

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 054 CIVIL MUNICIPAL
TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No. 003				Fecha: 28/02/2024		Página: 1	
No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final	
01 40 03 054 20 00490	Ordinario	ABEL MENDOZA	INVESTMENTS	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	28/02/2024	1/03/2024	
01 40 03 054 20 00602	Ejecutivo Singular	BIENES Y COMERCIO S.A.	COLCHONES DUERMA BIEN SAS	Traslado Excepciones Previas Art. 101 Numeral 1° C.G.P.	28/02/2024	1/03/2024	
01 40 03 054 20 00741	Ejecutivo Singular	PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A	JAIDER ARIZA BARBOSA	Traslado Recurso Reposición Art. 319 C.G.P.	28/02/2024	1/03/2024	
01 40 03 054 22 00393	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	YESID ROSENDO CABRALES TORDECILLA	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	28/02/2024	1/03/2024	
01 40 03 054 23 00791	Ejecutivo Singular	CFG PARTNERS COLOMBIA S.A.S	ALVARO YEZZID NIÑO	Traslado Liquidación Credito Art. 446 C.G.P.	28/02/2024	1/03/2024	

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **28/02/2024** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

ANDREA CAROLINA CRISTANCHO QUINTERO

SECRETARIO

RECURSOS REP. Y APELACION PROCESO 2020-00490-00

Nelson Alfonso Garzon Rodriguez <nelsongarzonabogado@hotmail.com>

Mar 16/01/2024 4:45 PM

Para: Juzgado 54 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 [recursos.docx](#)

Señor:

JUEZ CINCUENTA Y CUATRO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA .

RESOLUCION CONTRATO No 110014003054-202020049000

DEMANDANTE ABEL MENDOZA PULIDO contra HMF INVESTMENS SAS.

NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ, obrando en calidad de apoderado actor; atentamente me permito presentar recurso de reposición y en subsidio el de Apelación contra el auto de 19 de Diciembre del 2023 en los siguientes términos:

1. Por auto de 29 de Marzo del 2023 se admitió la demanda, ordenado la notificación a la sociedad demandada.

2. Se procedió a la notificación personal y la empresa de correos informó destinatario desconocido.

3. El día 6 de Octubre /23 se radicó memorial indicando la novedad y que la sociedad canceló la matrícula mercantil, así mismo se indicó nueva dirección para notificar a los socios de la misma.

4. El día 19 de Diciembre del 2023 el Despacho dispuso negar la solicitud, revocar el auto de 29 de Marzo que admitió la demanda y terminar el proceso.

CONSIDERACIONES.

Conforme los artículos 318 y numerales 1 y 7 del artículo 321 C.G.P., son procedentes los recursos de reposición y apelación.

La sociedad **HMF INVESTMENS SAS**, Los socios responden solidariamente por sus aportes.

El artículo 42 de la ley 12358 del 2008 indica la desestimación de la persona jurídica, cuando la sociedad SAS se utiliza para defraudaciones a la ley o perjuicios a terceros, los accionistas y administradores responden solidariamente en las obligaciones nacidas de los actos causados.

El capital inscrito por los socios son 200 acciones cada uno por un valor nominal de 1.000.00, capital inscrito \$193.204.000, por lo tanto los socios responden por sus aportes.

PETICIONES.

Comedidamente solicito reponer el auto del 19 de Diciembre del 2023 vinculando a los socios o en su efecto conceder el recurso de apelación.

Atentamente,

NELSON ALFONSO GARZON RODRIGUEZ.

C.C. 4.097.053.

T.P.69.191

CONTESTACIÓN DEMANDA - EXCEPCIONES DE FONDO Y DE FORMA - PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2000-60200

Mireya Marroquin <marroquin4mireya@gmail.com>

Jue 17/03/2022 4:32 PM

Para: Juzgado 54 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ CINCUENTA Y CUATRO (54) DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
E.S.D.

Respetado doctor:

Adjunto al presente, en formato PDF, le adjunto, en términos, la contestación de la siguiente demanda:

**Referencia: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
No. 11001400305420200060200**

**Demandante: BIENES Y COMERCIO S.A.
Demandado: COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE
FONDO y DE FORMA.**

Sin otro particular.

Atentamente,

DORA MIREYA MARROQUÍN ESCOBAR
Abogada
C.C. No. 51.614.998 de Bogotá, D.C.
Tarjeta Profesional número 332.460 del CSJ

Señor

**JUEZ CINCUENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
E.S.D.**

**Referencia: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
No. 11001400305420200060200**
Demandante: BIENES Y COMERCIO S.A.
Demandado: COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.

ASUNTO: PODER

EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMÓN TORRES, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado como aparece en mi correspondiente firma, actuando en Representación Legal de COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S. identificada con Nit 901.271.523-0, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada DORA MIREYA MARROQUÍN ESCOBAR, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.614.998 de Bogotá, D.C. y Tarjeta Profesional número 342.460 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación inicie y lleve hasta su terminación el Proceso Ejecutivo Singular No. 11001400305420200060200, correspondiente al mandamiento de pago de la siguientes facturas emitidas por BIENES Y COMERCIO S.A., identificada con Nit. 830.113.608-4, así:

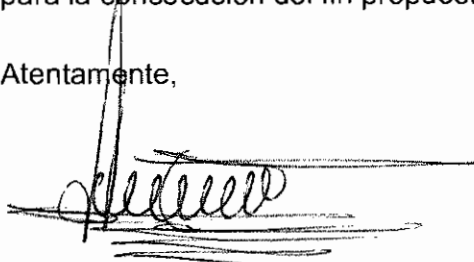
1. Factura No. EDEN377 de 0-02-2020, por la suma de Siete millones quinientos mil setecientos noventa y un pesos (\$7.500.791,00) moneda corriente.
2. Factura No. EDEN613 de 03-02-2020 por la suma de Siete millones novecientos veintiséis mil quinientos treinta y siete pesos (\$7.926.537,00) moneda corriente.
3. Factura No. EDEN771 de 02-03-2020 por la suma de Ocho millones veinte mil seiscientos trece pesos (\$8.020.613,00) moneda corriente.
4. Factura No. EDEN921 de 06-04-2020 por la suma de Tres millones ochocientos sesenta y un mil ochenta y cuatro pesos (\$3.861.084,00) moneda corriente.
5. Factura No. EDEN1003 de 14-05-2020 por la suma de Siete millones setecientos veintidós mil ciento sesenta y siete pesos (\$7.722.167,00) moneda corriente.
6. Factura No. EDEN1087 de 09-06-2020 por la suma de Seis millones cuatrocientos ochenta y nueve mil doscientos dieciséis pesos (\$6.489.216,00) moneda corriente.
7. Factura No. EDEN1210 de 01-07-2020 por la suma de Seis millones cuatrocientos ochenta y nueve mil doscientos dieciséis pesos (\$6.489.216,00) moneda corriente.
8. Factura No. EDEN1310 de 15-07-2020 por la suma de Tres millones doscientos cuarenta y cuatro mil seiscientos ocho pesos (\$3.244.608,00) moneda corriente.
9. Factura No. EDEN1471 de 31-07-2020 por la suma de Seis millones cuatrocientos ochenta y nueve mil doscientos dieciséis pesos (\$6.489.216,00) moneda corriente.



10. Factura No. EDEN1645 de 01-09-2020 por la suma de Ocho millones novecientos treinta y cinco mil cuatrocientos veintitrés pesos (\$8.935.423,00) moneda corriente.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para ejercer este mandato, en especial para recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir el poder, renunciar libremente a él, concurrir en mi nombre y representación en las diligencias que se pudiesen efectuar e iniciar y proseguir las ejecuciones a que hubiere lugar y en general, realizar cualquier diligencia procesal o extraprocesal que sea necesaria para la consecución del fin propuesto con este mandato.

Atentamente,



EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMÓN TORRES
C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá D.C.

MEMORIA DE NOTARÍA
PRIMA AUTENTADA

Acepto,



DORA MIREYA MARROQUÍN ESCOBAR
C.C. No. 51.614.998 de Bogotá, D.C.
Tarjeta Profesional número 332.460 del CSJ

MEMORIA DE NOTARÍA
PRIMA AUTENTADA

RE:
NOT.
ANU.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



9407498

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cincuenta Y Dos (52) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: DORA MIREYA MARROQUIN ESCOBAR, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 51614998 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



60mvdX6vk8m3
17/03/2022 - 11:16:35

----- Firma autógrafa -----

EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1032428302 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



60mvdX6vk8m3
17/03/2022 - 11:17:54

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



asl



ANGELICA MARIA GIL QUESSEP

Notaria Cincuenta Y Dos (52) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 60mvdX6vk8m3

Acta 1

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-28-2001 BY 60322 UCBAW

Señor
**JUEZ CINCUENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
E.S.D.**

Referencia: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
No. 11001400305420200060200
Demandante: BIENES Y COMERCIO S.A.
Demandado: COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE
FONDO y DE FORMA

DORA MIREYA MARROQUÍN ESCOBAR, abogada, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, con Tarjeta Profesional número 342.460 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de COLCHONES DUERMA BIEN, . identificada con Nit 901.271.523-0, representada legalmente **EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMÓN TORRES**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.428.302 de Bogotá, D.C., demandado en el proceso referido, por medio del presente escrito, dentro del término, me permito proponer excepción de fondo respecto de la obligación cobrada en este proceso y contra el mandamiento ejecutivo promulgado por su despacho y notificado a mi poderdante mediante correo electrónico del veinticuatro (24) de febrero de 2022, con radicación de documento confirmatorio el día tres (3) de marzo de 2022 y visto y contestado por mi poderdante, confirmando notificación el día ocho (8) de marzo de 2022, así:

**EXCEPCIONES DE FONDO
A LOS HECHOS:**

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: No se encontró HECHO SEGUNDO en la Demanda allegada por el Juzgado Cincuenta y Cuatro (54) de Pequeñas Causas.

TERCERO: Para las facturas electrónicas de venta No. EDEN377 y la número EDEN613 este HECHO es cierto y aplica la exigibilidad.

Se propone a manera de conciliación para el pago, teniendo que mi PODERDANTE se encuentra en estado de iliquidez, sostener su propuesta verbal hecha a la administración de BIENES Y COMERCIO S.A., de tranzar el valor de la vitrina y las adecuaciones que instaló y no retiró mi PODERDANTE, en pos de que su propuesta fuera aceptada. El valor de las adecuaciones y la vitrina se estiman en un valor aproximado de Cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000,00) moneda corriente.

Para las facturas electrónicas de venta Nos. EDEN771, EDEN921, EDEN 1003, EDEN1087, EDEN1210, EDEN1310, EDEN1471, EDEN1645, este HECHO no



es cierto, si bien es cierto las facturas contienen el texto de exigibilidad que se aduce en el HECHO TERCERO de la Demanda allegada por el Juzgado Cincuenta y Cuatro (54) de Pequeñas Causas, para estas facturas en particular, no aplica la exigibilidad ni la generación de facturas a mi poderdante por el concepto de CUOTAS DE PARTICIPACIÓN por la razón que a continuación explico:

Estas facturas traen como base principal el Contrato Atípico, denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL" entre los suscritos, BIENES Y COMERCIO S.A. y COLCHONES DUEMA BIEN S.A.S. En este contrato, en el Título I. Cláusula Primera.-Definiciones, numeral 1.45, reza: (omito negrillas) "PRIMA DE PARTICIPACIÓN SOBRE LAS VENTAS NETAS MENSUALES: Es la suma que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pagará a la FIDUCIARIA por el derecho de explotar el ESPACIO COMERCIAL en el CENTRO COMERCIAL, en los términos de la Cláusula Décima Séptima de esta CARTA DE INSTRUCCIONES. También se denominará "PRIMA DE PARTICIPACIÓN".

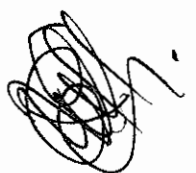
Ahora, transcribo: (omito negrillas) "Cláusula Décima Séptima.- Prima de Participación sobre las Ventas Netas Mensuales: EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pagará al PATRIMONIO AUTONOMO, A PARTIR DE LA FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I, un "PRIMA DE PARTICIPACIÓN" (LA "PRIMA DE PARTICIPACIÓN"), que se liquidará y pagará mensualmente. LA PARTES acuerdan que el valor de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN será la suma de SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.192.000) para el años dos mil diecinueve (2019). Esta será un "VALOR FIJO" durante cada año calendario, que solo será incrementado el día primero (1º) de enero de cada año, de acuerdo con el porcentaje en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado.....

También transcribo: (omito negrillas) "Cláusula Décima Octava.- Liquidación de la Prima de Participación: LA PRIMA DE PARTICIPACIÓN será pagada mensualmente a LA FIDUCIARIA por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL, de manera anticipada, durante los cinco (5) días calendario de cada mes."

Así las cosas, a inicios del mes de marzo de 2020, se iniciaba un fenómeno de carácter mundial que afectó no solo a la población en su parte física sino que trascendió al sector económico y por ende, a nuestro país y más exactamente a los Centros Comerciales, caso que nos atañe, esto ocasionó una significativa disminución en la ventas debido a la baja concurrencia del público al Centro Comercial El Edén, específicamente.

El día doce (12) de marzo de Dos mil veinte (2020) mediante Resolución 385 de 2020 del Ministerio de Salud y de la Protección Social fue declarada la emergencia sanitaria a causa del Coronavirus COVID-19 y se adoptaron medidas para hacer frente al virus. Posteriormente, se incrementaron las medidas en la Resolución 380 de Dos mil Veinte (2020) y finalmente, el día Diecisiete de marzo mediante Decreto 417 de la Presidencia de la República se declaró un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional.

Posteriormente, más exactamente, el Diecinueve (19) de marzo de Dos mil Veinte la Alcaldía de Bogotá D.C., mediante el Decreto 090 del Diecinueve de marzo de Dos mil veinte (2020) decretó limitar totalmente la circulación de



vehículos y personas. Desde esta fecha hasta la terminación unilateral por parte del Centro Comercial El Edén, más exactamente, BIENES Y COMERCIO S.A. El Centro Comercial y por ende el local del cual fue beneficiario mi PODERDANTE, permaneció cerrado.

Por lo anterior, durante el lapso de tiempo en el que se generaron las facturas en comento, MI PODERDANTE no generó ventas y por ende, BIENES Y COMERCIO S.A.

Por otro lado, en la Carta de Instrucciones, Título IV: ETAPAS OPERATIVAS, Cláusula Décimo Sexta.- Derechos de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, Punto 16.1, reza lo siguiente: "En su carácter de Beneficiario del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA le reconoce a el beneficiario de espacio comercial –designado como tal por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, mediante la presente CARTA DE INSTRUCCIONES-, el beneficio de explotar económicamente el ESPACIO COMERCIAL, señalado en el Anexo No. 1, cuyo uso y goce se le asigna temporalmente para la explotación de la actividad comercial específica prevista en esta CARTA DE INSTRUCCIONES Y EN EL Anexo No. 1."

Estos derechos quedaron suspendidos, por así decirlo, ya que, así sea debido a un factor externo y con ocasión legal, mi PODERDANTE NO pudo abrir al público el espacio comercial designado en la Carta de Instrucciones, y NO recibió el beneficio de explotar económicamente el ESPACIO COMERCIAL, NO pudo hacer uso del mismo y mucho menos obtener el goce.

Igualmente y, teniendo como base que el objeto de un contrato, para lo que nos concierne, no es otro que el que estamos tratando, es elemento necesario para la existencia del mismo, en este caso, este objeto se había perdido ya que, BIENES Y COMERCIO S.A. no podía ceder unos derechos de los que, en ese momento no podía hacer uso por estar restringidos por Orden Nacional.

Por todo lo anterior, NO es cierto que mi PODERDANTE adeude estas sumas. Al no haber ventas, no existe un valor base para establecer participación y al existir un objeto incierto o suspendido, así sea por causas externas de orden nacional, el contrato se tornó suspendido implícitamente.

CUARTO: NO es cierto. Se solicita tomar como base lo expuesto en el HECHO TERCERO.

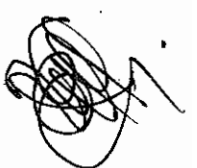
QUINTO: NO es cierto. Se solicita tomar como base lo expuesto en el HECHO TERCERO.

SEXTO: NO es cierto. Se solicita tomar como base lo expuesto en el HECHO TERCERO.

SÉPTIMO: NO es cierto. Se solicita tomar como base lo expuesto en el HECHO TERCERO

OCTAVO: NO es cierto. Se solicita tomar como base lo expuesto en el HECHO TERCERO.

NOVENO: NO es cierto. Si bien los títulos cumplen con los requisitos legales, la exigibilidad solo aplica para Para las facturas electrónicas de venta No.



EDEN377 y la número EDEN613. Se solicita tomar como base lo expuesto en el HECHO TERCERO.

DÉCIMA: NO es cierto. Si bien los títulos cumplen con los requisitos legales, la exigibilidad solo aplica para Para las facturas electrónicas de venta No. EDEN377 y la número EDEN613. Se solicita tomar como base lo expuesto en el HECHO TERCERO.

EXCEPCIONES DE FORMA

PRIMERA: No se allegó poder.

SEGUNDA: No se allegó escrito aparte con las medidas cautelares, según se anuncia en la Demanda.

A LAS MEDIDAS CAUTELARES

PRIMERO: No se recibió copia del oficio que se anuncia en la Demanda.

Se solicita ajustar las medidas cautelares al valor correspondiente a la suma de las facturas electrónicas de venta Nos. EDEN377 y EDEN613. Es decir a la suma de Quince millones cuatrocientos veintisiete mil trescientos veintiocho pesos (\$15.427.328,00) moneda corriente.

A LAS PRETENSIONES:

Tomando como base los anteriores hechos, solicito de su despacho.

PRIMERA: Se tenga en cuenta lo expuesto en el HECHO TERCERO de esta contestación y excepciones de fondo y se ajuste el valor del mandamiento de pago a la suma de las facturas electrónicas de venta Nos. EDEN377 y EDEN613. Es decir a la suma de Quince millones cuatrocientos veintisiete mil trescientos veintiocho pesos (\$15.427.328,00) moneda corriente.

SEGUNDA: De llegar a proceder el mandamiento de pago, se ajuste el valor de las costas de acuerdo con lo expuesto en la pretensión PRIMERA

TERCERA: Se tenga en cuenta la debida procedibilidad, de acuerdo con lo estipulado en el contrato atípico denominado "CARTA DE INSTRUCCIONES", así:

Transcribo: (omito negrillas) "Cláusula Cuadragésima Octava.- mecanismo Especial De Resolución de Controversias: " las controversias derivadas de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, salvo por las relacionadas con el cobro y ejecución de las obligaciones dinerarias, para lo cual la presente CARTA DE INSTRUCCIONES prestará mérito ejecutivo, se solucionarán de conformidad con los párrafos siguientes en caso de (i) no exista mecanismo especial de solución de una determinada controversia, (ii) existiendo el mecanismo especial de solución de una determinada controversia, dicho mecanismo autorice acudir al mecanismo general de que trata la presente Cláusula, cuando mediante aquel mecanismo especial no se haya solucionado la controversia, o (iii) si



existiere alguna duda respecto del mecanismo de solución de mecanismo de solución de controversias a aplicar.”.

Hasta acá, queda claro que... “las relacionadas con el cobro y ejecución de las obligaciones dinerarias, para lo cual la presente CARTA DE INSTRUCCIONES prestará mérito ejecutivo,...” Por lo que el título que se debe tener como base es el Contrato atípico de CARTA DE INSTRUCCIONES y no las facturas derivadas del mismo.

Continúo: “Así las cosas, sujeto a lo establecido en el párrafo anterior, ante cualquier controversia derivada o relacionada con esta CARTA DE INSTRUCCIONES y el CONTRATO DE FIDUCIA, LAS PARTES harán sus mejores esfuerzos de buena fe para llegar a un arreglo directo que permita resolver la(s) diferencia(s) en cuestión. Si dentro de un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la primera comunicación enviada por una de LAS PARTES a la otra informando la existencia de una diferencia, no fuere posible o viable, por cualquier razón, llegar a un acuerdo, entonces se procederá como se indica en los numerales siguientes:

1. La disputa será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Queda claro que este requisito de procedibilidad no se ha efectuado por lo que se solicita, muy respetuosamente al Señor Juez, se declare la nulidad de esta demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los mismos.

MEDIOS DE PRUEBA

Solicito se tengan como tales las siguientes:

Documentales:

1. Contrato atípico de “CARTA DE INSTRUCCIONES”
2. Copia de comunicación de notificación.

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor, los documentos aducidos como pruebas, copia de la demanda para archivo del juzgado y copia de la misma con sus nexos para el traslado, Poder a mi nombre.



PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Si bien el Señor Juez es competente por la naturaleza del asunto y por ser el domicilio del demandado se solicita se tenga en cuenta el requisito de procedibilidad expuesto y solicitado en la Pretensión TERCERA.

NOTIFICACIONES

A mi poderdante al correo electrónico colchonesduermabien92@gmail.com

A la suscrita abogada **DORA MIREYA MARROQUÍN ESCOBAR**, en la Calle 104 B No. 54-26 Ofic. 505 de la ciudad de Bogotá, D.C., correo electrónico marroquin4mireya@gmail.com / Teléfono 300 7538542.

Cordialmente,



DORA MIREYA MARROQUÍN ESCOBAR

Abogada

Cédula de Ciudadanía No. 51.614.998 de Bogotá, D.C.

Tarjeta Profesional número 342.460 de CSJ



**PROYECTO EL EDÉN CENTRO COMERCIAL
URBANIZACIÓN VILLA ALSACIA – BOGOTÁ, D.C.
CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIOS DE ESPACIO
COMERCIAL**

- ESPACIO COMERCIAL – L 2-093B – ETAPA I, PISO - 2

Con fecha treinta (30) de abril de dos mil diecinueve (2019)

CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A., identificada con el NIT 860.028.712-8, domiciliada en Bogotá, legalmente constituida mediante escritura pública número siete mil trescientos sesenta y dos (7.362) del dieciocho (18) de diciembre de mil novecientos setenta (1970) de la Notaría Quinta (5ª) de Bogotá, quien en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE GERENTE**, actuando a través de su representante legal, el doctor **EDGAR ALFONSO SOLANO ROMERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **79.053.868** expedida en Bogotá, calidad que se acredita en el certificado de existencia y representación legal adjunto, mediante el presente contrato designa a **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S. (NIT 901.271.523-0)**, sociedad con domicilio en Bogotá, debidamente constituida por medio de documento privado de Asamblea de Accionistas del cuatro (4) de abril de dos mil diecinueve (2019), inscrita el cuatro (4) de abril de dos mil diecinueve (2019) bajo el Número 02444739 del Libro IX, con Matrícula Mercantil No. 03095447 del cuatro (4) de abril de dos mil diecinueve (2019), representada en este acto por **EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.428.302 de Bogotá, en su calidad de Representante Legal, todo lo cual consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se anexan, como **BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL** de conformidad con el Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** (en adelante la **FIDUCIARIA**) y **BIENES Y COMERCIO S.A.** y **CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTES** (en adelante **LOS FIDEICOMITENTES**), para la administración, desarrollo y operación del **PROYECTO EL EDÉN CENTRO COMERCIAL**, sujeto al cumplimiento de las condiciones que se establecen en el presente documento.

CONSIDERACIONES:

1. Que **LOS FIDEICOMITENTES** tienen previsto el desarrollo de un proyecto denominado **EL EDÉN CENTRO COMERCIAL**, el cual será ejecutado sobre los lotes de terreno localizados en la Urbanización Villa Alsacia de la ciudad de Bogotá, D.C., identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-1756127, 50C-1849484 y 50C-1849483, todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro (en adelante el **PROYECTO**).
2. Que mediante documento privado de fecha quince (15) de septiembre del año dos mil catorce (2014), se celebró entre **BIENES Y COMERCIO S.A.** (en adelante el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**), **CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.** (en adelante el **FIDEICOMITENTE GERENTE**) y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** (en adelante la **FIDUCIARIA**) un Contrato de Fiducia Mercantil (en adelante el “**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**”), mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTÁ** (en adelante **EL FIDEICOMISO** o el **PATRIMONIO AUTONOMO**), a través del cual se ejecutará el **PROYECTO** y que tiene por objeto que **LOS FIDEICOMITENTES** lo desarrollen bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera.
3. Que mediante Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA** (el “**OTROSÍ**”), suscrito entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** el día 12 de mayo de 2015, se modificó el **CONTRATO DE FIDUCIA** para efectos de adecuar la estructura del **PROYECTO** a una construcción por etapas, según se establece en las Cláusulas Sexta, Séptima y Octava

del CONTRATO DE FIDUCIA modificado por el OTROSÍ. En consecuencia, el PROYECTO contará con (i) una "ETAPA I" en la cual, dados los supuestos establecidos en el literal (d) del numeral 6.1.1 de la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA, se construiría una primera parte del CENTRO COMERCIAL en el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1756127 de acuerdo al PLANO GENERAL DEL PROYECTO; (ii) una ETAPA II en la cual, dados los supuestos establecidos en el literal (d) del numeral 6.2.1 de la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA, se construiría una segunda parte del CENTRO COMERCIAL en los lotes de terreno identificados con el folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1849484 y 50C-1849483 y de acuerdo al PLANO GENERAL DEL PROYECTO.

4. Que el desarrollo del PROYECTO se efectuará a través de las siguientes etapas: (i) Etapa Previa de Inversión de la Etapa I, (ii) Etapa Previa de Inversión de la Etapa II, (iii) Etapa de Construcción de la Etapa I, (iv) Etapa de Construcción de la Etapa II, (v) Etapa de Operación de la Etapa I y (vi) Etapa de Operación de la Etapa II, en los términos establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, modificado por el OTROSÍ, suscrito entre la FIDUCIARIA y LOS FIDEICOMITENTES, todo lo cual EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara conocer.
5. Que de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mencionado anteriormente, el FIDEICOMITENTE GERENTE suscribe la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, mediante la cual se designa como "Beneficiario" del FIDEICOMISO a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL ha sido designado por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE con el propósito de que durante las ETAPAS I y II OPERATIVAS del PROYECTO, explote el ESPACIO COMERCIAL asignado dentro del PROYECTO, mediante la puesta en funcionamiento en el mismo de su Establecimiento u organización empresarial en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato y sus Anexos.

6. EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL es designado Beneficiario del FIDEICOMISO únicamente con respecto a la explotación que le corresponda en un determinado ESPACIO COMERCIAL de EL PROYECTO. Así las cosas, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no adquiere los derechos y obligaciones propias de LOS FIDEICOMITENTES o los que le correspondan a éstos en calidad de BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO; no tiene derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de LOS FIDEICOMITENTES y no participará de los excedentes o pérdidas generados en el desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA ni los que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO.
7. EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara conocer y aceptar el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL suscrito entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, así como los derechos y las obligaciones que se estipulan respectivamente, a su favor o a su cargo, en el mismo.
8. Para los anteriores efectos, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL suscribe el presente contrato, con la finalidad de: (i) instruir y notificar a la FIDUCIARIA en aquellos aspectos relacionados con el PROYECTO y la explotación de EL ESPACIO

COMERCIAL asignado según lo dicho en esta CARTA DE INSTRUCCIONES y sus Anexos y (ii) reglamentar el recíproco cumplimiento de las obligaciones de los FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, bajo el entendido que las funciones de la FIDUCIARIA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES.

9. EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL manifiestan que los conceptos que se utilizan en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y que no tienen una definición especial, corresponden a los conceptos que se utilizan en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL- FIDUBOGOTA, formalizado mediante el documento privado de fecha quince (15) de septiembre del año dos mil catorce (2014) y su OTROSÍ, suscrito entre BIENES Y COMERCIO S.A., CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A. y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara conocer y al que adhiere mediante la suscripción de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
10. EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL dejan expresa constancia que esta CARTA DE INSTRUCCIONES ha sido libre y ampliamente discutida y deliberada en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

De acuerdo con las anteriores consideraciones EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y el FIDEICOMITENTE GERENTE, efectúan las siguientes manifestaciones e imparten las siguientes instrucciones:

I. DEFINICIONES:

Cláusula Primera.- Definiciones:

Los vocablos empleados en esta CARTA DE INSTRUCCIONES tendrán el significado que a continuación se les asigna, sea que se utilicen en plural o en singular, tanto en femenino como en masculino, sin perjuicio de que en el documento mismo se les asigne un significado diferente. En todo caso, el significado de las palabras que se identifiquen en mayúsculas en esta CARTA DE INSTRUCCIONES y que no se encuentre en este capítulo de "Definiciones", corresponderá al previsto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:

- 1.1 **ACTA DE ENTREGA:** Es el documento que LAS PARTES suscribirán en la FECHA DE ENTREGA del ESPACIO COMERCIAL, de conformidad con lo establecido en esta CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 1.2 **ACTA DE DEVOLUCIÓN:** Es el documento que LAS PARTES suscribirán en la fecha en que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL devuelva el ESPACIO COMERCIAL a la FIDUCIARIA, de conformidad con lo establecido en esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

simplemente la "CARTA". Es el presente documento suscrito por CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A., en su carácter de FIDEICOMITENTE GERENTE y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, el cual contiene las reglas para que éste último adquiera la calidad de beneficiario, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y por el término convenido.

- 1.9 CENTRO COMERCIAL:** Es "EL EDÉN CENTRO COMERCIAL" en donde se localiza el ESPACIO COMERCIAL, el cual se construirá por etapas (ETAPA I y ETAPA II), según se establece en las Cláusulas Sexta y Séptima del CONTRATO DE FIDUCIA modificado por el OTROSÍ. También se denomina en este contrato como PROYECTO.
- 1.10 CLÁUSULA:** Es cualquiera de las cláusulas en que se encuentra dividido el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y la CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 1.11 CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:** Es el documento firmado entre FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA y BIENES Y COMERCIO S.A. y CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A. en calidad de FIDEICOMITENTES, para la construcción, administración, desarrollo y operación del PROYECTO, incorporando las modificaciones efectuadas en el OTROSÍ. Una copia de dichos documentos se adjuntan a la presente CARTA DE INSTRUCCIONES como Anexo No. 6.
- 1.12 DESTINACIÓN:** Es el uso que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá darle al ESPACIO COMERCIAL de conformidad con lo establecido en la CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 1.13 DÍA:** Es cada día calendario que se inicia a las 0:00 horas y finaliza a las 24:00 horas.
- 1.14 ESPACIOS COMERCIALES:** Serán las áreas delimitadas en el PLANO GENERAL DEL PROYECTO y en los PLANOS INDIVIDUALES, en los cuales se identifican los espacios destinados a explotación comercial, que resultarán de la construcción del PROYECTO, cuya propiedad y tenencia permanecerán en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO y cuya explotación comercial corresponderá a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en los términos establecidos en esta CARTA DE INSTRUCCIONES. Estos planos constituirán el Anexo No. 3 de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES. Los ESPACIOS COMERCIALES asignados al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL podrán denominarse conjuntamente en este documento como el "ESPACIO COMERCIAL".
- 1.15 ESTABLECIMIENTO:** Es el negocio que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL operará en el ESPACIO COMERCIAL que comprende un conjunto de bienes y servicios organizados para realizar de manera directa los fines de su empresa.
- 1.16 ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA I:** Es la que se determina en la cláusula sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que cubre desde la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL hasta la fecha en que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA I o hasta aquella en que el

- 1.3 ADECUACIONES:** Son las obras internas a llevarse a cabo en el ESPACIO COMERCIAL, las cuales serán a cargo exclusivo de cada BENEFICIARIO DEL ESPACIO COMERCIAL, bajo el entendido que el mismo se asigna en obra negra sin ningún tipo de acabado, según se consigna en el Anexo No. 2 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 1.4 BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL:** Son las personas naturales o jurídicas designadas como BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL del FIDEICOMISO por parte de los FIDEICOMITENTES, en virtud de la suscripción del documento denominado CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL. Cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL tendrá derecho al uso y explotación de los ESPACIOS COMERCIALES que le sea asignado dentro del PROYECTO, por el término convenido, mediante la puesta en funcionamiento en los mismos de su respectivo ESTABLECIMIENTO.
- EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL es parte del CONTRATO DE FIDUCIA en los estrictos términos que aquí se indican y con sujeción a esta CARTA DE INSTRUCCIONES, pero no tendrán los derechos propios del BENEFICIARIO GENERAL del FIDEICOMISO. Por tal virtud, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no tendrán derecho a participar en los excedentes que genere el FIDEICOMISO, ni los que resulten de su liquidación y no adquirirán el carácter de BENEFICIARIO respecto de otros derechos y obligaciones derivados del FIDEICOMISO, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste, ni ningún otro derecho diferente al de explotar un determinado ESPACIO COMERCIAL del PROYECTO.
- 1.5 BENEFICIARIO GENERAL DEL FIDEICOMISO:** Para efectos comerciales, tributarios y del presente CONTRATO, el BENEFICIARIO GENERAL del presente contrato será BIENES Y COMERCIO S.A.
- 1.6 BENEFICIARIO DISEÑADOR, COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE DEL FIDEICOMISO:** Para efectos comerciales, tributarios y del presente CONTRATO, el BENEFICIARIO DISEÑADOR, COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR Y GERENTE del presente contrato será CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A., quien conjuntamente con El BENEFICIARIO GENERAL se denominarán LOS BENEFICIARIOS.
- 1.7 BIENES DEL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL:** Se refiere a los bienes muebles y enseres de propiedad del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, tales como, pero sin limitarse a, mercancías, inventarios, mobiliarios, avisos, equipos de seguridad y vigilancia, equipos de sistemas, entre otros, que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL tiene la facultad de retirar al momento de la devolución del ESPACIO COMERCIAL en la medida que no afecten la estructura del CENTRO COMERCIAL ni las condiciones constructivas del ESPACIO COMERCIAL.
- 1.8 CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL:** También denominada la "CARTA DE INSTRUCCIONES" o

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II y según lo definan los FIDEICOMITENTES de común acuerdo.

- 1.25 FECHA DE ENTREGA:** Es la fecha en que efectivamente el FIDEICOMISO le entregue el ESPACIO COMERCIAL al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, tal y como conste en el ACTA DE ENTREGA que se suscribirá entre LAS PARTES.
- 1.26 FECHA DE CELEBRACIÓN:** Corresponde a la fecha de suscripción de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 1.27 FECHA DE DEVOLUCIÓN:** Es la fecha en la cual el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL devolverá el ESPACIO COMERCIAL a la FIDUCIARIA y que constará en el ACTA DE DEVOLUCIÓN.
- 1.28 FECHA DE INICIACIÓN:** Es la fecha en la cual el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá abrir al público su ESTABLECIMIENTO en el CENTRO COMERCIAL.
- 1.29 FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, conformado por: (i) LOS INMUEBLES identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1756127, 50C-1849484 y 50C-1849483 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, una vez sean transferidos según lo dicho en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, (ii) Los recursos que ingresen al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y, (iii) las construcciones levantadas en los lotes de terreno aportados. Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTA, afecto a la finalidad del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- 1.30 FIDEICOMITENTES:** Son las sociedades BIENES Y COMERCIO S.A., y CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A., en conjunto, identificadas al inicio del presente documento.
- 1.31 FIDEICOMITENTE APORTANTE Y PROPIETARIO DEL TERRENO:** Es la sociedad BIENES Y COMERCIO S.A. quien instruirá a la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE para que transfiera LOS INMUEBLES a título de fiducia mercantil al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO. Además, aportará los recursos necesarios para la construcción del PROYECTO, adicionales al crédito que obtendrá el FIDEICOMISO. También se denominará FIDEICOMITENTE APORTANTE.
- 1.32 FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO:** Es la sociedad CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A. que es un profesional en el diseño, la promoción y comercialización, construcción y gerencia de proyectos inmobiliarios. Será FIDEICOMITENTE durante las Etapas PREVIAS DE INVERSIÓN y DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO. También se denominará FIDEICOMITENTE GERENTE.

FIDEICOMITENTE APORTANTE, una vez obtenida la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN expedida por autoridad competente (en adelante la LICENCIA), manifieste por escrito su intención de dar inicio a la construcción de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I de manera independiente a la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA I y garantice su terminación.

- 1.17 ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA II:** Es la que se determina en la cláusula sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que cubre desde la suscripción del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL hasta la fecha en que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA II o hasta aquella en que el FIDEICOMITENTE APORTANTE, una vez obtenida la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN expedida por autoridad competente (en adelante la LICENCIA), manifieste por escrito su intención de dar inicio a la construcción de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II de manera independiente a la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA II y garantice su terminación.
- 1.18 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I:** Es aquella definida en la cláusula sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que va desde la finalización de la ETAPA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA I hasta la iniciación de la ETAPA OPERATIVA OPERATIVA DE LA ETAPA I, y que se desarrollará sobre el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1756127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.
- 1.19 ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II:** Es aquella definida en la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que va desde la finalización de la ETAPA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA II hasta la iniciación de la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA II y que se desarrollará sobre los lotes de terreno identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1849484 y 50C-1849483 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.
- 1.20 ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I:** Es aquella definida en la cláusula octava del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que sigue a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I y que empieza en la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I.
- 1.21 ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA II:** Es aquella definida en la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que sigue a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II y que empieza en la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA II.
- 1.22 ETAPA OPERATIVA:** se refiere individual o conjuntamente a la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I y/o a la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA II, según corresponda.
- 1.23 FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I:** Es la fecha en la cual la ETAPA I del CENTRO COMERCIAL inicia sus actividades frente al público, una vez concluida la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I y según lo definan los FIDEICOMITENTES de común acuerdo.
- 1.24 FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA II:** Es la fecha en la cual la ETAPA II del CENTRO COMERCIAL inicia sus actividades frente al público, una vez concluida la

- 1.40 OPERADOR:** Será la FIDUCIARIA o el tercero por ella contratado para que se encargue de la administración, operación, logística y todas las demás tareas necesarias para el normal funcionamiento del CENTRO COMERCIAL durante la ETAPA OPERATIVA.
- 1.41 PARTE o PARTES:** Es cada uno de los contratantes de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, considerados de manera individual. En conjunto serán LAS PARTES.
- 1.42 PLANO INDIVIDUAL:** Es el plano o planos del ESPACIO COMERCIAL que se anexan a esta CARTA DE INSTRUCCIONES, en el que se identifica el ESPACIO COMERCIAL; se especifican las áreas internas y de los muros perimetrales que forman parte del ESPACIO COMERCIAL y se señala su cabida y linderos.
- 1.43 PLANO GENERAL DEL PROYECTO:** Es el Plano de todo el PROYECTO que se anexa a esta CARTA DE INSTRUCCIONES y en el que se identifican las ETAPAS I y II, las zonas comunes del PROYECTO y los espacios comerciales, así como el diseño de cada una de las etapas.
- 1.44 PRIMA DE VINCULACION:** Corresponde al valor que le permitirá a los BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL adquirir el carácter de tal y en dicha condición, el derecho de explotar en la ETAPA OPERATIVA EL ESPACIO COMERCIAL asignado dentro del PROYECTO y descrito en esta CARTA DE INSTRUCCIONES y en sus Anexos, de conformidad con el procedimiento operativo estipulado en la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, que manifiesta conocer y aceptar. Esta PRIMA DE VINCULACIÓN es totalmente independiente de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN establecida en la Cláusula Decima Séptima de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 1.45 PRIMA DE PARTICIPACIÓN SOBRE LAS VENTAS NETAS MENSUALES:** Es la suma que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pagará a la FIDUCIARIA por el derecho de explotar el ESPACIO COMERCIAL en el CENTRO COMERCIAL, en los términos de la Cláusula Décima Séptima de esta CARTA DE INSTRUCCIONES. También se denominará "**PRIMA DE PARTICIPACIÓN**".
- 1.46 PROPIETARIO:** Es el FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL -FIDUBOGOTA en los términos establecidos en el preámbulo del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.
- 1.47 PROYECTO:** Es el conjunto de bienes compuesto por los INMUEBLES transferidos, los dineros que ingresen al PATRIMONIO AUTÓNOMO, los aportes que realicen LOS FIDEICOMITENTES y las construcciones que se levanten sobre LOS INMUEBLES. Este conjunto de bienes forma parte del activo afecto al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 1.48 PROYECTO-ETAPA I:** También denominado simplemente como ETAPA I. Es la parte del CENTRO COMERCIAL que se ubicará en el lote de terreno identificado con los folio de matrícula inmobiliarias número 50C-1756127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro o los que resulten de su englobe y construcción, el cual se construirá durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I según el PLANO GENERAL DEL PROYECTO.

- 1.33 FIDUCIARIA:** Es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. persona jurídica, que administrará en calidad de fiduciario el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 1.34 FINANCIADOR o FINANCIADORES:** Son las entidades financieras que facilitarán a título de mutuo al FIDEICOMISO los recursos para la construcción del PROYECTO, en caso de ser necesario. El FINANCIADOR o FINANCIADORES no son parte de este CONTRATO.
- 1.35 INMUEBLES:** Serán los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-1756127, 50C-1849484 y 50C-1849483 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro o los que resulten de su englobe y construcción.
- 1.36 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a la Resolución mediante la cual una Curaduría Urbana de la ciudad de Bogotá otorga el permiso para la edificación del CENTRO COMERCIAL. Incluye todas las modificaciones que se le hagan en los términos de ley, en especial el Decreto 1469 de 2010 y las normas que lo modifiquen, deroguen y/o sustituyan.
- 1.37 MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES:** Es el documento que será entregado a los BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL por lo menos doce (12) meses antes de la FECHA DE ENTREGA y que una vez entregado formará parte de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES. Contiene, principalmente: (i) las normas e indicaciones que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL debe seguir durante la ejecución de las obras de adecuación del ESPACIO COMERCIAL, y (ii) las normas que deben ser observadas y conocidas por aquellas personas que intervendrán en el diseño particular de las vitrinas y avisos correspondientes al ESPACIO COMERCIAL, con el fin de asegurar el mantenimiento de la armonía arquitectónica del CENTRO COMERCIAL. EL MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES podrá ser modificado por el FIDEICOMITENTE GERENTE en cualquier momento durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I y/o ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II del CENTRO COMERCIAL, según corresponda, y hasta la FECHA DE ENTREGA efectiva del ESPACIO COMERCIAL para ADECUACIONES del mismo, para lo cual no requerirá autorización ni intervención del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, siendo obligación del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL adecuar el ESPACIO COMERCIAL en los términos y en el periodo razonable que el FIDEICOMITENTE GERENTE le indique, todo ello con sujeción al MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES. Luego de la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I al público del CENTRO COMERCIAL, el OPERADOR del mismo podrá modificar total o parcialmente el MANUAL DE VITRINISMO Y OPERACIONES cada dos (2) años.
- 1.38 MES:** Es cada mes calendario que inicia el primero (1º) y finaliza, según el caso, el día veintiocho (28), veintinueve (29), treinta (30) o treinta y uno (31).
- 1.39 NUMERAL:** Es cada uno de los numerales en que se encuentran divididas las Cláusulas.

- 1.49 PROYECTO-ETAPA II:** También denominado simplemente como ETAPA II. Es la parte del CENTRO COMERCIAL que se ubicará en los lotes de terreno identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-1849484 y 50C-1849483 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro o los que resulten de su englobe y construcción, el cual se construirá durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II según el PLANO GENERAL DEL PROYECTO.
- 1.50 PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA I:** Es aquel que se obtiene cuando la FIDUCIARIA reciba copia de los documentos denominados CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL que por lo menos equivalgan al sesenta por ciento (60%) del área destinada para ESPACIOS COMERCIALES que se ubicarán en la ETAPA I del PROYECTO según EL PLANO GENERAL DEL PROYECTO a que se refiere el Anexo No. 3 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, correspondientes a los terceros interesados en constituirse como beneficiario de espacio comercial. Al alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA I y obtenida la LICENCIA DE CONSTRUCCION, se tendrán cumplidas las condiciones necesarias para que se termine la ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA I y se inicie la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I, en la cual la FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE GERENTE los dineros recibidos de los BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL, cuyos espacios comerciales estén ubicados en la ETAPA I, a título de PRIMA DE VINCULACIÓN.
- 1.51 PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA II:** Es aquel que se obtiene cuando la FIDUCIARIA reciba copia de los documentos denominados CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL que por lo menos equivalgan al sesenta por ciento (60%) del área destinada para ESPACIOS COMERCIALES que se ubicarán en la ETAPA II, según EL PLANO GENERAL DEL PROYECTO a que se refiere el Anexo No. 3 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, correspondientes a los terceros interesados en constituirse como BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL. Al alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA II y, obtenida la LICENCIA DE CONSTRUCCION, se tendrán cumplidas las condiciones necesarias para que se termine la ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA II y se inicie la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II, en la cual la FIDUCIARIA entregará al FIDEICOMITENTE GERENTE los dineros recibidos de los BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL, cuyos espacios comerciales estén ubicados en la ETAPA II, a título de PRIMA DE VINCULACIÓN.
- 1.52 REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN:** Se refiere al documento que será entregado al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por lo menos doce (12) meses antes de la FECHA DE ENTREGA y que una vez entregado formará parte de la CARTA DE INSTRUCCIONES. Contiene las disposiciones obligatorias que regulan las bases de organización, funcionamiento, estructura y normas de convivencia del CENTRO COMERCIAL. EL REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN podrá ser modificado por el OPERADOR en cualquier momento, sin autorización ni intervención del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

1.53 SERVICIOS Y ÁREAS COMUNALES: Son los servicios y áreas del CENTRO COMERCIAL destinadas a zonas de aseo, mantenimiento y vigilancia (incluidas las correspondientes a parqueo, pasillos, baños, entre otros), que serán prestados y administrados por la FIDUCIARIA, vocera y administradora del FIDEICOMISO, o por quien ésta designe. Teniendo en cuenta que el CENTRO COMERCIAL no está sometido al régimen de propiedad horizontal, estos conceptos no se asimilan a los de bienes comunes, bienes comunes esenciales, bienes privados u otros que obedezcan a clasificaciones similares, según lo previsto en la Ley 675 de 2001.

II. ETAPAS PREVIA DE INVERSIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y LOS FIDEICOMITENTES, efectúan las siguientes manifestaciones e imparten las siguientes instrucciones, durante el término de ejecución de las ETAPAS PREVIAS DE INVERSIÓN Y DE CONSTRUCCION:

Cláusula Segunda.- Designación de Beneficiario de Espacio Comercial:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE designa a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL como Beneficiario del FIDEICOMISO, únicamente con respecto a la explotación que le corresponda en el ESPACIO COMERCIAL de EL PROYECTO identificado como **L 2-093B que se localiza en el Piso 2, ubicado en la ETAPA I**, cuyas características específicas se consignan en el Anexo No. 1 y en el PLANO INDIVIDUAL del ESPACIO COMERCIAL que hace parte del Anexo No. 3. Así las cosas, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL podrá poner en funcionamiento su ESTABLECIMIENTO en el ESPACIO COMERCIAL, por el término acordado, según lo establecido en la Cláusula Trigésima Quinta de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no participará en los excedentes o pérdidas que resulten durante la vida del FIDEICOMISO o al tiempo de su liquidación y no adquirirá los derechos y obligaciones propias de LOS FIDEICOMITENTES, o los que le correspondan a la sociedad BIENES Y COMERCIO S.A. en calidad de BENEFICIARIO GENERAL del FIDEICOMISO, ni el derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de LOS FIDEICOMITENTES.

Una vez se inicie la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL podrá explotar económicamente EL ESPACIO COMERCIAL, con arreglo a los términos y condiciones de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL suscrito entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.

Parágrafo.- La marca "El Edén Centro Comercial", en adelante LA MARCA, signo bajo el cual se identificarán los servicios relacionados con el CENTRO COMERCIAL en el que se localiza el ESPACIO COMERCIAL, se encuentra actualmente registrada en el Registro de Marcas y de Signos que administra la Superintendencia de Industria y Comercio, como Marca Mixta y Nominativa, en las Clases Nos. 35 y 36, de la Clasificación de Niza. El FIDEICOMITENTE APORTANTE se reserva la facultad de modificar y/o elegir cuantas veces sea necesario cualquier expresión, signo, logo o similar que constituya una marca para distinguir las actividades asociadas con el CENTRO COMERCIAL. En cualquier caso, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se abstendrá de usar, registrar y/o

depositar signos idénticos y/o similares a LA MARCA o cualquier marca elegida y/o registrada por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en cualquier jurisdicción.

Cláusula Tercera.- Prima de Vinculación:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se vinculará al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y adquiere el derecho de explotar, en la ETAPA OPERATIVA, los ESPACIOS COMERCIALES asignados dentro del PROYECTO y descritos en esta CARTA DE INSTRUCCIONES y en el Anexo No. 1, únicamente mediante la firma de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y no estará obligado a pagar a favor del FIDEICOMISO suma alguna por concepto de PRIMA DE VINCULACIÓN.

Cláusula Cuarta.- Penalidades Especiales:

Sin perjuicio de los arbitrios previstos en la ley y en esta CARTA DE INSTRUCCIONES en caso de incumplimiento o retiro anticipado, se pactan las siguientes penalidades especiales:

- 4.1 En caso de que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL incumpla el pago de una o varias de las cuotas pactadas en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, se causará el máximo interés de mora que autoriza la ley, sobre las cuotas vencidas, durante el tiempo que dure la mora, el cual no podrá exceder un término de noventa (90) días. Una vez cumplido dicho plazo máximo, el FIDEICOMISO quedará en libertad de terminar el contrato con el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL sin necesidad de requerimiento judicial o privado y podrá, además, exigir la pena y la indemnización de perjuicios, así como ejercer los demás derechos y acciones a su favor de acuerdo con lo establecido en esta CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 4.2 En caso de que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, se retire del negocio antes del inicio de la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I del PROYECTO, siempre que ello ocurra dentro de los seis (6) meses anteriores a la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I del CENTRO COMERCIAL, se causará y, por lo tanto, autoriza a que se le cobre, una pena a su cargo por un valor equivalente a **doce (12) veces** el valor de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN referida en la Cláusula Décima Séptima de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, a título de estimación anticipada de perjuicios.
- 4.3 En caso de incumplimiento de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES durante las ETAPAS PREVIAS DE INVERSION Y/O CONSTRUCCIÓN, sin que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL haya utilizado la posibilidad de retracto, se causará a cargo de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y, por lo tanto, autoriza que se le cobre, una pena a su cargo por un valor equivalente a **doce (12) veces** el valor de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN referida en la Cláusula Diecisiete de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, a título de estimación anticipada de perjuicios y el FIDEICOMISO podrá, además de exigir la pena pactada, cobrar todos los perjuicios que se le causen.
- 4.4 LA FIDUCIARIA pondrá a disposición de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL el remanente de los recursos, si los hubiere, mediante consignación en la cuenta indicada en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, dentro de los cinco (5)

días hábiles siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE GERENTE notifique a la FIDUCIARIA el acaecimiento de alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

- 4.5** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a consignar a órdenes del FIDEICOMISO, en la **Cuenta Corriente No. 000238816 del Banco de Bogotá**, a favor del FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTA, la suma de dinero por concepto de pena por retiro anticipado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquél en que se le requiera para el efecto. Para efectos de garantizar el pago de la penalidad prevista en el numeral 4.2. y 4.3 de la presente Cláusula, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL suscribirá un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO, los cuales se adjuntan a la presente CARTA DE INSTRUCCIONES como Anexo No. 8.

Cláusula Quinta.- Devolución de la Prima de Vinculación:

Teniendo en cuenta que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no está obligado a pagar sumas de dinero por concepto de PRIMA DE VINCULACIÓN, no hay lugar a la devolución de recursos.

Cláusula Sexta.- Reglamento de Inversión:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara que conoce y acepta y que ha recibido la información necesaria en relación con las inversiones a las cuales LA FIDUCIARIA puede destinar los dineros recibidos de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

Cláusula Séptima.- Información de Cuenta:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL informa que el número de su cuenta para la devolución de los recursos entregados, junto con sus rendimientos, en caso de que haya lugar a ello en los eventos mencionados en las Cláusulas Cuarta y Quinta de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, previo descuento de la comisión fiduciaria y los tributos que correspondan (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), es la cuenta corriente identificada con el número 005369996771 de Banco Davivienda, la cual se encuentra a nombre de **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.** De no suministrar un número de cuenta a la firma de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, en caso que dicha información no sea la correcta o de presentarse variaciones posteriores que no sean debidamente notificadas, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se compromete con la FIDUCIARIA a informarla con posterioridad, entendiendo que la FIDUCIARIA solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre de únicamente EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL o de uno de ellos en caso de pluralidad.

Cláusula Octava.- Puntos de Equilibrio:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL manifiesta que conoce y acepta que el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA I y el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA II fueron establecidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

Cláusula Décima Segunda.- Envío de Extractos:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL autoriza a la FIDUCIARIA para que envíe mensualmente al FIDEICOMITENTE GERENTE el extracto del movimiento de los recursos entregados por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL a la FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.

Cláusula Décima Tercera.- Modificación:

Cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO podrá efectuarse por la sola voluntad de LOS FIDEICOMITENTES.

Cláusula Décima Cuarta.- Escrito Informativo:

La presente CARTA DE INSTRUCCIONES con las modificaciones contenidas en el OTROSÍ No. 1, constituyen el escrito informativo al cual hace referencia la Circular 54 de 2004 y la Circular 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cláusula Décima Quinta.- Formulario de Solicitud de Vinculación:

Se anexa a la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, el Formulario de Solicitud de Vinculación debidamente diligenciado, manifestando que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL conoce y acepta que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera, y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

III. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL manifiesta que conoce que dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que se obtenga la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO expedida por autoridad competente y se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA II, se dará inicio a la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II del CENTRO COMERCIAL por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE. Así mismo, manifiesta conocer y aceptar que de acuerdo con lo contemplado en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, el FIDEICOMITENTE APORTANTE puede tomar la determinación de iniciar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II del CENTRO COMERCIAL con antelación a la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA II, respectivamente, garantizando la terminación de dicha construcción.

IV. ETAPAS OPERATIVAS

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y el FIDEICOMITENTE GERENTE, efectúan las siguientes manifestaciones, imparten las siguientes instrucciones y asumen las siguientes obligaciones, siempre y cuando se dé inicio a la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I del FIDEICOMISO:

Cláusula Novena.- Diseño y Construcción:

9.1 Es claro que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL acepta desde la suscripción de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO y de EL ESPACIO COMERCIAL señalado, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual el PROYECTO-ETAPA I debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el FIDEICOMITENTE GERENTE a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL. Las ilustraciones presentadas en los planos de promoción correspondientes a EL ESPACIO COMERCIAL 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 del CENTRO COMERCIAL.

Parágrafo: EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de EL PROYECTO.

9.2 El FIDEICOMITENTE GERENTE declara que el término aproximado de construcción del PROYECTO-ETAPA I será de treinta y seis (36) meses, una vez termine la ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA I del FIDEICOMISO o antes, en el evento en el que el FIDEICOMITENTE APORTANTE opte por llevar a cabo la construcción sin que se haya alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO DE LA ETAPA I de conformidad con el literal (ii) del numeral 6.1 de la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y su OTROSÍ.

Cláusula Décima.- Prórroga del Término de las Etapas Previas de Inversión:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL autoriza a los FIDEICOMITENTES para prorrogar la duración de la ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA I y/o de la ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA II del FIDEICOMISO, hasta por un término igual al inicial, si así lo consideran necesario, según se establece en los literales (b) de los numerales 6.1.1 y 6.2.1 de la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y sus reformas.

Cláusula Décima Primera.- Autorización de Cesión:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL conoce y acepta que el FIDEICOMITENTE APORTANTE podrá instruir a la FIDUCIARIA para que ceda su condición de tal, respecto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL suscrito y su respectivo OTROSÍ No. 1, a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, sin que se requiera autorización previa del BENEFICIARIO.

Del mismo modo EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL conoce y acepta que LOS FIDEICOMITENTES pueden ceder su calidad de tales, sin que sea necesaria autorización expresa, previa y escrita del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.



Cláusula Décima Sexta.- Derechos de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL:

- 16.1** En su carácter de Beneficiario del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA le reconoce a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL –designado como tal por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, mediante la presente CARTA DE INSTRUCCIONES-, el beneficio de explotar económicamente el ESPACIO COMERCIAL señalado en el Anexo No. 1, cuyo uso y goce se le asigna temporalmente para la explotación de la actividad comercial específica prevista en esta CARTA DE INSTRUCCIONES y en el Anexo No. 1.
- 16.2** Las características generales de EL ESPACIO COMERCIAL aparecen descritas en el documento denominado Listado de Especificaciones contenido en el Anexo No. 2, que se entiende parte integrante de esta CARTA DE INSTRUCCIONES. En todo caso, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL manifiesta que conoce y acepta que EL ESPACIO COMERCIAL le será entregado en obra negra para que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL ejecute las adecuaciones necesarias según sus requerimientos comerciales.

Parágrafo: El señalamiento del ESPACIO COMERCIAL descrito en el Anexo No.1 no implica para EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL un derecho de ubicación, por lo que LA FIDUCIARIA y/o el OPERADOR, según corresponda, se encuentra facultado/a para, en cualquier momento, trasladarlo o relocalizarlo de EL ESPACIO COMERCIAL, según lo previsto más adelante en este mismo contrato en la Cláusula Trigésima Primera de Traslado o Relocalización.

Cláusula Décima Séptima.- Prima de Participación sobre las Ventas Netas Mensuales:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pagará al PATRIMONIO AUTONOMO, a partir de la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I, una "PRIMA DE PARTICIPACIÓN" (LA "PRIMA DE PARTICIPACIÓN"), que se liquidará y pagará mensualmente. LAS PARTES acuerdan que el valor de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN será la suma de **SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.192.000)** para el año dos mil diecinueve (2019). Esta será un "VALOR FIJO" durante cada año calendario, que solo será incrementado el día primero (1º) de enero de cada año, de acuerdo con el porcentaje en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), o la entidad que lo reemplace o sustituya en sus funciones y competencias, para el año inmediatamente anterior más el uno por ciento (1%) (IPC+1%). El primer aumento se deberá producir el primero (1º) de enero del año dos mil veinte (2020) y para calcularlo se utilizará la inflación del año dos mil diecinueve (2019).

Cláusula Décima Octava.- Liquidación de la Prima de Participación:

LA PRIMA DE PARTICIPACIÓN será pagada mensualmente a LA FIDUCIARIA por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ESPACIO COMERCIAL, de manera anticipada, durante los primeros cinco (5) días calendario de cada mes.

Cláusula Décima Novena.- Forma De Pago:

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula anterior, el pago de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN, se efectuará así:

- 19.1 Cualquier pago que, de conformidad con esta CARTA DE INSTRUCCIONES, deba efectuar el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL a la FIDUCIARIA deberá realizarse mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria que por escrito le notifique la FIDUCIARIA al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
- 19.2 El incumplimiento en el pago oportuno de la respectiva factura causará a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima legalmente permitida en Colombia, de conformidad con la certificación que para el efecto expida la Superintendencia Financiera o la entidad que la reemplace o sustituya en sus funciones y competencias. Para el efecto, LAS PARTES acuerdan que no será necesario constituir ni requerir en mora al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
- 19.3 Las diferencias que surjan entre LAS PARTES conforme a lo establecido en las Cláusula Décima Séptima y Décima Octava de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, se resolverán mediante el mecanismo especial que se prevea en ellas y, en su defecto, en los términos del mecanismo general de solución de controversias contenido más adelante en este mismo documento.

Cláusula Vigésima.- Declaración del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL acepta que el PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes INMUEBLES que se transfirieron al FIDEICOMISO, es de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Así mismo, el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara que conoce y acepta que la construcción del PROYECTO será hecha por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien por la designación realizada no pierde tal calidad y que la FIDUCIARIA-PATRIMONIO AUTÓNOMO- 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 los FIDEICOMITENTES en virtud de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, junto con su respectivo OTROSÍ No. 1, que dio origen a EL FIDEICOMISO.

Cláusula Vigésima Primera.- Asignación y Entrega del Espacio Comercial:

La asignación y entrega de EL ESPACIO COMERCIAL se sujetará a las siguientes reglas:

- 21.1 EL ESPACIO COMERCIAL se asignará a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL sobre los planos al momento de suscribir esta CARTA DE INSTRUCCIONES, lo cual no constituirá un derecho adquirido y estará sujeto a la facultad del FIDEICOMITENTE GERENTE de modificar las calidades accidentales de conformidad con lo establecido en esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

- 21.2** La FIDUCIARIA entregará EL ESPACIO COMERCIAL a que se refiere esta CARTA DE INSTRUCCIONES y que se encuentra especificado en los Anexos Nos. 1, 2 y 3 al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL con una antelación de dos (2) Meses a la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I del CENTRO COMERCIAL con el fin de que inicie las ADECUACIONES para su explotación económica. EL ESPACIO COMERCIAL se entregará en obra negra, conforme a la definición y a las características indicadas en el Anexo No. 2 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

No obstante, de conformidad con la evolución del proceso constructivo del CENTRO COMERCIAL, la FIDUCIARIA podrá entregar EL ESPACIO COMERCIAL en una fecha anterior a la señalada en esta Cláusula, previa aceptación escrita del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá establecer un plazo adicional para la FECHA DE ENTREGA, el cual notificará por escrito al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL con quince (15) Días de antelación al cumplimiento de ésta, sin que tal determinación pueda ser considerada como incumplimiento de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.

- 21.3** De la diligencia de entrega se dejará constancia mediante ACTA DE ENTREGA suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE y el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, en la que, además, se determinará: (i) que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL recibe a satisfacción el ESPACIO COMERCIAL; (ii) el estado en el que se encuentra el ESPACIO COMERCIAL en la FECHA DE ENTREGA; (iii) el detalle de los faltantes del ESPACIO COMERCIAL, si los hubiere, y (iv) las observaciones que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL tenga con relación al ESPACIO COMERCIAL que recibe .

- 21.4** Si el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no comparece a recibir el ESPACIO COMERCIAL en la FECHA DE ENTREGA, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada (v.g. circunstancias que no sean estructurales del edificio), se considerará como causal de desistimiento, evento en el cual se causará la sanción contenida en la Cláusula Trigésima Novena del presente CARTA DE INSTRUCCIONES, quedando el FIDEICOMITENTE GERENTE en total libertad para designar un nuevo beneficiario del espacio comercial.

El desistimiento a que se refiere el párrafo anterior, permitirá a la FIDUCIARIA exigir, además, la indemnización de perjuicios por el incumplimiento sin necesidad de requerimiento alguno.

Parágrafo Primero: En ningún caso los FIDEICOMITENTES, ni la FIDUCIARIA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en relación con la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y, en caso de necesitarse en el ESPACIO COMERCIAL, gas. Como el ESPACIO COMERCIAL asignado será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas, en caso de ser requerido por el comerciante, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado en el CENTRO COMERCIAL sin culpa del FIDEICOMITENTE GERENTE y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la fecha prevista, no se configurará

incumplimiento por parte de este último de conformidad con lo señalado en la Cláusula Décima Séptima del CONTRATO DE FIDUCIA y su OTRO SÍ No. 1.

Parágrafo Segundo: La conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico, y los servicios de internet, voz y datos para tarjetas débito y crédito, corren por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

Parágrafo Tercero: El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, así como su desarrollo por etapas, por lo que consiente a partir de la suscripción de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse a la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del PROYECTO.

Parágrafo Cuarto: El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL manifiesta que las especificaciones financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por los FIDEICOMITENTES y son responsabilidad de éstos, sin participación alguna por parte de la FIDUCIARIA.

Parágrafo Quinto: La FIDUCIARIA, a través del FIDEICOMITENTE GERENTE, entregará materialmente el ESPACIO COMERCIAL en la FECHA DE ENTREGA, 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 los FIDEICOMITENTES. 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 de la FIDUCIARIA, 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, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, el plazo tendrá una prórroga adicional cuando el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligue a reiniciar los trabajos, prórroga que será igual al tiempo necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por LAS PARTES.

Parágrafo Sexto: LAS PARTES entienden y así lo declaran expresamente que la obligación de entrega contenida en esta Cláusula no es divisible y, por ende, se entenderá que la FIDUCIARIA pondrá el ESPACIO COMERCIAL a disposición del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL como un todo, así físicamente se realice en algún momento y por acuerdo de LAS PARTES entrega parcial o fraccionada del mismo, con el único objeto de que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pueda ir adelantando las ADECUACIONES.

Cláusula Vigésima Segunda.- Adecuaciones:

Las ADECUACIONES de EL ESPACIO COMERCIAL serán realizadas por el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por su propia cuenta y bajo su riesgo exclusivo, con sus propios recursos y bajo sus criterios comerciales, dentro de los horarios permitidos por el FIDEICOMITENTE GERENTE, dando cumplimiento a los lineamientos establecidos en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN, en el MANUAL DE

VITRINISMO Y ADECUACIONES y en las demás reglamentaciones internas del CENTRO COMERCIAL que harán parte de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

22.1 El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara y acepta que será responsable por los trabajos realizados en el ESPACIO COMERCIAL y en todo caso, indemnizará tanto a la FIDUCIARIA como a los FIDEICOMITENTES, al FIDEICOMISO y a terceros por los daños que cause durante el periodo de ADECUACIONES.

22.2 Para los efectos de poder dar inicio a las ADECUACIONES, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE para su aprobación, con una antelación de dos (2) meses calendario a la FECHA DE ENTREGA, los siguientes documentos:

22.2.1. Planos de Adecuaciones en los que aparezcan los diseños arquitectónicos, técnicos y acabados del ESPACIO COMERCIAL, los cuales deberán estar acordes con lo establecido en el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES y en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN del CENTRO COMERCIAL, en la escala y el medio indicado por el FIDEICOMITENTE GERENTE, incluyendo planta arquitectónica y cortes generales, diseño de aviso exterior, diseño hidráulico, eléctrico, diseño estructural y cronograma de trabajo.

Los planos de ADECUACIONES presentados por el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberán estar firmados por al menos un profesional acreditado en la materia pertinente (indicando su nombre, número de identificación, así como el de su tarjeta profesional), y no podrán incluir afectaciones de estructura ni ningún tipo de obra que a juicio del FIDEICOMITENTE GERENTE pueda afectar la estabilidad, tanto del ESPACIO COMERCIAL, como del CENTRO COMERCIAL.

22.2.2. Una vez el FIDEICOMITENTE GERENTE haya dado su aprobación a las ADECUACIONES planteadas y como requisito previo para el inicio de actividades, el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberán presentar:

- (i) Listado de funcionarios, dependientes, contratistas o terceros autorizados para ingresar a el ESPACIO COMERCIAL durante la etapa de ADECUACIONES.
- (ii) Copia de los documentos en los que conste que las personas autorizadas para ingresar a realizar trabajos en el ESPACIO COMERCIAL se encuentran afiliadas al Sistema General de Seguridad Social en salud, pensiones y riesgos profesionales. Así mismo, mensualmente durante la etapa de ADECUACIONES, el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL remitirá copia del pago de los aportes a cada uno de los subsistemas mencionados por cada persona autorizada para trabajar en las adecuaciones del ESPACIO COMERCIAL.

(iii) Las pólizas descritas en la Cláusula Trigésima Tercera de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, con sus correspondientes paz y salvos de pago de las primas correspondientes.

- 22.3** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no podrá iniciar los trabajos de ADECUACIONES sin la aprobación previa y escrita del FIDEICOMITENTE GERENTE sobre la base de los referidos documentos y/o cualquier otro que éste considere pertinente.
- 22.4** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se asegurará de que sus empleados, contratistas y cualquier otro tercero que deba ingresar al ESPACIO COMERCIAL, durante el período de ADECUACIONES, cumpla con los requisitos y procedimientos de seguridad que para el efecto establezca el FIDEICOMITENTE GERENTE y allegará copias de los documentos mencionados en la presente Cláusula.
- 22.5** Los bienes del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y/o de sus contratistas que ingresen a las instalaciones del CENTRO COMERCIAL, así como el personal que éste contrate para realizar las ADECUACIONES, dependen exclusivamente del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y/o de sus contratistas, según se trate, no tienen relación alguna con los FIDEICOMITENTES, ni con el FIDEICOMISO ni con la FIDUCIARIA.
- 22.6** Los costos de las ADECUACIONES, así como los correspondientes a permisos y licencias son de cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
- 22.7** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a tener adecuado el ESPACIO COMERCIAL y listo para abrirlo al público, e iniciar efectivamente operaciones en la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I, o en la que el FIDEICOMITENTE GERENTE y el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL estipulen de común acuerdo para el caso que el CENTRO COMERCIAL ya se encuentre abierto al público y en funcionamiento.

El incumplimiento en la apertura del ESPACIO COMERCIAL generará una multa diaria equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN referida en la Cláusula Diecisiete de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, que se causará en forma sucesiva desde la fecha del incumplimiento y hasta el día en que se abra el ESPACIO COMERCIAL en forma definitiva y permanente para la atención al público. Igualmente el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL reconocerá y pagará intereses moratorios en el evento de no cancelar esta multa de manera oportuna, sin perjuicio del derecho que tiene la FIDUCIARIA para dar por terminada la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL como resultado de dicho incumplimiento.

- 22.8** En caso de terminación del contrato con el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se le permitirá a éste el retiro de las ADECUACIONES, siempre y cuando no se comprometa la estabilidad del CENTRO COMERCIAL, no se genere daño a el ESPACIO COMERCIAL, se reduzca su valor o se afecte estéticamente el ESPACIO COMERCIAL o EL PROYECTO de forma que se incumpla con el

MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES. En esos casos el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no podrá retirar las ADECUACIONES y éstas quedarán de propiedad del FIDEICOMISO, lo que no implicará saldos a favor del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL ni la obligación de pagarle el valor de las mismas a cargo de la FIDUCIARIA, el PATRIMONIO AUTÓNOMO ni los FIDEICOMITENTES, de conformidad con lo establecido en el Numeral 23.4 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

En el caso de que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL retire las ADECUACIONES de conformidad con lo estipulado en el inciso anterior, se obliga a devolver el ESPACIO COMERCIAL en el mismo estado que se le entregó.

Parágrafo Primero: La FIDUCIARIA autoriza a el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL a efectuar las ADECUACIONES únicamente al interior del ESPACIO COMERCIAL, para adecuarlo, remodelarlo y habilitarlo, para el funcionamiento del ESTABLECIMIENTO, a partir de la FECHA DE ENTREGA y durante la vigencia del presente contrato, previa aprobación de los diseños y obras por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o del OPERADOR, según corresponda y, en todo caso, dando cumplimiento a las disposiciones que al efecto se establecerán en el MANUAL DE VITRINISMO y ADECUACIONES y lo regulado por las normas urbanísticas correspondientes.

Parágrafo Segundo: El FIDEICOMITENTE GERENTE se compromete a permitir el acceso del personal del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, responsable de las ADECUACIONES del ESPACIO COMERCIAL, lo mismo que de los equipos, materiales y herramientas indispensables para el efecto, previo cumplimiento de las disposiciones del MANUAL DE VITRINISMO y ADECUACIONES y el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, así como de su aprobación previa y escrita. Para estos propósitos, el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se asegurará de que sus empleados, contratistas y cualquier otro tercero que deba ingresar a la obra, cumpla con los requisitos y procedimientos de seguridad contemplados en las normas sobre seguridad industrial y los establecidos en los protocolos de seguridad del FIDEICOMITENTE GERENTE.

Parágrafo Tercero: El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL adquirirá , instalará y mantendrá a su cargo todas las instalaciones y equipos necesarios para el funcionamiento del ESTABLECIMIENTO, incluyendo pero sin limitarse a: (i) el sistema de escaleras eléctricas (ascendentes y descendentes) que comuniquen a cada nivel comercial del ESPACIO COMERCIAL con los niveles inmediatamente superiores e inferiores; (ii) el sistema de aire acondicionado para el ESPACIO COMERCIAL y (iii) el sistema de seguridad contra incendios o red interior de rociadores o aspersores de agua (sprinklers) conectados a los tanques y sistemas de bombas de agua del CENTRO COMERCIAL, con arreglo a las especificaciones contempladas en el Anexo No. 2 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

Cláusula Vigésima Tercera.- Destinación:

El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL destinará el ESPACIO COMERCIAL al funcionamiento continuo, permanente e ininterrumpido de su ESTABLECIMIENTO cuyo uso específico es comercialización de colchones y que operará bajo el nombre comercial,

enseña o marca **"COLCHONES DUERMA BIEN"**, en el cual el BENEFICIARIO DE ESPACIO distribuirá y/o comercializará bienes y servicios correspondientes al giro ordinario de sus negocios, que se describen en el Anexo No. 1 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

- 23.1** El BENEFICIARIO DE ESPACIO no podrá darle al ESPACIO COMERCIAL una Destinación diferente a la acordada en esta CARTA DE INSTRUCCIONES y contenida en el Anexo No. 1, salvo autorización previa, expresa y escrita del FIDEICOMITENTE GERENTE o el OPERADOR, según corresponda.
- 23.2** La enseña, la marca o el nombre comercial del ESTABLECIMIENTO que va a operar en el ESPACIO COMERCIAL, ha sido señalado por el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en este contrato y no podrá ser modificado o cambiado por éste de manera unilateral. El incumplimiento de esta obligación por parte del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, dará lugar a la terminación anticipada de la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por parte de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, sin lugar a que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pueda reclamar indemnización por los daños causados, ni la PRIMA DE PARTICIPACIÓN. Adicionalmente el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá pagar la Cláusula Penal por incumplimiento de la CARTA DE INSTRUCCIONES sin que ello exonere del pago de perjuicios adicionales.
- 23.3** El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a identificar el ESPACIO COMERCIAL, en (i) el registro mercantil, (ii) sus avisos comerciales y (iii) su publicidad frente a terceros, con el nombre comercial, enseña y/o marca **"COLCHONES DUERMA BIEN"**, de acuerdo con los parámetros y especificaciones establecidos en el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES y previamente aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE o el OPERADOR, según corresponda, los cuales tampoco podrán ser modificados sin previa autorización expresa y escrita del FIDEICOMITENTE GERENTE o el OPERADOR, según corresponda. El incumplimiento de la anterior obligación dará lugar a la terminación de la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por parte de la FIDUCIARIA en los términos establecidos en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, sin lugar a que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pueda reclamar indemnización por los daños causados, ni de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN. Adicionalmente el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá pagar la Cláusula Penal por incumplimiento de esta CARTA DE INSTRUCCIONES sin que ello exonere del pago de perjuicios adicionales que se causen.
- 23.4** Los bienes, adecuaciones, mejoras y demás aditamentos, al igual que el mobiliario que el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL ubique o instale en el ESPACIO COMERCIAL, para desarrollar las labores de promoción y comercialización de sus bienes y/o servicios, son de su exclusiva propiedad y, por lo mismo, ni los FIDEICOMITENTES ni la FIDUCIARIA tendrán ningún derecho ni responsabilidad sobre su manejo, mantenimiento, custodia y cuidado. Sin embargo, la ubicación, localización y parámetros de los avisos, mobiliario y mejoras deberán respetar el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES, el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIONES DEL CENTRO COMERCIAL, que se anexarán a la presente

CARTA DE INSTRUCCIONES y cumplir con los diseños presentados al FIDEICOMITENTE GERENTE o el OPERADOR, según corresponda, y aprobados por éste, según lo antes dicho, y sólo podrán ser retirados por el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL finalizada la vigencia del contrato que surge de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES en la medida en que no se comprometa la estabilidad del CENTRO COMERCIAL, no se genere daño a el ESPACIO COMERCIAL, se reduzca su valor o se afecte estéticamente el ESPACIO COMERCIAL o EL PROYECTO de forma que se incumpla con el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES. En consecuencia, el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a restituir EL ESPACIO COMERCIAL en el mismo estado en que se le adjudica, salvo acuerdo en contrario entre la FIDUCIARIA y el BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL que deberá constar por escrito. En caso de incumplimiento a lo aquí estipulado por parte del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, la FIDUCIARIA podrá proceder a realizar el retiro de las ADECUACIONES del ESPACIO COMERCIAL con cargo al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

- 23.5** El BENEFICIARIO DE ESPACIO abrirá al público el ESPACIO COMERCIAL dentro de los horarios que se fijen por el OPERADOR para el funcionamiento del CENTRO COMERCIAL, durante cada uno de los días de cada uno de los años de duración del presente acuerdo, en los términos que se consagran en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, siempre y cuando la normatividad distrital aplicable y las autoridades competentes así lo permitan y sin perjuicio de eventos especiales que impliquen una atención en un horario diferente, a juicio del OPERADOR del CENTRO COMERCIAL.
- 23.6** El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL gestionará por su cuenta y costo todos los permisos y autorizaciones para poner en funcionamiento su ESTABLECIMIENTO en el ESPACIO COMERCIAL, salvo que la normatividad vigente o la autoridad competente demanden la participación de alguno de los FIDEICOMITENTES o de la FIDUCIARIA.
- 23.7** El BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL bajo ninguna circunstancia podrá instalar en el ESPACIO COMERCIAL algo diferente a su ESTABLECIMIENTO ni destinarlo para actividad diferente a aquella para la cual fue adjudicado.

Cláusula Vigésima Cuarta.- Saneamiento:

La FIDUCIARIA declara (i) que para la fecha de suscripción del presente contrato, los INMUEBLES sobre los cuales se construirá el PROYECTO son de propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado Fiduciaria de Occidente S.A. – Fideicomiso de Garantía No. 4-1109, cuya vocera y representante es la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. y del cual EL FIDEICOMITENTE APORTANTE es fideicomitente y beneficiario de los derechos fiduciarios, (ii) que de acuerdo con lo contemplado en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y su OTROSÍ No. 1, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE se compromete a instruir a Fiduciaria de Occidente S.A. para que, una vez se cumplan las condiciones establecidas para iniciar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I y/o la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA II, según corresponda, de acuerdo con la Cláusula Sexta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y sus reformas introducidas

mediante OTROSÍ No. 1 de fecha doce (12) de mayo de dos mil quince (2015), transfiera a título de fiducia mercantil los INMUEBLES al FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTÁ, cuya vocera y representante es la FIDUCIARIA, (iii) que los INMUEBLES se encuentran libres de limitaciones al dominio que puedan afectar la explotación de los espacios comerciales por parte de los beneficiarios de espacio comercial. No obstante lo anterior, el CENTRO COMERCIAL podrá ser hipotecado o dado en garantía, total o parcialmente, por el FIDEICOMISO para efectos de obtener los recursos necesarios para la construcción, el desarrollo, mejoramiento, remodelación o mantenimiento del PROYECTO.

Cualquier vicio de la construcción que afecte EL ESPACIO COMERCIAL que aparezca con posterioridad a la fecha de suscripción de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, deberá ser reparado por el FIDEICOMITENTE GERENTE, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a aquél en que sea notificado del vicio, salvo que el vicio fuera causado por las ADECUACIONES realizadas por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, caso en el cual corresponderá a éste su reparación. En el evento que el vicio comprometa la estructura del CENTRO COMERCIAL o de EL ESPACIO COMERCIAL o el funcionamiento de estos o alguno, LAS PARTES acordarán por escrito un término razonable de reparación, conforme con la información que el FIDEICOMITENTE GERENTE suministrará a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL para demostrar la razonabilidad del plazo.

Cláusula Vigésima Quinta.-Obligaciones de la Fiduciaria:

Le corresponde a la FIDUCIARIA cumplir las siguientes funciones, de conformidad con las instrucciones que le imparta el FIDEICOMITENTE:

- 25.1.** Entregar materialmente, a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, EL ESPACIO COMERCIAL, a través del FIDEICOMITENTE GERENTE, en la FECHA DE ENTREGA y en las condiciones contenidas en los Anexos No. 1 y 2 de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, sin perjuicio de las variaciones que puedan presentarse en el desarrollo del PROYECTO, de forma tal que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pueda hacer las ADECUACIONES para el funcionamiento de su ESTABLECIMIENTO, de conformidad con el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, y mantener dicho ESPACIO COMERCIAL a disposición de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL durante el término de vigencia de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 25.2.** Permitir a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL el aprovechamiento económico de EL ESPACIO COMERCIAL en las condiciones y términos estipulados en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL, así como el ejercicio de los demás derechos asociados al aprovechamiento económico de espacios dentro del CENTRO COMERCIAL, durante el término de vigencia de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se encuentre al día en el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo.

En consecuencia, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL podrá aprovechar económicamente los servicios y áreas comunales que la FIDUCIARIA delimite para tal efecto en el CENTRO COMERCIAL, así como de los demás elementos constitutivos de la infraestructura del mismo, podrá beneficiarse de la clientela del CENTRO COMERCIAL y tendrá acceso a los demás beneficios que el mismo genere, dando cumplimiento en todo momento a lo establecido en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

- 25.3. Informar de manera clara, precisa y oportuna a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL las condiciones para la promoción y comercialización de sus bienes y/o servicios, lo cual se hará siempre con sujeción a lo dispuesto en el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES y en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.
- 25.4. Impedir que sus propios funcionarios, dependientes o contratistas interfieran en la adecuada utilización del EL ESPACIO COMERCIAL en los términos establecidos en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 25.5. Asistir al EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, a sus empleados, dependientes o contratistas, en todo lo referente a la utilización adecuada de EL ESPACIO COMERCIAL y de los demás servicios y elementos del CENTRO COMERCIAL.
- 25.6. Mantener EL ESPACIO COMERCIAL debidamente habilitado con los servicios públicos que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL requiera para desarrollar su actividad comercial, tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y gas (con excepción de los servicios públicos especiales que sean solicitados directamente por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL), en la medida en que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL esté al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales, y sin perjuicio de las responsabilidades a cargo de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL. Ni la FIDUCIARIA ni LOS FIDEICOMITENTES serán responsables por la mala o inoportuna prestación de los servicios por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos, cuando tales circunstancias no sean consecuencia de negligencia o indebida actuación de éstos.

En razón a que el CENTRO COMERCIAL no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, LAS PARTES aceptan que la FIDUCIARIA, o el OPERADOR, según se establezca, efectúen el cobro de los servicios públicos de acuerdo con las mediciones que arrojen los contadores que se instalarán por parte de éste en cada ESPACIO COMERCIAL.

Durante la vigencia de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, la FIDUCIARIA o el OPERADOR, según se determine, podrán gestionar ante las empresas de correspondientes el suministro de los servicios públicos que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL requiera para desarrollar su actividad comercial en EL ESPACIO COMERCIAL siempre y cuando dicho suministro pueda darse conforme a las disposiciones que regulan la materia. Se exceptúan los servicios públicos

especiales que sean solicitados directamente por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

- 25.7. Prestar por sí o por interpuesta persona los servicios de aseo y mantenimiento del CENTRO COMERCIAL.
- 25.8. Prestar, por sí o por interpuesta persona, los servicios de vigilancia de las zonas comunes del CENTRO COMERCIAL.
- 25.9 Efectuar a su cargo las reparaciones locativas del CENTRO COMERCIAL, excepto cuando obedezcan a daños causados por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

Cláusula Vigésima Sexta.- Obligaciones de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL:

- 26.1. Pagar a la FIDUCIARIA las sumas acordadas en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, en los términos y condiciones que aquí mismo se señalan.
- 26.2. Recibir EL ESPACIO COMERCIAL en la FECHA DE ENTREGA.
- 26.3. Abrir al público EL ESTABLECIMIENTO en la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I, o en la que LA FIDUCIARIA le indique para el caso en el que el CENTRO COMERCIAL ya se encuentre abierto al público y en funcionamiento.
- 26.4. Utilizar EL ESPACIO COMERCIAL en la forma convenida, respetando las normas contenidas en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN y en el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES, documentos que formarán parte de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 26.5. Realizar las actividades propias del giro ordinario de sus negocios en EL ESPACIO COMERCIAL con total autonomía técnica, administrativa y financiera, para lo cual empleará sus propios medios y recursos tanto físicos como humanos, asumiendo directamente los riesgos y responsabilidades que de ello se deriven.

En especial, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL es responsable de sus trabajadores, funcionarios, dependientes, contratistas o terceros con quienes ni LOS FIDEICOMITENTES ni el FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA tienen algún tipo de relación y, en consecuencia, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL los exime y se obliga a mantenerlos indemnes de cualquier tipo de responsabilidad que pueda derivarse del pago de salarios, prestaciones, honorarios y, en general, de cualquier obligación que éste tenga o contraiga con aquéllos.

- 26.6. Cumplir con la totalidad de los requisitos legales exigidos para el desarrollo de sus actividades, tales como pago de impuestos, licencias, permisos, registros, entre otros, y asumir en forma exclusiva la responsabilidad ante las autoridades competentes por el incumplimiento de las obligaciones legales a su cargo.

En especial, le corresponde a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL cumplir a cabalidad con las obligaciones legales derivadas del uso o titularidad de derechos de propiedad intelectual, incluyendo todo tipo de signos, nombres y marcas con los que se identifiquen su ESTABLECIMIENTO y/o los productos y/o servicios comercializados por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL dentro de EL ESPACIO COMERCIAL, y, en consecuencia, eximir a los FIDEICOMITENTES, al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que tenga origen en la violación de las normas que regulan la propiedad intelectual o de cualquier derecho de terceros sobre este tipo de elementos.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a entregar a la FIDUCIARIA los documentos en los que conste el cumplimiento a cabalidad de sus obligaciones legales derivadas del uso o titularidad de derechos de propiedad intelectual, así como aquellos que lo acrediten como distribuidor autorizado, franquiciado o cualquier otra modalidad contractual que lo autorice para la venta de los productos y/o la prestación de los servicios en la organización empresarial que funcionará en EL ESPACIO COMERCIAL.

- 26.7.** Informar a la FIDUCIARIA, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a la fecha en que tenga noticia de ello, sobre la ocurrencia o existencia de daños dentro de EL ESPACIO COMERCIAL de forma tal que los mismos puedan ser arreglados de la manera más expedita y eficiente por quien corresponda de conformidad con lo dispuesto en esta CARTA DE INSTRUCCIONES. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL de atender sin dilación las reparaciones que le corresponda asumir.
- 26.8.** Efectuar, a su propio cargo, las reparaciones locativas que se requieran para mantener el buen estado del EL ESPACIO COMERCIAL de manera que éste sea apto para el aprovechamiento económico pertinente según la DESTINACIÓN.
- 26.9.** Realizar el pago oportuno de todos los servicios públicos de los que goza EL ESPACIO COMERCIAL, así como informar oportunamente a la FIDUCIARIA del acaecimiento de fallas o deficiencias por parte de las entidades prestadoras de dichos servicios públicos, a fin de que ésta presente las reclamaciones pertinentes.

Así mismo, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA cuando necesite habilitar un servicio público adicional. Los costos de instalación y/o desmonte del servicio adicional estarán a cargo exclusivamente del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y no serán reembolsables por la FIDUCIARIA ni por LOS FIDEICOMITENTES, ni por el OPERADOR del CENTRO COMERCIAL al finalizar la vigencia del contrato que surge de la firma de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, ni bajo ninguna otra circunstancia.

- 26.10.** Entregar a la FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, copia de los recibos de pago de los servicios públicos que hayan debido cancelarse en el mes inmediatamente anterior o pagarlos directamente a la FIDUCIARIA, según sea el caso.

- 26.11.** Prestar, por sí o por interpuesta persona, los servicios de vigilancia, aseo y mantenimiento del EL ESPACIO COMERCIAL, cumpliendo los reglamentos y directrices contenidos en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.
- 26.12.** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL mantendrá limpio y aseado EL ESPACIO COMERCIAL a que se refiere esta CARTA DE INSTRUCCIONES. En desarrollo de esta obligación, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá observar las normas vigentes de sanidad para el cumplimiento de las actividades que adelantará en EL ESPACIO COMERCIAL.
- 26.13.** Devolver EL ESPACIO COMERCIAL al vencimiento del presente contrato o en los casos en los que haya lugar a la terminación anticipada de la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, en los términos y condiciones que más adelante se estipulan.
- 26.14.** Asumir la plena y exclusiva responsabilidad por las labores de promoción, publicidad y/o comercialización de los bienes y servicios objeto de la explotación comercial a ser realizada en EL ESPACIO COMERCIAL. Dentro de esta obligación se entiende incluida la asunción de toda responsabilidad frente a los consumidores y/o usuarios de tales bienes y servicios en cuanto a su calidad, precio, vicios, forma de pago y otras especificaciones aplicables en la materia y de impuestos nacionales y/o distritales.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL tendrá plena autonomía en la fijación del precio al público de los bienes y servicios que ofrezca el ESTABLECIMIENTO que funcionará en EL ESPACIO COMERCIAL, al igual que en la determinación de políticas de precios, descuentos y promociones referentes a los mismos. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL será EL único responsable por todo aquello que pueda derivarse de la fijación y aplicación de las referidas políticas y por ende de las actuaciones administrativas o sanciones que eventualmente pudieran imponérsele.

Bajo ninguna circunstancia los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA o el OPERADOR será responsable frente al EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por la cifra de ventas de su ESTABLECIMIENTO, en la medida que se entiende que para todos los efectos legales y contractuales EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL tiene total autonomía técnica, financiera, laboral y administrativa y conduce su negocio bajo su propia cuenta y riesgo.

Por lo anterior, ni los FIDEICOMITENTES, ni la FIDUCIARIA ni el OPERADOR asegurarán a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL un flujo mínimo de visitantes ni de ocupación del CENTRO COMERCIAL.

- 26.15.** Asumir los riesgos, daños y, en general, la exclusiva responsabilidad derivada de sus propios actos o de actos de terceros que tengan lugar en EL ESPACIO COMERCIAL, al igual que la responsabilidad por los actos que sus propios funcionarios o dependientes realicen en otras áreas del CENTRO COMERCIAL.

- 26.16.** Garantizar las obligaciones establecidas en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES mediante la adquisición y el pago de las pólizas indicadas en la Cláusula Trigésima Tercera de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 26.17.** Atender a los visitantes de EL ESPACIO COMERCIAL dentro de los horarios establecidos por el OPERADOR del CENTRO COMERCIAL y de acuerdo con lo establecido en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN de éste, sujetándose a las variaciones de horarios dispuestas por aquél y obligándose a extender jornadas cuando la demanda comercial lo exija o cuando el OPERADOR del CENTRO COMERCIAL lo solicite, siendo el único responsable ante su personal por los pagos que se deriven de la extensión de las jornadas de trabajo y demás obligaciones derivadas de éstas.
- 26.18.** Abstenerse de realizar actividades de comercialización distintas de las señaladas en la Cláusula Vigésima Tercera de esta CARTA DE INSTRUCCIONES o variar unilateralmente las enseña, marca y/o nombre comercial del ESTABLECIMIENTO que funcionará en EL ESPACIO COMERCIAL, sin la previa, expresa y escrita autorización del FIDEICOMITENTE GERENTE o del OPERADOR. Igualmente, abstenerse de dar a EL ESPACIO COMERCIAL un aprovechamiento económico diferente al de su DESTINACIÓN.
- 26.19.** Permitir en cualquier tiempo la realización de inspecciones sobre EL ESPACIO COMERCIAL, por parte del OPERADOR o sus delegados. En desarrollo de lo aquí previsto, deberá permitir el acceso del OPERADOR al EL ESPACIO COMERCIAL con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones y obligaciones de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES, el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN y cualquier otra disposición o reglamentación bajo la cual opere el CENTRO COMERCIAL.
- 26.20.** Mantener bajo estricta reserva toda la información acerca del funcionamiento y actividades de la FIDUCIARIA, del FIDEICOMISO, de los FIDEICOMITENTES y del CENTRO COMERCIAL a la que tenga acceso por razón de la utilización de EL ESPACIO COMERCIAL.
- 26.21.** Acatar las directrices generales contenidas en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN, las disposiciones del OPERADOR, los manuales, los reglamentos en materia de avisos y publicidad, reglamentaciones internas, normas de convivencia, seguridad, salubridad y demás regulaciones que rijan en el CENTRO COMERCIAL, para la utilización del EL ESPACIO COMERCIAL y de los demás espacios y servicios con que el mismo cuenta.
- 26.22.** Autorizar a la FIDUCIARIA o a quien haga sus veces (autorización ésta que se entiende concedida con la sola firma de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES) a consultar y reportar información sobre EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en las entidades financieras de Colombia o a las centrales de riesgos, lo cual incluirá toda la información referente a su comportamiento comercial, el estado de las obligaciones a su cargo y, especialmente, la información referente a

la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de servicios financieros.

Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las bases de datos de las mencionadas entidades. La permanencia de la información que refleje incumplimiento dependerá del momento en que se efectúe el pago, teniendo en cuenta los períodos de caducidad establecidos por las centrales de riesgo y por las disposiciones aplicables para tal efecto.

La autorización se entiende conferida con la sola firma de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y también comprende la facultad de la FIDUCIARIA para solicitar información sobre las relaciones comerciales del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL con el sistema financiero o con otros comerciantes. Esta facultad estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo establecido en esta CARTA DE INSTRUCCIONES entre LAS PARTES.

26.23. Permitir a la FIDUCIARIA, lo cual autoriza EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL con la firma de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, la inclusión de su nombre o el de sus organización empresarial, o cualesquiera otros nombres, marcas o elementos de propiedad intelectual utilizados por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, en cualesquiera informaciones o piezas publicitarias que se emitan sobre el CENTRO COMERCIAL para efectos de su promoción, desarrollo y posicionamiento.

26.24. Garantizar que ni EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL ni sus socios, accionistas, ni vinculados o beneficiarios reales: (i) han estado, se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (ii) tienen investigaciones en curso, y ni han sido sindicados o condenados por narcotráfico ni lavado de activos; y, (iii) sus bienes, negocios y los recursos con los que cumplirán la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, al igual que los de sus accionistas, provienen de actividades lícitas.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a notificar de inmediato a la FIDUCIARIA cualquier cambio a las situaciones declaradas en el presente numeral, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar.

No obstante lo anterior, en el evento en que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, o cualquiera de sus socios, accionistas, vinculados o beneficiarios reales sean incluidos por cualquier causa en dichos listados, o se encuentren bajo cualquier tipo de investigación que razonablemente pueda conducir a ello, la FIDUCIARIA podrá terminar anticipadamente la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL sin que ello genere multa o indemnización alguna a favor de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y/o sus socios, accionistas, vinculados o beneficiarios reales.

26.25. Abstenerse de abrir un nuevo ESPACIO COMERCIAL identificado con la marca, nombre comercial, o enseña, según corresponda, **"COLCHONES DUERMA BIEN"**,

o cualquier otro negocio para realizar una explotación comercial similar a aquella que se hará en EL ESPACIO COMERCIAL, en una distancia menor a quinientos metros (500,00 mts.) del CENTRO COMERCIAL, sin la autorización previa, expresa y escrita de la FIDUCIARIA.

- 26.26.** Cumplir con el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES, el cual forma parte de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES. En el evento en que se modifique el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a realizar las adecuaciones a EL ESPACIO COMERCIAL en los términos que se le indiquen. Si EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no lo hace, podrá hacerlo la FIDUCIARIA o su Delegado a costa del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
- 26.27.** Abstenerse de celebrar con terceros documentos de concesión, arrendamiento, o cualquier otro acuerdo que tenga como objeto o efecto la explotación económica por parte de un tercero de la totalidad o de una parte de EL ESPACIO COMERCIAL, salvo cuando se trate de una tienda por departamentos que se convenga podrán ser explotados por terceros, en cuyo caso deberán enviar una copia de los contratos respectivos a la FIDUCIARIA.
- 26.28.** Informar al FIDEICOMITENTE PROPIETARIO Y APORTANTE DEL TERRENO y a la FIDUCIARIA acerca del cambio de control en la persona jurídica de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL dentro de los cinco (5) días siguientes a su ocurrencia. En virtud del cambio de control, la FIDUCIARIA podrá dar por terminados los acuerdos contenidos en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES sin lugar al reconocimiento de sanción o indemnización alguna a favor del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, salvo que previamente hubiere admitido por escrito a los nuevos controlantes.
- 26.29.** Abstenerse de realizar adecuaciones y mejoras a EL ESPACIO COMERCIAL sin la previa, expresa y escrita autorización del FIDEICOMITENTE GERENTE o del OPERADOR, según corresponda, y abstenerse, así mismo, de exigir a la FIDUCIARIA, a LOS FIDEICOMITENTES o al OPERADOR cualquier tipo de reembolso por mejoras, aún en el caso en que hubieren sido autorizadas o que pudieran retirarse a la finalización de esta CARTA DE INSTRUCCIONES. En el caso de realizar ADECUACIONES en EL ESPACIO COMERCIAL sin la autorización previa y escrita de EL FIDEICOMITENTE GERENTE o del OPERADOR, según corresponda, dichas ADECUACIONES quedarán automáticamente de propiedad del FIDEICOMISO, sin que haya lugar al pago de suma alguna a favor del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por este concepto, independientemente de que las mismas se puedan retirar de EL ESPACIO COMERCIAL.
- 26.30.** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no podrá guardar ni permitir que en EL ESPACIO COMERCIAL se guarden o almacenen sustancias explosivas, ilegales, armamento o perjudiciales para la seguridad, conservación e higiene de EL ESPACIO COMERCIAL y, en general, del CENTRO COMERCIAL.

26.31. Abstenerse de utilizar EL ESPACIO COMERCIAL para cualquier tipo de actividad ilícita, ilegal o contraria a las sanas costumbres mercantiles.

Cláusula Vigésima Séptima.- Gastos de Operación del Centro Comercial:

A partir del inicio de la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I, se generará a cargo de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL la obligación de cancelar mensualmente una cuota de sostenimiento, simultáneamente con la PRIMA DE PARTICIPACION, con el fin de cubrir en su totalidad los gastos de operación del CENTRO COMERCIAL.

27.1. GASTOS DE OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.- Son gastos de operación, las erogaciones requeridas para garantizar el adecuado, permanente y pleno funcionamiento del CENTRO COMERCIAL, en los términos establecidos en el REGLAMENTO INTERNO Y DE OPERACIÓN. En estos gastos se incluye el costo de vigilancia, aseo, mantenimiento y servicios públicos de las áreas de uso común tanto interiores como exteriores del CENTRO COMERCIAL.

27.2. CUOTAS MENSUALES DE SOSTENIMIENTO: Las cuotas mensuales de sostenimiento para cubrir los gastos de operación del CENTRO COMERCIAL, se distribuirán de acuerdo con la participación de todos los beneficiarios de espacio comercial dentro del área total de ESPACIOS COMERCIALES y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL estará obligado a pagarlas de manera anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, simultáneamente con la PRIMA DE PARTICIPACION.

Parágrafo Primero: Los valores correspondientes a gastos extraordinarios, es decir, aquellos gastos no recurrentes que redundarán en beneficio de la actividad del CENTRO COMERCIAL, serán pagados en los mismos términos que los gastos comunes de operación que trata la presente cláusula.

Parágrafo Segundo: Es entendido, en todo caso, que los gastos de mantenimiento y funcionamiento de las áreas asignadas a cada beneficiario de espacio comercial para la explotación económica del mismo le corresponden al beneficiario de espacio comercial respectivo.

Cláusula Vigésima Octava.- Uso de los Nombres del Fideicomitente y del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL:

Los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA reconocen que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL es el titular o el único autorizado para hacer uso de los derechos derivados de dicha titularidad sobre el nombre, enseña y/o la marca “COLCHONES DUERMA BIEN” así como sobre patentes, diseños, logos, emblemas, jingles, colores, enseñas y otras formas de propiedad intelectual empleadas por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL para el funcionamiento de su ESTABLECIMIENTO.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL autoriza al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o a la FIDUCIARIA con la firma de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, la inclusión de su nombre o el de su ESTABLECIMIENTO, o cualesquiera otros nombres, marcas, enseñas o elementos de propiedad intelectual utilizados por EL BENEFICIARIO DE

- 29.3** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL podrá retirar las obras y mejoras que hubiere realizado sobre EL ESPACIO COMERCIAL, así como los bienes del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, siempre y cuando ellos puedan ser retirados sin menoscabo de la integridad estructural de EL ESPACIO COMERCIAL. No podrán ser retiradas las ADECUACIONES cuya remoción comprometa la estabilidad o integridad estructural del CENTRO COMERCIAL, que genere daño al ESPACIO COMERCIAL, que reduzca su valor o afecte estéticamente el ESPACIO COMERCIAL o el PROYECTO de forma que se incumpla con el MANUAL DE VITRINISMO Y ADECUACIONES, circunstancias estas que no implican la obligación de pagar por dichas ADECUACIONES a cargo de la FIDUCIARIA, del PATRIMONIO AUTÓNOMO ni de los FIDEICOMITENTES. En todo caso, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL reparará cualquier daño que sufra EL ESPACIO COMERCIAL como consecuencia del retiro de dichas obras y estructuras.
- 29.4** EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL asumirá todos los gastos que suponga el retiro de los bienes del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, lo cual se hará bajo la supervisión del OPERADOR, de tal forma que se garantice el mejor estado de EL ESPACIO COMERCIAL.
- 29.5** En el momento de devolución de EL ESPACIO COMERCIAL, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá entregar al OPERADOR los últimos recibos de los servicios públicos contratados de manera independiente junto con la copia con constancia de radicación de la solicitud de cancelación del correspondiente servicio. En caso de que la FECHA DE DEVOLUCIÓN no coincida con la fecha de corte de dichos recibos o facturas, con base en los mismos la FIDUCIARIA hará una liquidación aproximada de los valores pendientes de pago, valor que deberá ser cancelado por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL al FIDEICOMISO a más tardar en la FECHA DE DEVOLUCIÓN de EL ESPACIO COMERCIAL.

Una vez le sean entregados a la FIDUCIARIA los recibos para pago del siguiente corte, y en caso de existir algún saldo en favor de alguna de LAS PARTES, la FIDUCIARIA deberá enviar a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL copia de los recibos o la factura, según sea el caso, junto con una liquidación de los saldos pendientes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que le hayan llegado a la FIDUCIARIA todos los recibos. LA PARTE que salga a deber a la otra, deberá cancelar dicho saldo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la liquidación correspondiente.

En caso de que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no hayan solicitado la cancelación del servicio público contratado de manera independiente se podrá solicitar la cancelación directamente por la FIDUCIARIA, como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y propietaria del ESPACIO COMERCIAL. Para estos efectos, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL autoriza de manera previa y preventiva con la suscripción de este contrato a la FIDUCIARIA para que solicite a la empresa respectiva la cancelación del servicio público, domiciliario, adicional, conexo o privado que contraten EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL cuya prestación sea ejecutada en los ESPACIOS COMERCIALES del CENTRO COMERCIAL. Para proceder según lo aquí dispuesto, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL suscribirá el poder que forma parte de este contrato como Anexo No. 4.

ESPACIO COMERCIAL, en cualesquiera informaciones o piezas publicitarias que se emitan sobre el CENTRO COMERCIAL para efectos de su promoción, desarrollo y posicionamiento. Desde la firma del presente contrato EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL autoriza expresamente al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o al OPERADOR para incluir en su publicidad la vinculación de **"COLCHONES DUERMA BIEN"** al CENTRO COMERCIAL.

Por su parte, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL reconoce que el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO Y APORTANTE DEL TERRENO es el titular de los derechos de propiedad sobre el nombre "EL EDÉN CENTRO COMERCIAL", así como sobre patentes, diseños, logos, emblemas, jingles, colores, enseñas y otras formas de propiedad intelectual empleadas para el funcionamiento y promoción del CENTRO COMERCIAL.

La FIDUCIARIA podrá autorizar previamente y por escrito a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL el uso del nombre y la enseña comercial del CENTRO COMERCIAL. En tal evento, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se circunscribirá a la utilización de los mismos por el tiempo y bajo las condiciones autorizadas y, en todo caso, solamente mientras tenga el carácter de Beneficiario de Espacio Comercial. En ningún caso EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL adquiere, tiene derecho o puede solicitar compensaciones económicas por la utilización del nombre comercial y la marca "EL EDÉN CENTRO COMERCIAL".

Cláusula Vigésima Novena.- Devolución de EL ESPACIO COMERCIAL:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá hacer devolución de EL ESPACIO COMERCIAL a la FIDUCIARIA, quien lo recibirá a través del OPERADOR, en la FECHA DE DEVOLUCIÓN, la cual deberá ser avisada a la FIDUCIARIA con, por lo menos, treinta (30) días de anticipación.

- 29.1** La devolución de EL ESPACIO COMERCIAL se verificará mediante la suscripción del ACTA DE DEVOLUCIÓN por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y el OPERADOR en la que se consignará (i) el estado en que se recibe EL ESPACIO COMERCIAL, y (ii) la satisfacción o no del OPERADOR sobre el estado en el que se ha devuelto EL ESPACIO COMERCIAL.

En caso de que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no concorra a suscribir el ACTA DE DEVOLUCIÓN, la FIDUCIARIA le otorgará un plazo de cinco (5) Días para hacerlo dentro de las horas hábiles comprendidas entre las 8:00 de la mañana y las 5:00 de la tarde. Si éste no concurre, se entenderá que el ESPACIO COMERCIAL se ha restituido y se dará aplicación a lo previsto en el numeral 29.8 de la presente cláusula.

- 29.2** EL ESPACIO COMERCIAL deberá ser devuelto en el mismo estado en el que fue adjudicado a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, salvo el deterioro natural y razonable que se le haya causado a EL ESPACIO COMERCIAL como consecuencia del aprovechamiento económico y destinación que se le haya dado y sin perjuicio de lo dispuesto en los siguientes numerales.

perjuicios que le cause y ejercer los demás derechos legales o contractuales a que haya lugar.

En el evento que el retraso en la devolución supere el término de dos (2) semanas, la FIDUCIARIA podrá optar por continuar exigiendo la multa de apremio establecida en esta Cláusula o la Cláusula Penal General establecida en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, sin perjuicio de su derecho de hacer exigible la obligación principal y la correspondiente indemnización de perjuicios.

Cláusula Trigésima.- Abandono de EL ESPACIO COMERCIAL:

Al suscribir la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL faculta expresamente a la FIDUCIARIA, a través del OPERADOR, para ingresar en EL ESPACIO COMERCIAL y asumir su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de EL ESPACIO COMERCIAL, siempre que por cualquier circunstancia el mismo aparezca abandonado o deshabitado por un término mayor a un (1) mes o que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física de EL ESPACIO COMERCIAL, su seguridad y/o la del CENTRO COMERCIAL.

Cláusula Trigésima Primera.- Traslado o Relocalización

El OPERADOR podrá relocalizar a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en un área equivalente a la inicialmente otorgada para EL ESPACIO COMERCIAL en el CENTRO COMERCIAL, la cual podrá tener una variación de hasta del diez por ciento (10%) con relación al área inicialmente delimitada en metros cuadrados según lo consignado en los Anexos No. 1 y 3 de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, con el fin de obtener los mejores resultados comerciales o por realización de obras de remodelación, renovación o ampliación del CENTRO COMERCIAL, sin que para ello requiera autorización previa de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL acepta desde ya el traslado o la relocalización y, para el efecto, únicamente bastará que el OPERADOR le notifique el traslado o la relocalización a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL con una antelación mínima de dos (2) meses a la fecha del traslado.

La FIDUCIARIA reconocerá a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL los gastos que implique el traslado o relocalización de EL ESPACIO COMERCIAL, incluyendo los costos de las adecuaciones con las mismas especificaciones en el nuevo ESPACIO COMERCIAL que le permitan al EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL operar su organización empresarial en las mismas condiciones en que éste venía operando antes del traslado o relocalización y sin que, en ningún caso, la FIDUCIARIA se haga responsable por obras adicionales, o que impliquen mejoras, pérdidas o daños de las mercancías, bienes muebles o enseres o el lucro cesante de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL. En todo caso, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL seguirá ocupando EL ESPACIO COMERCIAL originales hasta tanto le sea entregado el nuevo ESPACIO COMERCIAL completamente adecuado según lo antes establecido, con el fin de no interrumpir la operación de su ESTABLECIMIENTO.

- 29.6** En caso de que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no restituya EL ESPACIO COMERCIAL en los términos descritos, además de contar con las demás posibilidades otorgadas por la ley y/o por esta CARTA DE INSTRUCCIONES, la FIDUCIARIA, a través del OPERADOR, está facultada para retirar los BIENES DEL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, sin necesidad de autorización judicial o administrativa.

Para estos efectos, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara conocer, entender y aceptar por anticipado el siguiente procedimiento:

- (i) Se realizará un inventario detallado sobre la totalidad de los BIENES DEL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL que se encuentran en EL ESPACIO COMERCIAL, todo lo cual constará en un acta firmada por el OPERADOR DEL CENTRO COMERCIAL y dos testigos.
 - (ii) La FIDUCIARIA procederá a almacenar los BIENES DEL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en el lugar que considere conveniente, quedando los mismos a disposición de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL o de quien éste designe, mediante poder otorgado con presentación personal. Los gastos en que se incurra por traslado y custodia de los mismos, así como cualquier otro gasto generado por este motivo, correrán por cuenta y riesgo de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL. El pago de las anteriores sumas se garantizará mediante el pagaré en blanco con carta de instrucciones adjunto al presente contrato como Anexo No. 5.
 - (iii) Mediante la suscripción de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, y ante la mora de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en retirar o recibir los BIENES DEL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, este último será el único y total responsable por la pérdida o daño que puedan sufrir los mismos.
- 29.7** LAS PARTES declaran y aceptan que ni la FIDUCIARIA, ni LOS FIDEICOMITENTES ni el OPERADOR asumirán responsabilidad alguna sobre los BIENES DEL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y en el momento en que la FIDUCIARIA retire los BIENES DEL BENEFICIARIO DE ESPACIO, la FIDUCIARIA quedará en libertad de celebrar sin restricción nuevos acuerdos con terceros para la explotación de EL ESPACIO COMERCIAL, o para explotarlo directamente.
- 29.8** El FIDEICOMISO tendrá derecho a que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL le pague, a título de apremio, una suma equivalente a tres y un tercio por ciento (3 1/3%) diario de la última PRIMA DE PARTICIPACIÓN pagada por el incumplimiento de la obligación de restituir EL ESPACIO COMERCIAL. El pago de esta multa no eximirá a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL del cumplimiento de las demás obligaciones establecidas en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, ni le impedirá a la FIDUCIARIA demandar el pago de los

presente CARTA DE INSTRUCCIONES que deberá constar en documento escrito y suscrito por LAS PARTES, según sea el caso, junto con la constancia de pago de las primas correspondientes.

En el evento en que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no cumpla con su obligación de mantener vigente la póliza exigida en esta Cláusula, la FIDUCIARIA podrá tomarla y pagarla, siendo obligación de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL reembolsar las sumas de dinero pagadas por estos conceptos, junto con el interés de mora, liquidado a la más alta tasa legalmente posible.

Cláusula Trigésima Cuarta.- Renuncia a Eventual Prima Comercial:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL reconoce que su relación jurídica deriva de su posición de Beneficiario de Espacio Comercial en el FIDEICOMISO y, por tal virtud, carece de derecho de cualquier prima comercial al vencimiento del término de duración pactado en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, o por la cesión que de la misma haga el FIDEICOMITENTE GERENTE a un tercero, o por la devolución de EL ESPACIO COMERCIAL al FIDEICOMISO por cualquier causa, o por la transferencia del derecho de dominio y posesión de EL ESPACIO COMERCIAL a un tercero, por la acreditación de EL ESPACIO COMERCIAL o por cualquier otra circunstancia que pudiera ser aplicada.

V. VIGENCIA, DURACIÓN Y TERMINACIÓN

Cláusula Trigésima Quinta.- Duración y Vigencia:

Las instrucciones y obligaciones que constan en el acápite II de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES estarán vigentes durante el término de duración de las ETAPAS PREVIAS DE INVERSIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN DEL FIDEICOMISO estipuladas en la Cláusula Sexta y Séptima del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y sus reformas mencionadas en los numerales 2 y 3 de las Consideraciones de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

Las instrucciones y obligaciones que constan en el acápite III de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, es decir, aquellas que se refieren a la explotación de EL ESPACIO COMERCIAL por parte de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, mediante la puesta en funcionamiento de su ESTABLECIMIENTO, tendrán una duración de **TRES (3) AÑOS**, contados a partir de la entrada en funcionamiento de la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I del FIDEICOMISO, permanecerán vigentes por el término de duración aquí estipulado y cinco (5) días más, término necesario para desocupar EL ESPACIO COMERCIAL.

- 35.1** El término de duración de esta CARTA DE INSTRUCCIONES no será prorrogable salvo acuerdo previo de la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, el cual constará por escrito debidamente firmado.
- 35.2** Si finalizada la vigencia de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL adeuda al FIDEICOMISO suma alguna

Las obras de renovación o ampliación del CENTRO COMERCIAL, independiente de que impliquen o no traslado o relocalización de EL ESPACIO COMERCIAL para EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, no suspenderán la ejecución de las obligaciones contenidas en este contrato, siendo obligación del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL asumir completamente las obligaciones previstas en el mismo y, en especial, las contempladas en las Cláusulas Décima Séptima, Décima Novena y Vigésima Séptima de este CARTA DE INSTRUCCIONES durante sus ETAPAS OPERATIVAS.

Cláusula Trigésima Segunda.- Indemnidad:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga de manera irrevocable a mantener indemne y a defender a la FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO y a los FIDEICOMITENTES, sus socios, funcionarios, administradores, asesores y representantes, de cualesquiera y todos los daños, sanciones, cargos, multas, perjuicios, gastos, costos o pérdidas de cualquier naturaleza y, en general, de efectos negativos de cualquier naturaleza que se deriven de investigaciones y/o actuaciones de carácter técnico, regulatorio, judicial o administrativo, entre otros, con ocasión del ejercicio de su actividad comercial, incluyendo todas las asociadas a la contratación directa o indirecta de personal por parte del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL para la realización de cualquier actividad.

La obligación de indemnidad a que se refiere la presente Cláusula, cubre, ampara y se extiende a todos los efectos que se deriven de las eventuales investigaciones, actuaciones y penalidades, sin que haya limitación en cuantía.

Las estipulaciones de la presente Cláusula sobrevivirán a la terminación del presente contrato y estarán vigentes hasta por un término adicional de cinco (5) Años, siempre que no hubiere operado antes la prescripción legal.

Cláusula Trigésima Tercera.- Pólizas de Seguro:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL tomará la póliza de seguro que se indican a continuación, las que mantendrá vigente durante este presente contrato y con los plazos señalados en la presente Cláusula, con una compañía de seguros vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en las que el asegurado y beneficiario serán en ambos casos el FIDEICOMISO. El pago de las primas de seguro y cualquier gasto que su contratación llegare a generar serán de cargo exclusivo de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual: cubrirá los perjuicios causados por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL tanto al FIDEICOMITENTE PROPIETARIO, como al FIDEICOMISO, a la FIDUCIARIA y a terceros indeterminados por un valor de **VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.291.200)** y tendrá una vigencia igual a la de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y seis (6) meses más.

Para la póliza descrita en el anterior numeral, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de las mismas dentro de los quince (15) días anteriores a la FECHA DE ENTREGA o a la renovación de la vigencia de la

FIDEICOMITENTE APORTANTE, o en quien él indique, sin necesidad de documento alguno donde quede expresa esta cesión.

Cláusula Trigésima Sexta.- Terminación:

Los derechos y las obligaciones de LAS PARTES que emanan de esta CARTA DE INSTRUCCIONES cesarán en los siguientes casos:

1. Por haberse cumplido el objeto del CONTRATO DE FIDUCIA y la CARTA DE INSTRUCCIONES.
2. Por común acuerdo entre LAS PARTES que suscriben la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
3. Por las causales de terminación unilateral de la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, consagradas en la Cláusula Trigésima Séptima de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

Parágrafo: La terminación de que trata esta cláusula no exonera al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL del cumplimiento, entre otras, de las previsiones contenidas en la Cláusula Vigésima Novena en cuanto a la restitución del ESPACIO COMERCIAL, ni del pago de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN, de las cuotas de sostenimiento, ni de cualesquiera otras erogaciones y obligaciones aplicables mientras no se produzca la efectiva restitución del ESPACIO COMERCIAL y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se encuentre totalmente a paz y salvo con sus obligaciones.

Cláusula Trigésima Séptima.- Terminación Unilateral de la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL:

La calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en los términos consagrados en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, se entenderá terminada y por lo tanto cesarán todos los derechos y obligaciones derivados de la misma, cuando:

- a) EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL incumpla alguna de sus obligaciones contractuales, causándose en este caso las sanciones referidas en las Cláusulas Cuarta y Trigésima Novena, dependiendo si el incumplimiento ha tenido lugar en las ETAPAS PREVIAS DE INVERSIÓN, de CONSTRUCCIÓN y/o ETAPAS OPERATIVAS, respectivamente. Para el caso de incumplimiento durante las ETAPA PREVIA DE INVERSIÓN DE LA ETAPA I y/o ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DE LA ETAPA I del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontar las multas, directamente de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL haya entregado.
- b) EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se encuentre en mora de más de noventa (90) Días en el Cronograma de entrega de recursos en los términos estipulados en el Anexo No. 1 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, caso en el cual procederá la sanción estipulada en las Cláusula Cuarta de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, que será descontada directamente por la FIDUCIARIA de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL haya entregado.

por concepto de primas, gastos, intereses de mora, indemnización, sanción o compensación no satisfecha, dichas sumas deberán ser consignadas dentro de los dos (2) días siguientes a la terminación de la calidad de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en la cuenta bancaria en la que habitualmente se venga consignando la remuneración junto con el valor correspondiente a la proporción de la remuneración por concepto de los cinco (5) Días mencionados en esta Cláusula.

- 35.3** La presente CARTA DE INSTRUCCIONES finalizará su vigencia anticipadamente en caso de destrucción total de EL ESPACIO COMERCIAL o destrucción del CENTRO COMERCIAL en proporción mayor a las tres cuartas partes del mismo, por razones ajenas a los FIDEICOMITENTES y/o la FIDUCIARIA y/o al EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, en cuyo caso no se causará en favor de ninguna de éstas obligación alguna de pagar indemnización, compensación o suma alguna. Si EL ESPACIO COMERCIAL o el CENTRO COMERCIAL se destruye total o parcialmente en proporción mayor a las tres cuartas partes del mismo por culpa de alguno de los FIDEICOMITENTES y/o LA FIDUCIARIA y/o EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, la vigencia de este contrato se terminará pero en este caso el contratante incumplido reconocerá al cumplido la suma equivalente al promedio del valor de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN correspondiente a los últimos seis (6) meses, por el tiempo que falte para el vencimiento de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 35.4** En caso de destrucción parcial del CENTRO COMERCIAL en proporción menor a las tres cuartas partes de su valor, por causas ajenas a los FIDEICOMITENTES y/o a la FIDUCIARIA y/o EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, habrá obligación de reconstruir EL ESPACIO COMERCIAL con cargo a las pólizas existentes para el efecto, y las obligaciones bajo la presente CARTA DE INSTRUCCIONES se entenderán suspendidas mientras dure la reconstrucción. Se aclara que la obligación del FIDEICOMISO será la de adjudicar a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL EL ESPACIO COMERCIAL en las mismas condiciones de especificaciones y tamaño previstas en esta CARTA DE INSTRUCCIONES, siendo obligación a cargo de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL su adecuación en un plazo no mayor a noventa (90) días calendario contados a partir de la entrega de EL ESPACIO COMERCIAL para el efecto.
- 35.5** En caso de destrucción parcial del CENTRO COMERCIAL en proporción menor a las tres cuartas partes de su valor, por causas imputables a alguna de LAS PARTES, habrá obligación de reconstruir EL ESPACIO COMERCIAL con cargo a LA PARTE incumplida. Si fuere EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL o algún tercero ocupante de algún área al interior de EL ESPACIO COMERCIAL el causante del siniestro, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL deberá continuar pagando al FIDEICOMISO el promedio de la remuneración cancelada en los últimos seis (6) meses. Si el incumplido fuere el(los) FIDEICOMITENTE(S), EL ESPACIO COMERCIAL deberá ser reconstruido a su cargo y cancelará a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL el promedio de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN pagada en los últimos seis (6) meses hasta la entrega efectiva de EL ESPACIO COMERCIAL.
- 35.6** En caso de terminación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, los derechos y obligaciones del FIDEICOMISO automáticamente quedarán subrogados en el

como ejercer los demás derechos y acciones establecidos a su favor. Para los efectos descritos, la presente CARTA DE INSTRUCCIONES prestará mérito ejecutivo.

Parágrafo Tercero: EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a devolver a la FIDUCIARIA EL ESPACIO COMERCIAL dentro de los quince (15) días inmediatamente siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA, a través del OPERADOR, le hubiere requerido la devolución.

Para los efectos del literal e), la devolución deberá efectuarse en la fecha establecida en la comunicación suscrita por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL. En el evento que no comunique por escrito su determinación para terminar de manera unilateral tal calidad, deberá devolver EL ESPACIO COMERCIAL dentro de los quince (15) días inmediatamente siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA le hubiere requerido para que realice el pago a que se refiere el Parágrafo Segundo. En todo caso, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a restituir EL ESPACIO COMERCIAL al FIDEICOMITENTE en el mismo estado en que le fue adjudicado.

Parágrafo Cuarto: La terminación de que trata esta cláusula no exonera al BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL del cumplimiento, entre otras, de las previsiones contenidas en la Cláusula Vigésima Novena en cuanto a la restitución del ESPACIO COMERCIAL, ni del pago de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN, de las cuotas de sostenimiento, ni de cualesquiera otras erogaciones y obligaciones aplicables mientras no se produzca la efectiva restitución del ESPACIO COMERCIAL y EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se encuentre totalmente a paz y salvo con sus obligaciones.

VI. CESIÓN

Cláusula Trigésima Octava.- Cesión:

La cesión se someterá a las siguientes reglas:

38.1 EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL sólo podrá ceder en todo o en parte los derechos y obligaciones consagrados en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE APORTANTE y aceptación expresa de la FIDUCIARIA.

En todo caso, es entendido que la expedición del concepto favorable y de la aceptación expresa por parte del FIDEICOMITENTE APORTANTE y de LA FIDUCIARIA, respectivamente, corresponden a decisiones discrecionales de cada una de tales entidades. En particular EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no podrá ceder su posición contractual, parcial o total, dentro de esta CARTA DE INSTRUCCIONES a un tercero que (i) haya estado, se encuentre o se tema estar incluido en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (ii) tenga investigaciones en curso, sea o haya estado sindicado, o esté condenado por narcotráfico y/o lavado de activos; (iii) sus bienes y negocios provengan de actividades ilícitas; (iv) haya realizado, tenga investigaciones en curso o tema tenerlas, por actividades no autorizadas relacionadas con la captación o recaudo de dineros del público y (v) no garantice que cuenta con la capacidad financiera

- c) EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se encuentre en mora de más de tres (3) Meses en el pago de la PRIMA DE PARTICIPACIÓN, caso en el cual procederá la sanción estipulada en las Cláusula Trigésima Novena de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
- d) EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL 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 de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
- e) Por decisión de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en el periodo comprendido entre la suscripción de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES y la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I, siempre que ésta decisión sea informada al FIDEICOMITENTE GERENTE y a la FIDUCIARIA con por lo menos treinta (30) Días calendario de anticipación a la FECHA DE APERTURA DE LA ETAPA I.
- f) Por decisión de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL desde el inicio de la ETAPA OPERATIVA DE LA ETAPA I del Centro Comercial y durante el término de duración de la CARTA DE INSTRUCCIONES indicada en la Cláusula Trigésima Quinta de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES. En el caso de terminación unilateral del presente literal, se causará a favor del FIDEICOMISO, la sanción establecida en la Cláusula Trigésima Novena de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES para lo cual EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL autoriza al FIDEICOMISO a efectuar los descuentos por la sanción por este retiro con cargo a las sumas de dinero que se adeuden a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por la presente CARTA DE INSTRUCCIONES o por cualquier otro concepto.

Parágrafo Primero: En los casos en que se dé por terminado la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en los términos establecidos en esta Cláusula, por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, LA FIDUCIARIA se encuentra facultada para asignar este beneficio de espacio comercial correspondiente a EL ESPACIO COMERCIAL determinado en el Anexo No. 1 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES a otra persona, sin requisito adicional.

Parágrafo Segundo: En el caso descrito en el literal (e) de la presente Cláusula, la FIDUCIARIA queda facultada para descontar directamente la suma correspondiente a la penalidad especial de que trata la Cláusula Cuarta. En caso de que los recursos entregados por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no sean suficientes, éste deberá entregar el faltante al FIDEICOMISO dentro de los quince (15) Días siguientes al día en que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL hubiere emitido la comunicación de terminación unilateral. Si EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no envía la comunicación en comento pero da señales inequívocas de terminación, el referido pago deberá realizarse a los cinco (5) días del requerimiento que sobre el particular remita la FIDUCIARIA. Lo anterior sin perjuicio de que el FIDEICOMITENTE APORTANTE, el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA puedan, además, exigir la indemnización de perjuicios, así

INSTRUCCIONES, la 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.

Cláusula Cuadragésima Primera.- Notificaciones:

Para todos los efectos que se deriven de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, LAS PARTES convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá, D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el Anexo No. 1 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES. Será responsabilidad de cada Parte comunicar el cambio de dirección.

Cláusula Cuadragésima Segunda.- 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 BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga 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 de Espacio Comercial con respecto a EL ESPACIO COMERCIAL definido en los Anexos Nos. 1, 2 y 3 de esta CARTA DE INSTRUCCIONES. La FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminada unilateralmente y en forma anticipada la calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL en caso de desatención a estos deberes.

Cláusula Cuadragésima Tercera.- Declaración de El Beneficiario de Espacio Comercial respecto de la actividad de la Fiduciaria:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara 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 EL EDÉN CENTRO COMERCIAL y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, adjudicación, 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 GERENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
3. La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, la FIDUCIARIA enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL,

necesaria para cumplir con sus obligaciones y cubrir todos los riesgos bajo la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.

38.2 Los FIDEICOMITENTES podrán ceder, total o parcialmente, los derechos y obligaciones que emanan de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, para lo cual no requerirán de ningún tipo de autorización por parte de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL. Dicha cesión producirá efectos respecto del EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL a partir de la fecha de la comunicación escrita en la que se le informe la cesión.

38.3 EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no podrá permitir total ni parcialmente la explotación de EL ESPACIO COMERCIAL por parte de terceros, sin la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA. La posibilidad de permitir a terceros la explotación de parte del área de EL ESPACIO COMERCIAL, no relevará a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL de cumplir las obligaciones que en su calidad de tal le corresponden por virtud de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.

Ni los FIDEICOMITENTES, ni el FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA tendrán vínculo alguno de naturaleza laboral, civil, administrativa y/o cualquier otra, con respecto a los empleados, personal, contratistas, funcionarios, asesores y consultores de los terceros con los cuales EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL haya celebrado acuerdos para la explotación de algunas áreas dentro de EL ESPACIO COMERCIAL.

38.4 El incumplimiento de las obligaciones descritas en esta Cláusula por parte de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, dará lugar al ejercicio de la facultad de terminación anticipada por parte de la FIDUCIARIA, sin que haya lugar a indemnización alguna a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

VII. CLÁUSULA PENAL

Cláusula Trigésima Novena.- Cláusula Penal General:

Sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Cuarta, si EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL no diere cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contraen de acuerdo con la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, se causará a favor de EL FIDEICOMISO una suma equivalente a quince (15) veces la última PRIMA DE PARTICIPACIÓN pagada y este último quedará en libertad de terminar el presente contrato sin necesidad de requerimiento judicial o privado y podrá, además, exigir la pena y la indemnización de perjuicios, así como ejercer los demás derechos y acciones a su favor de acuerdo con lo establecido en esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

VIII. VARIOS

Cláusula Cuadragésima.- Estipulaciones Verbales:

LAS PARTES que suscriben esta CARTA DE INSTRUCCIONES manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con la presente CARTA DE

y consecuencias que puedan causar. No obstante lo anterior, EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL faculta a la FIDUCIARIA y a los FIDEICOMITENTES para terminar anticipadamente su calidad de BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL sin que ello genere multa o sanción alguna a cargo de la FIDUCIARIA o los FIDEICOMITENTES, en el evento en que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL sea incluido -por cualquier causa- en dichos listados.

Cláusula Cuadragésima Séptima.- Impuestos y demás Gastos:

Los tributos, tasas, contribuciones y valorizaciones que graven la propiedad de EL ESPACIO COMERCIAL, incluidos los que se creen con posteridad a la FECHA DE CELEBRACIÓN, serán pagados por el FIDEICOMITENTE PROPIETARIO Y APORTANTE DEL TERRENO.

Cada una de LAS PARTES será la responsable exclusiva de los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes ocasionados por el desarrollo de su actividad comercial.

Cláusula Cuadragésima Octava.- Mecanismo Especial De Resolución De Controversias:

Las controversias derivadas de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, salvo por las relacionadas con el cobro y ejecución de las obligaciones dinerarias, para lo cual la presente CARTA DE INSTRUCCIONES prestará mérito ejecutivo, se solucionarán de conformidad con los párrafos siguientes en caso de que (i) no exista un mecanismo especial de solución de una determinada controversia, (ii) existiendo el mecanismo especial de solución de una determinada controversia, dicho mecanismo autorice acudir al mecanismo general de que trata la presente Cláusula, cuando mediante aquel mecanismo especial no se haya solucionado la controversia, o (iii) si existiere alguna duda respecto del mecanismo de solución de controversias a aplicar.

Así las cosas, sujeto a lo establecido en el párrafo anterior, ante cualquier controversia derivada o relacionada con esta CARTA DE INSTRUCCIONES y el CONTRATO DE FIDUCIA, LAS PARTES harán sus mejores esfuerzos de buena fe para llegar a un arreglo directo que permita resolver la(s) diferencia(s) en cuestión. Si dentro de un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la primera comunicación enviada por una de LAS PARTES a la otra informando la existencia de una diferencia, no fuere posible o viable, por cualquier razón, llegar a un acuerdo, entonces se procederá como se indica en los numerales siguientes:

1. La disputa será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
2. El Tribunal estará conformado por un (1) árbitro escogido de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 SMLMV), o por tres (3) árbitros tomados de la Lista A si la demanda supera la suma antes indicada. El árbitro o los árbitros serán designados

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.

5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en estas declaraciones.

Cláusula Cuadragésima Cuarta.- Información:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL manifiesta que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, en su OTROSÍ No. 1 y la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, 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 GERENTE.

Cláusula Cuadragésima Quinta.- Revelaciones:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL 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:

1. El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio.
2. La sociedad fiduciaria administra los recursos desde las ETAPAS PREVIAS DE INVERSIÓN y DE CONSTRUCCIÓN y los pone a disposición del FIDEICOMISO en las ETAPAS OPERATIVAS conforme se establece en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL celebrado entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA.
3. La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
4. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión a la cual se destinarán los recursos que se entreguen a la FIDUCIARIA en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA y en cumplimiento de esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

Cláusula Cuadragésima Sexta.- Declaración de Licitud:

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declara y garantiza que (i) no ha estado, ni se encuentra, o teme ser incluido en cualquiera de las listas o registros que administra el Departamento de Justicia o la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, (ii) no tiene investigaciones en curso, no ha sido sindicado, o condenado por narcotráfico ni lavado de activos, por desplazamiento forzado y/o paramilitarismo, (iii) no ha realizado, no tiene investigaciones en curso o teme tenerlas, con relación al ejercicio de actividades no autorizadas para la captación o recaudo de dineros del público, y (iv) todos sus bienes y negocios, provienen de actividades lícitas.

EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se obliga a notificar de inmediato a la FIDUCIARIA y a los FIDEICOMITENTES cualquier cambio en las situaciones declaradas en la presente Cláusula, informando sobre las medidas que tomará para mitigar los daños

de común acuerdo por LAS PARTES y, en su defecto, por la Cámara de Comercio de Bogotá.

3. El Tribunal sesionará en la ciudad de Bogotá, y su decisión será adoptada en derecho de conformidad con la ley colombiana.

Cláusula Cuadragésima Novena.- Confidencialidad:

LAS PARTES se comprometen a mantener los términos y condiciones de las negociaciones adelantadas y de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES en estricta confidencialidad. Por lo tanto, se abstendrán de divulgar o usar, a menos que se acuerde por escrito otra cosa entre LAS PARTES y sin perjuicio de la protección para la información confidencial que haya sido conocida con anterioridad a la firma de esta CARTA DE INSTRUCCIONES, la totalidad o parte de cualquier información o dato que se haya obtenido o se obtenga en conexión con: (i) todo material, documentos, material impreso, marcas de fábrica, señales o expresiones de propaganda, software, medios electrónicos o magnéticos, discos ópticos, microfilmes, películas, dibujos, gráficas, descripciones escritas, notas, memorandos y archivos de cualquier naturaleza suministrados o desarrollados por cualquiera de las partes en relación con el objeto de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, que se encuentre en poder de cualquiera de las partes o en poder de sus empleados, directivos, agentes, subcontratistas, filiales, consejeros, asesores, entre otros; y, (ii) toda información relacionada con esta CARTA DE INSTRUCCIONES que no sea de público conocimiento y que hubiere sido suministrada por una parte a la otra parte, ya fuere por escrito, de forma oral o por cualquier otro medio.

Se entenderá por Información Confidencial cualquier información, transferida verbalmente, por escrito o de cualquier otra forma tangible, incluidos los mensajes de datos según este término se define en la legislación colombiana, junto con notas, análisis, hojas de trabajo, compilaciones, comparaciones, estudios o cualquier otro documento preparado por las partes el cual contenga, refleje, esté basado en o sea generado por tal Información Confidencial. Para todos los efectos, la Información debe ser considerada como secreto empresarial y, en consecuencia, la misma está protegida por esta Cláusula y por lo establecido en la legislación que regula los secretos empresariales.

No obstante lo anterior, los siguientes ejemplos no constituirán Información Confidencial para efectos de este acuerdo:

1. Información conocida por LAS PARTES antes de ser revelada bajo este acuerdo, sin que la misma estuviese sujeta a ninguna obligación de confidencialidad.
2. Información que es o se vuelve de acceso y/o de conocimiento público de manera diferente a la de ser revelada directa o indirectamente por la parte obligada a mantener la confidencialidad de la misma en virtud de la celebración de este acuerdo.
3. Información que está o se vuelve disponible para una de LAS PARTES en una manera no confidencial, de una fuente diferente a la otra parte o cualquiera de sus afiliadas, siempre que tal fuente haya indicado y demostrado a la parte que no está limitada u obligada a ningún acuerdo de confidencialidad.

La obligación de probar estas excepciones está a cargo de la parte que las alegue.

En virtud de lo anterior, LAS PARTES firmantes se comprometen a no usar indebidamente la Información Confidencial y a mantener la Información que reciban de la otra en estricta confidencialidad y no la revelarán, publicarán o darán a conocer, total o parcialmente, a nadie aparte de sus empleados, consultores o afiliados que específicamente necesiten conocerla para poder ejecutar las obligaciones contenidas en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES. Cada una de LAS PARTES será responsable del cumplimiento de esta Cláusula por parte de sus empleados, directores, consultores o afiliados.

El uso indebido o la revelación de la Información Confidencial serán considerados como competencia desleal y la parte incumplida quedará sujeta a las sanciones legales respectivas. De igual forma, constituirá competencia desleal y violación del presente acuerdo la realización de los actos que se indican en el artículo 262 de la Decisión 486 de 2000 de la Comisión de la Comunidad Andina de Naciones.

En caso de que cualquiera de LAS PARTES, sus directores, empleados, afiliados o consultores, sean requeridos legalmente a revelar alguna porción de la información obtenida de la(s) otra(s) PARTE(S), informará inmediatamente y por escrito a la(s) otra(s) PARTE(S) de dicho requerimiento, con el fin de otorgarle a la(s) otra(s) PARTE(S) suficiente tiempo para que busque una solución alterna. En todo caso, LA PARTE se compromete a solo entregar aquella porción de la Información que esté legalmente requerida, y de hacer todo lo posible para obtener garantía de que a la Información entregada se le dará manejo de confidencialidad.

Parágrafo: No obstante lo contemplado en esta Cláusula, es claro que a partir de la firma de esta CARTA DE INSTRUCCIONES el FIDEICOMITENTE GERENTE o la FIDUCIARIA podrán, dentro de su gestión comercial, informar que el ESTABLECIMIENTO de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL se ha vinculado al CENTRO COMERCIAL dentro de las condiciones y limitaciones previstas en esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

Cláusula Quincuagésima.- Estipulaciones Generales:

- 50.1** La responsabilidad de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL por las obligaciones estipuladas a su cargo, tiene vigencia hasta la fecha en que EL ESPACIO COMERCIAL haya sido restituido y entregado efectivamente a la FIDUCIARIA, a entera satisfacción de esta última.
- 50.2** Ni los FIDEICOMITENTES, ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA asumen responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por robos, hurtos, siniestros tales como incendio, inundación o terrorismo, entre otros.
- 50.3** LAS PARTES renuncian recíprocamente a toda clase de requerimientos para constituirse en mora en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que les sobrevienen al suscribir la presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
- 50.4** Ninguna omisión, demora o acción de alguno de LOS FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMISO y/o la FIDUCIARIA en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o

recurso derivado de esta CARTA DE INSTRUCCIONES podrá ser considerada como una renuncia al mismo y, el no ejercicio particular o parcial de cualquiera de tales derechos, facultades o recursos tampoco impedirá el ulterior ejercicio de los mismos.

Cláusula Quincuagésima Primera.- Ley Aplicable:

Esta CARTA DE INSTRUCCIONES se regirá íntegramente por las leyes sustanciales y procesales de la República de Colombia.

Cláusula Quincuagésima Segunda.- Acuerdo Integral:

Los términos y condiciones expresados en esta CARTA DE INSTRUCCIONES constituyen el único acuerdo existente entre LAS PARTES sobre EL ESPACIO COMERCIAL. Por lo tanto, quedan invalidados y sin efectos cualquier acto, acuerdo, convención, contrato, negocio, entendimiento o diálogo que entre las partes hubiere sobre EL ESPACIO COMERCIAL con anterioridad a la fecha de suscripción del mismo.

En desarrollo de lo anterior, esta CARTA DE INSTRUCCIONES no podrá ser modificada ni interpretada por LAS PARTES sino a través de documento escrito firmado por cada una de ellas. Por lo tanto, la mera tolerancia de cada PARTE, respecto del incumplimiento de la otra PARTE no implicará ni podrá ser interpretada como modificación a la CARTA DE INSTRUCCIONES, ni como aceptación del incumplimiento.

Si algún apartado de esta CARTA DE INSTRUCCIONES fuere invalidado por autoridad competente, la CARTA DE INSTRUCCIONES se mantendrá vigente salvo que aparezca que la disposición invalidada ha sido trascendental para que alguna de LAS PARTES suscriba el presente acuerdo.

La titulación y división de las cláusulas y numerales de esta CARTA DE INSTRUCCIONES tiene solamente fines ilustrativos y de ninguna manera servirán para interpretar en uno y otro sentido disposición contractual alguna.

Cláusula Quincuagésima Tercera.- Mérito Ejecutivo:

En razón a que la presente CARTA DE INSTRUCCIONES contiene obligaciones expresas, claras a cargo de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, el mismo presta mérito ejecutivo.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá, en cuatro (4) originales del mismo tenor y valor, uno para EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, otro para EL FIDEICOMITENTE GERENTE, otro para EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y otro para la FIDUCIARIA, en la fecha señalada en la primera hoja de este contrato.

Cláusula Quincuagésima Cuarta.- Parte de la Fiducia:

En este estado yo **EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES** actuando en nombre y representación legal de **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.**, manifiesto que acepto esta



designación como BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL y declaro que he(hemos) analizado libre y espontáneamente el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, cuyo contenido manifiesto(amos) conocer y aceptar en su integridad, lo mismo que todas las estipulaciones de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, las cuales también manifiesto que conozco y acepto en su integridad, por lo tanto, autorizo(amos) a la FIDUCIARIA para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi exclusiva responsabilidad, cumpla las instrucciones establecidas en esta CARTA DE INSTRUCCIONES.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019).



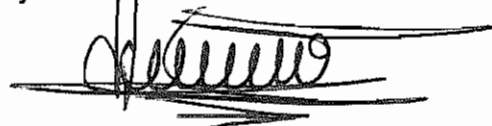
EDGAR ALFONSO SOLANO ROMERO

C.C. No. 79.053.868 de Bogotá

Fideicomitente Gerente

Fideicomiso CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTÁ

Suscribo la presente CARTA DE INSTRUCCIONES en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.



EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES

C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá

Representante Legal

COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.

La FIDUCIARIA, suscribe en señal de aceptación de los derechos y obligaciones que para el FIDEICOMISO emanan de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES,

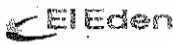


CAROLINA LOZANO OSTOS

C.C. No. 39.692.985 de Bogotá

Representante Legal

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



EL EDEN CENTRO COMERCIAL
ANEXO N° 1



INFORMACION GENERAL		
Patrimonio Autónomo	CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTÁ	
Nit	830.055.897-7	
Fiduciaria	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	
Fideicomitente Gerente	CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.	
Nit	860.028.712-8	
Beneficiario de Espacio comercial	COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.	
Nit	901.271.523-0	
INFORMACION ESPACIO COMERCIAL		
Número	L 2-093 B - Etapa I	
Localización	Segundo Piso	
Área Espacio Comercial	68.80	m²
Área Uso Exclusivo		m² (terrazas)
Áreas técnicas		m² (Sótanos, semisótanos y cubierta)
Área total	68.80	m²
Destinación (Uso)	Colchones	
Marca	COLCHONES DUERMA BIEN	
Características y especificaciones del espacio comercial descritas en el Anexo 2		
VALOR PRIMA DE PARTICIPACION		
Valor fijo	\$	6,192,000
SIN PRIMA DE VINCULACION		
La fecha de entrega del espacio comercial será notificada por EL FIDEICOMITENTE a EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTÁ. Se aclara que el cronograma de recursos a entregar no coincide con el cronograma de fecha de entrega material del espacio comercial.		
INFORMACION PARA NOTIFICACION		
Beneficiario de espacio comercial	Av. 68 No. 9 A - 86	
Dirección	colchonesduermabien92@gmail.com	
Correo electrónico	321 235 29 46	
Teléfono		
Fideicomitente Gerente	Carrera 13 No. 26 A - 47 Piso 2	
Dirección	servicioalcliente@conplanificadas.com	
Correo electrónico	3905600	
Teléfono		
Será responsabilidad de EL BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL comunicar por escrito a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE cualquier cambio de dirección.		
Origen de los fondos		
Como BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.): Producto del desarrollo de la actividad económica de la Empresa COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.		
CONDICION ESPECIAL		
Se entregará el espacio comercial con el Piso afinado		
EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá Representante Legal COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S. BENEFICIARIO ESPACIO COMERCIAL	EDGAR ALFONSO SOLANO ROMERO C.C. No. 79.053.868 de Bogotá Fideicomitente Gerente Fideicomiso CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTÁ	CAROLINA LOZANO OSTOS C.C. No. 39.692.985 de Bogotá Representante Legal FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

INFORMACIÓN ESPACIO COMERCIAL

1	Número	L 2 - 093 B
2	Localización	Segundo Piso - Etapa I
3	Área Espacio Comercial	68.80 m ²
		0 m ² Terraza
4	Áreas técnicas	0 m ² Semisótano
		0 m ² Cubierta
5	Área total	68.80 m ²
6	Destinación (Uso)	Colchones
7	Marca	COLCHONES DUERMA BIEN

ESPECIFICACIONES

ESTRUCTURA	
8	Cimentación (Sótano):
9	Pórticos (Semisótano a tercer piso):
10	Losas de entrepiso (Semisótano a tercer piso):
11	Carga viva de diseño placa
12	Zona de Cargue y descargue
MAMPOSTERIA	
13	Fachadas y muros exteriores
14	Muros divisorios exteriores
15	Muros interiores
MONTACARGAS, ASCENSORES Y ESCALERAS	
16	Fosos y vanos requeridos para la instalación de montacargas, ascensores y escaladores, para uso del centro comercial en zonas comunes
21	Escalera de concreto reforzado entre todos los pisos del centro comercial, para uso del centro comercial en zonas comunes y evacuación de emergencia.
CUBIERTAS	
22	Losa
23	Teja translúcida y opaca apoyada en estructura metálica
IMPERMEABILIZACIONES	
24	Elementos estructurales (muros de contención y tanques de almacenamiento)
25	Losas al aire libre
ACABADO DE PISOS	
25	Losa interior del espacio comercial
26	Circulaciones exteriores
ACABADOS - CARPINTERÍAS	
27	Divisiones, griferías, aparatos sanitarios, puertas, ventanas.
28	Baños, cuartos técnicos
29	Puertas y ventanas
ACABADOS -MUROS Y CIELOS RASOS	
30	Enchapes, revoques, estucos y pinturas

Pilotes, dados, vigas de amarre y losas de contrapiso a nivel de sótano.

Concreto reforzado con luces promedio 8m x 8m

Macizas en concreto reforzado apoyada sobre vigas según Norma de Construcción Sismorresistente vigente 500 Kg-f/m2.

Compartido, altura libre de 4.50 m, con capacidad para camiones tipo C3 (28 T)

Unidades de arcilla según diseño arquitectónico.

Ladrillo de arcilla de perforación vertical. En cuartos técnicos bloques de concreto

A cargo del BENEFICIARIO DEL ESPACIO

Losa en concreto reforzado.

Teja translúcida y opaca apoyada en estructura metálica en plazas y áreas de restaurante según diseño arquitectónico

Impermeabilización según su uso

Losas al aire libre como cubierta y terrazas según localización y tráfico.

Al interior del local se entrega losa maciza sin acabado.

Acabado a cargo del beneficiario de espacio comercial

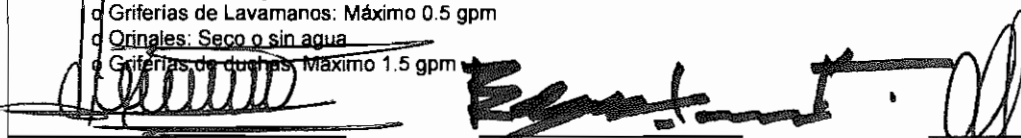
Circulaciones exteriores en zonas comerciales según especificación arquitectónica.

Al interior del espacio comercial a cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

Según especificación de diseño arquitectónico.

En áreas comunes y técnicas según diseño arquitectónico.

Al interior del espacio comercial a cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL. Se entrega en zonas comunes y técnicas según especificación arquitectónica.

VIARIOS		
31	Vitrinas	Según manual de vitrinismo, a cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
32	Avisos exteriores corporativos	Según manual de vitrinismo, a cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
33	Escaleras, escaladores, rampas eléctricas y ascensores en zonas comunes.	
INSTALACIONES		
INSTALACIONES ELECTRICAS Y COMUNICACIONES		
34	Carga eléctrica	11 KVA
35	Acometida de conexión eléctrica	Punto cero de conexión eléctrica y comunicaciones.
36	Acometida de comunicaciones	Punto cero de conexión eléctrica y comunicaciones.
37	Medidor de consumo	Independiente
38	Subestaciones y plantas eléctricas	Subestaciones y plantas eléctricas (celdas en media tensión: medida, seccionamiento, protección y celda de transformador)
39	Sistema puesta a tierra para subestaciones eléctricas y planta de emergencia	
40	Diseño eléctrico, comunicaciones(iluminación, voz y datos)	Al interior del espacio comercial a cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, debe cumplir normativa vigente (RETIE, RITEL).
41	Sistema de apantallamiento contra descargas atmosféricas	Según diseño
42	Diseño de iluminación, control, audio, en áreas comunes y técnicas (Accesos vehiculares, peatonales, zonas comunes y exteriores)	
INSTALACIONES AIRE ACONDICIONADO		
43	Área o losa técnica o semisótano para equipos de aire acondicionado	Plataformas o elementos para instalación de equipos en semisótano o placa antivibratoria en cubierta a cargo del BENEFICIARIO DEL ESPACIO COMERCIAL.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		
44	Acometida Acueducto	Red hasta punto cero local
45	Presión red de acueducto	Sistema de presión constante entre 40 y 70 psi como máximo
46	Acometida Alcantarillado	A punto cero del Espacio Comercial
47	Medidor de consumo	Independiente
48	Instalaciones hidráulicas y sanitarias internas	A cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL previa coordinación técnica
INSTALACIONES RED CONTRA INCENDIO (RCI)		
49	Acometida Red contra incendio	Red general de RCI (incluye gabinetes, conexiones a bomberos, etc) en zonas comunes, técnicas, parqueaderos.
50	Red de distribución interna RCI	Red de distribución interna RCI al interior del espacio comercial.
51	Tanque de consumo	Común con el centro comercial, de acuerdo a diseño de la RCI.
INSTALACIONES DE SEGURIDAD		
52	Diseño de seguridad y monitoreo al interior del local.	A cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL
53	Instalaciones de seguridad y control (sensores, CCTV, etc) de áreas comunes y técnicas.	
CONDICIONES GENERALES LEED		
54	Abstenerse de usar refrigerantes basados en CFCs (clorofluorocarbonos o chlorofluoro-carbons por su nombre en inglés)	
55	Emplear equipos que manejen los parámetros de eficiencia del estándar ASHRAE 90.1- 2007.	
56	Los aparatos sanitarios al interior del espacio comercial (a cargo del BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL) deberán ser de bajo consumo dentro de las siguientes especificaciones:	
	o Sanitarios: 1.28 gpf	
	o Griferías de Lavamanos: Máximo 0.5 gpm	
	o Orinales: Seco o sin agua	
	o Griferías de duchas: Máximo 1.5 gpm	
		
EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES EDGAR ALFONSO SOLANO ROMERO CAROLINA LOZANO OSTOS		
C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá C.C. No. 79.053.868 de Bogotá C.C. No. 39.692.985 de Bogotá		
Representante Legal Fideicomitante Gerente Representante Legal		
COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S. Fideicomiso FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.		
BENEFICIARIO ESPACIO COMERCIAL CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTÁ		

ANEXO No. 5
PAGARÉ EN BLANCO

COPIA

No. 024 19

Fecha de otorgamiento: abril 30 de 2019

EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.428.302 de Bogotá, actuando en mi calidad de Representante Legal de **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.** sociedad identificada con NIT. **901.271.523-0** lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante el "Deudor"), obligo a la sociedad que represento a pagar incondicionalmente en dinero efectivo, a la orden de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**, en su oficina de la Calle 67 No. 7-37 Piso 3 de Bogotá, D.C., la suma

moneda legal colombiana (\$ _____). El pago lo realizaré el día _____ () de _____ de _____ (). De no efectuarse el pago integral en la fecha prevista, se causarán intereses moratorios a la máxima tasa permitida para el día en que se efectúe el pago.

En caso de mora y durante la misma, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**, los intereses serán liquidados a la máxima tasa permitida para el día del pago. En el evento de que por disposición legal o reglamentaria se autorice a cobrar intereses superiores a los previstos en este pagare, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera de y representante legal del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**, los ajustará automáticamente y desde ahora el deudor se obliga a pagar la diferencia que resulta a su cargo por dicho concepto, de acuerdo con las nuevas disposiciones.

Se pacta expresamente que los intereses pendientes producirán intereses en los términos del Artículo 886 del Código de Comercio.

Todos los gastos e impuestos que cause este título valor son a cargo del otorgante, lo mismo que los honorarios del abogado y las costas del cobro si hubiere lugar a ellos.

El Deudor expresamente renuncia a la exhibición del título para el pago, al aviso de rechazo, al protesto y a la constitución en mora.

Firma



EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES
C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá
Representante Legal
COLCHONES DUERME BIEN S.A.S.

COPIA

Bogotá, D.C., abril 30 de 2019.

Señores

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Vocera y Representante Legal del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CENTRO
COMERCIAL - FIDUBOGOTA

Ciudad

Ref: Carta de Instrucciones para diligenciamiento de Pagaré No. 024 19

EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.428.302, actuando en mi calidad de Representante Legal de **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. **901.271.523-0** lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante el "Deudor"), autorizo en forma irrevocable a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera y representante legal del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL – FIDUBOGOTA**, o a quien derive de esta el derecho incorporado en el pagaré, a llenar los espacios en blanco del pagaré No. 024 19 (en adelante el "Pagaré"), de acuerdo con las siguientes instrucciones:

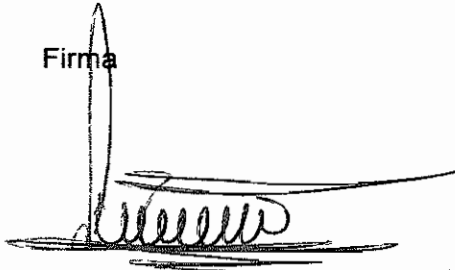
1. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad anotada, se encuentra facultada para llenar el Pagaré sin necesidad de dar aviso a los firmantes del mismo.
2. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad anotada, se encuentra facultada para llenar el Pagaré en el evento en que el Deudor incumpla su obligación de pagar los gastos en los que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, los FIDEICOMITENTES y/o cualquier otro tercero incurra por traslado y custodia de los bienes ubicados en el ESPACIO COMERCIAL, según definiciones y términos establecidos en la cláusula Vigésima Novena numeral 29.6 Literal (ii) de la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL, suscrita por las el Deudor y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en el marco del contrato de fiducia mercantil que dio origen al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA, así como cualquier otro gasto generado por este motivo.
3. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad anotada, se encuentra facultada para llenar los espacios en blanco del pagaré, una vez transcurrido un mes desde el día en que haya enviado la factura o cuenta de cobro al Deudor por los conceptos referidos en el numeral anterior, sin que el deudor haya efectuado el pago.
4. La fecha de vencimiento del pagaré será aquella en que se presente el incumplimiento del pago referido en los numerales anteriores, pues el no pago hace exigible el total de obligaciones.
5. La suma por la cual podrá hacer efectivo el pagaré es el valor total de los gastos por traslado y custodia de los bienes ubicados en el ESPACIO COMERCIAL, incluyendo todos los conceptos como honorarios de abogados, en los que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, los FIDEICOMITENTES y/o cualquier otro tercero incurra.

**CARTA DE INSTRUCCIONES DEL PAGARE No. 024 19 SUSCRITO POR
COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.**

6. La tasa de interés moratorio será la más alta permitida para las obligaciones en mora por las autoridades colombianas.

Las anteriores instrucciones se dan de conformidad con el artículo 622 del Código de Comercio.

Firma



EDGAR ALEXÁNDER LEGUIZAMON TORRES
C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá
Representante Legal
COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.

ANEXO No. 4
PODER ESPECIAL

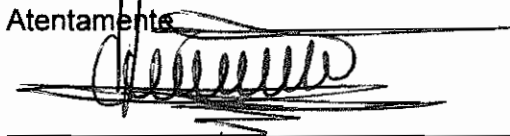
EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.428.302 de Bogotá, actuando en mi calidad de Representante Legal de **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.** sociedad identificada con NIT. **901.271.523-0**, por medio del presente documento confiero **poder especial** e irrevocable, amplio y suficiente, a la sociedad **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 (1991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, para que, en mi nombre y representación, ejecute todos los actos necesarios e imparta todas las instrucciones que sean pertinentes para la suspensión y/o cancelación de los servicios públicos domiciliarios y/o servicios de otra índole que contrate la sociedad que represento o de cualquier forma afecten los espacios comerciales determinados como **L 2-093B, Piso 2, ETAPA I**, ubicados en **El Edén Centro Comercial**.

Lo anterior, de conformidad con el Numeral 29.5 de la Cláusula Vigésima Novena de la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL suscrita entre la sociedad que represento, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** y **CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.**

En caso de ser necesario, la sociedad que por este documento se apodera, **FIDUCIARIA DE BOGOTÁ S.A.**, cuenta con la más amplia facultad para ceder todos los actos de representación que por este poder especial se otorgan, en el mismo sentido y con las mismas finalidades a favor de la sociedad o persona natural que esta misma designe como Operadora de **El Edén Centro Comercial**.

Mi apoderada cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, suscribir, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Atentamente



EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES
C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá
Representante Legal
COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.

Acepto



C.C No _____ de _____
Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ANEXO No. 8
PAGARÉ EN BLANCO

COPIA

No. 524 19

Fecha de otorgamiento: abril 30 de 2019

EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.428.302 de Bogotá, actuando en mi calidad de Representante Legal de **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.** sociedad identificada con NIT. **901.271.523-0** lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante el "Deudor"), obligo a la sociedad que represento a pagar incondicionalmente, en dinero efectivo, a la orden de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera y representante del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**, en su oficina de la Calle 67 No. 7-37 Piso 3 de Bogotá, D.C., la suma de _____ moneda legal colombiana (\$ _____). El pago lo realizaré el día _____ (____) de _____ de _____ (____).

En caso de mora y durante la misma, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**, se causarán y liquidarán intereses moratorios a la máxima tasa permitida para el día del pago.

Se pacta expresamente que los intereses pendientes producirán intereses en los términos del Artículo 886 del Código de Comercio.

Todos los gastos e impuestos que cause este título valor son a cargo del otorgante, lo mismo que los honorarios del abogado y las costas del cobro si hubiere lugar a ellos.

El Deudor expresamente renuncia a la exhibición del título para el pago, al aviso de rechazo, al protesto y a cualquier tipo de requerimiento para la constitución en mora.

Firma



EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES
C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá
Representante Legal
COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.

COPIA

Bogotá, D.C., abril 30 de 2019

Señores

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Vocera y Representante Legal del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**

Ciudad

Ref.: Carta de Instrucciones del Pagaré No. 524 19

EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.428.302 de Bogotá, actuando en mi calidad de Representante Legal de **COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.** sociedad identificada con NIT. **901.271.523-0** lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante el "Deudor"), autorizo en forma irrevocable a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera y representante legal del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**, o a quien derive de esta el derecho incorporado en el pagaré, a llenar los espacios en blanco del pagaré No. 524 19 (en adelante el "Pagaré"), de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad anotada, estará facultada para llenar el Pagaré sin necesidad de dar aviso a los firmantes del mismo.
2. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad anotada, estará facultada para llenar el Pagaré en el evento en que el Deudor incumpla su obligación de pagar oportunamente la penalidad especial prevista en los numerales 4.2, y 4.3 de la Cláusula Cuarta de la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL suscrita por el Deudor y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad antes anotada, en el marco del contrato de fiducia mercantil que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA**, o el saldo que no haya podido ser amortizado mediante el descuento de los recursos consignados como **PRIMA DE VINCULACIÓN**, así como cualquier otro gasto generado por el cobro de dicha penalidad.
3. **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad anotada, estará facultada para llenar los espacios en blanco del pagaré de no efectuarse el pago dentro del plazo y en la forma establecida en el numeral 4.7 de la Cláusula Cuarta de la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
4. La fecha de otorgamiento y la de vencimiento del pagaré será el día hábil siguiente al vencimiento del plazo establecido en el numeral 4.7 de la Cláusula Cuarta de la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.
5. La suma por la cual podrá hacerse efectivo el pagaré es el valor total adeudado por el Deudor a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad antes anotada. Lo anterior como resultado de la

**CARTA DE INSTRUCCIONES DEL PAGARE No. 324 19 SUSCRITO POR
COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.**

aplicación de los numerales 4.2, 4.3 y 4.4 de la Cláusula Cuarta de la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL relativos a la penalidad especial allí regulada.

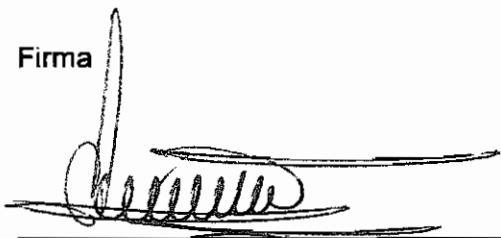
De tales sumas se deducirán las sumas efectivamente consignadas por el Deudor a título de PRIMA DE VINCULACIÓN en cumplimiento de lo establecido en la Cláusula Tercera de la CARTA DE INSTRUCCIONES Y DESIGNACION DE BENEFICIARIO DE ESPACIO COMERCIAL.

La suma adeudada incluirá también todos los gastos incurridos en su cobro, tales como honorarios de abogados en los que hayan incurrido la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en la calidad anotada, y/o los FIDEICOMITENTES dentro del contrato de fiducia mencionado.

6. La tasa de interés moratorio será la más alta permitida para las obligaciones en mora por las autoridades colombianas.

Las anteriores instrucciones se dan de conformidad con el artículo 622 del Código de Comercio.

Firma



EDGAR ALEXANDER LEGUIZAMON TORRES
C.C. No. 1.032.428.302 de Bogotá
Representante Legal
COLCHONES DUERMA BIEN S.A.S.



Colchones Duerma Bien Calidad Confort y Descanso <colchonesduermabien92@gmail.com>
para Notificación

mié, 9 mar, 18:27 (hace 8 días)



Señores:

JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

Reciban un cordial saludo.

Por motivos de fuerza mayor no había podido revisar mi correo electrónico y hasta el día de ayer 08 de marzo me doy por enterado de la notificación, por lo anterior y de manera cordial solicito a ustedes si es posible a partir de la fecha de hoy se tome como verdadera mi notificación, de tal manera y para darle continuidad al proceso contactaré a un abogado que se haga cargo de este. Agradezco de su colaboración.

Quedo atento a sus comentarios

...



Alexander Leguizamón Torres

Re presentador de Legos
112 235 2945 / 4140068
Calle 25 Sur # 123-64 Bogotá
colchonesduermabien92@gmail.com

asunto recurso de reposición 15 mayo 2023 proceso 11001400305420200074100 solicito
honorable juez revocar el auto de fecha 29 de marzo 2023 mediante el juzgado 54
agradezco su atención prestada

JAIDER ARIZA <arizajaider.2020@gmail.com>

Lun 15/05/2023 2:58 PM

Para: Juzgado 54 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

Documento0.pdf;

JUEZ CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÀ

E. S. D.

PROCESO No: 110014003054 2020 00741 00

CLASE: EJECUTIVO

DEMANDANTE: PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S

DEMANDADO : JAIDER ARIZA BARBOSA

APODERADO : DANIEL LIBARDO URREGO ROMERO

ASUNTO : RECURSO DE REPOSICION

PETICIÓN

- 1) Solicito honorable juez dentro del proceso se está incurriendo **delito fraude procesal**, solicito juez revocar el auto de fecha 29 de marzo de 2023 mediante el cual el Juzgado 54 civil municipal ordena continuar con el proceso de ejecución en contra de la parte demandada **NO** tener en cuenta las pruebas adjuntas y memoriales , Si teniendo en cuenta las pruebas poco concluyentes por parte de los demandantes. (envió copia fiscalía)
- 2) Solito la liberación de todo proceso ejecutivo en contra del vehículo de placas VEO687 por la cancelación total de la deuda ,modifique y revocar el acto administrativo
- 3) Solicito explicación como surgió para que las tablas de amortización fueran aceptadas como pruebas sin ser verificada en su parte técnica y dar el auto en contra a mi defendido

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

ARTÍCULO 182. - Fraude Procesal. - El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un empleado oficial para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de uno (1) a cinco (5) años”.

- 1) La parte demandante Platino Grupo Empresarial S.A.S el día 22 de Febrero de 2023 adjunta como prueba de unas tabla de Excel donde afirma y Demuestra como se realizó el crédito 12 octubre 2015 por un capital de \$75.000.000.oo a una tasa de 2.40% **HERRADAMENTE MAL LIQUIDA Y REALIZADO EL CREDITO AL DEMANDANTE (a continuación se demuestra)**

2)Platino Grupo Empresarial obedeciendo el mandato del juzgado para dar cumplimiento y explicación del origen de como realizó el llenado del PAGARE BLANCO originando cobro ejecutivo de menor cuantía el 22 febrero 2023 (en la parte técnica) realiza fraude procesal al entregar como prueba DOS tabla en Excel errada y manipulada para justificar el crédito ante juez de juzgado 54 realizando fraude procesal dando resultado en error en el autos del fallo en contra de demandado

CLIENTE	JAIDER ARIZA BARBOSA	
Vr Credito	75.000.000	
Fecha desem	12/10/2015	fecha liquidacion
TASA	2,40%	

- 2) Estas tablas es revisada y certifica por un Contador Público el señor: MIGUEL GARCIA GRANADOS Contador Publico con tarjeta profesional numero : MAT. NO 18342T Se halla que la Empresa Platino Grupo Empresarial S.A.S NIT: 900.156.896-7 Liquido Herradamente en contra del beneficiario Jaider Ariza Barbosa del crédito valores de intereses y capital sobre el préstamo de \$75.000.000.00 desde la fecha inicio 12octubre 2015, se resalta que estos documentos no lleva firma ni sellos de un contador publico o gerente autorizado por tal fin Generando duda del proceder y mala fe de Platino Grupo eEmpresarial S.A.S

- 3) en el acuerdo de pago menciona una tasa de 2.1 aumentando 3 puntos de intereses incurriendo en el delito de usura ya que el código penal en su artículo 305 nos menciona "...que reciba o cobre, directa o indirectamente, a cambio de préstamo de dinero o por concepto de venta de bienes o servicios a plazo, utilidad o ventaja que exceda en la mitad del interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Bancaria, cualquiera sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disimularla, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a noventa (90) meses y multa de sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El que compre cheque, sueldo, salario o prestación social en los términos y condiciones previstos en este artículo, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento veintiséis (126) meses y multa de ciento treinta y tres punto treinta y tres (133.33) a seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes..."

Se toma el artículo en mención ya que la tasa maxima de usura en el momento de firmar el crédito el día 25 de Julio de 2015 la tasa maxima permitida por parte de la superintendencia financiera es del 28.89% efectiva anual y al convertir la tasa de efectiva anual a tasa mes vencida nos da una tasa maxima del 2.14% mes vencida (NM en la imagen adjunta) demostrando así la usura y el dolo por parte de Platino Grupo Empresarial e incurriendo al error al juzgado 54 Civil municipal por desconocimiento financiero.

Además la parte demandante menciona el valor de \$75.000.000, y no el de \$84.797.000 con el que se realiza el acuerdo de pago y nace el pagaré el cual inicia el proceso ejecutivo.

Por último el desembolso se realizó el 25 de Julio de 2015 y no el 12 de Octubre de 2015 tal como menciona la certificación anexa por parte de Vehicolda.

- 4) Platino Grupo empresarial inicia proceso ejecutivo por valor de \$33.607.054 más \$2.051.041 por concepto de intereses, por incumplimiento de pagos por la parte demandada por un crédito de \$84.797.000 girado supuestamente por Platino Grupo empresarial a la consecionaria Vehicolda por concepto de la compra de un vehículo tipo taxi de placas VEO867
- 5) El valor real desembolsado por parte de Platino Grupo Empresarial fue de \$75.000.000 el día 25 de Julio de 2015 para esto adjunto certificado de la consecionaria Vehicolda con fecha del 03 de Enero de 2017, habiendo un cobro de más por un valor de \$9.797.000.
- 6) La sala civil de la corte suprema de justicia en sentencia 11001 del 6 de marzo de 2012 con ponencia del magistrado William Namen Vargas señaló: *"El dolo, concebido en sentido amplio como la intención de inferir o causar daño a alguien (art. 63 C.C.), en el negocio jurídico consiste en la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consentimiento o voluntad en la celebración del acto."* ...Es decir, Platino grupo empresarial indica en su acuerdo de pago de fecha del 20 de noviembre de 2018 donde nace el pagaré que el valor desembolsado es de \$84.797.000 valor que ha Sido errado habiendo un vicio de dolo señalado en el artículo 1515 del código civil ya que el valor real desembolsado fue de \$75.000.000 por ende el valor del pagaré por \$33.607.054 también es errado, logrando el engaño a la parte demandada y este a su vez por el miedo a perder el vehículo tipo taxi en mención firma el acuerdo de pago; para esto como prueba adjunto el mencionado acuerdo de pago.
- 7) Lo anterior constituye una violación a las normas mencionadas, las cuales deben ser observadas en orden estricto razón por la cual se impone la solicitud del recurso de reposición contra la providencia del juzgado 54 Civil municipal.
- 8) Se tiene claro que el pagaré radicado al juzgado 54 Civil municipal se encuentra errado y luego de cancelar \$115.980.550.00 a Platino Grupo Empresarial S.A.S Se daría por cancelado la totalidad del crédito y no habría deuda, por lo tanto de acuerdo al pruebas adjuntas se solicita la liberación del embargo y de toda medida cautelar contra el vehículo tipo taxi de placas VEO867 Y del proceso ejecutivo en contra de mi cliente.

PRUEBAS:

Ruego su Señoría tener como pruebas la actuación surtida en el proceso ejecutivo y los anexos presentados en la recurso reposición.

1) Certificación de contador público Miguel García Granados 11 de abril de 2023 Donde se demuestra el fraude procesal al certificar que la tabla amortización entregada a juzgado 54 se encuentra errada (2 folios) Certificación de contador publico y será entregado en digital al Juzgado 54

2) decreta oficio de pruebas solicitada por juzgado 54 en la fecha 21 febrero 2023 (1 folio)

3) Memorial por parte Abogada cristina cespedes representante legal Platino Grupo Empresarial S.A.S tomando como responsable de respuesta por tabla amortización, memorial creando el fraude procesal (1 folio)

4) tablas de amortización herrada entregadas por Platino Grupo Empresarial para su respectivo reconocimiento y 2 tablas EXEL (2 folios)

5) Memorial de mi defendido: solicitando levantar medidas cautelares dando la inconformidad de respuesta Memorial y las tablas de amortizacion dada 22 febrero 2023 de la parte demandante donde se da a conocer los horrores y manipulaciones de las tabla de amortización aclara que no tuvieron en cuenta para resolución auto que fue proferida en contra de mi defendido dada por juzgado 54

6) Acuerdo de pago realizado con Platino Grupo Empresarial firmado el día 20 de noviembre de 2018. Donde se refleja el cambio de valores a de tasa y valores iniciales a su acomodo

7) Respuesta de derecho de petición por parte de Vehicolda con copia de cheque por valor de \$75.000.000 desembolsado por parte de Platino Grupo Empresarial con fecha 03 de Enero de 2017. Donde deja sin justificación el valor que estipulan por \$84.797.000

8) Se enviará copia a fiscalía por fraude procesal o entidad donde se requiera

Me permito entregar digital u originales certificación contadora público en el momento que se requiera señor juez.

COMPETENCIA

La Sala Civil del Tribunal Superior Es competente para conocer del recurso de reposición por encontrarse la primera instancia en el Juzgado 54 Civil Municipal.

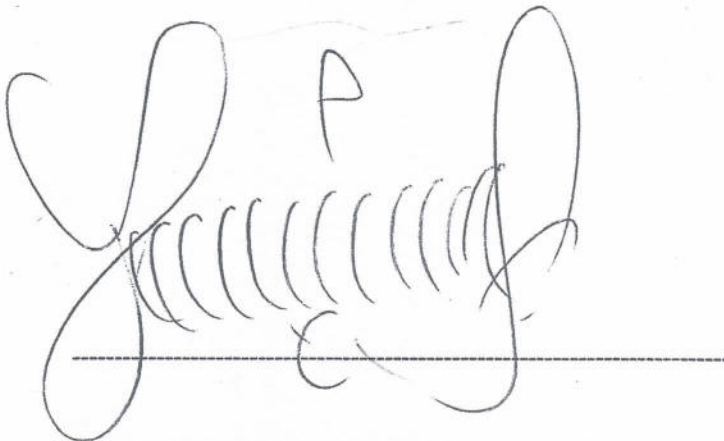
FUNDAMENTO DE DERECHO

Código Civil Colombiano.

Código penal artículo 305

Sentencia 11001 del 06 de marzo de 2012

Agradezco su atención prestada.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'D' and 'U' with a central 'R' and 'O' that are connected by a series of vertical loops. The signature is written over a horizontal dashed line.

Daniel Libardo Urrego Romero

C.C No 79960206 de Bogotá. D.C.

T.P.No:126.212 del C.S. De la J

Obrando cómo apoderado judicial Demandado de Jaider Ariza Barbosa

Cedula No. 19.420.982 de Bogotá

Celular :3007665002

Asesorías Contables y tributarias Ltda.

Audidores - Asesorías Comerciales y de Impuesto - Consultoría Gerencial

EL CONTADOR PUBLICO MIGUEL GARCIA GRANADOS,
PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL No.18342 T.
EXPEDIDA POR LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

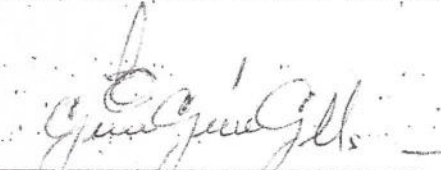
CERTIFICA

QUE UNA VEZ EXAMINADOS LOS ESTADOS DE CUENTA Y OTROS DOCUMENTOS A 11 ABRIL DE 2023 DEL SEÑOR: **JAIDER ARIZA BARBOSA**, PERSONA QUE SE IDENTIFICA CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO 19.420.982 EXPEDIDA EN BOGOTA, SE HALLA QUE LA EMPRESA PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S. NIT 900.156.896-7, LIQUIDO ERRADAMENTE EN CONTRA DEL BENEFICIARIO DEL CREDITO VALORES DE INTERESES Y CAPITAL SOBRE UN PRESTAMO DE \$75.000.000 FECHA INICIO Y DESEMBOLSO 12 OCTUBRE DE 2015, PLAZO 60 MESES.

A CONTINUACION SE DETALLA LOS VALORES QUE DEBE COBRAR LA EMPRESA EN MENCIÓN, SEGÚN LA LEGISLACION COLOMBANA PARA ESTOS CASOS, ASI: VALOR CUOTA MENSUAL \$1.250.000, VALOR INTERESES SOBRE SALDO A UNA TASA MENSUAL DE 2.40%.

ES DE ACLARAR QUE SE HAN TOMADO COMO BASE DE ORIENTACION PARA ESTOS EFECTOS LOS DOCUMENTOS O TABLA DE AMORTIZACION ENTREGADOS POR LA ORGANIZACION EN MENCIÓN AL JUZGADO 54 MUNICIPAL DE BOGOTA CON FECHA 22 FEBRERO DE 2023 Y TAMBIEN AL INTERESADO PARA PROCEDER A DAR FÉ PÚBLICA SOBRE LOS RESULTADOS AL EXPEDIR DE ESTE CERTIFICADO. SE RESALTA QUE ESTOS DOCUMENTOS NO LLEVAN FIRMA NI SELLOS DE UN CONTADOR PUBLICO O GERENTE AUTORIZADOS PARA TAL FIN.

SE EXPIDE LA PRESENTE A SOLICITUD DEL SEÑOR JAIDER ARIZA BARBOSA, CON DESTINO JUZGADO 54 MUNICIPAL DE BOGOTA, HOY 11 DE ABRIL DE 2023, EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.


MIGUEL GARCIA GRANADOS
CONTADOR PUBLICO T.
MAT. No. 18342T

❖ NOTA: NO ACEPTAR FOTOCOPIAS DE ESTA CERTIFICACIÓN. A PARTIR DE LA FECHA TIENE VALIDEZ DE UN MES CALENDARIO Y CARECE DE VALOR EN CASO DE NO LLEVAR ADJUNTO LA CERTIFICACIÓN No.EC265115B5E38C36 EXPEDIDA POR LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES DE BOGOTA,

Asesorías Contables y tributarias Ltda.

Audidores - Asesorías Comerciales y de Impuesto - Consultoría Gerencial

UNIDAD
ADMINISTRATIVA
ESPECIAL

**JUNTA CENTRAL
DE CONTADORES**



Certificado No:

EC 265115B5E38C36

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

**CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE**

Que el contador público **MIGUEL GARCIA GRANADOS** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 19077242 de BOGOTA, D.C. (BOGOTA D.C) Y Tarjeta Profesional No 18342-T Si tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde los últimos 5 años.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS *****

CON ESTE DOCUMENTO ORIGINAL CERTIFICO NOTAS ESPECIFICAS A CONTRATO

BENEFICIARIO: JAIDER ARIZA BARBOSA.C.C. 19,420.982 BOGOTA

DESTINO Y FECHA DE ENVIO: 11 ABRIL DE 2023

Dado en BOGOTA a los 27 días del mes de Enero de 2023 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

DIRECTOR GENERAL

Miguel Garcia Granados
Miguel Garcia Granados
CONTADOR PÚBLICO
MAT. 18342T



NUEVO TELÉFONO: 548 40 78

CC Restrepo Cra 18 No. 16 - 27 Sur Of 08 Tel 2725532 - 2394848 Cel 3124846364 3102308794 Bogotá DC

NUEVA DIRECCIÓN
Calle 18 Sur No. 22-48
Oficina 106



Rama Judicial
República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

JUZGADO CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Correo: cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono: 031-2434337

Bogotá D.C; veintiuno (21) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: 110014003054-2020 00741-00

CLASE: EJECUTIVO

Sería el caso proferir sentencia anticipada, pero como la parte demandante no cumplió con aportar la documental decretada por el juzgado en auto anterior¹ y esta resulta útil para la sentencia a proferir, de conformidad con lo regulado en los numerales 1 y 4 del artículo 42 del CGP y en el inciso 2° artículo 167, 169 y 170 del Ibídem, se decretará de oficio dicho medio de prueba.

Ahora, si bien en principio en la contestación se alude a la carta de instrucciones², la descripción posterior del documento solicitado refiere al plan o proyección de pagos con los datos que usualmente se plasman allí, por lo que, en este sentido se hará el decreto.

Así las cosas, se resuelve:

PRIMERO: DECRETAR, de oficio una prueba documental, para efectos de lo cual se **REQUIERE** al accionante para que, en el término de cinco (05) días, aporte el plan y/o proyección de pagos de la obligación aquí cobrada, donde se especifique la tasa de interés pactada, la amortización, los abonos realizados, etc.

SEGUNDO: INGRESAR el expediente al despacho una vez concluido el anterior término o recibidas las documentales pedidas, a fin de emitir la decisión que en derecho corresponda y, si es el caso, dictar la sentencia anticipada previamente anunciada.

NOTIFÍQUESE,

JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ

JUEZ

¹ Arch.21, C1.

² Fl.7, Arch.17.

Señor

JUEZ CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

REF.: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S
DEMANDADO: JAIDER ARIZA BARBOSA
Rad 2020-741

Ref memorial aportando pruebas.

CRISTINA CESPEDES FORMAN, en mi calidad de apoderada de la parte actora dentro del proceso de la referencia, y conforme al estado del pasado 22 de febrero de 2023 me permito adjuntar los estados de cuentas del crédito otorgado al señor Jaider Ariza demandado dentro del proceso de la referencia.

El primer estado de cuenta es cuando se le realizo el desembolso ahí encontrara toda la información como es el valor de desembolso. Pagos realizados, fechas de pago, forma de aplicación a los mismos.

El segundo estado de cuenta es el realizado una vez se perfecciono el acuerdo firmado entre las partes en el cual se estableció un numero de cuotas de 27 en total, de las cuales el señor Jaider alcanzo a pagar 12 cuotas en total confirmando su aceptación de acuerdo

Agradezco su colaboración.

Cordialmente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cristina Céspedes Forman', with a stylized flourish at the end.

Cristina Céspedes Forman.
c.c. 52.311.496.
T.P. 101.760 C.S.J
Cel 3205316449

CLIENTE	JAIDER ARIZA BARBOSA		
Vr Credito	75.000.000		
Fecha desem	12/10/2015	fecha liquidacion	20/11/2018
TASA	2,40%		

FECHA CUOTA	FECHA DE PAGO	CUOTA	VR PAGADO	INTERES CTES	DIAS MORA	INT MORA	HONORARIOS	CAPITAL	SALDO
12-nov-15	30-oct-15	2.498.859	2.498.859	1.800.000				698.859	74.301.141
12-dic-15	02-dic-15	2.498.859	2.498.859	1.783.227				715.632	73.585.508
12-ene-16	07-ene-16	2.498.859	2.498.859	1.766.052				732.807	72.852.703
12-feb-16	08-feb-16	2.498.859	2.498.859	1.748.485				750.394	72.102.308
12-mar-16	07-mar-16	2.498.859	2.498.859	1.730.455				768.404	71.333.905
12-abr-16	07-abr-16	2.498.859	2.498.859	1.712.014				786.845	70.547.060
12-may-16	05-may-16	2.498.859	2.498.859	1.693.120				805.730	69.741.330
12-jun-16	11-jul-16	2.498.859	2.580.000	1.673.792	29	60.389		845.819	68.895.511
12-jul-16	11-ago-16	2.498.859	2.580.000	1.653.492	30	62.471		864.036	68.031.475
12-ago-16	15-sep-16	2.498.859	2.580.000	1.632.755	34	70.801		876.444	67.155.031
12-sep-16	15-oct-16	2.498.859	2.498.859	1.611.721	33	68.719		818.420	66.336.612
12-oct-16	18-nov-16	2.498.859	2.498.859	1.592.070	35	72.883		833.897	65.502.715
12-nov-16	16-dic-16	2.498.859	2.498.859	1.572.065	34	70.801		855.993	64.646.722
12-dic-16	18-ene-17	2.498.859	2.498.859	1.551.521	37	77.048		870.290	63.776.432
12-ene-17	07-mar-17	2.498.859	2.498.859	1.530.634	54	112.449		855.776	62.920.656
12-feb-17	10-abr-17	2.498.859	2.498.859	1.510.096	57	118.696		870.067	62.050.589
12-mar-17	17-may-17	2.498.859	2.498.859	1.489.214	66	137.437		872.208	61.178.381
12-abr-17	27-jun-17	2.498.859	2.498.859	1.468.281	78	158.281		872.317	60.308.064
12-may-17	29-jul-17	2.498.859	2.498.859	1.447.346	78	162.426		889.088	59.416.977
12-jun-17	31-ago-17	2.498.859	2.498.859	1.426.007	80	168.591		906.261	58.510.718
12-jul-17	27-sep-17	2.498.859	2.255.500	1.404.257	77	160.343		890.899	57.819.816
12-ago-17	02-nov-17	2.498.859	2.498.859	1.387.676	82	170.755		940.428	56.879.388
12-sep-17	12-dic-17	2.498.859	2.498.859	1.365.105	91	189.497		944.257	55.935.132
12-oct-17	05-ene-18	2.498.859	2.498.859	1.342.443	85	177.003		979.413	54.955.718
12-nov-17	16-feb-18	2.498.859	2.498.859	1.318.937	96	199.909		980.013	53.975.705
12-dic-17	08-abr-18	2.498.859	2.498.859	1.295.417	118	245.721		957.721	53.017.984
12-ene-18	22-may-18	2.498.859	2.498.859	1.272.432	130	270.710		955.718	52.062.267
12-feb-18	27-jun-18	2.498.859	2.498.859	1.249.494	135	281.122		968.243	51.064.024
12-mar-18	24-jul-18	2.498.859	2.498.859	1.226.257	134	279.039		993.563	50.100.460
12-abr-18	29-ago-18	2.498.859	2.498.859	1.202.411	139	289.451		1.008.997	49.093.464
12-may-18	31-oct-18	2.498.859	2.498.859	1.178.243	172	358.170		962.446	48.131.018
12-jun-18		2.498.859		1.178.243	161	335.264		- 1.513.507	49.644.524
12-jul-18		2.498.859		1.178.243	131	272.792		- 1.451.035	51.095.559
12-ago-18		2.498.859		1.178.243	100	208.238		- 1.386.481	52.482.041
12-sep-18		2.498.859		1.178.243	69	143.684		- 1.321.927	53.803.968
12-oct-18		2.498.859		1.178.243	39	81.213		- 1.259.456	55.063.424
20-nov-18		2.498.859		1.492.441	-	-	4.000.000	- 5.492.441	60.555.865

	Cuotas Canceladas
	Cuotas No canceladas

5.001.883

CLIENTE	JAIDER ARIZA BARBOSA	
Vr Credito	50,556.264	
Fecha desem	20/11/2018	
TASA	2,20%	

El 20 de noviembre del 2018 Se llega a un acuerdo con el Señor Ariza, con las siguientes condiciones
 Le faltaban pagar 29 cuotas, se le condonan dos cuotas por valor de 2,498.859 cada una,
 para quedar en 27, no se le cobran Interese de mora por valor de \$5,001,883

FECHA CUOTA	FECHA DE PAGO	CUOTA	VR PAGADO	INTERES CTES	DIAS MORA	INT MORA		CAPITAL	SALDO
20-dic-18	21-dic-18	2.498.859	2.498.859	1.112.238	1	2.168		1.384.456	49.171.808
20-ene-19	23-ene-19	2.498.859	2.498.859	1.081.780	3	6.497		1.410.582	47.761.228
20-feb-19	19-feb-19	2.498.859	2.498.859	1.050.747				1.448.112	46.313.114
20-mar-19	30-mar-19	2.498.859	2.498.859	1.018.889	10	21.657		1.458.314	44.854.801
20-abr-19	09-may-19	2.498.859	2.498.859	988.806	19	41.148		1.470.808	43.383.896
20-may-19	10-jun-19	2.498.859	2.498.859	954.446	21	45.479		1.498.934	41.884.961
20-jun-19	08-jul-19	2.498.859	2.498.859	921.469	18	38.982		1.538.408	40.346.553
20-jul-19	14-ago-19	2.498.859	2.498.859	887.624	25	54.142		1.557.093	38.789.460
20-ago-19	16-sep-19	2.498.859	2.498.859	853.368	27	58.473		1.587.018	37.202.443
20-sep-19	21-oct-19	2.498.859	2.498.859	818.454	31	67.136		1.613.269	35.589.174
20-oct-19	05-dic-19	2.498.859	2.498.859	782.962	46	99.621		1.616.276	33.972.898
20-nov-19	07-ene-20	2.498.859	2.498.859	747.404	48	103.953		1.647.503	32.325.395
20-dic-19		2.498.859		747.404	1.163	2.518.683		- 3.266.087	35.591.482
20-ene-20		2.498.859		747.404	1.132	2.357.257		- 3.104.661	38.696.143
20-feb-20		2.498.859		747.404	1.101	2.292.703		- 3.040.107	41.738.250
20-mar-20		2.498.859		747.404	1.072	2.232.314		- 2.979.718	44.715.968
20-abr-20		2.498.859		747.404	1.041	2.167.760		- 2.915.164	47.631.133
20-may-20		2.498.859		747.404	1.011	2.105.289		- 2.852.693	50.483.825
20-jun-20		2.498.859		747.404	980	2.040.735		- 2.788.139	53.271.964
20-jul-20		2.498.859		747.404	950	1.978.263		- 2.725.667	55.997.631
20-ago-20		2.498.859		747.404	919	1.913.710		- 2.661.114	58.658.745
20-sep-20		2.498.859		747.404	888	1.849.156		- 2.596.560	61.255.305
20-oct-20		2.498.859		747.404	858	1.786.684		- 2.534.088	63.789.393
20-nov-20		2.498.859		747.404	827	1.722.130		- 2.469.534	66.258.927
20-dic-20		2.498.859		747.404	797	1.659.659		- 2.407.063	68.865.990
20-ene-21		2.498.859		747.404	766	1.595.106		- 2.342.509	71.008.499
20-feb-21		2.498.859		747.404	735	1.530.551		- 2.277.955	73.286.454

Liquidacion al 25 de febrero del 2023 73.286.454

Señor:

JUEZ CINCUENTA Y CUATRO (54) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

PROCESO No: 110014003054 2020 00741 00

CLASE: : EJECUTIVO

DEMANDANTE: PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S

DEMANDADO : JAIDER ARIZA BARBOSA

ASUNTO : SOLICITUD DE LEVANTAR MEDIDAS CAUTELARES TIPO
TAXI PLACAS VEO 867 Y SU RESPECTIVO PAZ SALVO

Honorable Juez,

1: Cuando se contesta la demanda por Pago de un crédito de **\$75.000.000** donde se liquida **\$115.960.550 (PAGANDO EN SU TOTALIDAD EL CREDITO, RESPALDADO CONTADOR PUBLICO CERTIFICANDO, MI DEFENDIDO ACTUANDO DE BUENA FE)** Con Saldo a Favor **\$724.836** Sito el Artículo 29 Constitución Política de Colombia Debido Procesó porque el Demandante utilizando múltiples artimañas, Engaños, Dolo y actuando de mala fe.

Mi defendido con exactitud demuestra Señoría en la Contestación de la Demanda y 4 Memoriales

2: Demandante da la razón a mi defendido con la **tabla EXEL** presentada Por Platino 22 febrero 2023 confirma que el valor inicial es de **\$75.000.000. NO de \$84.797.000** y en esta misma tabla expresa una tasa de **2.40%**, La aumentan **.39% (PUNTO TRENTA Y NUEVE)** se supone que ellos arbitrariamente siempre han colocado una tasa de **2.1 %** sin especificar si es anual o mensual **NO LA RESPALDA UN CONTADOR, Y NO SON VIGILADOS SUPER FINANCIERA, SUPER SOCIEDADES** Los Contrato que **NO** contiene valor inicial ni tasa interés (**Se considera NULO**)

3: **NO Hay carta** de Intrusiones para Dar Claridad del crédito como son: pagare, Letras, Contrato. **Las 60 Letras que Prescribieron fecha 2015** (22 febrero 2023 solicita información por el juzgado 54)

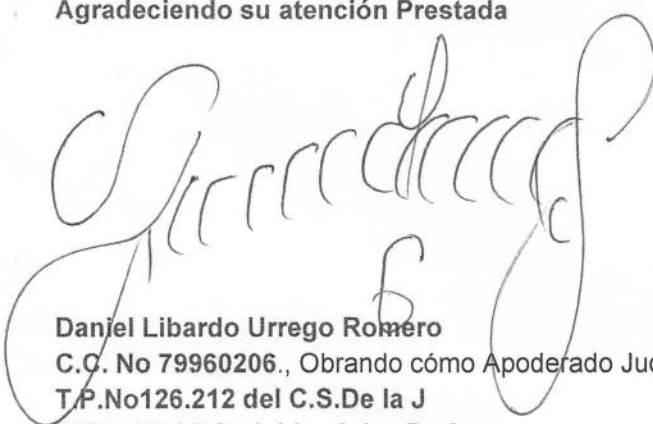
5: Platino Grupo Empresarial S.A.S **NO Dio valores**, Pagos Realizados por Demandado Continúa negando información como lo solicito **Juzgado:38 Tutela** (Declaro desacato al Demandante)

6: La **Superintendencia de Sociedades y Super Intendencia Financiera NO vigilan**

Platino Grupo Empresarial S.A.S pretende que de un crédito de **\$75.000.000** page al final **\$149.931.540** actuando con **DOLO , Engaño , Mala fe dentro de un CREDITO.**

VEHICOLDA Actúa dentro del **Contrato**; por 2 medio escrito certifica que el crédito es de **\$75.000.000** dando la razón a mi defendido y Estar incluido Contrato. (Suministra copia de Cheque girado por **PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S** por este valor y **certificaciones ...**)

Agradeciendo su atención Prestada



Daniel Libardo Urrego Romero

C.C. No 79960206., Obrando como Apoderado Judicial

T.P.No126.212 del C.S.De la J

DEMANDADO :Jaider Ariza Barbosa

CC: 19420982



Acuerdo de pago

A los veinte (20) días de Noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá, entre el señor JAIDER ARIZA BARBOSA, mayor de edad identificado con la C.C. 19.420.982 de Bogotá, con domicilio en esta ciudad quien en adelante se denominará el DEUDOR y de otra parte la señor ALVARO GOMEZ MAYA en calidad de representante Legal de PLATINO GRUPO EMPRESARIAL, con Nit. 900156896-7 quien en adelante se denominará el ACREEDOR, celebran por medio de este instrumento UNA CONCILIACION frente a las inquietudes que presenta el DEUDOR sobre obligación que se tiene con la parte ACRREDORA bajo las siguientes cláusulas.

Primero .El DEUDOR actualmente tiene una obligación prendaria, las cual se encuentran en 6 cuotas mora y se hace presente hoy ante las oficinas con el fin de llegar a un acuerdo de pago de igual manera se elabora este documento con el propósito de finiquitar las discrepancias que se han generado frente a las siguientes observaciones que tiene el deudor:

1. inconformidad que presenta frente a unas letras que respaldan la obligación las cuales no se le han entregado físicamente ya que en su momento fueron enviadas a Datacheck (empresa a la cual Platino Grupo empresarial le compro la cartera)
2. Inconformidad frente a la tasa con la cual el DEUDOR realizó la negociación con vehicolda vitrina en la que adquirió el vehículo.

Segundo.- con el fin de aclarar las dudas del DEUDOR, se elabora el presente documento en las siguientes condiciones:

- 1.- El crédito del señor JAIDER ARIZA BARBOSA llega a nosotros en Octubre de 2015 por la Compra a Datacheck S.A (hoy en liquidación) de un flujo de caja de 60 títulos valores (letras) por valor de \$2.498.859 cada una de ellas, a una tasa del 2.1% con un costo total Girado por Platino Grupo Empresarial por la suma de \$84.797.000

En la actualidad tenemos una obligación a 60 meses respaldadas con títulos valores diligenciados y aceptados por el deudor por valor cada una de \$2.498.859, y con prenda a favor nuestra del vehículo Hiunday Atos 2008 de placas VEO 867 de Bogotá.



Se han cancelado un total de 31 cuotas verificadas con los soportes aportados en días pasados por el DEUDOR.

Físicamente se han devuelto al señor JAIDER ARIZA BARBOSA 28 letras de cambio. Las 3 faltantes se remitieron a DATACHECK el día 17 de Diciembre de 2015 y 3 Febrero de 2016 (procedimiento que se realizaba internamente entre Datacheck y Patino) sin embargo no fueron entregadas al DEUDOR ya que la empresa DATACHECK entro en proceso de liquidación sin embargo cabe aclarar que los pagos correspondientes a esos tres pagos se encuentran aplicados a la obligación.

frente a esta situación del DEUDOR manifiesta su inconformidad y solicita que PLATINO GRUPO EMPRESARIAL SAS le haga la devolución de esos tres (3) títulos valores, lo cual es imposible ya que en nuestro poder no obran los mismos y la empresa DATACHECK se encuentra en liquidación judicial

2.- En ningún momento se indujo en forma engañosa como lo manifiesta EL DEUDOR, pues usted bajo su propia voluntad y sin ser coaccionado por nadie escogió la vitrina con quien hizo la negociación para adquirir su vehículo, de igual manera acepto las condiciones ofrecidas como prueba de ello es que la persona quien realizó el diligenciamiento y firma de los títulos valores fue usted mismo lo cual queda demostrado implícitamente de acuerdo a lo establecido en el artículo 685 del Código de Comercio) que acepta las condiciones con las cuales se diligenciaron los mismos.

En ningún momento Platino Grupo empresarial ha incurrido en violación a la Ley 1480 de 2011 pues como lo demuestra los documentos que se aportan el crédito vigente que tiene el señor JAIDE ARIZA tiene una tasa del 2.1% que fue la misma con la que se compró y a la fecha se mantiene.

Tercero.- Con el ánimo de llegar a una conciliación frente a los hechos narrados las partes de común acuerdo han decidido aceptar la siguiente negociación:

PLATINO GRUPO EMPRESARIAL manifiesta que le hace el descuento de todos los intereses de mora que se encuentran causados a la fecha del presente documento.



igualmente que le otorga el descuento de dos cuotas de las que se encuentra en mora.

Se le otorga el cambio de fecha de la obligación a los 20 de cada mes

Se continua con el crédito sin necesidad de realizar alguna novación ni reestructuración a la obligación manteniendo plazo y tasa con la que se compro y se mantiene la cual corresponde al 2.1%

Se hace entrega de dos letras de cambio al señor Jaider Ariza, quedando conforme el DEUDOR manifestando que no seguía insistiendo en la devolución de las tres letras de cambio que reposan en Datacheck por los motivos expuestos con antelacion

De igual manera EL ACREEDOR manifiesta que esas 3 cuotas se encuentran aplicadas a la deuda.

A la fecha EL ACREEDOR manifiesta que la obligación con la firma del presente queda normalizada quedando 27 cuotas pendientes por valor de \$ 2.498.859 cada una para ser canceladas los 20 de cada mes iniciando con la primera el día 20 de Diciembre de 2018, las cuales se entregaran mensualmente una vez se encuentre el pago realizado.

Cuarta. Con la firma del presente EL DEUDOR manifiesta que se encuentra en total acuerdo en todas las discrepancias generadas desde el otorgamiento y aprobación del crédito hasta la fecha por temas de tasa, cobro de interés, las letras que no se entregaron físicamente, saldo de la deuda y demás controversias con PLATINO GRUPO EMPRESARIAL y por lo tanto renuncia a presentar a futuro nuevas reclamaciones frente a los mismos hechos.

Parragrafo PLATINO GRUPO EMPRESARIAL SAS por su parte manifiesta que la negociación realizada no significa que acepte alguna inconsistencia en el otorgamiento, desembolso y cobro de la obligación, si no que por el contrario con el ánimo de no generar mas inconvenientes las partes de común acuerdo han decidido replantear y negociar las diferencias existentes.

Quinta. - A partir de este momento se restablece las negociaciones con el deudor manifestando por las partes la aceptación de los mismos .

Cláusula compromisoria.- Toda controversia o diferencia relativa a este acuerdo, su ejecución y liquidación se resolverá por un tribunal de arbitramento designado por la junta directiva de la Cámara de Comercio de Bogotá, mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternativos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por 3 árbitros, b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en (derecho, en conciencia o en principios técnicos), d) El Tribunal



funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles.

Sexta.-El presente acuerdo se firma entre las partes manifestando su aceptación.

Los comparecientes,

JAIDER ARIZA
C:C. 19.420.982
Deudor

ALVARO GOMEZ MAYA
No.79.410.168,
Acreedor.

PLATINO GRUPO
EMPRESARIAL S.A.
NIT. 900.156.696-7

Cuenta Corriente



Bogotá, 03 de Enero de 2017

Señor

JAIDER ARIZA BARBOSA

Calle 65 No.68 C-30 Sur Madelena 2 Casa 78

Bogotá D.C.

REF.: RESPUESTA DERECHO DE PETICION.

LUZ AMPARO JIEMENEZ RODRIGUEZ, Representante legal de la Sociedad **VEHICOLDA LTDA.**, Me permito dar respuesta al derecho de petición radicado por usted con fecha 22 de Diciembre de 2016.

Lamentablemente no poder acceder a la solicitud de restructuración crédito, rebaja de cuotas, devolución de dinero, etc., lo anterior por cuanto usted no adeuda ni ha adeudado a la empresa que represento suma laguna correspondiente a la compra del vehículo automotor de placas VEO 867.

Usted el 25 de Julio de 2015, adquirió en nuestras instalaciones sucursal Ciudad Jardín el vehículo de placas VEO 867, el cual fue cancelado así **CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE. (\$42.000.000 MCTE.)**, entregado por usted a **VEHICOLDA LTDA.** y el saldo **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$75.000.000 MCTE.)**, entregados y girados a favor de nuestra empresa por parte de **PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.**, producto del préstamo que usted solicito, tramito, suscribió y le fue aprobado por este grupo.

Aprobación otorgada previo el lleno de los requisitos, condiciones de pago, tasa de interés que dicha empresa debió informar, y "Suponemos" estuvo de acuerdo, no de otra forma se explica la razón por la cual suscribió pagare, contrato de prenda, títulos valores. Etc.

**Principal: Avenida 6a. No. 14 - 25 (Esquina) - Conmutador: 233 30 88 - Tels: 233 36 11
233 93 93 - 233 39 55 - vehicolda_sexta1@outlook.com - Bogotá D.C.**

**San Antonio: Avenida Caracas No. 1 - 88 Sur - PBX: 333 2221 / 333 2223 / 333 2338 / 333 2473
vehicoldasanantonio@hotmail.com - Bogotá D.C.**

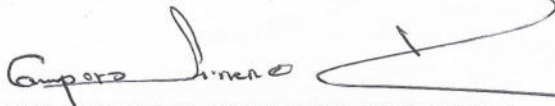
Ciudad Jardín: Avenida Caracas No. 19 - 66 Sur - PBX: 366 5811 - 366 6290 - vehicoldacj@hotmail.com - Bogotá D.C.
Villavicencio, Meta: Calle 1 No. 37 - 140 Anillo Vial - Tel.: 681 8260 - Cel.: 311 234 2285 - vehicoldataxis@hotmail.com

Mi representada no tiene injerencia alguna en otorgamiento de los créditos, no fija, ni determina tasa de interés, etc., su objeto es la compra y venta de automotores, las ventas y los pagos son de contado, en este caso **CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE. (\$42.000.000 MCTE.)**, entregados por usted y **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$75.000.000 MCTE.)**, producto del prestamos que tramito con **PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.**

Revisando la respuesta brindada por PLATINO GRUPO EMPRESARIAL S.A.S, no se deduce de ella en forma alguna nos estén acusando, que, de forma abusiva, los estemos estafando, robando, hurtando y/o engañando a nuestros clientes. Esto es más bien una afirmación calumniosa y/o injuriosa realizada por usted y sobre la cual no tiene prueba alguna.

De otra parte y con el animo de evitar altercados bochornosos y tener que incurrir a la protección de las autoridades, le rogamos mantener esta línea de comunicación, y/o iniciar las acciones legales pertinentes si así lo desea y abstenerse de hacer reclamaciones verbales injuriosas en nuestras instalaciones y a nuestros funcionarios.

Cordialmente,



LUZ AMPARO JIMENEZ RODRIGUEZ
C.C. 41.661.549 de Bogotá.
Representante Legal
VEHICOLDA LTDA.
NIT 860.508.704-1

**Principal: Avenida 6a. No. 14 - 25 (Esquina) - Conmutador: 233 30 88 - Tels: 233 36 11
233 93 93 - 233 39 55 - vehicolda_sexta1@outlook.com - Bogotá D.C.**

**San Antonio: Avenida Caracas No. 1 - 88 Sur - PBX: 333 2221 / 333 2223 / 333 2338 / 333 2473
vehicoldasanantonio@hotmail.com - Bogotá D.C.**

Ciudad Jardín: Avenida Caracas No. 19 - 66 Sur - PBX: 366 5811 - 366 6290 - vehicoldacj@hotmail.com - Bogotá D.C.
Villavicencio, Meta: Calle 1 No. 37 - 140 Anillo Vial - Tel.: 681 8260 - Cel.: 311 234 2285 - vehicoldataxis@hotmail.com

**APORTO LIQUIDACION DE CREDITO REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: AECSA S.A DEMANDADO: YESID ROSENDO CABRALES TORDECILLA CC
78747233 RADICADO: 11001400305420220039300**

JJ cobranzas y abogados <jjcobranzasyabogados@gmail.com>

Lun 12/02/2024 12:23 PM

Para:Juzgado 54 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (112 KB)

APORTO LIQ 78747233.pdf;

**JUZGADO 54 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C
E.S.D**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: AECSA S.A
DEMANDADO: YESID ROSENDO CABRALES TORDECILLA CC 78747233
RADICADO: 11001400305420220039300**

ASUNTO: APORTO LIQUIDACION DE CREDITO

MAURICIO ORTEGA ARAQUE mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante y de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago, auto que ordena seguir adelante con la ejecución y lo reglado en el Art. 446 del Código General del Proceso, me permito allegar liquidación del crédito, la cual va adjunta en cuadro de Excel discriminada mes a mes:

--

MAURICIO ORTEGA ARAQUE

C.C. No 79.449.856 De Bogotá D.C

T.P. No. 325 474 del Consejo Superior de la Judicatura



Cobranzas & Abogados S.A.S.

**JUZGADO 54 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C
E.S.D**

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: AECSA S.A
DEMANDADO: YESID ROSENDO CABRALES TORDECILLA CC 78747233
RADICADO: 11001400305420220039300

ASUNTO: APORTO LIQUIDACION DE CREDITO

MAURICIO ORTEGA ARAQUE mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante y de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago, auto que ordena seguir adelante con la ejecución y lo reglado en el Art. 446 del Código General del Proceso, me permito allegar liquidación del crédito, la cual va adjunta en cuadro de Excel discriminada mes a mes:

- Las tasas de interés aplicadas corresponden a las autorizadas en las distintas resoluciones expedidas en esta materia (créditos de consumo y ordinarios) por la Superintendencia Financiera de Colombia.

TOTAL, LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO POR VALOR DE: **NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS (\$90.682.637,78)**

Ruego a su señoría darle el trámite respectivo a esta liquidación.

Adjunto cuadro que discrimina la liquidación de crédito elaborada.

Cordialmente,



MAURICIO ORTEGA ARAQUE
C.C. No 79.449.856 DE Bogotá D.C
T.P. No. 325 474 del Consejo Superior de la Judicatura

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

TITULAR	YESID ROSENDO CABRALES TORDECILL	CAPITAL ACELERADO	\$ 55.088.034,16
CÉDULA	78747233	INTERESES DE PLAZO	\$ -
OBLIGACIÓN	00130467009600179735.	FECHA DE LIQUIDACIÓN	12/02/2024

DESDE	HASTA	INTERÉS MORATORIO E.A	TASA AUTORIZADA	TASA APLICADA	DÍAS MORA	CAPITAL	INTERES DE MORA CAUSADOS
24/02/2022	28/02/2022	27,4500%	2,0418%	2,0418%	7	\$ 55.088.034	\$ 262.457
1/03/2022	31/03/2022	27,7050%	2,0588%	2,0588%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.134.178
1/04/2022	30/04/2022	28,5750%	2,1166%	2,1166%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.165.997
1/05/2022	31/05/2022	29,5650%	2,1819%	2,1819%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.201.966
1/06/2022	30/06/2022	30,6000%	2,2497%	2,2497%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.239.301
1/07/2022	31/07/2022	31,9200%	2,3354%	2,3354%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.286.525
1/08/2022	31/08/2022	33,3150%	2,4251%	2,4251%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.335.964
1/09/2022	30/09/2022	35,2500%	2,5482%	2,5482%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.403.762
1/10/2022	31/10/2022	36,9150%	2,6528%	2,6528%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.461.391
1/11/2022	30/11/2022	38,6700%	2,7618%	2,7618%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.521.444
1/12/2022	31/12/2022	41,4600%	2,9326%	2,9326%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.615.494
1/01/2023	31/01/2023	43,2600%	3,0411%	3,0411%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.675.273
1/02/2023	28/02/2023	45,2700%	3,1608%	3,1608%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.741.217
1/03/2023	31/03/2023	46,2600%	3,2192%	3,2192%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.773.391
1/04/2023	30/04/2023	47,0850%	3,2676%	3,2676%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.800.050
1/05/2023	31/05/2023	45,4050%	3,1688%	3,1688%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.745.616
1/06/2023	30/06/2023	44,6400%	3,1234%	3,1234%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.720.639
1/07/2023	31/07/2023	44,0400%	3,0877%	3,0877%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.700.963
1/08/2023	31/08/2023	43,1250%	3,0330%	3,0330%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.670.813
1/09/2023	30/09/2023	42,0450%	2,9680%	2,9680%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.634.998
1/10/2023	31/10/2023	39,7950%	2,8311%	2,8311%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.559.574
1/11/2023	30/11/2023	38,2800%	2,7377%	2,7377%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.508.159
1/12/2023	31/12/2023	37,5600%	2,6930%	2,6930%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.483.543
1/01/2024	31/01/2024	34,9800%	2,5311%	2,5311%	30	\$ 55.088.034	\$ 1.394.355
1/02/2024	12/02/2024	34,9650%	2,5302%	2,5302%	12	\$ 55.088.034	\$ 557.533
TOTAL INTERES MORATORIO							\$ 35.594.604

SALDO INTERÉS DE MORA:	\$ 35.594.603,62
SALDO INTERÉS DE PLAZO:	\$ -
SALDO CAPITAL:	\$ 55.088.034,16
TOTAL LIQUIDACIÓN:	\$ 90.682.637,78

**LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO. REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: CFG PARTNERS COLOMBIA S.A.S. DEMANDADO: ALVARO YEZZID
NIÑO BARRET RADICADO: 11001400305420230079100**

JJ cobranzas y abogados <jjcobranzasyabogados@gmail.com>

Mar 13/02/2024 4:44 PM

Para: Juzgado 54 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl54bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (496 KB)

LIQUIDACION DE CREDITO 21468435.pdf;

**SEÑOR (A):
JUEZ 54 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.
E. S. D.**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: CFG PARTNERS COLOMBIA S.A.S.
DEMANDADO: ALVARO YEZZID NIÑO BARRET
RADICADO: 11001400305420230079100**

Asunto: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO.

MAURICIO ORTEGA ARAQUE mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante y de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago, auto que ordena seguir adelante con la ejecución y lo reglado en el Art. 446 del Código General del Proceso, me permito allegar liquidación del crédito, la cual va adjunta en cuadro de Excel discriminada mes a mes:

Cordialmente,

MAURICIO ORTEGA ARAQUE
C.C. No 79.449.856 De Bogotá D.C
T.P. No. 325 474 del Consejo Superior de la Judicatura



Cobranzas & Abogados S.A.S.

tvc

SEÑOR (A):
JUEZ 54 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: CFG PARTNERS COLOMBIA S.A.S.
DEMANDADO: ALVARO YEZZID NIÑO BARRET
RADICADO: 11001400305420230079100

Asunto: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO.

MAURICIO ORTEGA ARAQUE mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante y de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago, auto que ordena seguir adelante con la ejecución y lo reglado en el Art. 446 del Código General del Proceso, me permito allegar liquidación del crédito, la cual va adjunta en cuadro de Excel discriminada mes a mes:

- Las tasas de interés aplicadas corresponden a las autorizadas en las distintas resoluciones expedidas en esta materia (créditos de consumo y ordinarios) por la Superintendencia Financiera de Colombia.

TOTAL, LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO: POR VALOR DE CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 132.329.548)

Ruego a su señoría darle el trámite respectivo a esta liquidación

Adjunto cuadro que discrimina la liquidación de crédito elaborada.

Cordialmente,



MAURICIO ORTEGA ARAQUE
C.C. No 79.449.856 DE Bogotá D.C
T.P. No. 325 474 del Consejo Superior de la Judicatura

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO												
TITULAR ALVARO YEZZID NIÑO BARRETO CÉDULA 91352449 CREDITO 21468435 FECHA DE LIQUIDACIÓN 13/02/2024				CAPITAL ACELERADO \$ 84.018.448,00			TOTAL ABONOS \$ 1.012.312,00 INTERÉS MORA CAPITAL \$ - \$ 1.012.312,00			SALDO INTERES DE MORA: \$ 15.697.825,38 INTERESES DE PLAZO \$ 10.078.117,00 GAC \$ 22.394.982,00 SALDO CAPITAL: \$ 83.006.136,00 TOTAL LIQUIDACIÓN: \$ 131.177.060,38		

DESDE	HASTA	INTERÉS MORATORIO E.A	INTERÉS MORATORI O N.M	DÍAS MORA	CAPITAL BASE	INTERÉS DE MORA CAUSADOS	ABONO	P. INTERÉS MORA	P. CAPITAL	SALDO I. MORA	SALDO CAPITAL	CUOTA TOTAL
15/07/2023	31/07/2023	25,77%	1,9291%	16	\$ 84.018.448,00	\$ 836.531,58	\$ -			\$ 836.531,58	\$ 84.018.448,00	\$ 84.854.979,58
1/08/2023	31/08/2023	43,13%	3,0330%	31	\$ 84.018.448,00	\$ 2.548.268,83	\$ -		\$ 679.816,00	\$ 3.384.800,41	\$ 83.338.632,00	\$ 86.723.432,41
1/09/2023	30/09/2023	42,05%	2,9680%	30	\$ 83.338.632,00	\$ 2.473.467,93	\$ -		\$ 332.496,00	\$ 5.858.268,34	\$ 83.006.136,00	\$ 88.864.404,34
1/10/2023	31/10/2023	39,80%	2,8311%	31	\$ 83.006.136,00	\$ 2.349.951,67	\$ -			\$ 8.208.220,01	\$ 83.006.136,00	\$ 91.214.356,01
1/11/2023	30/11/2023	38,28%	2,7377%	30	\$ 83.006.136,00	\$ 2.272.480,32	\$ -			\$ 10.480.700,33	\$ 83.006.136,00	\$ 93.486.836,33
1/12/2023	31/12/2023	37,56%	2,6930%	31	\$ 83.006.136,00	\$ 2.235.389,14	\$ -			\$ 12.716.089,47	\$ 83.006.136,00	\$ 95.722.225,47
1/01/2024	31/01/2024	34,98%	2,5311%	31	\$ 83.006.136,00	\$ 2.101.001,35	\$ -			\$ 14.817.090,82	\$ 83.006.136,00	\$ 97.823.226,82
1/02/2024	13/02/2024	34,97%	2,5302%	13	\$ 83.006.136,00	\$ 880.734,55	\$ -			\$ 15.697.825,38	\$ 83.006.136,00	\$ 98.703.961,38

CONDICIONES DEL CRÉDITO

NÚMERO DEL CRÉDITO:	21468435	VALOR DEL CRÉDITO:	\$ 84,018,448	TASA (NMV):	1.65%
CÉDULA CLIENTE:	91352449	VALOR CUOTA:	\$ 2,216,636	FECHA APROBACIÓN:	3/23/2022
NOMBRE CLIENTE:	ALVARO YEZZID NINO BARRETO	PLAZO DEL CRÉDITO:	60	PÁGADURIA:	EJERCITO NACIONAL DE COLOMBIA

HISTORIAL DE TRANSACCIONES

		SALDOS INICIALES				CAUSACION		RECAUDO				SALDOS FINALES			
FECHA	VALOR DE LA TRANSACCIÓN	CAPITAL	INTERÉS	SEGURO		INTERESES	SEGURO	CAPITAL	INTERÉS	SEGURO		CAPITAL	INTERÉS	SEGURO	SALDO A FAVOR
*	3/23/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	-	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	-	\$
	3/31/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	277,261	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	323,471	\$
	4/30/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	1,663,565	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	1,709,775	\$
	5/31/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	3,049,870	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	3,096,080	\$
	6/30/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	4,436,174	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	4,482,384	\$
	7/31/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	5,822,478	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	5,868,689	\$
	8/31/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	7,208,783	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	7,254,993	\$
	9/30/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	8,595,087	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	8,641,297	\$
	10/18/2022	\$ 181,986	\$	84,018,448	\$	9,426,870	\$	-	\$	181,986	\$	84,018,448	\$	9,291,094	\$
	10/31/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	9,799,406	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	9,845,616	\$
	11/30/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	11,185,710	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	11,231,920	\$
	12/16/2022	\$ 2,216,636	\$	84,018,448	\$	11,925,072	\$	-	\$	2,216,636	\$	84,018,448	\$	9,754,647	\$
	12/31/2022	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	1/31/2023	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	2/28/2023	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	3/31/2023	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	4/30/2023	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	5/31/2023	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	6/30/2023	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	7/31/2023	\$ 0	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$
	8/28/2023	\$ 679,816	\$	84,018,448	\$	10,078,118	\$	-	\$	679,816	\$	83,338,632	\$	10,078,118	\$
	8/31/2023	\$ 0	\$	83,338,632	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	83,338,632	\$	10,078,118	\$
	9/12/2023	\$ 332,496	\$	83,338,632	\$	10,078,118	\$	-	\$	332,496	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$
	9/30/2023	\$ 0	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$
	10/31/2023	\$ 0	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$
	11/30/2023	\$ 0	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$
	12/31/2023	\$ 0	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$
	1/31/2024	\$ 0	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$
	2/29/2024	\$ 0	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$	-	\$	-	\$	83,006,136	\$	10,078,118	\$
TOTAL		\$ 3,410,934	-	-	-	\$ 508,312	-	\$ 1,012,312	\$ 2,398,622	-	-	-	-	-	\$ -
SALDO TOTAL		\$ 93,084,254													
GAC		\$ 22,154,052													
VALOR A PAGAR		\$ 115,238,306													

Observaciones	
---------------	--