19 de mayo de 2021.

Señor(a)
JUEZ PRIMERO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA(Bol.)
j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ.
DEMANDADOS: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. Y OTRO.
RADICADO: 13001310300120210002300

ASUNTO: **ESCRITO QUE CONTIENE EXCEPCIONES PREVIAS.**

CAMILO ANDRÉS GARAVITO GARCÍA, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía número 1.016.035.777 de Bogotá D.C. y de la Tarjeta Profesional número 244.630 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con el NIT número 800.142.383-7, Sociedad de Servicios financieros, legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), de la Notaría once (11) de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre del mil novecientos noventa y uno (1.991), representada por **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad,con domicilio y residencia en Bogotá D.C, portador de la cédula de ciudadanía número 80.503.834; en la oportunidad legal, de manera respetuosa, mediante el presente escrito, opongo la siguiente:

I. EXCEPCIÓN PREVIA:

Con fundamento en lo previsto por el numeral 9° del Artículo 100 del C. G. del P., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., opone la excepción de NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

Al efecto, de manera respetuosa a su Autoridad se solicita acceder a las consecuentes

II. PETICIONES:

1. Declare el Despacho PROBADA LA EXCEPCIÓN PREVIA DE NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

2. Condenar en las costas y gastos correspondientes, a la parte demandante.

III. **FUNDAMENTOS DE HECHO:**

Son elementos fácticos que sustentan la excepción opuesta:

1.1.- De conformidad con el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del 19 de agosto de 2016 se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA.**, el cual sería administrado por Fiduciaria Bogotá S.A.

1.2.- En documento "Carta de Instrucciones No.137. Contrato 2-3-45765", de fecha 11 de enero de 2019, aportado por la parte demandante, da cuenta que las partes que intervienen en este acto son: **JORGE ALFONSO**

PÉREZ VÁSQUEZ y KAREN ALEXANDRA GARZÓN GANEM, actuando como Beneficiarios de área; y **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,** actuando como Fideicomitente.

1.3.- En documento "Carta de Designación de Beneficiarios de Área número 137", de fecha once (11) de enero de dos mil diecinueve (2019), aportado por la parte demandante, da cuenta que las partes que intervienen en este acto son: **JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ y KAREN ALEXANDRA GARZÓN GANEM** y **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.**

Lo anterior claramente significa que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., actúa COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-** y no como persona jurídica.

En las anteriores circunstancias, **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA, CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** que es parte en el contrato que se viene mencionando, debe concurrir al proceso, como litisconsorte necesario, al tenor de lo dispuesto por los artículos 53 y 61 del C. G. del P., así las cosas:

i. NO SE DEMANDÓ al **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA, CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** sino que la demanda se dirigió contra CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. y contra **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.,** sin tener en cuenta que quien intervino en el contrato cuyo incumplimiento, primeramente se peticiona, fue el FIDEICOMISO, cuya vocera era FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., y no la FIDUCIARIA como persona jurídica.

ii. Es frecuente el error de demandar a la fiduciaria como persona jurídica cuando se trata de pretender el cumplimiento de obligaciones a cargo del patrimonio autónomo, olvidando así la existencia del mismo y su condición de sujeto receptor de derechos y obligaciones, del cual actúa como vocera la respectiva fiduciaria.

iii. Sobre el particular, es importante resaltar los siguientes antecedentes jurisprudenciales, los cuales ofrecen claridad sobre la legitimidad en la causa de los patrimonios autónomos, en contraste con la que recae sobre la sociedad fiduciaria, cuando quiera que la pretensión se oriente a controvertir obligaciones del primero o de la segunda:

   - **Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 3 de agosto de 2005. M.P. Silvio Fernando Trejos. Exp. 1909. Hisslap Ltda. Vs. Fiduciaria BNC (antes Fiduciaria Caldas S.A.).**

   - **Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 31 de mayo de 2006. M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.**

IV. **PRUEBAS:**

Para demostrar los hechos que fundamentan la excepción previa opuesta, solicito tener como pruebas los documentos que el demandante presentó con su demanda, y particularmente:

a) Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del 19 de agosto de 2016,, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.

b) Carta de Designación de Beneficiarios de Area", de fecha 11 de enero de dos mil diecinueve (2019).

c) Carta de Instrucciones No.137", de fecha 11 de enero de 2019.

d) La demanda misma, que demuestra que el **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA CUYA VOCERA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no fue demandado.

Señor Juez, respetuosamente,

CAMILO ANDRÉS GARAVITO GARCÍA
C.C. No. 1.016.035.777 de Bogotá D.C.
T.P. No. 244.630 del C. S de la J.

SOPORTE DE RADICACIÓN DEL NEGOCIO

Tipo Entidad:

5 SF-Sociedad Fiduciaria

Entidad:

22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Tipo de Negocio:

2 FIDUCIA INMOBILIARIA

Subtipo de Negocio:

1 ADMINISTRACIÓN Y PAGOS

Clase de Fondo:

0 NO APLICA

Subclase de Fondo:

0 NO APLICA

Entidad Custodio

Fecha Firma Contrato

Fecha Vencimiento Contrato

Código Asignado al Negocio:

67146

Nit del Negocio:

8300558977

Fecha de Constitución del Negocio:

19/08/2016

Fecha Inicio de Operación:

28/12/2016

Nombre del Negocio:

FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA - FIDUBOGOTA S.A.

Grupo Contable al que pertenece:

Grupo 3: SFC

Objeto del Negocio:

"El presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable tiene por objeto constituir un PATRIMONIO AUTONOMO afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales la FIDUCIARIA deberá cumplir su gestión: 5.1 En los términos del presente Contrato, administrar los inmuebles a continuación junto con los demás activos aportados por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO: i. No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena ii. No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena iii. No. 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena iv. No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena v. No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena 5.2 En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por LOS FIDEICOMITENTES, y permitir y facilitar el desarrollo del PROYECTO. 5.3 Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba: A. De los BENEFICIARIOS DE AREA por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. B. De los desembolsos de los créditos individuales que a los BENEFICIARIOS DE AREA les otorguen las entidades financieras. C. De los que a título de aportes hagan EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. D. De los créditos que contrate el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, estos recursos se contabilizarán como pasivos del PATRIMONIO AUTÓNOMO. 5.4 Transferir las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO a los BENEFICIARIOS DE AREA, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado ?Carta de Designación de Beneficiarios de Área. 5.5 Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con EL FINANCIADOR, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo FINANCIADOR. 5.6 Por instrucción del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del PROYECTO, los cuales se contabilizarán en el FIDEICOMISO como un anticipo. 5.7 Entregar a los BENEFICIARIOS lo que corresponda a su BENEFICIO, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Estado:

Activo

Emisor:

No

Clasificación por Objeto:

Negocios de administración inmobiliaria Fideicomisos de Renc

Existe Contrato de Adhesión:

No

Observaciones del Contrato de Adhesión:

Administra Recursos Públicos?:

No

Presenta participación directa o indirecta del estado?:

No

Patrimonio Autónomo / Encargo:

PATRIMONIO AUTONOMO

Periodo Rendición de Cuentas:

SEMESTRAL

Descripción de las Comisiones:

"Son derechos de LA FIDUCIARIA, además de los consagrados en la Ley, los siguientes: Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración: 9.1 Recibir una remuneración equivalente al cero veintisiete por ciento (0.27%) del valor de las ventas totales. 9.1.2 Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud. 9.1.3 Una COMISIÓN de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses. 9.1.4 Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

El Revisor Fiscal es diferente al de la Entidad?

No

Ciudad de ejecución del negocio:

BOGOTA

Es administrado en Consorcio o Unión Temporal?

No

Nombre del Consorcio:

Obligaciones de la sociedad administradora:

"Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, además de las señaladas en las disposiciones legales y en el presente Contrato, las siguientes: 7.5.1 Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido. 7.5.2 Permitir al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el PROYECTO. 7.5.3 Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, LA FIDUCIARIA suscribirá las coadyuvancias que requiera EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias. 7.5.4 Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales y aportes del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. 7.5.5 Invertir los recursos líquidos afectos al FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. LOS FIDEICOMITENTES autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA. 7.5.6 LA FIDUCIARIA no asesorará a los BENEFICIARIOS DE AREA, en el trámite de su crédito individual. 7.5.7 Entregar a título de anticipo o de restitución de aporte según corresponda al FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE , girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE .La legalización de los desembolsos se efectuará mediante el sistema de transferencia de costos o de legalización de anticipos según corresponda, en el formato que entregue LA FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE . Los aportes de la construcción se realizarán mediante el traslado de costos a LA FIDUCIARIA, para lo cual será necesario que la información respectiva este avalada con la firma del Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE ; adicionalmente, los costos de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, serán avalados por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE . 7.5.8 Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el PROYECTO, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario a favor del FINANCIADOR. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE gestionará dichos créditos e informará a LA FIDUCIARIA para los trámites respectivos. 7.5.9 Suscribir como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO FRATTA ? FIDUBOGOTA, los títulos de deuda del crédito que adquiera el FIDEICOMISO, una vez EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE envié a LA FIDUCIARIA una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso con los activos de LA FIDUCIARIA.

Reporta a la Contaduría General de la Nación*

No

Fecha de preinscripción:

28/12/2016

Ultima fecha de actualización:

28/12/2016

Fecha de radicación:

28/12/2016

FIDEICOMITENTES INSCRITOS

FIDEICOMITENTE	FECHA DESDE	FECHA HASTA
CONSTRUCTORA MARQUIS S A	19/08/2016	19/08/2018

RICARDO JOSE CASTELLAR LEON	19/08/2016	19/08/2018
MAURICIO CASTELLAR LEON	19/08/2016	19/08/2018
JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON	19/08/2016	19/08/2018
YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ	19/08/2016	19/08/2018
DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE	19/08/2016	19/08/2018
MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE	19/08/2016	19/08/2018
RAMONA CRUZ DE OSORIO	19/08/2016	19/08/2018
RENE OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
ANA RAMONA OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
IVAN CARLOS OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
GERMAN OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
RUTH ELENA OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
CARLOS ALBERTO CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
JULIO RAMON CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
MARTHA CECILIA CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
MARILYN SUE MARTELO	19/08/2016	19/08/2018
NANCY HELENA CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
RAFAEL DE JESUS MARTELO CABARCAS	19/08/2016	19/08/2018
DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME	19/08/2016	19/08/2018

BENEFICIARIOS INSCRITOS

BENEFICIARIO	FECHA DESDE	FECHA HASTA
CONSTRUCTORA MARQUIS S A	19/08/2016	19/08/2018
RICARDO JOSE CASTELLAR LEON	19/08/2016	19/08/2018
MAURICIO CASTELLAR LEON	19/08/2016	19/08/2018
JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON	19/08/2016	19/08/2018
YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ	19/08/2016	19/08/2018
DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE	19/08/2016	19/08/2018
MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE	19/08/2016	19/08/2018
RAMONA CRUZ DE OSORIO	19/08/2016	19/08/2018
RENE OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
ANA RAMONA OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
IVAN CARLOS OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
GERMAN OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018

RUTH ELENA OSORIO CRUZ	19/08/2016	19/08/2018
CARLOS ALBERTO CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
JULIO RAMON CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
MARTHA CECILIA CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
MARILYN SUE MARTELO	19/08/2016	19/08/2018
NANCY HELENA CARMONA LORDUY	19/08/2016	19/08/2018
RAFAEL DE JESUS MARTELO CABARCAS	19/08/2016	19/08/2018
DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME	19/08/2016	19/08/2018

BIENES INSCRITOS

BIEN
1 DINERO
14 LOTES - TERRENO

ADMINISTRADORES INSCRITOS

TIPO ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	ENTIDAD QUE CONFORMA EL CONSORCIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN REAL	ES REPRESENTANTE LEGAL?	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	CÓDIGO NEGOCIO CONSORCIO
5 SF-Sociedad Fiduciaria	22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	100.0	0.0	Si	CAROLINA LOZANO OSTOS	0

VIGENCIAS INSCRITAS

FECHA HASTA
19/08/2018

Imprimir Menu

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN, MAURICIO CASTELLAR LEÓN , JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON, YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ, DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE, MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE, RAMONA CRUZ DE OSORIO RENÉ OSORIO CRUZ, ANA RAMONA OSORIO CRUZ, IVAN CARLOS OSORIO CRUZ; CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ , GERMÁN OSORIO CRUZ, RUTH ELENA OSORIO CRUZ, CARMONA LORDUY CARLOS ALBERTO, CARMONA LORDUY JULIO RAMON, CARMONA LORDUY NANCY HELENA, CARMONA LORDUY MARTHA CECILIA, RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS, MARILYN SUE MARTELO, DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: **(i) HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 78.690.608, actuando como Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,** sociedad legalmente constituida mediante documento Escritura Pública dos mil seiscientos cincuenta y uno (2651) del quince (15) de diciembre de dos mil cinco (2005) otorgada en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Cartagena, debidamente inscrita el tres (3) de octubre de dos mil seis (2006) bajo el número 01082527 del Libro IX, sociedad con NIT 900.063.024-1 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que se adjuntan (Anexo No. 1), quien en adelante y para todos los efectos legales en el presente Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, y **(ii) RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73.103.415 con estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **MAURICIO CASTELLAR LEÓN** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73.129.593 con estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON,** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 73.084.509, con estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ,** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 33.150.481, con estado civil soltera, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE,** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 22.810.524, con estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE,** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 32.906.485, con estado civil casada, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **RAMONA CRUZ DE OSORIO** mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 33.111.352 con estado civil soltera, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **RENÉ OSORIO CRUZ** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73.079.883 con estado civil casado y con sociedad conyugal Vigente, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **ANA RAMONA OSORIO CRUZ** mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 23.234.148 con estado civil casada, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **IVAN CARLOS OSORIO CRUZ** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73.097.649 con estado civil soltero y domiciliado en la ciudad de Cartagena; **CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73.079.687 con estado civil soltero y domiciliado en la ciudad de Cartagena; **GERMÁN OSORIO CRUZ** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73.117.926 con estado civil soltero y domiciliada en la ciudad de Cartagena; **RUTH ELENA OSORIO CRUZ** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 45.450.941 con estado civil soltera y domiciliado en la ciudad de Cartagena; **CARLOS ALBERTO CARMONA**

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

LORDUY mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73156481, domiciliado en la ciudad de Cartagena; **JULIO RAMON CARMONA LORDUY** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 73131363 con estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y domiciliado en la ciudad de Cartagena; **MARTHA CECILIA CARMONA LORDUY** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 45458251 con estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y domiciliado en la ciudad de Cartagena; **NANCY HELENA CARMONA LORDUY** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 45470969 con estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y domiciliado en la ciudad de Cartagena; **RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 9.092.345 con estado civil casado, con sociedad conyugal vigente y domiciliado en la ciudad de Cartagena; **MARILYN SUE MARTELO** mayor de edad, identificada con Cédula de Extranjería No. 246.428 con estado civil casada, con sociedad conyugal vigente y domiciliada en la ciudad de Cartagena; **DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME** mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 33.131.535 con estado civil casada, con sociedad conyugal vigente y domiciliado en la ciudad de Cartagena, quienes en adelante y para todos los efectos legales en el presente Contrato se denominarán de manera conjunta **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y quienes en adelante y para todos los efectos legales y contractuales se denominaran de manera conjunta **LOS FIDEICOMITENTES**, se deja expresa constancia que **LOS FIDEICOMITENTES**, no son solidarios entre sí y cada uno responde única y exclusivamente por las obligaciones que asume en virtud del presente Contrato y por la otra; **(iii) CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.692.985 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 3), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia, previas las siguientes:

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CLAUSULA PRIMERA. CONSIDERACIONES:

1.1 Que la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,** es una empresa especializada en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios, la cual se encuentra interesada en desarrollar el **PROYECTO** denominado **EDIFICIO FRATTA** sobre los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria:

(i) No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(ii) No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(iii) No. 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(iv) No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(v) No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

1.2 Que **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,** por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** denominado **FRATTA** el cual se compone de ciento veintiún (121) apartamentos, ciento sesenta y cuatro (164) parqueaderos de residentes y veinticuatro (24) parqueaderos de visitantes, el cual estará ubicado en la Avenida 3 No. 65-160 en la ciudad de Cartagena.

1.3 Que para efectos del presente Contrato, el desarrollo de la construcción del **PROYECTO EDIFICIO FRATTA** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** así mismo, estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad y la promoción del **PROYECTO FRATTA.**

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES:

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

1.1. LOS FIDEICOMITENTES. Son la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., y RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN, MAURICIO CASTELLAR LEÓN , JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON, YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ, DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE, MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE, RAMONA CRUZ DE OSORIO RENÉ OSORIO CRUZ, ANA RAMONA OSORIO CRUZ, IVAN CARLOS OSORIO CRUZ; CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ , GERMÁN**

OSORIO CRUZ, RUTH ELENA OSORIO CRUZ, CARLOS ALBERTO CARMONA LORDUY, JULIO RAMON CARMONA LORDUY, NANCY HELENA CARMONA LORDUY, MARTHA CECILIA CARMONA LORDUY, RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS, MARLYN SUE MARTELO, DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME cuyas identificaciones se realizaron al inicio del presente documento.

PARÁGRAFO. El valor de los aportes en el **FIDEICOMISO** se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación de **LOS FIDEICOMITENTES** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

1.2. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE. Es la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,** y cuya identificación se realizó al inicio del presente documento, responsable de la promoción, la gerencia, la construcción y la comercialización del **PROYECTO**.

1.3. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

1.3.1 Respecto al inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, los aportantes, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

CASTELLAR LEON JAVIER EDUARDO	11,84%
CASTELLAR LEON MAURICIO	43,42%
CASTELLAR LEON RICARDO JOSE	18,42%
CASTELLAR NEGRETE MARGARITA	5,92%
CASTELLAR NEGRETE MARIA CAROLINA	5,92%
NEGRETE LOPEZ YADUBIS MERCEDES	14,48%

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

1.3.2 Respecto al inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena los aportantes, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

RAMONA CRUZ DE OSORIO	**50%**
RENÉ OSORIO CRUZ	**8.33%**
ANA RAMONA OSORIO CRUZ	**8.33%**

IVAN CARLOS OSORIO CRUZ	**8.33%**
CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ	**8.33%**
GERMÁN OSORIO CRUZ	**8.33%**
RUTH ELENA OSORIO CRUZ	**8.33%**

1.3.3 Respecto al inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

CARMONA LORDUY CARLOS ALBERTO	**25%**
CARMONA LORDUY JULIO RAMON	**25%**
CARMONA LORDUY MARTHA CECILIA	**25%**
CARMONA LORDUY NANCY HELENA	**25%**

1.3.4 Respecto al inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS	**50%**
MARLYN SUE MARTELO	**50%**

1.3.5 Respecto al inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME	**100%**

1.4 LA FIDUCIARIA. Es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** persona jurídica, que administrará en calidad de fiduciario el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** objeto del presente contrato de Fiducia Mercantil.

1.5 FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO. Se entenderá por este el conjunto de activos afectos a la finalidad de este Contrato, conformado por:

A) Los inmuebles identificados con Número de Matrícula:

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

(I) No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(II) No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(III) No. 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(IV) No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
(V) No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

B) Los recursos que ingresen al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en desarrollo de éste Contrato.

Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A.**, afecto a la finalidad de este Contrato.

1.6 BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO: Para efectos tributarios, el Beneficiario del presente contrato serán **LOS FIDEICOMITENTES.**

1.7 BENEFICIARIOS DE AREA. Son las personas naturales o jurídicas designadas como Beneficiarios de Área del presente Fideicomiso por parte de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** en virtud del documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área". Los Beneficiarios de Área tendrán derecho a recibir, cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área", una o varias unidades del **PROYECTO** a desarrollar por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.** Los **BENEFICIARIOS DE AREA** no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** y no adquirirán el carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del **FIDEICOMISO**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste.

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

1.8 CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA: Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, el cual contiene las condiciones para que éstos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del **PROYECTO**, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo de Designación de Beneficiarios de Área, se adjunta al presente contrato como anexo No. 3.

1.9 PROYECTO. Es el conjunto de bienes transferidos por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.** El **PROYECTO** se denominará **EDIFICIO FRATTA** y está conformado por ciento veintiún (121) apartamentos, ciento sesenta y cuatro (164) parqueaderos de residentes y veinticuatro (24) parqueaderos de visitantes.

1.10 UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al régimen legal de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**, las cuales serán transferidas a los **BENEFICIARIOS DE AREA** a título de beneficio en fiducia, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área".

1.11 EL FINANCIADOR. Será la entidad financiera que facilitará a título de mutuo al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** los recursos para la construcción del **PROYECTO. EL FINANCIADOR** no serán parte de este Contrato.

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

1.13 LA FINANCIACION HIPOTECARIA. La financiación para el **PROYECTO** se obtendrá en virtud de créditos otorgados al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, garantizadas mediante garantía real sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**. El esquema de financiación es elemento esencial del presente contrato. En cualquier caso, el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato de fiducia no puede implicar en momento alguno el incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** en su calidad de deudor o garante del crédito hipotecario para el desarrollo del **PROYECTO**.

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CLAUSULA SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

CLAUSULA TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato de Fiducia Mercantil es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un **PATRIMONIO**

AUTÓNOMO independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable de manera que **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** no podrán modificar el destino de los bienes fideicomitidos.

CLAUSULA CUARTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES

4.1 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO.**

4.2 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES (CONSTRUCTOR Y APORTANTE), declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

4.3 Igualmente **LOS FIDEICOMITENTES(CONSTRUCTOR Y APORTANTE),** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que transfirieron y transferirán a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES (CONSTRUCTOR Y APORTANTE),** sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

4.5 AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.

4.6 PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES es propietario, o está licenciado para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual. A la fecha **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** no tiene conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. El uso de la propiedad intelectual por parte de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** no infringen los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

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

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

4.8 CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

4.9 IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y ha pagado la totalidad de

impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declaran **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

4.10 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **LOS FIDEICOMITENTES** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES** y una vez dichas condenas se encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del Fideicomiso, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

4.11 Para todos los efectos legales, en caso que la calidad de **FIDEICOMITENTES** la ostenten más de una persona natural o jurídica, en el evento que se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en **LA FIDUCIARIA**, conforme a este Contrato, por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

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

5.1 En los términos del presente Contrato, administrar los inmuebles a continuación junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**:

i. No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
ii. No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
iii. No. 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
iv. No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
v. No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

5.2 En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

5.3 Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

A. De los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.**
B. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen las entidades financieras.
C. De los que a título de aportes hagan **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.**.
D. De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, estos recursos se contabilizarán como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

5.4 Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en los términos establecidos en el presente contrato y en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área.

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

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

5.6 Por instrucción del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo, en caso que los mismos provengan de los pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o a título de restitución, en caso que los mismos provengan de los aportes del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.

5.7 Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

PARAGRAFO SEGUNDO. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO FRATTA**, esta obligación estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.

PARAGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE hacen expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos del Proyecto denominado **FRATTA.**

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

PARAGRAFO QUINTO. La **FIDUCIARIA** se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, que pretendan por sí o por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO SEXTO. La **FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

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

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, declarando indemne a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

CLÁUSULA SEXTA: TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Al momento de la suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONTRUCTOR Y GERENTE** transfiere a nombre propio y por cuenta y en nombre de los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** a título de fiducia mercantil, la suma de **UN MILLÓN DE PESOS ($1.000.000 M/CTE.)** para la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

6.1. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE transferirá a **LA FIDUCIARIA** a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** los siguientes inmuebles:

i. Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, los aportantes, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

CASTELLAR LEON JAVIER EDUARDO	11,84%
CASTELLAR LEON MAURICIO	43,42%

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CASTELLAR LEON RICARDO JOSE	18,42%
CASTELLAR NEGRETE MARGARITA	5,92%
CASTELLAR NEGRETE MARIA CAROLINA	5,92%
NEGRETE LOPEZ YADUBIS MERCEDES	14,48%

ii. Iidentificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena los aportantes, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

RAMONA CRUZ DE OSORIO	50%
RENÉ OSORIO CRUZ	8.33%
ANA RAMONA OSORIO CRUZ	8.33%
IVAN CARLOS OSORIO CRUZ	8.33%
CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ	8.33%
GERMÁN OSORIO CRUZ	8.33%
RUTH ELENA OSORIO CRUZ	8.33%

iii. Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

CARMONA LORDUY CARLOS ALBERTO	25%
CARMONA LORDUY JULIO RAMON	25%
CARMONA LORDUY MARTHA CECILIA	25%
CARMONA LORDUY NANCY HELENA	25%

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

iv. Identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS 50%
MARLYN SUE MARTELO 50%

v. Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quienes se enumeran a continuación, transferirán el lote a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente Contrato, en las siguientes proporciones:

DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME **100%**

6.2 SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE declara que los bienes inmuebles que serán transferidos, se encuentran libre de limitaciones al dominio; y se comprometen en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el **CONTRATO DE FIDUCIA** que consta en este documento, obligación que adquiere no sólo para con **LA FIDUCIARIA** sino también para con los terceros a quienes el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en el documento denominado "Carta de Designación de Beneficiarios de Área" que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** con los **BENEFICIARIOS DE AREA** y en las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** que suscribirán la **FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los **BENEFICIARIOS DE AREA**, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** saldrá al saneamiento respecto de los Lotes sobre los que se desarrolla el **PROYECTO** y **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** saldrán al saneamiento respecto de las unidades resultantes del mismo.

6.3 ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución de la presente **FIDEICOMISO**, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por **LOS FIDEICOMITENTES**, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de los bienes, documentos estos que reposan en custodia en **LA FIDUCIARIA** y que podrán ser exhibidos cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

6.4 COMODATO. LA FIDUCIARIA, mediante instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES** que se entiende otorgada con la firma del presente documento, entrega por el presente Contrato en comodato a título precario los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliario:

i. No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
ii. No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

iii. No. 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
iv. No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
v. No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, **LA FIDUCIARIA COMODANTE** no indemnizará por las expensas que **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** haga para la conservación o mejoramiento del inmueble fideicomitido.

PARAGRAFO PRIMERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARAGRAFO SEGUNDO. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** ceder el contrato de comodato.

6.5 Los aportes de la construcción se realizarán mediante el traslado de costos a **LA FIDUCIARIA**, para lo cual será necesario que la información respectiva esté avalada con la firma del Representante Legal y del Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.** Adicionalmente, los costos de transacciones para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, serán avaladas por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.

6.6 VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, el valor de los costos de las obras que se hayan adelantado de las cuales informará mensualmente **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal o contador, el de los aportes y el de los pasivos que lo afecten, cuando ello llegare a ocurrir, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

Si **LA FIDUCIARIA** llega a enterarse o tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas

necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar **LOS FIDEICOMITENTES.**

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

6.7 INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con los dineros y aportes de la construcción necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y comercialización del **PROYECTO**.

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

6.8 DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, los recursos al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

6.8.1 Todos los costos directos e indirectos, **COMISIÓN FIDUCIARIA**, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente Contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, entre ellos, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del **PROYECTO**, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar. Se efectuarán hasta treinta (30) desembolsos mensuales, a partir de ese número se cobrará la suma de **VEINTIOCHO MIL PESOS ($28.000,oo)** más **IVA** por cada desembolso adicional.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

6.8.2 Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.

6.8.3 Las restituciones de los aportes realizados por los **FIDEICOMITENTES**.

6.8.4 Los excedentes a que tengan derecho el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.**

6.9 PRELACIÓN DE PAGOS. Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO, LA FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

1. Comisión fiduciaria.
2. Obligaciones a favor del **FINANCIADOR.**
3. Devoluciones de recursos por desistimientos de los **BENEFICIARIOS DE AREA.**
4. Desembolsos de recursos a **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**
5. Restitución del aporte a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** por transferencia de inmueble.
6. Excedentes del **FIDEICOMISO** para los **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.**

6.10 FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. A cambio del aporte a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a recibir los bienes y beneficios, sin perjuicio de las reglas señaladas en el presente Contrato que se exponen a continuación.

6.10.1 RESTITUCION DE APORTES POR TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES AL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN, MAURICIO CASTELLAR LEÓN , JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON, YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ, DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE, MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE, recibirán como restitución por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quinientos cuarenta metros cuadrados (540m2) de área distribuidos en seis (6) apartamentos cada uno de noventa metros cuadrados (90m2) de área, seis (6) parqueaderos privados, que constituyen los apartamentos 502, 511,

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURIDICA

801, 803, 902, 1111, incluido el área del balcón completa, junto con seis (6) parqueaderos y (6) depósitos.

RAMONA CRUZ DE OSORIO, RENÉ OSORIO CRUZ, ANA RAMONA OSORIO CRUZ, IVAN CARLOS OSORIO CRUZ, CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ, GERMÁN OSORIO CRUZ y RUTH ELENA OSORIO CRUZ recibirán como restitución por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuatrocientos ochenta y nueve punto seis metros cuadrados (489.6m2) que constituyen los apartamentos 510, 1003, 702, 811, 901, 911, incluido el área del balcón completa, junto con seis (6) parqueaderos y (6) depósitos.

CARMONA LORDUY CARLOS ALBERTO, CARMONA LORDUY JULIO RAMON, CARMONA LORDUY NANCY HELENA, CARMONA LORDUY MARTHA CECILIA, recibirán como restitución por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, trescientos setenta y dos punto seis metros cuadrados (372.6m2) que constituyen los apartamentos 509, 609, 701, 1101 incluida el área del balcón completa junto con cuatro (4) parqueaderos y cuatro (4) depósitos.

RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS y MARILYN SUE MARTELO recibirán como restitución por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados (445m2) incluidos el área de balcones que constituyen los apartamentos 601, 603, 709, 1009 cada uno de ciento once punto veinticinco metros cuadros (111.25m2) junto con cuatro (4) parqueaderos y cuatro (4) depósitos.

DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME recibirá como restitución por el aporte del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, trescientos setenta y dos punto seis metros cuadros (372.6m2) incluidos el área de balcones que constituyen los apartamentos 410, 809, 1006, 1209 junto cuatro (4) parqueaderos y cuatro (4) depósitos.

PARAGRAFO: El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** conoce y acepta las cualidades, condiciones y características de cada inmueble que se restituye a título de beneficio en fiducia mercantil.

6.10.3 EXCEDENTES. El **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** recibirá los excedentes del Proyecto siempre y cuando los flujos de caja del proyecto lo permitan y existan los dineros en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURIDICA

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

7.1 OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

7.1.1 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este Contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

7.1.2 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a garantizar personalmente los créditos que se obtengan por el **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de la garantía real prevista en el presente Contrato.

7.1.3 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días de anterioridad por **LA FIDUCIARIA**, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.

7.1.4 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** y el desarrollo del **PROYECTO**.

7.1.5 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE entregará a **LA FIDUCIARIA** copia del Contrato de Crédito, celebrado entre el **FIDEICOMISO** y **EL FINANCIADOR**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.

7.1.6 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE, con cargo al **PROYECTO**, asegurará la construcción total del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación, aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

7.1.7 EL FIDEICOMITENTE APORTANTE autoriza que el activo inmueble que se encuentra en el **FIDECOMISO**, se destinen a garantizar créditos que se

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

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

7.1.9 OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo técnico, de diseño y construcción del **PROYECTO**, entregando los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas; asimismo debe adelantar la gestión de gerencia, promoción y comercialización de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del **PROYECTO**.

7.1.9.1 Presentar a **LA FIDUCIARIA** la Escritura Pública de Transferencia del inmueble al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación de los mismos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de la misma.

7.1.9.2 Presentar a **LA FIDUCIARIA** Folio de Matrícula Inmobiliaria donde conste que está registrada la Escritura Pública de Transferencia del inmueble que haya sido transferido al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la firma de la Escritura Pública de Transferencia del inmueble.

7.1.9.3 En el evento en que el **FIDEICOMITENTE** enajene los inmuebles individuales sin financiación del **FINANCIADOR** o del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble deberá abonarse al crédito que tiene el **FIDEICOMITENTE (O FIDEICOMISO)** con el **FINANCIADOR,** el mismo día de la firma de la escritura pública a título de Restitución de Beneficios en Fiducia Mercantil.

7.2 OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR COMO CONSTRUCTOR.

7.2.1 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE actuará como constructor de este **PROYECTO**, bajo las reglas que se indican a continuación:

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

1) Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **BENEFICIARIOS DE AREA** y de acuerdo con las especificaciones técnicas acordadas con estos en el documento denominado **"CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA".**
2) Tramitar y obtener la prestación de los servicios públicos.
3) Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este Contrato.
4) Cumplir con la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus propios trabajadores.
5) Comprar en nombre propio, la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.
6) Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos **TRABAJADORES**. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .
7) Coordinar y explicar los planos y especificaciones al personal técnico, operarios y contratantes o subcontratistas.
8) Adelantar las reparaciones que los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** inmobiliario soliciten en el plazo pactado con ellos, acordados previamente con **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .
9) Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
10) Informar a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.
11) Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **BENEFICIARIOS DE AREA** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
12) Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
13) Recibir a título de comodato precario el bien inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** y cumplir con las obligaciones que tiene como comodatario.
14) Suscribir las **CARTAS DE DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE AREA**.

PARÁGRAFO. Usar la información, logo y material publicitario de LA FIDUCIARIA en

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURIDICA

el PROYECTO, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 5 del presente Contrato.

7.2.2 EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE,** en virtud de lo previsto en el Decreto 1.469 de 2.010.

7.2.3 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a enviar mensualmente un acta de avance de obra.

7.2.4 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a llevar de manera clara, ordenada y concertada con **LA FIDUCIARIA**, los soportes y documentos base de la contabilidad.

7.2.5 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a entregar toda la información técnica, contable y financiera relacionada con el **PROYECTO**, cuando se le solicite.

7.2.6 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a llevar el control y hacer seguimiento a la cartera de transacciones, y gestionar su cobro extrajudicial y judicial, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.

7.2.7 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a efectuar el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** y de las cuotas por pagar, y la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

7.2.8 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a contratar el personal que sea necesario para esta gestión de promoción y comercialización. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los **TRABAJADORES** contratados por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**.

7.2.9 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga a llevar la contabilidad y el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

7.2.10 Todo desembolso solicitado a **LA FIDUCIARIA** debe llevar como mínimo la firma del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** la cual deberá ser enviada a **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita.

7.2.11 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE queda obligado a adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

7.2.12 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE ejercerán la Administración Provisional del **PROYECTO FRATTA** en los términos de la Ley 675 de 2.001.

7.2.13 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE suscribirá directamente las "**CARTAS DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA**" para las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberá remitir relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la obligación en cabeza de **LOS FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.** de salir al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** y la obligación en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** del presente **FIDEICOMISO** de salir al saneamiento respecto de las unidades resultantes del mismo, y que **LA FIDUCIARIA** no asumirá obligación ni responsabilidad alguna frente a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por las demoras o los incumplimientos de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** en acreditar los requisitos necesarios para suscribir las Escrituras de Transferencia a Título de Restitución de Aportes de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, en virtud de sus aportes.

7.2.14 **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se obliga** Colaborar a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **BENEFICIARIOS DE AREA** que adquieren las unidades inmobiliarias,

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor; debiendo solicitar la correspondiente información a CIFIN y/o Datacrédito, estudiar los estados financieros de los **BENEFICIARIOS DE AREA** y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** considere necesarias para este fin.

7.2.15 **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a transferir los costos del **PROYECTO a la FIDUCIARIA,** el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o Contador del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR CONSTRUCTOR Y GERENTE.**

7.2.16 La labor de Gerencia del **PROYECTO** la realizarán directamente **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.**

7.2.17 **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a mantener a título de comodato precario el inmueble fideicomitido, para el desarrollo del **PROYECTO** denominado **FRATTA.**

7.2.18 **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a constituir, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:

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

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

7.2.20 **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** realizará las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los términos y

Fiduciaria bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** emplearán funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad, no obstante será **LA FIDUCIARIA** la encargada de efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás.

7.2.21 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE se comprometen al buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado par dicha consulta.

7.2.22 EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE transfiere a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($500.000,oo)** para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

7.2.23 Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la ley 1796 de 2.016 al FIDEICOMITENTE **COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** -quién asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las restituciones que suscribirá el FIDEICOMITENTE **COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** con los beneficiarios de área y en las restituciones que suscribirán LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE **COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.**

7.2.24 LOS FIDEICOMIENTE se obliga a protocolizar en la minuta de TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN la certificación técnica de ocupación, de trata la ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.

7.2.25 EL FIDEICOMITENTE **COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** suscribirá directamente las "CARTAS DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA" para las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO, de las cuales deberá remitir relación a LA FIDUCIARIA en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de LA FIDUCIARIA cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los BENEFICIARIOS DE ÁREA de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, la obligación en cabeza de EL FIDEICOMITENTE **COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** de salir al saneamiento

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

del Lote sobre el que se desarrolla el PROYECTO y respecto de las unidades resultantes del mismo, que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, y que LA FIDUCIARIA no asumirá obligación ni responsabilidad alguna frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, por las demoras o los incumplimientos del FIDEICOMITENTE en acreditar los requisitos necesarios para suscribir las Escrituras de Transferencia a Título de Restitución de Aportes de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO, en virtud de sus aportes.

7.2.26 EL FIDEICOMITENTE suscribirá, junto con LA FIDUCIARIA, las Escrituras de Transferencia a Título de Restitución de Aporte, de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el PROYECTO para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del PROYECTO. Los formatos de minutas de transferencia deben ser elaborados por EL FIDEICOMITENTE y aprobados previamente por LA FIDUCIARIA, debiendo incluir cláusula que indique que los BENEFICIARIOS DE AREA conocen los términos del presente CONTRATO DE FIDUCIA, y la cláusula que haga referencia al saneamiento a cargo del FIDEICOMITENTE respecto del Lote donde se desarrolla el PROYECTO y respecto de las unidades resultantes del mismo,y que el FIDEICOMITENTE ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

7.2.27 Instruyo a la FIDUCIARIA para que entregue copia del presente contrato a los **COMPRADORES** lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.

7.2.28 **El FIDEICOMITENTE** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

7.3 OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.

7.3.1 DE DIRECCIÓN Y CONTROL. EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE queda obligado a la toma de decisiones, a dar las instrucciones y a ejercer los controles que se requieran, para llevar a buen éxito el **PROYECTO**, conforme a lo señalado en el presente Contrato.

7.4 OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

7.4.1 EL FIDEICOMITENTE APORTANTE se obliga a transferir a **LA FIDUCIARIA**, a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, dentro de los 90 días contados a partir de la fecha de firma del presente Contrato, los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria:

i. No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
ii. No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
iii. No. 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
iv. No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
v. No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

7.4.2 **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** transfiere a través del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL**, la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($500.000,oo)**, para la constitución del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

7.5 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

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

7.5.1 Mantener la titularidad jurídica del inmueble transferido.

7.5.2 Permitir al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** para que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrollen el **PROYECTO**.

7.5.3 Para efectos de tramitar la instalación de servicios públicos domiciliarios, las solicitudes para intervenir el espacio público para el mismo efecto, la instalación de servicios preliminares de obra, en fin, en aquellos tramites donde las autoridades o las empresas públicas, exijan el visto bueno, consentimiento, o que la solicitud sea suscrita por el propietario del terreno, **LA FIDUCIARIA** suscribirá las coadyuvancias que requiera **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** para cumplir esta obligación con la oportunidad que obliguen las circunstancias.

7.5.4 Recibir, con el debido control, los recursos líquidos, provenientes de créditos individuales y aportes del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE.**

7.5.5 Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato. **LOS FIDEICOMITENTES** autorizan de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

7.5.6 **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual.

7.5.7 Entregar a título de anticipo o de restitución de aporte según corresponda al **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , girando las sumas de dinero que requiera para el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con la comunicación enviada por el Representante Legal del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .La legalización de los desembolsos se efectuará mediante el sistema de transferencia de costos o de legalización de anticipos según corresponda, en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** . Los aportes de la construcción se realizarán mediante el traslado de costos a **LA FIDUCIARIA**, para lo cual será necesario que la información respectiva este avalada con la firma del Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** ; adicionalmente, los costos de ventas para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, serán avalados por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .

7.5.8 Constituir gravámenes hipotecarios sobre los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar el crédito hipotecario a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.

7.5.9 Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO FRATTA – FIDUBOGOTA**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** envié a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debe quedar consignado en todos los títulos de deuda que suscriba **LA FIDUCIARIA**. En todo caso, los pasivos que adquiera el **FIDEICOMISO** no podrán superar el setenta por ciento (70%) del activo del mismo.

7.5.10 **LA FIDUCIARIA** quedará obligada a la suscripción de la Escritura Pública en virtud de la cual se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal, minuta

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

que deberá ser elaborada por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .

7.5.11 Presentar un informe de gestión cada mes calendario a **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales.

7.5.12 Terminar el Contrato cuando se cumplan todos los requisitos previos exigidos.

7.5.13 Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.

7.5.14 Solicitar, a instancias del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE,** el otorgamiento de la Escritura de Levantamiento de la Hipoteca en primer grado que se constituya sobre el lote de terreno en el cual se desarrollará el **PROYECTO**.

7.5.15 Mantener los bienes objetos del **FIDEICOMISO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

7.5.16 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún de **LOS FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**. En el evento de no existir recursos en el **FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** releva a **LA FIDUCIARIA** de dicha obligación. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** deberá mantener informado a **LOS FIDEICOMITENTES** de dicha situación y desplegará toda la diligencia para evitar mayores erogaciones al patrimonio dentro del límite antes señalado.

7.5.17 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias.

7.5.18 Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.

7.5.19 Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.

7.5.20 Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias previstas como causales de terminación del **FIDEICOMISO**.

7.5.21 **LA FIDUCIARIA**, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes al de la terminación del Contrato por cualquier causal, deberá presentar la liquidación final de las cuentas.

7.5.22 Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

7.5.23 Tener actualizada la contabilidad del **FIDEICOMISO** como mínimo de forma mensual, de tal forma que en cualquier momento esta pueda ser consultada por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**

7.5.24 Ser especialmente diligente y oportuna en el desembolso de los costos y gastos del **PROYECTO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que sean requeridos por **LOS FIDEICOMITENTES**.

7.5.25 Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las leyes y demás disposiciones legales.

7.5.26 Liquidar el **FIDEICOMISO** dentro del plazo previsto en este Contrato.

7.5.27 La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud de este Contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **LOS FIDEICOMITENTES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en todos los Cartas de designación de beneficio y en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

7.5.28 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Sí **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, esta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

7.6 OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTES.

7.6.1 El **FIDEICOMISO** y en subsidio **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** contribuirá al pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**. Los pagos que se causen por concepto de remuneración

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

de **LA FIDUCIARIA**, se descontarán del **FIDEICOMISO**, si para ello hay recursos líquidos, en caso de no existir tales recursos, el pago estará a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .

7.6.2 Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.

7.6.3 **LOS FIDEICOMITENTES** informará a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales. b) El llamamiento o aceptación del trámite de un concordato preventivo, proceso de reestructuración bajo las reglas de la Ley 550 de 1.999 o liquidación, o la solicitud de admisión que efectúen directamente **LOS FIDEICOMITENTES** o un tercero a los procesos de reorganización o de liquidación judicial a que se refiere la Ley 1.116 de 2.006. c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto. d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago. e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

7.6.4 Así mismo, manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** que con la constitución de esta **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantienen la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.

7.6.5 Registrar y actualizar en **LA FIDUCIARIA** las direcciones, el número del fax, dirección de correo electrónico, el apartado aéreo a los cuales se le pueda dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.

7.6.6 Teniendo en cuenta lo preceptuado por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar anualmente la información señalada en el formulario que para tal efecto le remitirá **LA FIDUCIARIA**, al igual que suministrar los documentos pertinentes requeridos por la misma.

7.6.7 **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente Contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente Contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES**. En defecto de lo anterior, autorizan a **LA FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

7.6.8 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la Ley 1.430 de 2.010.

OCTAVA. DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE CONTRATO.

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

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

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

Recibir por sus servicios, la siguiente remuneración:

9.1 Recibir una remuneración equivalente al cero veintisiete por ciento (0.27%) del valor de las transacciones totales que en principio ascienden a la suma de **CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($50.346.104.000,00)**, es decir la suma neta de COMISIÓN FIDUCIARIA de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE ($135.934.481)** dividido en veinticuatro (24) meses (desarrollo del Proyecto) es decir la suma mensual de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRÉS MIL NOVECIENTOS TREINTE Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 5. 663.936).** Si el tiempo de duración del contrato en ejecución es superior a veinticuatro (24) meses se seguirá cobrando una suma fija mensual pactada, hasta la terminación del contrato.

9.1.2 Por cada elaboración de un Otrosí al Contrato la suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes pagadero mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente de la solicitud.

9.1.3 Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por el término de tres (3) meses.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

9.1.4 Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 6.1.1. se causará, liquidará y cobrará mensualmente y será pagada directamente por **EL FIDEICOMISO**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 6.1.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. La **COMISIÓN** mencionada en la presente cláusula podrá ser descontada de los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .

PARÁGRAFO CUARTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 6.1.1. podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior a veinticuatro (24) meses, **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato.

PARAGRAFO QUINTO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente Contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

CLAUSULA DECIMA GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO: Serán gastos con cargo al **FIDEICOMISO**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del contrato fiduciario. Se considerarán gastos del **FIDEICOMISO** entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del Patrimonio Autónomo, siempre y cuando existan recursos suficientes en el mismo para tal fin:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA.**

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo todo tipo de prestación accesoria a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otros, sin limitarse a ellos, por cual se obliga a indemnizar a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
8. Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO Y QUE LE SERAN INFORMADOS A EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE .**
9. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso previa solicitud de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
12. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.
13. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la **FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, previa aprobación de **LOS FIDEICOMITENTES** cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

14. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los ocho (8) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO:

1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.
2. **DURACIÓN.** El presente contrato tendrá un término de duración de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de firma del mismo. No

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

obstante lo anterior, se entenderá prorrogado automáticamente, hasta que se cumpla con el objeto del mismo.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Este contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Por la transferencia de la totalidad de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO.**
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las partes del presente contrato, previa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS DE AREA.**
5. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:
   a) Por incumplimiento de **los FIDEICOMITENTES** de la obligación de actualizar la información contemplada en el numeral 6 de la cláusula décimo séptima del presente contrato.
   b) Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** de la obligación de realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
   c) Cuando se presente una mora en el pago de la comisión **FIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
   d) Por la inclusión de **LOS FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** quieran dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a la **FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las Partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** es persona natural y si ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula Vigésima Segunda anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo, efectuando con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

1. Los gastos de administración del **FIDEICOMISO**, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
2. Las comisiones pendientes de pago a favor de la **FIDUCIARIA.**
3. La cancelación del saldo del crédito obtenido por el **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE,** si hay lugar a ello.
4. La entrega de los excedentes de los recursos del **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** .

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, **LA FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas de conformidad con establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, ésta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, estos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que a la liquidación del presente Contrato, no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el **FIDEICOMISO**, **LA FIDUCIARIA** iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el **PATRIMONIO**

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

AUTÓNOMO que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, **LA FIDUCIARIA** depositará los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** –y/o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a LOS **FIDEICOMITENTES** y/o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

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

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO: Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del contrato que se ha expresado y que la finalidad con la que se ha celebrado es que **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** puedan ejecutar el **PROYECTO** inmobiliario, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de utilidades para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto.

La **FIDUCIARIA** ejecutará este contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de la **FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURIDICA

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO: Es entendido por **LOS FIDEICOMITENTES** que la **FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente ni desarrollador del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** denominado **FRATTA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o

saneamiento de las unidades que lo conforman, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA**, no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.

PARAGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARAGRAFO CUARTO: La **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por éstos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , sin que exista solidaridad legal o contractual con la **FIDUCIARIA**, en los términos del presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA. GASTOS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: Los gastos que se ocasionen por el perfeccionamiento del presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable y los generados por la tradición jurídica de los bienes al **PATRIMONIO AUTONOMO**, así como los de su terminación, liquidación y posterior transferencia a **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , serán asumidos en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** , y se entenderán como costos del **PROYECTO**.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**. Las modificaciones que alteren los derechos consagrados para los **BENEFICIARIOS DE AREA**, requerirán de su previo consentimiento y autorización.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN DEL CONTRATO: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los **BENEFICIARIOS DE AREA**. En el evento de ser cedido a otra

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURIDICA

sociedad **FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE**–, éstos se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA: LOS FIDEICOMITENTES declaran mediante la suscripción del presente contrato que su situación financiera actual y la proyectada les permiten y les permitirán cumplir con las obligaciones derivadas del presente contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del contrato.

CLAUSULA VIGESIMA. VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE:

1. **VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será la remuneración de la **FIDUCIARIA**, que para dichos efectos se ha estimado en la suma de ciento treinta y cinco millones novecientos treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y un pesos mcte. (135.934.481).

2. **IMPUESTO DE TIMBRE:** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL:

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE

CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,
Dirección: Calle 97ª No. 8-10, Bogota
Teléfono: 6001616
Correo electrónico: hr@constructoramarquis.com;

FIDEICOMITENTE APORTANTE

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CASTELLAR LEON RICARDO JOSE
Dirección*: CALLE 25#69D-51 TORRE 4- AP-413 –BOGOTÁ*
Teléfono: *316 8466469*
Correo electrónico: *ricardojosecastellar@yahoo.com*

CASTELLAR LEON MAURICIO
Dirección: *MANGA CRA 17#26-19 AP-3 – CARTAGENA DE INDIAS*
Teléfono: *300 8829816*
Correo electrónico: *mauriciocastellarleon@gmail.com*

CASTELLAR LEON JAVIER EDUARDO
Dirección: *MANGA CRA 17#26-19 AP-3 – CARTAGENA DE INDIAS*
Teléfono: *300 8180688*
Correo electrónico: *javier_castellar@hotmail.com*

CASTELLAR NEGRETE DIANA MARGARITA
Dirección: : *CRA 7D-#145-51 AP-703 -BOGOTÁ*
Teléfono: *304 3360861*
Correo electrónico: *dianacastellar@hotmail.com*

CASTELLAR NEGRETE MARIA CAROLINA
Dirección: *CRA 7D-#145-51 AP-703 -BOGOTÁ*
Teléfono: *304 3360861*
Correo electrónico: *carocastellar@hotmail.com*

NEGRETE LOPEZ YADUBIS MERCEDES
Dirección*: CRA 7D-#145-51 AP-703 -BOGOTÁ*
Teléfono: *300 3734683*

RAMONA CRUZ DE OSORIO
Dirección: *EDIFICIO CIBELES CALLE 65#32-61 APTO 202 CRESPO- CARTAGENA*
Teléfono: : *300 8039392*

RENÉ OSORIO CRUZ
Dirección: *CRA 6#9-96 AP-1801 CASTILLOGRANDE-CARTAGENA*
Teléfono: *315 7344418*
Correo electrónico*: reocruz@hotmail.com*

ANA RAMONA OSORIO CRUZ
Dirección: *4ta Avenida #66-74 CRESPO CARTAGENA*
Teléfono: *6583856*

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

IVAN CARLOS OSORIO CRUZ
Dirección: Edificio Cibeles Calle 65 No. 32-61. Apto 202 *CRESPO CARTAGENA*
Teléfono: 3008039392

CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ
Dirección: *AV. 1ª #71-105 CRESPO -CARTAGENA*
Teléfono: *321 8667009*
Correo electrónico: *carlososorio20@yahoo.es*

GERMÁN OSORIO CRUZ
Dirección : *CALLE 63#1-75 TORRE 3 AP-808 CRESPO -CARTAGENA*
Teléfono: *311-6346604*
Correo electrónico: *geroso40@hotmail.com*

RUTH ELENA OSORIO CRUZ
Dirección: *EDIFICIO CIBELES CALLE 65#32-61 APTO 202 CRESPO- CARTAGENA*
Teléfono: *300 8039392*
Correo electrónico: *ruthosoriocruz@hotmail.com*

CARLOS ALBERTO CARMONA ARANGO
Dirección: *CRA 3#63A-92 EDIFICIO PELICANO III APTO B-1 – CRESPO- CARTAGENA*
Teléfono: *300 5737851*

JULIO RAMON CARMONA ARANGO
Dirección: *CRA 3#63A-92 EDIFICIO PELICANO III APTO B-1 – CRESPO- CARTAGENA*
Teléfono: *300 5737851*
Correo electrónico: *julio_carmona_arango@hotmail.com*

MARTHA CECILIA CARMONA ARANGO
Dirección: *CRA 3#63A-92 EDIFICIO PELICANO III APTO B-1 – CRESPO- CARTAGENA*
Teléfono: *300 5737851*

NANCY HELENA CARMONA ARANGO
Dirección: *CRA 3#63A-92 EDIFICIO PELICANO III APTO B-1 – CRESPO- CARTAGENA*
Teléfono: *300 5737851*

RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

Dirección: *Anillo Vial Km9 , Manzanillo del Mar Urb. Barcelona de Indias Mz5 Lote 1*
Teléfono: *315 7075158*
Correo electrónico: *rafamartelo55@gmail.com*

MARLYN SUE MARTELO
Dirección: *Anillo Vial Km9 , Manzanillo del Mar Urb. Barcelona de Indias Mz5 Lote 1*
Teléfono: *315 7075158*
Correo electrónico: *marilynmartelo67@gmail.com*

DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME
Dirección: *AVENIDA JIMENEZ #20-34 apto 7B MANGA-CARTAGENA*
Teléfono: *312 6222948*
Correo electrónico: *optica_social2005@yahoo.com*

La **FIDUCIARIA**:
Dirección: Calle 67 No. 7- 37 Tercer Piso
Teléfono: 3485400
Ciudad: Bogotá D.C.

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

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

De igual manera, **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** se obliga cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN: Los FIDEICOMITENTES o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad

que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

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

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Los FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que requieren las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT -, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

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

2. **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.** Salvo las acciones de cobro que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas a este Contrato que quedan sujetas a la jurisdicción ordinaria, las demás controversias relativas este Contrato, a su

Fiduciaria Bogotá VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

celebración, ejecución, interpretación, desarrollo, terminación o liquidación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

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

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D.C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sujetándose a lo dispuesto en la Ley 1.563 de 2.012, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro(s) será(n) designado(s) por acuerdo entre las partes y, en caso de no existir dicho acuerdo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre(s) a la otra, será(n) designado(s) por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
3. El Tribunal decidirá en derecho.
4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

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

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

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, el día_____ (___) del mes de _____(__) del año dos mil dieciséis (2016). 19 AGO 2016

FIDEICOMITENTE

HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL
Representante Legal
CONSTRUCTORA MARQUIS

RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN

JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON

DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE

FIDUCIARIA

CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MAURICIO CASTELLAR LEON

YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ

MARIA C. CASTELLAR NEGRETE

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURIDICA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN, MAURICIO CASTELLAR LEÓN , JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON, YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ, DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE, MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE, RAMONA CRUZ DE OSORIO RENÉ OSORIO CRUZ, ANA RAMONA OSORIO CRUZ, IVAN CARLOS OSORIO CRUZ; CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ , GERMÁN OSORIO CRUZ, RUTH ELENA OSORIO CRUZ, CARMONA LORDUY CARLOS ALBERTO, CARMONA LORDUY JULIO RAMON, CARMONA LORDUY NANCY HELENA, CARMONA LORDUY MARTHA CECILIA, RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS, MARILYN SUE MARTELO, DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

RAMONA CRUZ DE OSORIO

RUTH ELENA OSORIO CRUZ

RENÉ OSORIO CRUZ

ANA RAMONA OSORIO CRUZ

IVAN CARLOS OSORIO CRUZ

Fiduciaria Bogotá S.A.
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

GERMÁN OSORIO CRUZ

CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN, MAURICIO CASTELLAR LEÓN , JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON, YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ, DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE, MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE, RAMONA CRUZ DE OSORIO RENÉ OSORIO CRUZ, ANA RAMONA OSORIO CRUZ, IVAN CARLOS OSORIO CRUZ; CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ , GERMÁN OSORIO CRUZ, RUTH ELENA OSORIO CRUZ, CARMONA LORDUY CARLOS ALBERTO, CARMONA LORDUY JULIO RAMON, CARMONA LORDUY NANCY HELENA, CARMONA LORDUY MARTHA CECILIA, RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS, MARILYN SUE MARTELO, DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

MARLYN SUE MARTELO

RAFAEL DE JESÚS MARTELO CABARCAS

CARLOS ALBERTO CARMONA LORDUY

JULIO RAMON CARMONA LORDUY

MARTHA CECILIA CARMONA LORDUY

NANCY HELENA CARMONA LORDUY

DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME

Fiduciaria Bogotá S.A. VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

87

PROYECTO EDIFICIO FRATTA
CARTA DE INSTRUCCIONES No. 137
CONTRATO: 2-3-45765

Ref. de Recaudo:
(Sticker código barras, cod Pate, Cupón, Otro)

INMUEBLE: 1201 M2 125.35 ETAPA:
RECAUDADORA: BANCO:

DATOS BASICOS CLIENTE(S)

		C.C.			%Participación:	
Primer Titular:	JORGE ALFONSO PEREZ VASQUEZ	C.C. 73.569.076	Tel Fijo: NA			Tel Celular: 3145666716
Dirección:	Crespo, Calle 83 N° 1-74 Edificio Terrazas del Caribe, Apto. 909			%Participación:	50%	
Segundo Titular:	KAREN ALEXANDRA GARZON GANEM	C.C. 45.750.644	Tel Fijo: NA			Tel Celular: 3145666716
Dirección:	Crespo, Calle 83 N° 1-74 Edificio Terrazas del Caribe, Apto. 909			%Participación:	50%	
Tercer Titular:		C.C.	Tel Fijo:			Tel Celular:
Dirección:				%Participación:		
Cuarto Titular:		C.C.	Tel Fijo:			Tel Celular:
Dirección:						

DATOS BÁSICOS INMUEBLE:

N° Inmueble: 1201 Valor Inmueble: $ 595,342,500 Valor C.I.: $ 178,602,600 Valor Financiamiento: $ 416,739,900

INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO:

Cuenta Bancaria para giro de recursos:

TITULAR DE LA CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	N° DE CUENTA

Aquí aplica un solo campo para datos de giro de recursos en caso de devolucion.

PLAN DE PAGOS:

N° DE CUOTA	VALOR DE CUOTA	FECHA DE PAGO
SEPARACIÓN	$ 10,000,000	11/01/2019
1	$ 12,000,000	31/01/2019
2	$ 12,000,000	28/02/2019
3	$ 12,000,000	31/03/2019
4	$ 30,000,000	30/04/2019
5	$ 12,000,000	31/05/2019
6	$ 12,000,000	30/06/2019
7	$ 12,000,000	30/07/2019
8	$ 12,000,000	30/08/2019
9	$ 84,602,900	30/09/2019
10	$ 416,739,900	1/10/2019
11		
12		
13		
14		
15		

N° DE CUOTA	VALOR DE CUOTA	FECHA DE PAGO
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		

Fecha de Firma Carta de Instrucción: Enero 11 de 2019

Primer Titular:
Nombre JORGE ALFONSO PEREZ VASQUEZ
Cédula 73.569.076

Segundo Titular:
Nombre KAREN ALEXANDRA GARZON GANEM
Cédula 45.750.644

Tercer Titular:
Nombre
Cédula

Firma Autorizada Fideicomitente:
Nombre Humberto Mael Rojas Barguil
C.C. 70,690,608

CONSTRUCTORA MARQUIS
UNA FIRMA CON PASIÓN
NIT. 900063024-1

Nota: este documentos hace parte integral de la carta de instrucción, la cual declaro(amos) conocer y aceptar en su totalidad".

(415)0000000050692(8020)000004410060002002889475

98

PROYECTO EDIFICIO FRATTA
CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE AREA
No 137

Fiduciaria	**FIDUCIARIA BOGOTA S.A.,**
Proyecto	**EDIFICIO FRATTA**
Patrimonio Autónomo	**FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.**
FIDEICOMITENTE	**CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.**
Inmueble	Inmueble No. 1201 Área construida aproximada:125.35 INCLUIDO BALCON) Características del inmueble: descritas en el Listado de Especificaciones Garaje (s): 1 Unidad Deposito: 1 Unidad

BENEFICIARIO(S)s de Área	**Estado civil**	**Identificación**	**Dirección**	**Teléfono**
1. JORGE ALFONSO PEREZ VASQUEZ	CASADO	73.569.076	Res: Crespo, Calle 63 N° 1-74 Edificio Terrazas del Caribe. Apto. 909	3145666716
			E-mail: Japv74@gmail.com	
2. KAREN ALEXANDRA GARZON GANEM	CASADA	45.750.644	Res: Crespo, Calle 63 N° 1-74 Edificio Terrazas del Caribe. Apto. 909	3145666716
			E-mail: karengarzonganem@gmail.com	

VALOR TOTAL DE LOS RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE PAGO	
Valor total de los Recursos a Entregar	**$ 595.342.500**
Recursos a Entregar en efectivo (2)	**$178.602.600**
Recursos a Financiar:	**$ 416,739,900**

Cronograma de Recursos a Entregar en Efectivo

Cuota	**Valor**	**Fecha** (dd/mm/aa)		**Valor**	**Fecha** (dd/mm/aa)
SEPA	$ 10,000,000	11/01/2019	**9**	$ 54,602,600	30/09/2019
1	$ 12,000,000	31/01/2019	**10**	$ 416,739,900	
2	$ 12,000,000	28/02/2019	**11**		
3	$ 12,000,000	31/03/2019	**12**		
4	$ 30,000,000	30/04/2019	**13**		
5	$ 12,000,000	31/05/2019	**14**		
6	$ 12,000,000	30/06/2019	**15**		
7	$ 12,000,000	30/07/2019	**16**		
8	$ 12,000,000	30/08/2019	**17**		

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita. Se aclara que el cronograma de recursos a entregar no coincide con el cronograma de entrega real y material del inmueble.

Direcciones para notificaciones:

EL FIDEICOMITENTE: Calle 96 N° 12 - 31 – Piso 6. Bogotá

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Crespo, Calle 63 N° 1-74 Edificio Terrazas del Caribe. Apto. 909

Será responsabilidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** comunicar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE** cualquier cambio de dirección.

Origen de los fondos:

Como BENEFICIARIO(S) DE AREA declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.): _____

Yo (nosotros), el (los) Beneficiario (s) de Área, debidamente identificados en el inicio del presente documento, actuando en nombre propio y bajo mi (nuestra) representación, manifiesto (manifestamos) mediante el presente documento que he (hemos) sido designado(s) por **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.**, como **BENEFICIARIO (S) DE AREA** en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** (En adelante la **FIDUCIARIA**) y la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.** y **RICARDO JOSÉ CASTELLAR LEÓN, MAURICIO CASTELLAR LEÓN , JAVIER EDUARDO CASTELLAR LEON, YADUBIS MERCEDES NEGRETE LOPEZ, DIANA MARGARITA CASTELLAR NEGRETE, MARIA CAROLINA CASTELLAR NEGRETE, RAMONA CRUZ DE OSORIO RENÉ OSORIO CRUZ, ANA RAMONA OSORIO CRUZ, IVAN CARLOS OSORIO CRUZ; CARLOS MIGUEL OSORIO CRUZ , GERMÁN OSORIO CRUZ, RUTH ELENA OSORIO CRUZ, CARMONA LORDUY CARLOS ALBERTO, CARMONA LORDUY JULIO RAMON, CARMONA LORDUY NANCY HELENA, CARMONA LORDUY MARTHA CECILIA, RAFAEL DE JESÚS MARTELO**

CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.
UNA FIRMA CON
NIT. 800065

CABARCAS, MARILYN SUE MARTELO, DORIS CECILIA GOMEZ DE JACOME, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, para la administración de los dineros del **PROYECTO EDIFICIO FRATTA.**

Previamente a la aceptación de dicha designación, he analizado libre y espontáneamente dicho contrato, cuyo contenido manifiesto (amos) conocer y aceptar en su integridad, por lo tanto, autorizo (amos) irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, cumpla las instrucciones establecidas en este documento, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el **FIDEICOMITENTE** tiene planificado el desarrollo de un proyecto denominado **EDIFICIO FRATTA**, el cual se desarrollará sobre los inmuebles identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.:

I. No. 060-5306 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
II. No. 060-16023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
III. No. 060-32228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
IV. No. 060-20280 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena
V. No. 060-132268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

2. Que mediante Documento Privado del veinticuatro (24) de Agosto de dos mil dieciséis (2.016), las partes suscribieron un contrato de Fiducia Mercantil, mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A. (**En adelante **EL FIDEICOMISO),** a través del cual se desarrollará el **PROYECTO EDIFICIO FRATTA.** El **FIDEICOMISO** tiene por objeto que la **FIDUCIARIA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que desarrollará **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,** como **FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE** bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, el cual para todos los efectos se denominará **EL PROYECTO**. Así mismo, en el mencionado Contrato se designó a la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,** en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** (En adelante el **FIDEICOMITENTE**) como la sociedad designada para suscribir las **CARTAS DE DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE AREA**.

3. Que el desarrollo del **PROYECTO** se efectuará en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre la **FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE**, el cual el (los) **BENEFICIARIO (S) DE AREA** declara (n) conocer.

4. EL(LOS) **BENEFICIARIO (S) DE AREA** ha(n) sido designado(s) de tal forma por parte del **FIDEICOMITENTE**, con el propósito de que el **FIDEICOMITENTE** les haga entrega material de la unidad cuyo número y características generales quedan mencionadas en el inicio del presente documento, y posteriormente la **FIDUCIARIA** como administradora del **FIDEICOMISO** le efectúe la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente documento.

5. Dado que **EL(LOS)BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es (son) designados Beneficiario(s) del **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de **EL PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO.** Así las cosas **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO**, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con relación a los demás derechos y obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones del **FIDEICOMITENTE.**

CONSTRUCTOR MARQU
UNA FIRMA CON P
NIT. 9000930

6. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

7. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara (n) conocer y aceptar el contrato de Fiducia Mercantil y sus modificaciones suscrito entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA,** así como los derechos que se estipulan a su favor en el mismo.

8. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara (n) conocer y aceptar las características del proyecto y su ampliado, y acepta(n) la nomenclatura, área, y características del inmueble descrito más adelante.

9. Para los anteriores efectos, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** suscribe(n) el presente documento, con la finalidad de: (i) instruir y notificar a la **FIDUCIARIA** en aquellos aspectos relacionados con el **PROYECTO** y la transferencia de la de la unidad cuyo número y características generales quedan mencionadas en el inicio del presente documento y (ii) reglamentar el reciproco cumplimiento de las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** bajo el entendido que las funciones de la **FIDUCIARIA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente documento se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE.**

10. El **FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** dejan expresa constancia que el contrato de fiducia antes mencionado ha sido discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales.

De acuerdo a lo anterior, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE**, efectúa (n) las siguientes manifestaciones, imparte (n) las siguientes instrucciones y asumen las siguientes obligaciones:

PRIMERA. DESIGNACION DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Concretado el beneficio a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** con arreglo a los términos y condiciones del presente documento y del contrato de Fiducia Mercantil suscrito entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, lo que a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa designación como Beneficiario(s), le(s) será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de restitución de aporte que le hará en su oportunidad la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.,** sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en el inicio del presente documento.

Por la designación del Beneficio que en el presente documento consta, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia Mercantil mencionado en la Consideración 2 de este documento, tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE**, conservando éstos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de su calidad de **FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de restitución de aporte el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de **EL PROYECTO,** con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA** acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones

CONSTRUCTORA MARQU
UNA FIRMA CON PA
NIT. 8000630

presentadas en los planos de promoción correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores,. formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de restitución de aporte de las unidades individuales que adquirirá(n) el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de la **FIDUCIARIA** son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **EDIFICIO FRATTA** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE garantiza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, en calidad de propietaria, no ha transferido a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTA: EL FIDEICOMITENTE establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** pretenda(n) introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto mediante un contrato de obra. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma de pago. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO QUINTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEXTA. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del **PROYECTO** expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativo y que por lo tanto, la descripción y características definitivas de la unidad de dominio privado son las que obren en la Licencia de Construcción aprobada por la Curaduría Urbana, el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO** y Escritura Pública de Restitución de Aporte que suscriban las partes. Así mismo, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el área de la unidad ofrecida a través de los distintos medios publicitarios corresponde al área total construida y no al área privada cubierta

PARÁGRAFO SÉPTIMA: EL FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de la **FIDUCIARIA,** y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de **EL PROYECTO**, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

SEGUNDA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato acepta(n) que **EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al

CONSTRUCTOR MARQUES
UNA FIRMA CON
NIT. 900067

FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A., es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la construcción de **EL PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR,** quien por la designación realizada no pierde tal calidad y que la **FIDUCIARIA** será la titular de los bienes que conformen **EL FIDEICOMISO**, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL FIDEICOMITENTE** en virtud del presente documento y del contrato de Fiducia Mercantil que dio origen a EL **FIDEICOMISO**.

TERCERA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de restitución de aporte, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento, la cual será transferida junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, y por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de acuerdo con lo previsto en el inicio del presente documento, siempre y cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente documento, así como, haber cancelado la totalidad de las sumas de dinero que de acuerdo con el cronograma establecido en el inicio del presente documento, debe entregar a la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA– FIDUBOGOTÁ S.A.**, y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, de así requerirse, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de restitución de aporte, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes que suscriben este documento. Así mismo queda establecido que tanto el diseño del edificio como del apartamento puede ser sometido a variaciones o modificaciones por motivos técnicos, y así lo acepta expresamente **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Las partes acuerdan que si la variación es sobre aumento o disminución de metros cuadrados, se suscribirá un otrosí para ajustar el valor definitivo de la compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de haberse entregado la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento a favor de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses de subrogación a favor del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA– FIDUBOGOTÁ S.A.**, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día que se efectúe el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMITENTE** y/o al **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A., EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA,** pagará(n) al **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA– FIDUBOGOTÁ S.A.**, de manera anticipada intereses calculados a la máxima tasa legal permitida para la mora sobre el capital adeudado. La mora en el pago de los intereses, da derecho al **FIDEICOMITENTE** para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del **FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL FIDEICOMITENTE** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** señalada en el inicio del presente documento.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de restitución de aporte, fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO CUARTO: La **FIDUCIARIA** otorgará la escritura pública de transferencia a título de restitución de aporte en la fecha indicada, y **EL FIDEICOMITENTE** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de la **FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMITENTE.** En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, o de cualquiera otra de las causas señaladas, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éste se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente documento **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de restitución de aporte, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, se considerará como causal de desistimiento y se causará a favor del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, una sanción equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del inmueble, la cual será descontada de los recursos aportados por éstos en el **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.,**. Igual sanción se causará y pagará a favor del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.,**, en el evento en que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de restitución de aporte, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE** de la boleta de entrada a registro; en todo caso EL **BENEFICIARIO DE AREA** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notarías, y Oficinas de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE** informará al **BENEFICIARIO DE AREA** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, los cuales deberá cancelar de acuerdo con las instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE**, cinco (5) días hábiles antes de la firma de la escritura pública; una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si el **BENEFICIARIO DE AREA** no comparece a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá al **FIDEICOMITENTE** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **EL FIDEICOMITENTE**, sea prueba plena del monto de la obligación.

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área establecido en este documento, se efectuará directamente por **EL**

CONSTRUCTORA MARQUIS
UNA FIRMA CON PA
NIT. 900063025

FIDEICOMITENTE a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en el inicio del presente documento. Se aclara que el cronograma establecido en este documento, no coincide con el cronograma de entrega real y material del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DEL ÁREA** y un representante de **EL FIDEICOMITENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DEL ÁREA** ha recibido los inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero a las que queda obligado a entregar **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos de este documento, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicha entrega ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE** ni la **FIDUCIARIA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO CUARTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.**

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) **EL PROYECTO**, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** y son responsabilidad de éste, sin participación alguna por parte de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. La entrega de los bienes comunes del **PROYECTO** por **EL FIDEICOMITENTE**, se hará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001.

PARÁGRAFO OCTAVO. La efectividad de la garantía sobre el inmueble (acabados, redes, tuberías, etc.) descrito en el cuadro que consta en el inicio del presente documento, se hará de conformidad con lo previsto en los artículos 7 y siguientes de la Ley 1.480 de 2.011, conocida como Estatuto del Consumidor y el artículo 13 – Garantía Legal de Bienes Inmuebles - del Decreto 735 de 2.013.

CONSTRUCTORA MARCO
UNA FIRMA CON
NIT. 900063

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE, mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE AREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

QUINTA: GASTOS DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de restitución de aportes serán por cuenta de **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y del **FIDEICOMITENTE** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** exclusivamente. Estos gastos deberán entregarse al **FIDEICOMITENTE** o a quien este designe, cinco (5) días antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **EL FIDEICOMITENTE** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; el faltante, si existiere, será cubierto por **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual recibe el Beneficio **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de construcción del **PROYECTO**, los cuales serán cubiertos por **EL FIDEICOMITENTE.**

SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de restitución de aporte, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha del presente documento, la cual será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. Igualmente a partir de la fecha de suscripción de la Escritura Pública de transferencia de los inmuebles a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a la **FIDUCIARIA** a descontar de los recursos que administre a su nombre el valor correspondiente.

PARAGRAFO: El impuesto predial será a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a partir de la fecha de firma de la escritura de transferencia del dominio a título de restitución de aportes, suma que deberá reintegrar a **EL FIDEICOMITENTE** cinco (5) días hábiles antes del otorgamiento de la mencionada escritura

SÉPTIMA. VIGENCIA: El término de duración de las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, tendrán vigencia hasta el término de duración de **EL FIDEICOMISO.**

OCTAVA. TERMINACIÓN: Las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, terminarán por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO.**
2. Por haberse cumplido plenamente las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por común acuerdo entre las partes que suscriben el presente documento.
5. Por las causales de terminación unilateral de la calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** consagradas en la Cláusula Décima Cuarta de este documento.

CONSTRUCTORA MARQUIS UNA FIRMA C... NIT. 90006... 24-1

NOVENA. CESIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte los derechos y obligaciones consagrados en el presente documento, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE,** y aceptación expresa de la **FIDUCIARIA.**

DÉCIMA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el inicio del presente documento del presente documento. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

DÉCIMA PRIMERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **FIDUCIARIA** al momento de su designación como Beneficiarios con respecto a la Unidad Inmobiliaria definida en el inicio del presente documento. La **FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminada unilateralmente y en forma anticipada la calidad del respectivo **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** en caso de desatención a estos deberes.

DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. La **FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente ni desarrollador del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** denominado **EDIFICIO FRATTA** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
2. La **FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al **FIDEICOMITENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
3. Para efectos de la rendición de cuentas, la **FIDUCIARIA** enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, dentro del mes siguiente al respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en estas declaraciones.

DECIMA TERCERA: TERMINACIÓN UNILATERAL DE LA CALIDAD DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (DESISTIMIENTO). La calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos consagrados en este documento, se entenderá terminada y por lo tanto cesarán todos los derechos y obligaciones derivadas de la misma, cuando:

a) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incumpla(n) alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual la **FIDUCIARIA** podrá descontar directamente la suma referida en la cláusula Décima Quinta siguiente, de los recursos que el **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya entregado.
b) **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentre en mora de más de 60 días en el Cronograma de entrega de recursos en los términos estipulados en el inicio del presente documento, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en la cláusula Decima Quinta.
c) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no entregue la información y documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en la

CONSTRUCTORA MARQUIS
UNA FIRMA CON PASO
NIT. 900866024

lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en la cláusula Decima Quinta.

d) Por manifestación expresa y escrita del **BENEFICIARIO(S) DE AREA(S)**, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en la cláusula Decima Quinta.

PARÁGRAFO: En los casos en que se de por terminado la calidad de **BENEFICIARIO(S) DE AREA** en los términos establecidos en esta Cláusula, por incumplimiento de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, EL FIDEICOMITENTE** se encuentra facultado para asignar este Beneficio de Área correspondiente a la Unidad Inmobiliaria determinada en el inicio del presente documento de Designación de Beneficiarios de Área a otra persona sin requisito adicional.

DECIMA CUARTA. ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes que suscriben este documento de Designación de Beneficiarios de Área manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente documento, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA QUINTA. PENA POR RETIRO: En caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** en el presente documento, se pacta una pena a cargo de éste por valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble, a título de estimación anticipada de perjuicios.

DECIMA SEXTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente documento, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE,** de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

DECIMA SÉPTIMA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular externa 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

a) El alcance de la participación de la **FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una (s) unidades inmobiliarias, como transferencia a título de restitución de aporte.
b) La sociedad fiduciaria administra los recursos y los pone a disposición del **FIDEICOMITENTE** conforme se establece en el contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA.**
c) La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
d) Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en la Cartera Colectiva Abierta _____ y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de la cartera colectiva abierta, de un fondo especial o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

DECIMA OCTAVA. MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente documento contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a favor del **FIDEICOMITENTE** y a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

CONSTRUCTORA MARQU... UNA FIRMA CON P... NIT. 900803...

DECIMA NOVENA: DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Informo que el número de mi cuenta para la devolución de mis recursos entregados a que haya lugar, en los eventos mencionados en las Cláusulas Décima Tercera de este documento, es la cuenta de ahorro No. _____ del **banco** _____ **la cual se encuentra a mi nombre.** De no suministrar un número de cuenta a la firma de esta carta de instrucciones me comprometo con la **FIDUCIARIA** a informarla con posterioridad, entendiendo que la **FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres (3) originales del mismo tenor y valor, uno para **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** , otro para **EL FIDEICOMITENTE**, y otro para la **FIDUCIARIA.**

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de CARTAGENA a los ONCE días del mes de ENERO del año _2019__.

El presente documento reemplaza cualquier documento suscrito entre las partes.

CONSTRUCTORA MARQUIS
UNA FIRMA CON PASIÓN
NIT. 900063024-1

FIRMA AUTORIZADA
CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.
NOMBRE: Humberto Milad Rojas Barguil
C.C. 78.690.608 de Montería

Suscribo el presente documento de designación de beneficiarios de área en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

BENEFICIARIO DE AREA
JORGE ALFONSO PEREZ VASQUEZ
C.C. 73.569.076

BENEFICIARIO DE AREA
KAREN ALEXANDRA GARZON GANEM
C.C. 45.750.644