-83 de la ciudad de Bogotá D.C., como el valor al que ascendieron los costos al realizarlo.

18. El 13 de enero de 2019, PALI-TROCHA S.A.S. y proyecto BASIKA 72 S.A.S. celebraron un acuerdo de transacción con XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA., mediante el cual aquéllas reconocían los valores adeudados a las sociedades aquí demandantes.

19. PALI-TROCHA S.A.S. y proyecto BASIKA 72 S.A.S. se comprometieron a pagar a favor de las sociedades demandantes la suma de \$222.116.742,00 por concepto de honorarios adeudados a favor de las sociedades demandantes, valor que se pagaría el 13 de marzo de 2019.

20. A la fecha de presentación de esta demanda PALI-TROCHA S.A.S. y proyecto BASIKA 72 S.A.S. no han pagado los valores incorporados en el acuerdo de transacción celebrado.

21. En asamblea de Accionistas de la sociedad BASIKA 72 S.A.S., celebrada el 11 de enero de 2019, se autorizó al representante legal de la sociedad para celebrar acuerdos de transacción con XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA.

22. Conforme a la cláusula cuarta del contrato de transacción, este documento presta mérito ejecutivo en caso del no pago de las sumas de dinero reconocidas a favor de las demandantes.

23. Se trata de una obligación clara, expresa, y actualmente exigible a cargo de la parte demandada y a favor de mi mandante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso.

III. PRETENSIONES

PRIMERA.- Se sirva **LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO** a favor de **XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA.** y en contra de **PALI-TROCHA S.A.S. y PROYECTO BASIKA 72 S.A.S.**, por las sumas de dinero que relaciono a continuación:

1.1. Por la suma de **DOSCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$222.116.742,00)**, por concepto de honorarios dejados de cancelar.

1.2. Por los **intereses moratorios** causados sobre cada uno de los valores relacionados en las pretensiones **1.1.**, liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, desde el día que se hicieron exigibles y hasta que el pago se verifique su pago total.

SEGUNDA.- Por las costas y gastos que se ocasionen en el transcurso del presente proceso.

IV. PRUEBAS

Solicito se tenga como prueba documental dentro del presente proceso las siguientes:

995

Documentales:

1. Original del contrato de transacción de fecha 13 de enero de 2019 suscrito entre las partes en cuestión.
2. Copia del contrato de servicios de administración celebrado entre PALI-TROCHA S.A.S. con XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA. de fecha 3 de julio de 2012, traducido por un intérprete oficial.
3. Copia del acta No. 11 del 11 de enero de 2019, por medio de la cual se autoriza al representante legal suscribir el acuerdo de transacción soporte de la ejecución.
4. Copia del Acuerdo de pago celebrado el 29 de diciembre de 2016 entre PALADIN LA TROCHA INVESTORS (COLOMBIA) LLC, como acreedor, y PALI-TROCHA S.A.S., PROYECTO VERDE CONTRY CLUB S.A.S., PROYECTO BASIKA W S.A.S., PROYECTO BASIKA 86 S.A.S., PROYECTO BASIKA 72 S.A.S., PROYECTO BASIKA VIRREY S.A.S., PROYECTO BASIKA 95 S.A.S., XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA., como deudores.
5. Copia del Acuerdo de Accionistas
6. Copia de los estatutos de PALI-TROCHA S.A.S. cuya copia obra en el expediente.

Interrogatorio de parte:

Se decrete el interrogatorio de parte de las sociedades aquí ejecutadas PALI-TROCHA S.A.S. y BASIKA 72 S.A.S., a través de su representante legal, o quien haga sus veces, con el fin de que absuelvan el cuestionario que verbalmente o mediante escrito le formularé. Para el efecto, solicito a su señoría señalar fecha y hora para llevar a cabo esta diligencia.

Testimonios:

Se decreten los testimonios de las personas que se señalan a continuación, quienes se pronunciarán sobre los hechos en que se fundan las excepciones de la demanda, en especial, pero sin limitarse a ellos, la suscripción de los respectivos acuerdos enunciados en las excepciones y la gestión que se adelantó por parte del extremo ejecutado en la ejecución de los respectivos proyectos inmobiliarios, así como los aspectos que se presentaron en el proceso de auditoría.

- **Santiago Salamanca Quintana**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C. En relación con el lugar donde puede ser citado me permito informar que será conducido por la parte interesada al juzgado en la fecha y hora que se señale¹.

- **Javier Arévalo Arévalo**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., quien se desempeñaba como Gerente de Auditoría Forense y Ciberseguridad de BDO Audit S.A., quien podrá pronunciarse sobre los hechos relativos, sin limitarse a ellos, a la preparación de la información financiera, el giro de dineros por parte de Paladin, entre otros. Puede ser citado en la avenida calle 93 No. 11-07 oficina 502 de Bogotá D.C.

- **Andrés Mauricio Bautista Romero**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., quien se desempeña en el cargo de Revisión y coordinación técnica de los proyectos de Paladin. Puede ser citado en la calle 93 B No. 18-12, Of. 201 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico abautista@paladinrp.com

¹ "En suma, si el sistema tiene dispuesto que cada una de las partes haga comparecer a sus testigos, de poco y nada sirve indicar en la demanda el lugar exacto en que ellos pueden ser hallados, a menos que se reclame la conducción o se pida al secretario la emisión de boletas de citación, pero en tal caso en ese momento se podrá suministrar la dirección donde puedan ser hallados los declarantes. Por lo anterior, el auto recurrido se revocará, para en su lugar decretar la prueba testimonial negada en el numeral 3º del dispositivo del auto recurrido, disponiendo que por el a quo se señale fecha y hora para su evacuación." (Tribunal Superior de Bogotá D.C. Auto del 16 de Junio de 2003, M.P. Edgardo Villamil Portilla. Proceso 1100 1310 30 16 2002 0161 01)

PÁEZ MARTÍN

ABOGADOS

- **María Carolina Pinzón**, mayor de edad y domiciliada en Bogotá D.C., quien se desempeña en el cargo de Gerencia financiera de los proyectos de Paladin. Puede ser citada en la calle 93 B No. 18-12, Of. 201 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico cpinzon@paladinrp.com
- **Carlos Andrés Gaviria Dugand**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., quien se desempeña en el cargo de Estructuración y Cierre de nuevos negocios de Paladin. Puede ser citado en la calle 93 B No. 18-12, Of. 201 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico cgaviria@paladinrp.com
- **Diana Abril**, quien podrá pronunciarse sobre la revisión de pagos de Pali-trocha. Puede ser citado en la calle 93 B No. 18-12, Of. 201 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico dabril@paladinrp.com
- **María Fernanda Arango**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., quien podrá referirse a los hechos constitutivos de abuso del derecho en relación con asambleas inexistentes, entre otros hechos. Puede ser citado en la carrera 9 No. 72-81, Of. 404 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico maria.arango@advocat.com
- **Alejandro Krell**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., quien se desempeña en el como representante legal de Paladin y podrá pronunciarse sobre los hechos reativos a la coadministración que desempeñaba en las sociedades proyecto, así como la autorización de giro de dineros entre otros. Puede ser citado en la calle 93 B No. 18-12, Of. 201 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico akrell@paladinrp.com
- **José Hilario Salamanca Moreno**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., quien podrá pronunciarse sobre los hechos reativos a la estructuración del proyecto Basika 95, entre otros. Puede ser citado en la carrera 6 No. 132-37, torre 1, apartamento 401 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico jhsalamanca@gmail.com
- **María José Molano**, mayor de edad y domiciliada en Bogotá D.C., quien podrá pronunciarse sobre los hechos reativos a sobre la venta de los apartamentos Basika W, así como la gestión adelantada por Paladin frente a las ventas de apartamentos e incluso aprobaban operaciones directamente, entre otros. Puede ser citado en la carrera 13 No. 78-28 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico mariajmch@gmail.com
- **Lucas Osorio**, mayor de edad y domiciliada en Bogotá D.C., quien podrá pronunciarse sobre los hechos reativos a sobre la venta de los apartamentos en los respectivos proyectos inmobiliarios, así como la gestión adelantada por Paladin frente a las ventas de apartamentos e incluso aprobaban operaciones directamente, entre otros. Puede ser citado en la carrera 13 No. 78-28 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico lucasosorioduque@gmail.com

Prueba pericial:

Me permito aportar el correspondiente dictamen pericial del proyecto BASIKA 72, que permite advertir la ejecución adelantada, así como el valor de los honorarios que se causaron, con el fin de demostrar que en el presente asunto no se configuró un conflicto de intereses, así como la existencia y causación de los honorarios a favor de las sociedades demandantes, los cuales constituyen un medio de pago a favor de Paladin tal y como se pactó en el acuerdo de pago No. 1.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los artículos 2469 del Código Civil; artículos 422 y 430 del Código General del Proceso, y demás normas concordantes.

VI. COMPETENCIA Y CUANTÍA

PÁEZ MARTIN ABOGADOS

En razón de las pretensiones de la demanda, las cuales exceden el equivalente a 150 SMLMV, y el domicilio de la parte demandada, es usted competente señor Juez para conocer de la presente demanda ejecutiva.

VII. ANEXOS

Me permito relacionar como anexos de la demanda los siguientes documentos, los cuales ya obran en el expediente:

1. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
2. Poder debidamente conferido.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de las sociedades XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de las sociedades PALI-TROCHA S.A.S. y PROYECTO BASIKA 72 S.A.S.
5. Copia de la demanda y de sus anexos para el traslado de la parte demandada.
6. Copia de la demanda para el archivo del juzgado.
7. Copia de la demanda como mensaje de datos para el archivo del juzgado y el traslado de la parte demandada.

VIII. PROCEDIMIENTO

Sírvase señor Juez darle a esta demanda el trámite previsto en los artículos 422 y s.s. del Código General del Proceso.

IX. NOTIFICACIONES

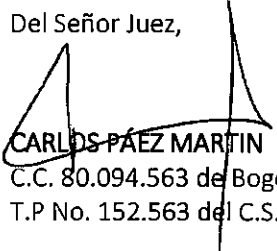
Las sociedades demandantes XEBRA S.A.S. y LA TROCHA LTDA. recibirán notificaciones en la Calle 74 No. 5-19 oficina 101 de esta ciudad. Dirección electrónica: e.giraldo@latrochaltlda.com

La demandada PALI-TROCHA S.A.S. recibirá notificaciones en la calle 100 No. 19A - 50 oficina 801 de esta ciudad. Dirección electrónica: notificaciones.palotrocha@gmail.com

La demandada PROYECTO BASIKA 72 S.A.S. recibirá notificaciones en la calle 100 No. 19A - 50 oficina 801 de esta ciudad. Dirección electrónica: notificaciones.palotrocha@gmail.com

El suscrito en la Secretaría de su Despacho o en la Calle 93 No. 17-45, oficina 701 de esta ciudad. Dirección electrónica: cpaez@paezmartin.com y/o dgonzalez@paezmartin.com

Del Señor Juez,


CARLOS PÁEZ MARTIN
C.C. 80.094.563 de Bogotá
T.P No. 152.563 del C.S. de la J.

998

JUZGADO VEINTE (20) CIVIL DEL CIRCUITO
CARRERA 10 No. 14-33 PISO 2°, TELEFAX: 281-1323
BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA
(ccto20fbt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Al despacho hoy: **03/10/2020** el proceso EJECUTIVO N°:
11001310302020190039800 de **XEBRA SAS y LA TROCHA LTDA.**
contra **PALITROCHA S.A.S. y PROYECTO BAZIKA**, con escritos de
reforma a la demanda, acompañadas de dictamen pericial. Se registró
en módulo *Justicia XXI*. (Expediente físico)



HUMBERTO ALMONACID PINTO
Secretario