

03 de agosto de 2021.

Señor(a)

JUEZ PRIMERO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA DTC (Bol.)

j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ.
DEMANDADOS: PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO
EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.- Y OTRO.
RADICADO: 13001310300120210002300

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA POR EL FIDEICOMISO
EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A.

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 del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.-, identificado con el NIT número 830.055.897-7, fideicomiso administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con Nit. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante 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 Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta; representada por **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá D.C., la cual actúa única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso antes anotado; en la oportunidad legal, de manera respetuosa, mediante el presente escrito, procedo a descorrer el término de traslado de la demanda y a contestarla de la siguiente manera:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES:

Desde este momento procesal, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.-, se opone a las pretensiones, por cuanto carecen de fundamento fáctico y de sustento legal.

Consecuencialmente, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.- solicita a su Autoridad DESESTIMAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA y condenar en costas y gastos del proceso a la parte demandante.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:

En punto de los hechos narrados en la demanda, el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A., se manifiesta así:

RESPECTO A LOS HECHOS RELATIVOS A LAS TRATATIVAS PRECONTRACTUALES.

AL PRIMER HECHO: En cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de la negociación, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

AL SEGUNDO HECHO: En cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de ese negocio, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

AL TERCER HECHO: En cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de ese negocio, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

AL CUARTO HECHO: En cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de ese negocio, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

AL QUINTO HECHO: En cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de ese negocio, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

AL SEXTO HECHO: En cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de ese negocio, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

AL SÉPTIMO HECHO: En cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de ese negocio, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

AL OCTAVO HECHO: No le consta al FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., las solicitudes de información y documentos requeridos por los demandantes a Constructora Marquis S.A.S.

AL NOVENO HECHO: No le consta al FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., si Constructora Marquis S.A.S., contestó o no las solicitudes aludidas.

AL DÉCIMO HECHO: No es un hecho, es una apreciación de carácter subjetivo por parte de los demandantes. No obstante, en cuanto que FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., no es parte de ese negocio, no le consta el hecho, y deberá ser probado por la parte demandante.

HECHOS RELATIVOS AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL SUSCRITO ENTRE CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

AL PRIMER HECHO: No es cierto que el veintiocho (28) de agosto de dos mil catorce entre FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., y CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., se haya suscrito Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración.

No obstante, en honor a la verdad, debe indicarse que el diecinueve (19) de agosto de dos mil dieciséis (2016), se suscribió contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, entre Constructora Marquis S.A., por una parte, y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por otra.

AL HECHO SEGUNDO: No es cierto, como se expresó anteriormente, no existe contrato de fiducia mercantil irrevocable suscrito entre Constructora Marquis S.A., y Fiduciaria Bogotá con fecha del veintiocho (28) de agosto de dos mil catorce (2014).

No obstante, de conformidad con el numeral 1.2 de la "CLÁUSULA PRIMERA. CONSIDERACIONES" del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable con fecha del diecinueve (19) de agosto de dos mil dieciséis (2016), se afirma 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"

AL HECHO TERCERO: Es cierta la literalidad del numeral 7.1.6 de la cláusula séptima del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, transcrita por el demandante.

Respecto a las demás afirmaciones, no le consta a mi mandante, y deberá ser probado por el demandante.

AL HECHO CUARTO: Es cierta la literalidad del numeral 7.2.1 de la cláusula séptima del contrato de fiducia mercantil irrevocable, transcrita por el demandante.

Respecto a las demás afirmaciones, no le consta a mi mandante, y deberá ser probado por el demandante.

AL HECHO QUINTO: No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes. No obstante, las manifestaciones relacionadas con el incumplimiento contractual de Constructora Marquis S.A.S., no le constan a mi mandante y deberán ser probadas por el demandante.

AL HECHO SEXTO: No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes. No obstante, las manifestaciones relacionadas con el incumplimiento contractual de Constructora Marquis S.A.S., no le constan a mi mandante y deberán ser probadas.

HECHOS RELATIVOS A LOS PERJUICIOS OCASIONADOS AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y FINANCIERO.

AL HECHO PRIMERO: Es cierto que los demandantes han desembolsado la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) al Proyecto Edificio Fratta.

AL HECHO SEGUNDO: No le consta a mi mandante el contrato de arrendamiento referenciado

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO:

a. Consideración preliminar.

Desde ya debe manifestarse que las pretensiones de la demanda están encaminadas a la declaración del incumplimiento por parte de la **sociedad Constructora Marquis S.A.S.**, en el contrato de Vinculación de Designación de Beneficiarios de Área del Proyecto Edificio Fratta y el contrato de Fiducia Irrevocable de Administración, y en consecuencia, se pretende el pago de perjuicios, y el restablecimiento de las sumas de dinero pagadas por el demandante.

Conforme a lo anterior, no existen pretensiones declarativas ni consecuenciales que puedan irradiar efectos a El PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.-

b. Excepciones de fondo

No obstante, El PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.- opone las siguientes excepciones de fondo:

3.1. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.-

Esta excepción tiene como fundamento:

1. El patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., ostenta SOLAMENTE una titularidad jurídica que afecta a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.

Así las cosas, mírese el documento denominado "CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA No 137".

2. La cláusula segunda de la carta de designación de beneficiarios de área, dispone:

"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 FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., es de responsabilidad única y exclusivamente 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 conforman 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". (Negrillas y subrayado fuera del texto).

3. De la misma manera, el parágrafo sexto de la cláusula cuarta de la carta de designación de beneficiarios de área, dispone:

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. (Negrillas y subrayado fuera del texto).

4. Que, de conformidad con la cláusula décima segunda de la carta de designación de beneficiarios de área, dispone:

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

1.- La FIDUCIARIA no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente ni desarrollador del PROYECTO ni participe 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.

...
4.- Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en estas declaraciones.
(Negritas y subrayado fuera del texto).

5. Por manera que la ÚNICA obligación que asumió LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., FUE LA DE FIRMAR LA ESCRITURA QUE TRANSFIERE EL DERECHO DE DOMINIO.
6. Que del contexto contractual anteriormente transcrito, se advierte con claridad que, NO EXISTE RESPONSABILIDAD NI SOLIDARIDAD entre el FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A, LO QUE CONDUCE FORZOSAMENTE A INDICAR QUE LAS PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDANTE, NO VINCULA NI CONCERNEN AL FIDEICOMISO.

Lo anteriormente expuesto resulta suficiente para determinar que LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., NO INCUMPLIÓ NINGUNA OBLIGACIÓN DEL DOCUMENTO DENOMINADO CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA, NI DE LA CARTA DE INSTRUCCIONES NÚMERO 137.

Así las cosas, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., NO INCUMPLIÓ LA ÚNICA OBLIGACIÓN IRROGADA EN LA CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA No 137, QUE NOS OCUPA, MAL PUEDE CONDENARSE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

3.2. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DEL DERECHO DE CONSUMO POR PARTE DEL FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA - FIDUBOGOTÁ S.A.

El PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A no ha incumplido ninguna obligación legal, contractual o reglamentaria al demandante, miremos:

1. Pretende la parte actora que se declare el incumplimiento del Contrato de Vinculación de Designación de Beneficiarios de Área del Proyecto Edificio Fratta y el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración suscrito con Fiduciaria Bogotá.

2. Así mismo pretende, que "se dé aplicabilidad a toda la normatividad referente a la protección de los derechos de los consumidores..."

De conformidad con las anteriores afirmaciones, es pertinente afirmar que:

1. Entre CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S, y los señores JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ y KAREN ALEXANDRA GARZÓN GANEM se suscribió documento denominado CARTA DE DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE AREA No. 137
2. En la cláusula tercera de la mencionada carta, se establece que:

"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 como cuerpo cierto, 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. ". (Negrillas y subrayado fuera del texto).

3. De la misma manera, En el cuadro general de determinación del negocio, abajo del cuadro de cronograma de recursos a entregar en efectivo: se establece claramente:

"La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificados por el Fideicomitente a los Beneficiarios de área. Mediante comunicación escrita. Se aclara que el cronograma de recursos a entregar no coincide con el cronograma de entrega real y material del inmueble". (Las negrillas y resaltado fuera del texto).

4. De las anteriores consideraciones, resulta claro que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR NO HA INFORMADO la fecha, lugar y hora en donde se perfeccionará la transferencia del derecho de dominio como beneficio de área de los señores JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ y KAREN ALEXANDRA GARZÓN GANEM

5. Debe quedar claro desde ya que, una vez el FIDEICOMITENTE informe las circunstancias de tiempo, modo y lugar para realizar la transferencia de dominio, el FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTA S.A., se allanará al cumplimiento de sus obligaciones.

De conformidad con las anteriores consideraciones, NO PUEDE REPUTARSE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.-**, POR CUANTO, HASTA LA FECHA, NO SE HA NOTIFICADO POR ESCRITO LA FECHA EN QUE SE REALIZARÁ LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD, Y EN TAL RAZÓN, NO EXISTE PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN.

3.3. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

Pregona el demandante en la referencia del escrito de demanda que se trata de una demanda de "RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y/O EXTRA CONTRACTUAL.

1. No obstante la afirmación anterior, se echa de menos en la solicitud de pretensiones tal petición.
2. Aunando a lo anterior, y realizando un análisis de los elementos que estructuran la responsabilidad, contractual, o extracontractual, debe manifestarse que, por parte DEL **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A.-**, NO HA EXISTIDO INCUMPLIMIENTO ALGUNO; razón por la cual, para el presente caso concreto, se carece de los elementos estructurales de la responsabilidad, para declararse.
3. En armonía con lo anterior, tampoco procede la petición indemnizatoria, teniendo en cuenta que no están demostrados los elementos que configuran el daño.

3.4. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA EN CUANTO AL DERECHO SUSTANCIAL RECLAMADO.

Esta excepción tiene como fundamentos:

Normativo y Jurisprudencial:

- 1) El artículo 1546 del Código Civil al que remite el artículo 822 del Código de Comercio, dispone que, "*en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado*".

Sobre este tópico, ha sido la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la que ha desarrollado e interpretado el alcance de esta disposición normativa, así:

Quando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios" (Sala Civil C.S.J., sentencia STC14554-2019 de octubre 24 de 2019, Mg Ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).

*"En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto **que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo**". (Sala Civil, C.S.J, sentencia del 7 de marzo de 2000. Radicado 5319. (Las negrillas y subrayado son nuestras)*

Son los fundamentos Fácticos:

- 1) Los aquí demandantes pretenden que se declare el incumplimiento de los siguientes contratos (i) de vinculación de designación de beneficiarios de área), y (ii) El contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración celebrado el día 19 de agosto de 2016; como consecuencia de ello, que se condene a la devolución de la suma de (\$100.000.000), más los perjuicios materiales a título de daño emergente y lucro cesante. (Se advierte que sobre este último contrato los aquí demandantes no son parte del mismo, entonces mal podría solicitar su incumplimiento en virtud del principio de relatividad de los contratos).
- 2) No obstante, olvida la parte demandante que la obligación que tenían de pagar los recursos económicos programados por estos mismos en el cronograma de recursos a entregar en efectivo, FUE INCUMPLIDA EN SU TOTALIDAD POR ESTOS. **Pues se comprometieron pagar la suma de \$178.602.600, en los tiempos allí dispuestos, y como lo confiesa el apoderado judicial de estos en los hechos de la demanda; solo pagaron la suma de (\$100.000.000).**

Conclusión:

- 1) Que los aquí demandantes NO CUMPLIERON CON LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS SUMAS DE DINERO a la que se comprometieron en los tiempos debidos de conformidad con lo pactado en el cronograma de recursos a entregar en efectivo de la carta de designación de beneficiarios de área número 137.
- 2) En tal consideración, no es posible que el Despacho acceda a las pretensiones de la demanda, en virtud de que la acción de incumplimiento sólo podrá ser alegada por aquel contratante **QUE HA CUMPLIDO CON SUS OBLIGACIONES**; situación que para el caso que nos ocupa NO HA OCURRIDO, pues se reitera, los aquí demandantes no cumplieron con la obligación principal del contrato arriba mencionado.

Conclusión anterior que es respaldada de vieja data, por el H. Corte Suprema de Justicia:

"Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo ha incurrido en falta u por lo tanto se encuentra en

situación de incumplimiento jurídicamente (sic) relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpio de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente son sus obligaciones"... (Sala Civil, C.S.J, sentencia del 7 de marzo de 2000. Radicado 5319). (Las negrillas y resaltado son nuestras).

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, los aquí demandantes CARECEN DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA EN CUANTO AL DERECHO SUSTANCIAL QUE RECLAMAN, pues está CLARO, que esta ACCIÓN está diseñada y solo se le otorga únicamente AL CONTRATANTE CUMPLIDO, condición que en el presente proceso no acredita la parte demandante.

3.5. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 306 del C. de P.C., el Despacho deberá reconocer las excepciones constituidas por hechos probados en el proceso.

IV. PRUEBAS:

1.- Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del 19 de agosto de 2016, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA.

2.- Me remito a las pruebas documentales que reposan en el expediente

V. ANEXOS:

Acompaño con este escrito:

- 1) El poder que se me otorgó.
- 2) Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 3) Las pruebas que se manifiestan en el acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES:

Las partes reciben notificaciones en el lugar indicado por el demandante en el libelo introductorio.

En lo que a FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., se refiere, recibe notificaciones en la calle 67 No. 7 - 37, piso 3, de la ciudad de Bogotá D.C., correo notificacionesjudiciales@fidubogota.com

El suscrito apoderado las recibe en la Secretaría de su Despacho, en la Oficina 803 de la calle 67 No. 6 - 60 de Bogotá D.C., correo electrónico: camiloa36@hotmail.com

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.

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

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ.
DEMANDADOS: PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA - FIDUBOGOTÁ S.A.-
RADICADO: 13001310300120210002300

ASUNTO: MEMORIAL- PODER.

FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A., identificado con el NIT número 830.055.897-7, fideicomiso administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con Nit. 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante 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 Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta; representada en por **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá D.C., la cual actúa única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso antes anotado; por medio del presente documento, otorga poder ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al profesional del derecho **CAMILO ANDRÉS GARAVITO GARCÍA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.016.035.777 de Bogotá D.C., portador de la Tarjeta Profesional número 244.630 expedida por el Consejo Superior la Judicatura, para que asuma la representación judicial del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, dentro del proceso de la referencia, en atención a la instrucción de Constructora Marquis S.A.S.

En ejercicio del poder que aquí se confiere, el apoderado queda revestido de las más amplias facultades de gestión para intervenir en el proceso de la referencia, en representación de los intereses del **FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A.**, con NIT número 830.055.897-7, en cualquier tipo de audiencia, trámite, actuación, diligencia y similares que se adelanten y se requieran dentro del proceso, en desarrollo y para el cabal cumplimiento del presente poder. Lo anterior incluye, pero no se limita, a contestar la demanda, pedir y aportar todo tipo de pruebas, formular excepciones inherentes a la acción judicial y/o administrativa que correspondaa, tachar de falsedad documentos y testigos, solicitar ante la respectiva Autoridad Administrativa el correspondiente acuerdo conciliatorio que le ponga fin a la actuación a surtirse, interponer recursos ordinarios y extraordinarios y/o en cualquier caso, cualquier tipo de acción derivada directa, o indirectamente del proceso de la referencia, como por ejemplo, pero sin limitarse a acciones de tutela. Estas facultades podrán ser ejercidas ante este despacho o ante cualquier autoridad pública o judicial.

El presente poder no faculta al apoderado para confesar, transigir, recibir o disponer del derecho en nombre del Fideicomiso, en ninguna de las instancias o actuaciones del proceso que se inicie y en ninguno de los casos previstos en el artículo 193 y 194 del Código General del Proceso.

Por lo anterior se solicita amablemente al señor Juez, reconocer personería al apoderado en los términos y para los fines señalados en el presente poder.

Respetuosamente,
Noguera
Ricaurte Andres

Firmado digitalmente por
Noguera Ricaurte Andres
Fecha: 2021.08.02
21:22:26 -05'00'

ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
C.C.No. 80.503.834 de Bogotá D.C.
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera y
Administradora del Fideicomiso denominado
FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA – FIDUBOGOTÁ S.A
notificacionesjudiciales@fidubogota.com

Acepto poder,



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.
Camiloa36@hotmail.com





SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9191739789084774

Generado el 09 de julio de 2021 a las 11:31:07

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Resolución S.F.C. No 0931 del 19 de junio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión entre la Fiduciaria Bogotá S.A. (absorbente) y la Fiduciaria del Comercio S.A. (absorbida), protocolizada mediante Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3615 del 04 de octubre de 1991

REPRESENTACIÓN LEGAL: La sociedad estará a cargo de un Presidente, quien llevará la representación legal de la misma. y será elegido de la forma prevista en estos Estatutos. Este podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá (los) suplente(s) que designe la Junta Directiva y quien (es) lo reemplazará (n) en sus faltas absolutas o temporales, en el orden que determine la misma Junta. Tanto el Presidente de la sociedad como su (s) suplente (s) será (n) elegido (s) por la Junta Directiva para un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, y podrá (n) ser reelegido (s) indefinidamente y removido (s) libremente. Si vencido el periodo indicado no se hubieren realizado nuevos nombramientos, seguirá (n) actuando el (los) anterior (es) hasta tanto no se haga el registro del (los) nuevo (s) funcionario (s). El (los) suplente (s) del Presidente tendrá (n) las mismas atribuciones de aquel cuando se encuentre (n) en el ejercicio del cargo por ausencia de aquel. En los demás casos, este (estos) estará (n) bajo la dependencia directa del Presidente. Son atribuciones del Presidente o de quien haga sus veces: a. Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en todos sus actos; b. Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias y las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva; c. Ejecutar los actos propios del objeto de la sociedad y dirigir los negocios de esta; d. Celebrar a nombre de la sociedad cualquier acto o contrato relacionado con los negocios sociales que no requiera previa autorización de la Junta Directiva; e. Celebrar, con previa autorización de la Asamblea General de Accionistas o de la Junta Directiva, los actos y contratos que conforme a estos estatutos lo requieran; f. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales que a nombre de la sociedad la representen, y otorgarles las facultades adecuadas para el ejercicio de encargo, previa consulta con la Junta Directiva. Es entendido que dichos apoderados no deben estar inhabilitados para actuar, y que se deberá dar cumplimiento a las formalidades legales pertinentes; g. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la sociedad; h. Tomar las medidas y decisiones que reclame la administración, conservación, inversión y seguridad de los bienes sociales; i. Fijar las políticas de manejo de los bienes propios y de terceros que administra la sociedad, entre las cuales se encuentra la instrucción de realización de los inventarios correspondientes. j. Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva, y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; k. Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente,



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9191739789084774

Generado el 09 de julio de 2021 a las 11:31:07

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

designando apoderados idóneos cuando se requiera; l. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas a cerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad, o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias; m. Velar por el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas en los negocios fiduciarios; n. Presentar a la Junta Directiva, y por su intermedio a la Asamblea General de Accionistas, cada semestre, el informe sobre la situación económica y financiera, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, las cuentas de la sociedad, el inventario y el proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas y formación o incremento de reservas; o. Suministrar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva los informes y documentos que le soliciten en relación con la marcha de la sociedad, y p. Efectuar el seguimiento y evaluación de la gestión de sus principales colaboradores; q. Presentar informes de su gestión a la Junta Directiva, en la periodicidad que ella establezca. r. Implementar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno, comunicándolas a todos y cada uno de los funcionarios de la organización; s. Poner en funcionamiento la estructura procedimiento y metodologías inherentes al Sistema de Control Interno, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva, garantizando una adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades; t. Velar porque se dé estricto cumplimiento de los niveles de autorización, cupos u otros límites o controles establecidos en las diferentes actividades realizadas por la entidad, incluyendo las adelantadas con administradores, miembros de junta, matriz, subordinadas y demás vinculados económicos. u. Las demás funciones que establezca la Circular 038 de 2009 de la Superintendencia de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen en el futuro; v. Las demás que le asigne la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva, los estatutos y las normas legales. REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES. Para efectos de la representación legal judicial de la sociedad, tendrá la calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales la(s) persona(s) que con tal fin designe la Junta Directiva, quien(es) representará(n) a la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas, políticas, entidades centralizadas y descentralizadas del Estado, en los asuntos en los cuales la sociedad sea vinculada o llegue a ser parte, en desarrollo de su objeto social o respecto de los negocios que administre. (Escritura Pública 1845 del 18 de abril de 2011 Notaría 1 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Buenaventura Osorio Martinez Fecha de inicio del cargo: 23/04/2019	CC - 2964994	Presidente
Carlos Enrique Mick Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/08/2013	CC - 80415946	Suplente del Presidente
Martha Eugenia Serrano Trillos Fecha de inicio del cargo: 05/06/2020	CC - 60336960	Suplente del Presidente
Julian García Suárez Fecha de inicio del cargo: 03/01/2011	CC - 16794858	Suplente del Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 03/01/2012	CC - 30295441	Suplente del Presidente
María Fernanda Zuluaga Ortiz Fecha de inicio del cargo: 11/06/2020	CC - 31831558	Suplente del Presidente
Ana Luisa Echavarría Albert Fecha de inicio del cargo: 21/05/2020	CC - 66826498	Suplente del Presidente
Andrés Noguera Ricaurte Fecha de inicio del cargo: 28/05/2020	CC - 80503834	Suplente del Presidente
Andrea Paola Gil Molano Fecha de inicio del cargo: 27/01/2021	CC - 1010198647	Representante Legal para Efectos Judiciales
Gamal De Jesus Hassan Hassan Fecha de inicio del cargo: 09/11/2016	CC - 80063022	Representante Legal para Efectos Judiciales

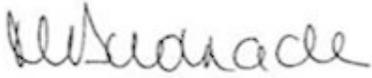


SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9191739789084774

Generado el 09 de julio de 2021 a las 11:31:07

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



**MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL**

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



PROYECTO EDIFICIO FRATTA
 CARTA DE INSTRUCCIONES No. 137
 CONTRATO: 2-3-45785

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

INMUEBLE: 1201 M2 125.35 ETAPA: _____
 RECAUDADORA: _____ BANCO: _____

DATOS BASICOS CLIENTE(S)

Primer Titular:	JORGE ALFONSO PEREZ VASQUEZ	C.C.	73.569.076	Tel Fijo:	N/A	%Participación:		Tel Celular:	3145668716
Dirección:	Crespo, Calle 63 N° 1-74 Edificio Terrazas del Caribe, Apto. 509					%Participación:	50%		
Segundo Titular:	KAREN ALEXANDRA GARZON GANEM	C.C.	45.750.644	Tel Fijo:	N/A	%Participación:	50%	Tel Celular:	3145668716
Dirección:	Crespo, Calle 63 N° 1-74 Edificio Terrazas del Caribe, Apto. 509					%Participación:			
Tercer Titular:	_____	C.C.	_____	Tel Fijo:	_____	%Participación:	_____	Tel Celular:	_____
Dirección:	_____					%Participación:	_____		
Cuarto Titular:	_____	C.C.	_____	Tel Fijo:	_____	%Participación:	_____	Tel Celular:	_____
Dirección:	_____					%Participación:	_____		

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 devolución.

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	\$ 54,602,600	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 Fiduciaria:
 Nombre Humberto Miled Rojas Berguil
 C.C. 76.690.608


CONSTRUCTORA MARQUIS
 UNA FIRMA CON PASIÓN
 NIT. 900063024-1

Nota: este documento hace parte integral de la carta de Instrucción, la cual declara (amos) conocer y aceptar en su totalidad.



(415)000000050692(8020)00000441006002002889475

88

PROYECTO EDIFICIO FRATTA
CARTA DE DESIGNACION 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) 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	

CONSTRUCCIONES MARQUIS S.A.
 UNA EMPRESA DEL GRUPO MARQUIS
 NIT. 80009

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**

Mano...
 CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.
 UNA FIDUCIARIA
 NIT: 8000062

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
MARQUIS
 UNA FILIAL DE
 CON P
 NIT. 9900630

- 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 recíproco 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

Margarita MARQUÍ
 CONSTRUCTOR
 UNA FIDUCIA CON PA
 NIT. 90006302

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

Margos
 CONSTRUCTOR
 UNA FIRMA CON
 NIT. 900087

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.

Managers / CONSTRUCT
 UNA FIRMA DE
 NIT. 90100

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**

Mano CONSTRUCTORA
MARRQUIR
UNA FIRMA CON PA.
NIT. 900063022

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 pudiese 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.

Manojos
CONSTRUCTORA
UNA FIRMACIÓN
MIT. 984062

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE, 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 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.

M. Mas...
 CONSTRUCTORA
 IMAQUIS
 UNA FIRMA
 C.A. PASO
 NIT. 900063224-7

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.

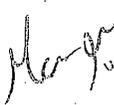
DÉCIMA PRIMERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a 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 participe 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
MARQUI
 UNA FIRMA CON PAS
 NIT. 980093024

98

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

Manoys
CONSTRUCTORA
UNA FIRMA CON P
MT. 90016302

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.


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 PÉREZ VASQUEZ
C.C. 73.569.076


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

PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ y Otra, en contra de PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTA S.A. y OTRO. EXPEDIENTE: 2021 00023

CAMILO ANDRÉS GARAVITO GARCÍA <camiloa36@hotmail.com>

Mar 3/08/2021 12:21 PM

Para: notificacionesjudiciales@fidubogota.com <notificacionesjudiciales@fidubogota.com>; Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>; alejandrogaravito@hotmail.com <alejandrogaravito@hotmail.com>; notificaciones@constructoramarquis.com <notificaciones@constructoramarquis.com>; otorres946@gmail.com <otorres946@gmail.com>; karengarzonganem@gmail.com <karengarzonganem@gmail.com>; notificaciones@constructoramarquis.com <notificaciones@constructoramarquis.com>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTACION DE LA DEMANDA FIDEICOMISO - PROCESO 2021-00023 - Y ANEXOS.pdf;

Señor(a)

JUEZ PRIMERO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA DTC (Bol.)

j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: JORGE ALFONSO PÉREZ VÁSQUEZ.
DEMANDADOS: PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA-FIDUBOGOTÁ S.A.Y OTRO.
RADICADO: 13001310300120210002300

CAMILO ANDRÉS GARAVITO GARCÍA, como apoderado judicial del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A., en la oportunidad legal, de manera respetuosa, mediante el presente mensaje de datos se da contestación de la demanda de la referencia, la cual contiene los siguientes documentos:

1. Contestación de la demanda, del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO EDIFICIO FRATTA -FIDUBOGOTÁ S.A., en formato PDF
2. Poder otorgado en debida forma.
3. Certificado de existencia y representación de la entidad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en formato PDF
4. Anexos de la contestación de la demanda, los cuales se mencionan en las pruebas y anexos.

Ruego acusar recibido.

Atentamente,

CAMILO ANDRÉS GARAVITO GARCÍA

C.C. No. 1.016.035.777 de Bogotá D.C.

3/8/2021

Correo: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena - Outlook

T.P. No. 244.630 del C. S de la J.