

OTROSÍ NO. 3

ACUERDO DE ADHESIÓN Y MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE CONSORCIO

El presente acuerdo se celebra el once (11) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024) (la "Fecha de Firma"), por y entre los suscritos, a saber:

- (i) **TERRANUM DESARROLLO S.A.S.**, actuando en nombre propio, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el N.I.T. 901.122.122-2 y representada legalmente en este documento por **MARÍA ALEJANDRA RUBIO RAMÍREZ**, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía número 52.820.203 de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como **Anexo 1** y sociedad que en adelante será denominada como "TD";
- (ii) **FIDEICOMISO DESARROLLO ZOL 3**, patrimonio autónomo identificado con N.I.T. 830.054.539-0 y cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sociedad de servicios financieros, identificada con N.I.T. 800.150.280-0, y fideicomiso que actúa para efectos de este acuerdo a través de su mandatario y operador **TERRANUM DESARROLLO S.A.S.** a su vez, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el N.I.T. 901.122.122-2 y representada legalmente en este documento por **MARÍA ALEJANDRA RUBIO RAMÍREZ**, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía número 52.820.203 de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta como **Anexo 1** y en el acuerdo de mandato que se adjunta como **Anexo 2**; vehículo fiduciario que en adelante será denominada como "PA ZOL 3"; y
- (iii) **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el N.I.T. 860.531.315-3 y representada legalmente en este documento por **ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.963.360, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta como **Anexo 3** y sociedad que en adelante será denominada como "Alianza", quien actúa exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PA PUERTA DE ORO**, constituido mediante documento privado del 19 de julio de 2017 e identificado con N.I.T. 830.053.812-2 (el "PA Puerta de Oro") y;
- (iv) **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el N.I.T. 860.531.315-3 y representada legalmente en este documento por **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, identificado con cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta como **Anexo 3** y sociedad que en adelante será denominada como "Alianza", quien actúa exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PA COMPLEJO CONNECTA 80**, constituido mediante Escritura Pública No. 1375 del 18 de marzo de 2013 otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá D.C., e identificado con N.I.T. 830.053.812-2 (el "PA Connecta 80" y en conjunto con el PA ZOL 3 y el PA Puerta de Oro, los "Fideicomisos").

Dichos comparecientes (las "Partes" y cada uno, una "Parte") han acordado celebrar este acuerdo modificatorio y de adhesión respecto del contrato de consorcio suscrito entre TD y Alianza el 19 de junio de 2019 (el "Contrato"), para cuyos efectos, los términos que aparecen en mayúscula inicial, tendrán el significado asignado a dichas palabras en el Contrato.

Este acuerdo de adhesión y modificatorio del Contrato (el "Acuerdo"), se registrará por las cláusulas aquí pactadas entre las Partes, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. QUE, TD y Alianza, en su calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos propietarios de activos inmobiliarios en procesos de desarrollo desarrollados y/u operados por TDES, celebraron el Contrato con el interés de desarrollar y administrar Proyectos Inmobiliarios de manera conjunta.
2. QUE, la cláusula sexta del Contrato determina que la participación de las Partes en el consorcio Objeto del Contrato será modificada y/o ajustada, de tiempo en tiempo, según las necesidades de los Proyectos Inmobiliarios y en atención a los activos inmobiliarios que estén en etapa de desarrollo.
3. QUE, TD y Alianza celebraron un otrosí número 1 al Contrato a fin de ajustar el objeto del mismo el 26 de julio de 2019.
4. QUE, durante la vigencia del Contrato TD y Alianza, actuando exclusivamente en su calidad de sociedad fiduciaria de diferentes vehículos fiduciarios desarrollados por TD, han variado los participantes del consorcio objeto del Contrato, según los activos y proyectos que han entrado a proceso de desarrollo respecto de los cuales, dichas partes han acordado estructurar conjuntamente esquemas inmobiliarios en los términos indicados en el Contrato.
5. QUE, en los diferentes procesos de desarrollo inmobiliario en los que han participado TD y Alianza, como vocera de fideicomisos propietarios de activos desarrollados por TD, dichas partes han contribuido en los referidos proyectos de desarrollo, de conformidad con los siguientes términos:
 - a. TD es y ha sido el único responsable de adelantar y ejecutar actividades de desarrollo de activos inmobiliarios.
 - b. Por lo anterior, TD ha sido la única Parte que asume todos los riesgos de desarrollo y construcción de los activos inmobiliarios respectivos.
 - c. Así mismo, TD ha contratado el personal necesario para la ejecución de las actividades de desarrollo antes indicadas, pero por acuerdo de las Partes originarias del Contrato, los costos administrativos para el desarrollo que ejecuta TD, serán asumidas conjuntamente por aquellas según su porcentaje de participación en el consorcio.
 - d. A su vez, los fideicomisos propietarios de los inmuebles desarrollados o construidos por TD han aportado dichos activos a gestión de TD para registrar las mejoras sobre ellos ejecutadas por TD y en contraprestación, los referidos patrimonios autónomos han aportado al pago de ciertos costos de desarrollo según lo indicado en el Contrato.
6. QUE, el 19 de septiembre del 2022, mediante la suscripción del contrato de fiducia de administración, pagos y fuentes de pagos con fines de garantía entre el Fondo de Capital Privado Terranum en calidad de fideicomitente y Bancolombia en calidad de sociedad fiduciaria se constituyó el PA ZOL 3.
7. QUE, las Partes han acordado suscribir el presente Acuerdo en razón y respecto de los Fideicomisos, pues son aquellos los propietarios de activos inmobiliarios en etapa de estructuración que están siendo construidos y desarrollados por TD.
8. QUE, por lo anterior, las Partes acuerdan formar parte del consorcio en los términos regulados en este Acuerdo, tomando como consideración fundamental para dicha forma de asociación que los Fideicomisos sólo estarán obligados a aportar fondos dinerarios asociados al desarrollo de sus activos subyacentes, sin que aquellos asuman responsabilidad de algún otro tipo o naturaleza respecto de las actividades de desarrollo que son ejecutadas por TD.
9. QUE el 24 de agosto de 2022, TD y Alianza suscribieron una constancia al Contrato mediante la cual modificaron las participaciones en el Consorcio.

10. QUE, el 31 de enero del 2024, TD y Alianza celebraron un otrosí número 2 al Contrato para regular participaciones respecto del consorcio objeto del Contrato según los vehículos fiduciarios en etapa de desarrollo para dicha fecha.
11. Que, a la fecha de firma de este Acuerdo y por cuenta de adhesiones o exclusiones de algunos de los fideicomisos al Consorcio, la participación de las Partes en el Consorcio de conformidad con lo señalado en el Otrosí No. 2 del Contrato, se divide así:

Parte	Porcentaje
PA Puerta de Oro	0,28%
PA Connecta 80	24,80%
TD	74,92%
Total	100%

12. Que, de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta del Contrato, las Partes han decidido modificar las participaciones de las Partes del Consorcio, en esta ocasión, mediante la suscripción del presente Acuerdo y con base en los términos y condiciones regulados en el mismo.
13. Que, Alianza y Bancolombia, como voceras y administradoras de los Fideicomisos fueron instruidas por su respectivo fideicomitente para suscribir el presente Acuerdo que habrá de regirse por las siguientes,

CLÁUSULAS

Primera. Las Partes han decidido modificar la cláusula sexta del Contrato, para que, desde la Fecha de Firma, dicha cláusula se entienda pactada según los términos y condiciones que se establecen a continuación:

“Sexta. – Participación. La participación de cada una de las Partes del Consorcio es la siguiente:

Parte	Porcentaje
PA Puerta de Oro	0,28%
PA Connecta 80	24,80%
PA Desarrollos ZOL 3	6,96%
TD	67,95%
Total	100%

(...).”

Segunda. Las Partes entienden y aceptan que, como consecuencia de la modificación de la cláusula sexta del Contrato, el Fideicomiso Desarrollo ZOL 3 se integra a la participación de las Partes del Consorcio desde la Fecha de Firma pero con efectos retroactivos para efectos de los aportes, pagos y reembolsos derivados de la participación antes indicada a partir del 1º de enero de 2024.

Tercera. Las Partes acuerdan y entienden que los Fideicomisos, en razón de su participación en el consorcio objeto del Contrato, sólo estarán obligados a aportar recursos de tipo monetario para el desarrollo de algunos y/o la totalidad de sus activos subyacentes, sin que aquellos, Bancolombia o Alianza asuman responsabilidad alguna respecto de (i) las actividades de construcción, licenciamiento y desarrollo antes indicadas, (ii) el personal que vincule TD para ejecución de dichas actividades de desarrollo, y (iii) cualquier reclamación que terceros pudieren efectuar por la ejecución de actividades de desarrollo efectuadas sobre los activos subyacentes de los Fideicomisos.

En razón y virtud de lo anterior, TD será el único miembro del consorcio responsable de (i) ejecutar en debida forma y en cumplimiento de la ley aplicable, las actividades de desarrollo respecto de los activos subyacentes de los Fideicomisos, (ii) cumplir con las garantías asociadas a los periodos postventas de las construcciones efectuadas en los activos de propiedad de los Fideicomisos y las demás garantías de estabilidad exigidas por la ley aplicable, (iii) el cumplimiento de obligaciones laborales respecto del personal y/o empleados que vincule o contrate para la ejecución de las actividades de desarrollo antes indicadas, (iv) cualquier reclamación, solicitud, queja o requerimiento que efectúen terceros por aspectos o hechos asociados al desarrollo de los activos subyacentes de los Fideicomisos.

Cuarta. Las Partes declaran que las cláusulas no modificadas en el presente Otrosí No.3, mantendrán pleno vigor y efecto entre las Partes, y que los términos y condiciones de este Acuerdo, sin perjuicio de su fecha de firma tendrán efectos retroactivos desde el 1º de enero de 2024.

Quinta. Las Partes acuerdan que este Acuerdo podrá ser suscrito a través de tecnologías de firma electrónica (ej. Docusign, Adobesign) y que este mecanismo y las técnicas de identificación de las personas autorizadas y responsables para el efecto se considerarán métodos fiables y válidos de firma electrónica para todos los efectos legales.

En consecuencia, las Partes acuerdan y manifiestan que: (i) cada firmante se encuentra debidamente autorizado y facultado para actuar en representación de cada Parte; (ii) cada Parte ha implementado medidas de seguridad apropiadas para evitar que personas distintas a los firmantes autorizados tengan acceso a cuentas de firma electrónica o a correos electrónicos autorizados. Las Partes serán en todo caso responsables de las obligaciones derivadas de los documentos contractuales firmados electrónicamente reconociendo su validez y fuerza obligatoria, y (iii) se considerará cierto el origen y acreditada la autoría del iniciador de la firma electrónica mediante tecnologías de firma electrónica (ej. Docusign, Adobesign) y el envío de correos electrónicos a través de las cuentas de correo electrónico de las Partes.

En constancia de entendimiento y aceptación de este Otrosí No. 3, las Partes expresamente declaran que el mismo es legalmente vinculante y renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar su contenido por el solo hecho de usarse el intercambio electrónico de datos (firma electrónica) y lo celebran con firmas electrónicas o a través del aplicativo que tengan dispuesto para este fin siempre que el mismo cumpla con lo determinado por la Ley Aplicable, en cumplimiento de la ley 527 de 1999 y del decreto 2364 de 2012 y demás normas que lo modifican o complementan.

[Sigue página de firmas]

Para constancia se suscribe en la Fecha de Firma.

Los Fideicomisos,

TD,



ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA
C.C. No. 79.963.360
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,
en calidad de vocera y administradora del
patrimonio autónomo:
FIDEICOMISO PUERTA DE ORO
Identificado con NIT. 830.053.812-2.

Maria Alejandra Rubio R
Maria Alejandra Rubio R (Sep 13, 2024 16:56 CDT)

MARÍA ALEJANDRA RUBIO RAMÍREZ
C.C. 52.820.203
Representante Legal
TERRANUM DESARROLLO S.A.S.

NATHALIA ARIAS (Sep 13, 2024 16:39 CDT)

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL
C.C. No. 93.389.382 de Ibagué
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,
en calidad de vocera y administradora del
patrimonio autónomo:
FIDEICOMISO PA COMPLEJO CONNECTA 80
Identificado con NIT. 830.053.812-2.



Maria Alejandra Rubio R
Maria Alejandra Rubio R (Sep 13, 2024 16:56 CDT)

MARÍA ALEJANDRA RUBIO RAMÍREZ
C.C. 52.820.203 de Bogotá D.C
Representante Legal
TERRANUM DESARROLLO S.A.S
Mandatario y Operador
del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO**
DESARROLLO ZOL 3 administrado por
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.
Identificado con N.I.T. 830.054.539-0

NATHALIA ARIAS (Sep 13, 2024 16:39 CDT)












Consorcio Terranum - Otrosí 3


Final Audit Report


2024-09-16


Created:	2024-09-13
By:	Firma Electronica Legal (firmadoclegal@terranum.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAjWya1yx_8lBFQVJnl3a8P9OK2d7the8J


"Consorcio Terranum - Otrosí 3" History


-  Document digitally presigned by Leidy Johana Casallas (lcasallas@alianza.com.co)
2024-09-12 - 7:50:38 PM GMT- IP address: 190.25.36.242
-  Document digitally presigned by Leidy Johana Casallas (lcasallas@alianza.com.co)
2024-09-12 - 7:50:55 PM GMT- IP address: 190.25.36.242
-  Document created by Firma Electronica Legal (firmadoclegal@terranum.com)
2024-09-13 - 9:38:01 PM GMT- IP address: 190.25.36.242
-  Document emailed to NATHALIA ARIAS (narias@terranum.com) for signature
2024-09-13 - 9:38:57 PM GMT
-  Email viewed by NATHALIA ARIAS (narias@terranum.com)
2024-09-13 - 9:39:24 PM GMT- IP address: 104.47.70.126
-  Document e-signed by NATHALIA ARIAS (narias@terranum.com)
Signature Date: 2024-09-13 - 9:39:35 PM GMT - Time Source: server- IP address: 190.25.36.242
-  Document emailed to mrubio@terranum.com for signature
2024-09-13 - 9:39:37 PM GMT
-  Email viewed by mrubio@terranum.com
2024-09-13 - 9:56:11 PM GMT- IP address: 190.66.247.118
-  Signer mrubio@terranum.com entered name at signing as Maria Alejandra Rubio R
2024-09-13 - 9:56:44 PM GMT- IP address: 190.66.247.118
-  Document e-signed by Maria Alejandra Rubio R (mrubio@terranum.com)
Signature Date: 2024-09-13 - 9:56:46 PM GMT - Time Source: server- IP address: 190.66.247.118
-  Document emailed to eespinosa@alianza.com.co for signature
2024-09-13 - 9:56:47 PM GMT


 Email viewed by eespinosa@alianza.com.co
2024-09-13 - 11:24:29 PM GMT- IP address: 186.155.83.38


 Signer eespinosa@alianza.com.co entered name at signing as Elkin Espinosa
2024-09-16 - 3:42:21 PM GMT- IP address: 191.156.55.238


 Document e-signed by Elkin Espinosa (eespinosa@alianza.com.co)
Signature Date: 2024-09-16 - 3:42:23 PM GMT - Time Source: server- IP address: 191.156.55.238

 Document emailed to fschwitzer@alianza.com.co for signature
2024-09-16 - 3:42:26 PM GMT

 Email viewed by fschwitzer@alianza.com.co
2024-09-16 - 8:03:34 PM GMT- IP address: 181.237.167.199

 Signer fschwitzer@alianza.com.co entered name at signing as Francisco José Schwitzer Sabogal
2024-09-16 - 8:04:25 PM GMT- IP address: 181.237.167.199

 Document e-signed by Francisco José Schwitzer Sabogal (fschwitzer@alianza.com.co)
Signature Date: 2024-09-16 - 8:04:27 PM GMT - Time Source: server- IP address: 181.237.167.199

 Agreement completed.
2024-09-16 - 8:04:27 PM GMT