

Señor
JUEZ DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Referencia: Radicación No. 2023-00390
Clase de Acción: Pago por Consignación
Demandante: FIDEICOMISO PALLADIO – SERENA DEL MAR –
FIDUBOGOTA
Demandado: CESAR SOTO MARTINEZ
Asunto: Recurso de reposición contra el auto que admitió la reforma de la demanda de fecha 24 de noviembre de 2023

JUAN CARLOS MARTINEZ SALCEDO, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de Apoderado especial del demandado en el proceso de la referencia, dentro del término legal concedido para el efecto, me permito presentar recurso de reposición contra el auto de fecha 24 de noviembre de 2023, mediante el cual el Despacho admitió la reforma de la demanda, el cual sustento en los siguientes términos:

I. DEL TÉRMINO PARA INTERPONER RECURSO

El inciso 3ro. del artículo 8 de la ley 2213 de 2022 dispone lo siguiente:

“La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.”

En el caso que nos ocupa y tal y como se evidencia en anexo “Constancia de notificación electrónica”, el auto admisorio de la reforma de la demanda, junto con la reforma de demanda y sus anexos, fue notificado mediante correo electrónico el día 01 de diciembre de 2023.

En cuanto al término para interponer recurso de reposición, el Código General del Proceso establece en su artículo 318, sobre la Procedencia y oportunidades, lo siguiente:

(...)

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el **recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.**”*

(Resaltado nuestro)

Recibida entonces la comunicación el día 01 de diciembre de 2023, deben contabilizarse los dos días hábiles a los que se refiere el artículo 08 de la ley 2213 de 2022, es decir, los días 4 y 5 de diciembre de 2023 de manera que el primer día de términos fue el 06 de diciembre de 2023, fecha a partir de la cual corrieron los términos, de forma que el término para interponer el presente recurso culmina hoy 11 de diciembre de 2023.

II. AUTO RECURRIDO

Mediante Auto de fecha 24 de noviembre de 2023 el Despacho manifiesta que:

“En atención a lo dispuesto en el art. 90 del C. G. del P., y reunidas las exigencias legales, el juzgado resuelve:

*Admitir la reforma de demanda instaurada por el **Patrimonio Autónomo Fideicomiso Palladio Serena del Mar Fidubogotá** contra **Cesar Milán Soto Martínez**.*

En consecuencia, désele el trámite verbal.

Notifíquese este proveído a la parte demandada en legal forma.

(...)

Así las cosas, se presenta recurso en contra del auto que admitió la reforma de la demanda, conforme a las razones que se expondrán a continuación y que dan lugar a la presentación de este recurso de reposición:

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO

El artículo 90 del CGP establece la procedencia del recurso de reposición contra el auto admisorio de una demanda, cuando se observe que la misma debió inadmitirse o rechazarse por incumplimiento de aspectos formales y sustanciales establecidos en el inciso tercero del artículo 90 del CGP así:

“Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

(...)

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. (...) (...)*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.
(...)”

Al revisar la reforma la demanda presentada por la parte actora se evidencia que:

- El demandante carece del derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso
- La demanda no cumple con los requisitos formales establecidos para los procesos de pago por consignación
- En consecuencia, la demanda tampoco se acompaña de los anexos ordenados por la ley
- El demandante no agotó el requisito de procedibilidad consistente en la conciliación prejudicial

Por su parte, el artículo 318 del CGP establece que el plazo para interponer recurso de reposición es de tres (3) días hábiles a partir de la notificación personal del auto admisorio, término que inicial a correr el día 06 de diciembre de 2023, y vence el día de hoy 11 de diciembre de 2023.

IV. EXISTENCIA DE DEMANDA POR LOS MISMOS HECHOS ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Consideramos relevante informarle al Despacho, que desde el día 24 de octubre de 2022, se radicó demanda en contra de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. y la constructora AMARILO SAS, por publicidad engañosa, con la cual las demandadas incumplieron los ofrecimientos de su publicidad luego de lograr con engaños la vinculación de mi representado al contrato de encargo fiduciario de administración.

La demanda presentada fue notificada el día 02 de noviembre 2022 tanto a la demandante como a la constructora Amarilo SAS, sin que a la fecha la demandante haya contestado dicha demanda, ni haya ofrecido al interior de dicho proceso, el pago que hoy pretende por esta vía.

Es importante precisar que todas estas actuaciones ante la SIC, ocurrieron de forma previa a la radicación de la presente demanda de pago por consignación promovida por la demandante, inclusive cuando ya había sido notificada de la existencia de la demanda ante la SIC.

Lo anterior acredita la mala fe de la demandante al promover un nuevo proceso por los mismos hechos, pero en otra jurisdicción, congestionando injustificadamente los mecanismos de acceso a la justicia, en lugar de vincularse a la demanda existente ante la jurisdicción especializada que se encuentra conociendo del caso.

El link donde puede consultarse el estado del respectivo proceso de protección al consumidor por publicidad engañosa es el siguiente:

<https://serviciospub.sic.gov.co/Sic2/Tramites/Radicacion/Radicacion/Consultas/ConsultaRadicacion.php> ingresando en radicación Año: 2022 - Número: **421681**

Todo lo anterior será expuesto ante el Despacho como excepción previa.

V. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

A continuación, se desarrollan cada uno de los cuatro puntos que el juzgado debió valorar y declarar como causales de inadmisión de la demanda

5.1. La demanda no cumple con los requisitos formales establecidos para los procesos de pago por consignación en cuanto a la prueba de la obligación y la capacidad para hacer el pago

Al revisar la demanda y el poder allegado por el demandante se evidencia que obra en calidad de apoderado del Fideicomiso PALLADIO – SERENA DEL MAR FIDUBOGOTA, identificado con el NIT 830.055.897-7, sin embargo, mi representado no tienen ninguna relación jurídica con dicho patrimonio autónomo.

Como se desprende del texto de la demanda y de los hechos, la Fiduciaria si celebró un contrato de fiducia mercantil identificado con el No. 21- 80484, donde figuran como partes, la Constructora Amarilo SAS., y la firma Caleo Arquitectura S.A., tal y como se observa a a folios 40 al 62 del documento denominado “3._REFORMA_DEMANDA_Y_ANEXOS” del expediente.

A lo largo de la demanda, la parte actora hace referencia a dicha relación mercantil de la cual no hace parte mi representado, tal y como se prueba con la simple lectura del contrato allegado a folios 40 al 62 del documento denominado “3._REFORMA_DEMANDA_Y_ANEXOS”, especialmente en el folio 62 de firmas donde se evidencia que mi representado no hace parte de dicha relación contractual.

Como se desprende del texto de dicho contrato de fiducia mercantil, éste contrato dio origen al FIDEICOMISO PALLADIO – SERENA DEL MAR, del cual es representante legal la Fiduciaria Bogotá S.A. que actúa como demandante en este proceso.

Es dicho fideicomiso PALLADIO – SERENA DEL MAR, el que obrando como demandante en este proceso, pretende hacer un pago por consignación a mi representado; sin embargo, al revisar el texto de dicho contrato de fideicomiso, se evidencia que mi representado no tiene ninguna relación jurídica con dicho fideicomiso.

Lo que se puede prever desde este punto, es que la Fiduciaria Bogotá S.A., cuyo objeto social es administrar diferentes patrimonios autónomos o negocios fiduciarios, confundió su rol en dos negocios diferentes y radicó esta demanda en contra de mi representado aun cuando éste no es parte del contrato de fiducia mercantil No. 21- 80484.

Los mismos hechos presentados por la demandante acreditan la confusión, pues en el numeral 2o, la demandante inicia su narración refiriéndose al contrato de fiducia mercantil No. 21-80484, dentro del cual, supuestamente se va a relacionar el objeto de dicho contrato así:

*“2. Por lo anterior, el 16 de octubre de 2018 entre Amarilo SAS en calidad de fideicomitente, constructor y gerente y Fiduciaria Bogotá, **se suscribió contrato de fiducia mercantil número 2180484**, Mediante el que se constituyó el Fideicomiso Palladio - Serena del Mar - FiduBogota (en adelante el FAI), consistente entre otros, en que el fideicomiso recibiera una porción del lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-278927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, donde se desarrollaría el proyecto, poseer, tener y administrar los aportes que reciban de los compradores de los créditos que reciba del financiador, desde los créditos individuales que le sean otorgados a los compradores y de los que, a título de*

aportes, haga el fideicomitente. Comercializador, constructor y gerente, entre otros:

2.1. OBJETO DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** tendrá por objeto: (i) la recepción de los recursos que los ENCARGANTES consignen en la cuenta especial que indique LA FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberá suscribir contratos de encargo fiduciario o individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral dos de la cláusula 4.3.

*Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega del fideicomitente de las sumas consignadas por los encarga antes, cuando se cumplan los siguientes requisitos durante el término de duración del presente contrato.
(...)"*

Sin embargo, al revisar el contrato de fiducia mercantil allegado como prueba por Fiduciaria Bogotá, obrante a folios 40 al 62 del documento denominado "3._REFORMA_DEMANDA_Y_ANEXOS", se observa que el objeto citado no corresponde al objeto del contrato de fiducia No. 21-80484, tal y como se corrobora con la lectura a folio 41 del expediente, donde se encuentra el numeral 2.1. del respectivo contrato de fiducia mercantil No. 21-80484, que contempla lo siguiente:

"2.1, LOS FIDEICOMITENTES son AMARILO SAS y CALEO ARQUITECTURA S.A. Personas jurídicas que constituyen el presente patrimonio autónomo.

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

Como se observa, el hecho No. 2 de la demanda advierte que se referirá al objeto de un contrato de fiducia mercantil, pero en realidad terminan citando el objeto de un contrato diferente, que como se desprende del contenido literal del hecho, se trata de un contrato de "encargo fiduciario" y no de un "contrato de fiducia mercantil".

Basta con revisar el texto del mismo contrato de fiducia mercantil suscrito entre la Constructora Amarilo SAS, Caleo Arquitectura S.A., y la Fiduciaria Bogotá S.A., el cual fue allegado como prueba por la misma fiduciaria en la demanda, para evidenciar que el objeto de dicha fiducia mercantil contemplado en el numeral 4.1. del mismo, es diferente, y corresponde al siguiente texto:

*"4.1. El **PATRIMONIO AUTONOMO** que por este acto se constituye está destinado exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** denominado PALLADIO y al pago del cumplimiento de las obligaciones derivadas del crédito otorgado por el **FINANCIADOR**."*

Del objeto antes citado se desprenden obligaciones entre los fideicomitentes y la fiduciaria, las cuales están relacionadas con el manejo de recursos para la construcción de un proyecto y el pago de una deuda a un financiador; pero mi representado no tienen ni la calidad de fideicomitente, ni de fiduciario, en consecuencia, no está obligado ni a construir un proyecto, ni a pagarle al financiador el crédito que le otorgó al constructor, y claramente tampoco tiene la calidad de fiduciario.

Por tanto, de dicha relación contractual de fiducia mercantil no se desprende ninguna obligación a cargo o a favor de mi representado, que justifique esta demanda de pago por consignación, mucho menos se puede encontrar mi representado en mora de recibir un pago de una obligación que nunca ha existido.

No existe ninguna razón que justifique la presente demanda radicada por la Fiduciaria Bogotá, en calidad de representante legal del patrimonio autónomo Fideicomiso PALLADIO – SERENA DEL MAR FIDUBOGOTA, identificado con el NIT 830.055.897-7, en contra de mi representado, menos para exigir que éste sea obligado a recibir un pago que no tiene ninguna justificación en el escrito de demanda.

Ahora bien, teniendo claro que mi representado no es parte, ni se encuentra vinculado, ni es acreedor del patrimonio autónomo antes referido, conviene evidenciar que la demandante plantea una confusión entre dos relaciones jurídicas completamente

diferentes.

Se observa en los hechos No. 4, 7 y 8 que la fiduciaria menciona unas obligaciones a cargo de mi representado, pero las mismas no se derivan del contrato de fiducia mercantil No. 21-80484, cuyo representante es la entidad demandante. Por el contrario, el mismo hecho No. 2 cita una cláusula de un contrato diferente denominado “contrato de encargo fiduciario”.

En efecto, es necesario informar al Despacho que la Fiduciaria demandante, adicional al contrato de fiducia mercantil antes referido, suscribió otro contrato con la misma constructora Amarilo SAS, pero esta vez, de encargo fiduciario. Dicho contrato se identifica como “Contrato de encargo fiduciario de administración e inversión identificado con el numero 23-76313”, cuyo objeto es el siguiente:

“(…) con el fin de que la fiduciaria recibiera y administrara los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto denominado PALLADIO – SERENA DEL MAR (en adelante el proyecto) en la etapa de preventa y hasta tanto EL FIDEICOMITENTE alcanzara el punto de equilibrio de ventas.

Como se observa este contrato de encargo fiduciario, la fiduciaria tenía a cargo el objeto consistente en el recaudo y administración de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias del futuro proyecto; mientras que el contrato de fiducia mercantil la obligación de la fiduciaria tenía por objeto la administración de los recursos destinados al desarrollo del proyecto y el pago de las deudas del proyecto con el financiador.

Como se observa, son dos relaciones jurídicas diferentes, aunque en ambas esté vinculada la fiduciaria; pues como se desprende de la documental, la fiduciaria obra en la primera relación jurídica como representante legal del patrimonio autónomo derivado del respectivo contrato de fiducia, y en la segunda obra como agente fiduciario de los encargantes.

Este aspecto es sumamente importante, porque debe existir claridad que las obligaciones asumidas por la fiduciaria con los fideicomitentes en el primer contrato denominado de fiducia mercantil son completamente diferentes a las obligaciones que asume la misma fiduciaria en el “contrato de encargo fiduciario” donde ya no solo tiene obligaciones frente a los fideicomitentes, sino que tiene obligaciones diferentes y en favor de los encargantes.

En efecto, los apartes citados por la demandante en los hechos 6, 10 y 11 hacen referencia a un contrato de encargo fiduciario de administración e inversión No. 23-761313, frente al cual se vinculó mi representado mediante la suscripción de un “*contrato de encargo fiduciario individual*”, donde la fiduciaria Bogotá S.A., adquirió unas obligaciones específicas frente a los encargantes, derivadas precisamente de dichos contratos individuales suscritos por ellos.

A pesar de lo anterior, la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no está actuando en contra de mi representado con ocasión de la relación jurídica existente entre las partes consistente en el encargo fiduciario individual, con ocasión de la vinculación al contrato No. 23-761313, sino que obra como representante del Fideicomiso PALLADIO – SERENA DEL MAR, derivado del contrato de fiducia mercantil identificado con el No. 21- 80484, frente al cual mi representado no está vinculado.

La fiduciaria demandante omitió allegar el documento del contrato de encargo fiduciario como prueba, sin embargo, podemos evidenciar la confusión de las relaciones jurídicas en la redacción de los hechos de la demanda, pues a pesar de advertir que actúa en nombre de un patrimonio autónomo derivado de un contrato de fiducia mercantil, termina justificando un pago de dinero, pero con base en el clausulado de un contrato diferente.

Es así como en el hecho 2o establece que inicia narrando que existe un contrato de fiducia mercantil, pero termina citando el clausulado del contrato de encargo fiduciario diferente al de la fiducia mercantil bajo el cual adquirió la calidad de representante legal del patrimonio autónomo.

La demandante no expone con claridad la diferenciación entre las dos relaciones jurídicas que suscribió con Amarilo SAS, y pareciera que quiere presentar una supuesta vinculación de mi representado al contrato de fiducia mercantil, cuando en realidad de la lectura del contrato se observa que no es así. Al omitir allegar el contrato de encargo fiduciario, omite

también las obligaciones a su cargo frente a los encargantes.

Hasta aquí se han planteado dos relaciones jurídicas diferentes:

- i) la existente entre la fiduciaria y la constructora Amarilo SAS dentro de un contrato de encargo fiduciario de administración e inversión, al cual se vinculó mi representado al suscribir un contrato individual de encargo fiduciario; y,
- ii) la relación jurídica existente entre la fiduciaria Bogotá S.A. y Amarilo SAS y Caleo Construcciones para la administración y desarrollo del proyecto denominado PALLADIO – SERENA DEL MAR, que dio lugar a la constitución del patrimonio autónomo que hoy es demandante dentro de este proceso.

En consecuencia, si mi representado estaba vinculada al contrato de encargo fiduciario y en virtud de dicho contrato entregó sumas de dinero, cualquier pretensión de devolución de dichas sumas debía hacerse en virtud de la relación jurídica contractual que dio origen a la entrega del dinero y no de otra.

Por tanto, Fiduciaria Bogotá debía comparecer a este proceso en calidad de suscribiente del contrato de encargo fiduciario, calidad bajo la cual recibió el dinero de manos de mi representado, y se obligó a cumplir con las condiciones contractuales en la administración e inversión de los mismos.

En cambio, esta demanda no está presentada bajo esta calidad, sino que obra en nombre y representación de un tercero con el cual mi representado no tiene ninguna relación contractual, esto es en calidad de representante legal del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO PALLADIO – SERENA DEL MAR.

Así las cosas, no puede la fiduciaria pretender hacer un pago por consignación de una obligación que supuestamente existe en favor de mi representado, cuando éste último ni siquiera es parte de dicha relación contractual.

En otras palabras, mi representado no hace parte ni está vinculada al contrato de fiducia mercantil No. 21- 80484, por tanto, correspondía a la parte actora explicar de dónde surge la supuesta acreencia en favor de mi representado y en contra del fideicomiso PALLADIO – SERENA DEL MAR, cuando no existe vinculación jurídica a dicho patrimonio autónomo.

La falta de justificación contractual para obrar como representante del fideicomiso PALLADIO – SERENA DEL MAR, contrasta con los hechos y la justificación incluida en la demanda, donde la fiduciaria demandante se ve obligada a citar apartes del contrato de encargo de administración e inversión No. 23 - 761313, en lugar de citar apartes del contrato de fiducia mercantil No. 21- 80484.

Tal y como se observa en los hechos 6, 10 y 11 de la demanda, los apartes citados por la demandante corresponden efectivamente al contrato de encargo fiduciario de administración e inversión, y no al contrato fiducia mercantil No. 21- 80484. Así las cosas, la demandante no expuso las normas o estipulaciones contractuales que acreditan su legitimación en la causa para demandar o ejercer el derecho de acción.

Como se observa, Fiduciaria Bogotá S.A. no podía obrar como representante legal del Fideicomiso Palladio – Serena del mar sin acreditar las normas o estipulaciones contractuales que la facultan para ello, y menos para ofrecer un pago por consignación de una obligación que tampoco ha probado en contra del fideicomiso y en favor de mi representado.

En otras palabras, la demanda no acredita la existencia de una obligación a cargo del Fideicomiso, y en favor de mi representado, ni determina las estipulaciones contractuales que le permiten al fideicomiso ofrecer el pago.

Por tanto, se vulneran varios requisitos que debe acreditar quien pretende hacer un pago por consignación, consistentes en demostrar: i) la existencia de la obligación; ii) su capacidad para pagar, tal y como lo establece el numeral 1 del artículo 1658 del Código Civil:

ARTICULO 1658. <REQUISITOS DEL PAGO POR CONSIGNACION> La consignación debe ser precedida de oferta; y para que ésta sea válida, reunirá las circunstancias que requiere el artículo 1658 del Código Civil:

1a.) Que sea hecha por una persona capaz de pagar.

Así las cosas, la demandante incumplió con varios de los requisitos esenciales exigidos por el Código Civil, al no acreditar la existencia de obligación alguna en favor de mi representado, y tampoco acreditó porque está facultada legal o contractualmente para hacer un pago; en tal medida, la fiduciaria incumple lo ordenado por el artículo 381 del CGP, que establece lo siguiente:

*“La demanda de oferta de pago deberá cumplir tanto con los requisitos exigidos por este código **como los establecidos en el Código Civil**”*

Por consiguiente, la demanda no cumple con el lleno de los requisitos formales contemplados en la ley, y se configura la causal 1 del artículo 90 del CGP, para la inadmisión de la demanda, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

(...)

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

1. Cuando no reúna los requisitos formales.

En efecto, es responsabilidad de la demandante acreditar su legitimación en la causa para proponer el pago, así como la existencia de la obligación, pero ambos aspectos brillan por su ausencia, de forma que correspondía el rechazo de la demanda por ineptitud.

5.2. Ineptitud de demanda por falta de requisitos formales establecidos para los procesos de pago por consignación en cuanto a la oferta previa de pago

El numeral 1 del artículo 381 del CGP, establece que

“La demanda de oferta de pago deberá cumplir tanto con los requisitos exigidos por este código como los establecidos en el Código Civil”

Por tanto, es necesario revisar el listado de requisitos establecidos en el Código Civil para la procedencia de este tipo de procesos. En tal sentido establece el artículo 1658 del código civil, lo siguiente:

“ARTICULO 1658. <REQUISITOS DEL PAGO POR CONSIGNACION> La consignación debe ser precedida de oferta; y para que ésta sea válida, reunirá las circunstancias que requiere el artículo 1658 del Código Civil:

1a.) Que sea hecha por una persona capaz de pagar.

2a.) Que sea hecha al acreedor, siendo éste capaz de recibir el pago, o a su legítimo representante.

3a.) Que si la obligación es a plazo, o bajo condición suspensiva, haya expirado el plazo o se haya cumplido la condición.

4a.) Que se ofrezca ejecutar el pago en el lugar debido.

5a.) Que el deudor dirija al juez competente un memorial manifestando la oferta que ha hecho al acreedor, y expresando, además, lo que el mismo deudor debe, con inclusión de los intereses vencidos, si los hubiere, y los demás cargos líquidos; y si la oferta de consignación fuere de cosa, una descripción individual de la cosa ofrecida.

6a.) Que del memorial de oferta se confiera traslado al acreedor o a su representante.

Como se desprende del primer inciso del artículo 1658 y de los respectivos numerales 1, 2, 3, 5 y 6, el demandante ha incumplido con la obligación de hacer oferta de pago al demandado.

En efecto al revisar los hechos, así como las pruebas y anexos de la demanda, se evidencia que por ninguna parte el demandante acredita haber realizado ofrecimiento de pago de suma alguna a mi representado; ni como fiduciaria responsable del encargo fiduciario, ni como representante legal del Fideicomiso Palladio Serena del Mar.

De forma que se ha incumplido un requisito sustancial para la procedencia de la admisión

de la demanda de pago por consignación. El proceso de pago por consignación es procedente cuando el acreedor se niega a recibir, y eso solo es posible cuando el deudor ha hecho ofrecimiento de pago.

En los hechos expuestos por la demanda, el fideicomiso pretende plantear al Despacho su obligación como representante legal del Fideicomiso Palladio - Serena del Mar de devolver unas sumas de dinero en calidad de deudor de mi representado; calidad que no tiene, pues como se explicó anteriormente la relación contractual de mi representado surgió con la Fiduciaria Bogotá S.A. bajo un contrato de encargo fiduciario, y no con el Fideicomiso que hoy demanda.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que tal y como se desprende de los hechos narrados por la misma demandante, mi representado cumplió estricta y oportunamente con todos y cada uno de sus compromisos de pago dentro del encargo fiduciario, sin embargo, la constructora Amarillo incumplió al pretender entregar un inmueble que carecía de las condiciones ofrecidas en preventa a los consumidores.

Estos hechos dieron lugar a la presentación de la demanda respectiva ante la delegatura de protección al consumidor de la Superintendencia de Industria y Comercio, radicado desde el día 24 de octubre de 2022, bajo el Numero **22-421681**, la cual fue notificada a la constructora y a la fiduciaria Bogotá S.A. desde el día 02 de noviembre de 2023, es decir mucho antes de la radicación de esta demanda y de las comunicaciones relacionadas en los anexos.

Bastaba con que las sociedades demandadas ante la SIC, contestaran las demandas e hicieran los ofrecimientos que ahora pretenden ante esta instancia, pero prefirieron omitir ese escenario donde se cuestiona la legalidad de sus actuaciones frente a los derechos del consumidor, y acudir a la jurisdicción ordinaria omitiendo la discusión existente sobre sus incumplimientos y violaciones a la ley.

Vale la pena resaltar que, iniciaron este proceso, con posterioridad a su conocimiento de la admisión de la demanda ante la SIC, para evadir la discusión sobre sus conductas ilegítimas en la relación de consumo. Así mismo, mencionan las comunicaciones enviadas a mi representado, pero omiten presentar las respuestas dadas por sus compradores, en las cuales se ilustran los incumplimientos en que han incurrido.

Sin embargo, actuando con la mala fe que las ha caracterizado, prefirieron omitir esta información a este despacho y pretender plantear una supuesta renuencia a recibir, para eximirse de sus responsabilidades legales por el incumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales.

En efecto, omiten mencionar que cada una de las comunicaciones enviadas fueron respondidas, resaltando que las razones por las cuales no se ha suscrito la promesa de compraventa se derivan de la falta de voluntad de la constructora y de la fiduciaria de corregir el texto de la misma, ajustándola a la realidad de lo que en verdad pretenden entregar a los consumidores.

Recordemos también que se trata de un contrato multilateral donde se generan obligaciones para todas las partes, en donde aplica la excepción de contrato no cumplido contenido en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual:

ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Así que en el caso que nos ocupa, mi representado no está obligada a recibir, por cuanto los incumplimientos de la constructora Amarillo SAS y de la Fiduciaria Bogotá S.A., impiden que surjan nuevas obligaciones a cargo de mi representado, entre ellas, la de suscribir la promesa de compraventa en términos diferentes a los acordados previamente por las partes.

En ese orden de ideas, no existe mora creditoria (el cual es un elemento esencial para la procedencia de un pago por consignación), porque no ha surgido obligación alguna de mi representado para recibir, menos cuando el dinero ofrecido por la demandante consolida un desistimiento unilateral e ilegítimo de la constructora, que en sí mismo también constituye incumplimiento a sus obligaciones de entregar el inmueble en las condiciones ofrecido a los encargantes.

Así las cosas, la demandante también incumplió su carga procesal consistente en acreditar causal alguna que le permita a la constructora o a la fiduciaria terminar unilateralmente el contrato, o declarar el desistimiento unilateral, del cual se derive una legítima obligación de mi representado para recibir.

En otras palabras, la demandante no acreditó formalmente ni la existencia de la obligación de recibir, ni la renuencia o la mora del demandado ante dicha obligación; de forma que la demanda adolece de requisitos formales esenciales para su admisión.

Por el contrario, omitieron mencionar la existencia de una demanda ante la delegatura de protección al consumidor, derivada precisamente por sus incumplimientos, de forma que no le asiste ningún derecho a la constructora Amarilo SAS ni a la Fiduciaria Bogotá para declarar un desistimiento y menos de forma unilateral.

En tal sentido, cualquier desistimiento unilateral, ya sea de la constructora o de la fiduciaria, genera el pago de una sanción por incumplimiento expresamente contemplada en la cláusula identificada con el numeral 6.1.2. del contrato de encargo fiduciario de administración e inversión, obrante a folio 50 del expediente, e identificado con el No. 23-761313, que establece lo siguiente:

*“6.1.2. **EL FIDEICOMITENTE** podrá desistir del negocio celebrado con el **ENCARGANTE**, para lo cual deberá remitir al **ENCARGANTE** notificación mediante comunicación escrita, manifestando su intención de desistir. Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del desistimiento al **ENCARGANTE**, **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir a la **FIDUCIARIA** copia de recibo de consignación por la suma equivalente **al diez por ciento (10%)** del valor del inmueble realizada a favor del **ENCARGANTE** a título de pena. Una vez recibido el documento, **LA FIDUCIARIA**, tendrá cinco (5) días hábiles para consignar en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** la suma depositada por él, junto con la suma generada por concepto de rendimientos.”*

Así las cosas, es claro que cualquier ofrecimiento unilateral de pago de la constructora o de la fiducia debía agotar el trámite contractualmente propuesto, e incluir la cláusula penal estipulada en el contrato de encargo fiduciario No. 23-761313, aspectos que evidentemente no fueron cumplidos por la demandante ni por la constructora Amarilo SAS.

Ahora bien, resulta improcedente considerar que cualquier comunicación enviada por el Fideicomitente o el fiduciario de un contrato de fiducia **en el cual mi representado no hizo parte**, resulte vinculante para suplir la oferta de pago que debieron hacer, no es dicha relación contractual, sino en virtud del contrato de encargo fiduciario No. 23-761313, al cual se vinculó mi representado.

En efecto, la oferta de pago relacionada en los hechos 11 y 12, fue adelantada por el fideicomiso Palladio – Serena del mar, identificado con NIT No. 830.055.897-7, el cual es diferente al NIT 800.142.383-7 correspondiente a la Fiduciaria Bogotá S.A, con quien se suscribió el contrato de encargo fiduciario No. 23 –761313, al cual se vinculó mi representado.

Por tanto, la oferta de pago hecha por terceros no exime a la demandante de hacer la oferta de pago exigida por la ley. Así que brilla por su ausencia el soporte exigido por el Código Civil consistente en la oferta de pago que el demandante debe haber presentada al demandado, soporte que además debe allegar al juzgado, tal y como lo establece el numeral 5 del artículo 1658:

*“5a.) **Que el deudor dirija al juez competente un memorial manifestando la oferta que ha hecho al acreedor, y expresando, además, lo que el mismo deudor debe, con inclusión de los intereses vencidos, si los hubiere, y los demás cargos líquidos;** y si la oferta de consignación fuere de cosa, una descripción individual de la cosa ofrecida.”*

En ese orden de ideas, la demanda debió ser inadmitida en la medida en que la fiduciaria en calidad de representante legal del Fideicomiso Palladio – Serena del mar, no ha realizado previamente ninguna oferta de pago a mi representado. Tampoco la ha realizado en calidad de fiduciaria frente a los encargantes individuales vinculados al contrato de encargo fiduciario No. 23 –761313.

Así las cosas, el demandante no ha acreditado la legitimación en la causa para iniciar un proceso de pago por consignación, porque no ha probado que exista una deuda exigible, tampoco probó que haya ofrecido pagar, y mucho menos ha probado que exista renuencia

alguna para recibir por parte de su presunto acreedor.

En otras palabras, el demandante no ha cumplido con el lleno de requisitos contemplados en el artículo 1658 del Código Civil, tal y como lo ordena el artículo 381 del CGP, por tanto, no ha cumplido con todos los requisitos formales de una demanda de pago por consignación, tornando improcedente la admisión de la referida demanda, por la consolidación de la causal contemplada en el numeral 1 del artículo 90 del CGP.

5.3. Ineptitud de demanda por falta de los anexos ordenados por la ley

En línea con lo expuesto en el numeral anterior, un anexo importante de la demanda de pago por consignación es el soporte de ofrecimiento de pago que el demandante ha hecho llegar al presunto acreedor, de forma previa a la presentación de la demanda, así como la prueba o la constancia de la renuencia del presunto acreedor a recibir.

En la demanda, así como en los anexos, brilla por su ausencia el soporte de la oferta y el soporte de la renuencia a recibir, por tanto, hacen falta anexos esenciales para la procedencia de la admisión de la demanda de pago por consignación, en la medida en que se configura la causal contemplada en el numeral 2o del artículo 90 del CP para su inadmisión:

(...)
2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.”

Por tanto, rogamos al despacho revocar el auto admisorio de la referida demanda, con base en la causal contemplada en el numeral 2 del artículo 90 del CGP.

5.4. El demandante no agotó el requisito de procedibilidad consistente en la conciliación prejudicial

El numeral 7 del artículo 90 del CGP, establece que:

“Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

(...)

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisile la demanda solo en los siguientes casos:

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Por su parte, el artículo 67 de la ley 2220 de 2022 establece lo siguiente:

“Artículo 67. La conciliación como requisito de procedibilidad. En los asuntos susceptibles de conciliación, se tendrá como regla general que la conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante las jurisdicciones que por norma así lo exijan, salvo cuando la ley lo excepcione.”
(Resaltado nuestro)

Así mismo, establece el artículo 68 de la misma ley que:

“Artículo 68. La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil. La conciliación como requisito de procedibilidad en materia civil se regirá por lo normado en la Ley 1564 de 2012-Código General del Proceso o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, conforme el cual, si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad. deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación, los monitorios que se adelanten en cualquier jurisdicción y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.”
(Resaltado nuestro)

Era evidente que el demandante estaba obligado a agotar la convocatoria a una conciliación prejudicial de forma previa a la presentación de la demanda, sin embargo, no lo hizo; así las cosas, incumplió con esta carga procesal, y lo procedente es la inadmisión de la demanda, tal y como lo establece el artículo 90 numeral 7 del CGP.

En efecto, establece el artículo 71 de la ley 2220 de 2022 que:

Artículo 71. Inadmisión de la demanda judicial. Además de las causales establecidas en la ley, **el juez de conocimiento inadmitirá la demanda cuando no se acredite que se agotó la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad,** requisito que podrá ser aportado dentro del término para subsanar la demanda, so pena de rechazo.
(Resaltado nuestro)

En ese orden de ideas, es procedente por vía de reposición que el Despacho revoque el auto de fecha 24 de noviembre de 2023, mediante el cual admitió la reforma de la demanda, y en su lugar la inadmita con el fin de que el demandante cumpla con todas las exigencias contempladas en la norma procesal antes de acudir a la jurisdicción.

Recordemos que la obligación que pretende cumplir la demandante es el pago de sumas de dinero que se encuentran en su poder, de forma que las medidas cautelares de embargo o secuestro solo son procedentes cuando lo que se paga constituye un bien diferente a dinero.

Así lo establece el numeral 2 del artículo 381 del CGP

*“2. Si el demandado no se opone, el demandante **deberá depositar a órdenes del juzgado lo ofrecido, si fuere dinero,** dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término del traslado. En los demás casos, se decretará el secuestro del bien ofrecido. Hecha la consignación o secuestrado el bien, se dictará sentencia que declare válido el pago.”*

Como se observa, el secuestro de bienes solo es procedente cuando la obligación a pagar no es dinero, pues si la obligación adeudada constituye dinero, el artículo explica que lo procedente es el depósito de dichas sumas a órdenes del juzgado.

Así las cosas, no es procedente la solicitud de medidas cautelares solicitadas por la demandante, y menos cuando su único objetivo es evadir el cumplimiento de sus obligaciones procesales previas de conciliación, como requisito de procedibilidad para acudir a la jurisdicción ordinaria.

Vale la pena resaltar que mi representado ha estado permanentemente en disposición de conciliar todas las diferencias y perjuicios derivados del incumplimiento por parte de la fiduciaria y de la constructora, sin embargo, estas sociedades no tienen la misma disposición, por el contrario, se han abstenido de contestar las demandas, de asumir su responsabilidad, y han evitado espacios de conciliación.

Por el contrario, pretenden con este proceso imponer sus decisiones de forma unilateral sin responder por los daños causados por su incumplimiento y mala fe, omitiendo a como dé lugar, los escenarios de conciliación a los cuales los obliga la ley, antes de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Es pertinente resaltar que, aun en el caso en que se pudiera remotamente considerar la procedencia del embargo y secuestro, cuando se trata de pago con sumas de dinero, que tampoco estamos en la etapa procesal pertinente para la práctica de medidas cautelares, y por tanto, el requisito de la conciliación prejudicial con anterioridad a la radicación de la demanda no puede ser omitido.

En efecto, del mismo numeral 2 del artículo 381 del CGP, se desprende que el secuestro de bienes solo es procedente con posterioridad a la etapa de contestación de la demanda, lo cual permite concluir que no se trata de medidas previas, sino de medidas posteriores para garantizar la conservación de los bienes, de forma que no exime al demandante de su obligación de agotar el requisito de procedibilidad de conciliación prejudicial.

En efecto, el artículo establece que el secuestro operará para casos diferentes al pago de dinero, y luego de vencido el traslado para la contestación, y superados cinco (5) días a partir de dicho vencimiento:

*“2. Si el demandado no se opone, el demandante **deberá depositar a órdenes del juzgado lo ofrecido, si fuere dinero,** dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término del traslado. En los demás casos, se decretará el secuestro del bien ofrecido. Hecha la consignación o secuestrado el bien, se dictará sentencia que declare válido el pago.”*

Así las cosas, tal y como se desprende de la demanda misma, la obligación que pretende

extinguir la demandante es el pago de una suma de dinero, por tanto, según el numeral 2 del artículo 381 del CGP, lo procedente es la entrega del dinero a órdenes del Despacho, sin que sea necesaria medida cautelar alguna.

En ese orden de ideas, no es procedente la solicitud de ninguna medida cautelar que exima a la demandante de su obligación de cumplir con el agotamiento previo del requisito de procedibilidad de conciliación prejudicial; requisito procesal que la demandante ha incumplido, y que genera como consecuencia la imposibilidad de continuar con este proceso.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS

- Poder a mi favor firmado y autenticado por mi representado CESAR SOTO.
- Constancia de recibido de la notificación electrónica del Proceso.
- Contrato de Encargo Fiduciario No. 23-76313, suscrito entre la fiduciaria demandante y Amarilo SAS en calidad de fideicomitente al cual se vinculó como encargante individual mi representado.

V. SOLICITUD

En virtud de lo anterior, me permito presentar recurso de reposición contra el auto de fecha 24 de noviembre de 2023, mediante el cual se admitió la reforma; en consecuencia, ruego a su Despacho:

1. Revocar la decisión recurrida, y en su lugar, ordenar el rechazo de la demanda.

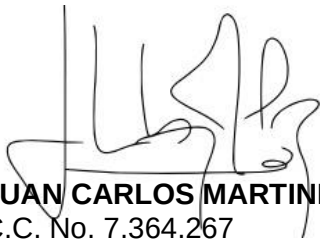
VI. NOTIFICACIONES

Para efecto de notificaciones, relaciono mis datos de contacto, así como los de mi representado:

Mi representado: Dirección: Carrera 6E No. 4-34 Torre 6 Apto 104 del municipio de Cajicá, teléfono 3114827443, o a través del canal digital de notificación: cesar.soto@sap.com

Yo seré notificado en el KM 1.5 Vía Chía – Cajicá Nou Centro Empresarial Oficina 604, correo electrónico janneth.perez@perezcamberos.com o juancarlosmarsa@gmail.com

Atentamente,



JUAN CARLOS MARTINEZ SALCEDO
C.C. No. 7.364.267
T.P. No. 172.839 del C.S. de la J.

Señores
JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

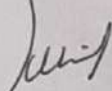
Referencia: Demanda de pago por consignación
Radicado: 110013103019-2023-00390-00
Demandante: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PALLADIO -
SERENA DEL MAR- FIDUBOGOTÁ
Demandado: CESAR MILAN SOTO MARTINEZ
Asunto: Poder

CESAR MILAN SOTO MARTINEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, confiero poder especial, amplio y suficiente a **JANNETH PEREZ CAMBEROS**, identificada como aparece al pie de su firma, como apoderada principal, quien podrá ser notificada al correo electrónico: janneth.perez@perezcamberos.com, y a **JUAN CARLOS MARTINEZ SALCEDO**, identificado como aparece al pie de su firma, como apoderado sustituto, quien podrá ser notificado al correo electrónico: juancarlosmarsa@gmail.com, para que en mi nombre y representación, contesten la demanda, propongan excepciones, asistan a las audiencias programadas y en general realicen la defensa de mis intereses dentro del proceso de la referencia.

Mis apoderados quedan facultados para notificarse, presentar, solicitar, oponerse, renunciar, desistir, sustituir, reasumir, transigir, conciliar, recibir, rechazar, y demás facultades fijadas legalmente y/o necesarias para cumplimiento del presente mandato.

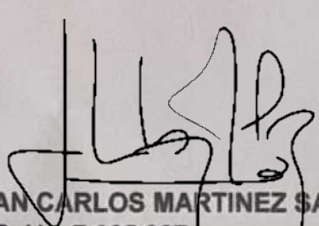
Sírvase, reconocerles personería en los términos y para los efectos del presente poder

Cordialmente


CESAR MILAN SOTO MARTINEZ
C.C. No. 79.473.187

Aceptamos:


JANNETH PEREZ CAMBEROS
C.C. No. 52.327.639.
T.P. No. 92.301 del C. S. de la J.


JUAN CARLOS MARTINEZ SALCEDO
C.C. No. 7.365.267
T.P. No. 172.839 del C.S. de la J.



NOTARIA SEGUNDA

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Ante la Notaría 2 del Circuito de Chía Coordinadora
Que al efecto dirigió a: **QUENINTERESE**
Fue presentado personalmente por:

SOTO MARTINEZ CESAR MILAN

Orientado en: C.C. No. 79473187

Y declaró que reconoce el contenido de
este documento como cierto y que lo firmó
y selló en su propio nombre y en su
representación con poder verbal en
diciembre.

Chía (Cund.) 2023-03-06 14:43:38



Cod. 1835m



en: Cesar Milan Soto Martinez

El declarante



JOHN MICHAEL MANOSALVA MORALES
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)
RES. 1328 DEL 29-11-2003



NOTIFICACIÓN PERSONAL - ARTÍCULO 8 DE LA LEY 2213 DE 2022

JUAN PABLO GIRALDO PUERTA <correoseguro@e-entrega.co>

Vie 01/12/2023 16:42

Para:Soto, Cesar <cesar.soto@sap.com>

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

Señor(a)

CESAR MILAN SOTO MARTÍNEZ

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **JUAN PABLO GIRALDO PUERTA**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
[Enviado por JUAN PABLO GIRALDO PUERTA](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2023

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

3 76313

Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, quien actúa en calidad de representante legal de **AMARILO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1.993), otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante escritura pública número tres mil once (3.011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2.012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el Número 01640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, NIT. No. 800.185.295-1, todo lo cual se acredita con en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y por la otra, (ii) **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.692.985, quien actúa en calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que **EL FIDEICOMITENTE**, está interesado en desarrollar un **PROYECTO** que se denominará **PALLADIO - SERENA DEL MAR**, el cual se desarrollará sobre una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-278927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. **Anexo No. 3.**

Este **PROYECTO** estará compuesto por cuatrocientos cincuenta y ocho (458) apartamentos distribuidos en tres (3) sub-etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

- SUBETAPA 1:** Conformada por ciento ochenta y ocho (188) apartamentos.
- SUBETAPA 2:** Conformada por ciento cincuenta (150) apartamentos
- SUBETAPA 3:** Conformada por ciento veinte (120) apartamentos.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del **PROYECTO** será de cuarenta y cuatro (44) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio de la sub-etapa 1.

SEGUNDA. Que para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO PALLADIO- SERENA DEL MAR**, será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de **LA FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERA. Que el presente Contrato se suscribe con el fin de que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO**. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman cada **SUBETAPA** del **PROYECTO**, de manera independiente así: *u*



ISO 9001



Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SUBETAPA 1: Cuando se reciban **CIENTO TRECE (113) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

SUBETAPA 2: Cuando se reciban **NOVENTA (90) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

SUBETAPA 3: Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

Las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** iniciará el desarrollo del **PROYECTO**, para lo cual recibirá los dineros recaudados para el desarrollo del **PROYECTO**.

CUARTA. Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**.

QUINTA. El desarrollo del **PROYECTO PALLADIO- SERENA DEL MAR** se adelantará sobre una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-278927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, de propiedad de la EMPRESA DE DESARROLLO LOS MORROS SUCURSAL COLOMBIA, NIT. 900.124.007-9., quien mediante documento privado, autorizó la realización del presente contrato de preventas. (**Anexo No. 4**)

SEXTA. Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMITENTE**, éste deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.

SÉPTIMA. Que **EL FIDEICOMITENTE** podrá solicitar crédito para el desarrollo del **PROYECTO** a una entidad bancaria.

OCTAVA. Que **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**

GENERALIDADES DEL CONTRATO

ÍNDICE

- 0.1. ÍNDICE
- 0.2. DEFINICIONES

CAPÍTULO I

- 1.1. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPÍTULO II

- 2.1. OBJETO DEL CONTRATO

CAPÍTULO III

- 3.1. FIDEICOMITENTE
- 3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV

- 4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE
- 4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
- 4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
- 4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V

- 5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO *an*

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO VI

6.1. PENA POR RETIRO .

CAPÍTULO VII

7.1. COSTOS Y GASTOS

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII

8.1. DURACIÓN

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX

9.1. CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI

11.1. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII

12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII

13.1. CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

CAPÍTULO XIV

14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

17.1. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX

20.1. PERFECCIONAMIENTO

0.2. DEFINICIONES. Para efectos de este Contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1. FIDUCIARIA.** Será denominada así en el presente Contrato a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios. *an*



ISO 9001

icontec
internacional





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. **FIDEICOMITENTE.** Se denominará así en el presente Contrato a **AMARILO S.A.S.**, cuya identificación se hizo al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES.** Son las personas interesadas en separar y adquirir las unidades de vivienda del **PROYECTO**.
4. **PROYECTO.** Se denominará de esta manera al **PROYECTO PALLADIO- SERENA DEL MAR**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 080-278927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, compuesto por cuatrocientos cincuenta y ocho (458) apartamentos distribuidos en tres (3) sub-etapas, que se desarrollaran de manera independiente, así:

SUBETAPA 1: Conformada por ciento ochenta y ocho (188) apartamentos.
SUBETAPA 2: Conformada por ciento cincuenta (150) apartamentos.
SUBETAPA 3: Conformada por ciento veinte (120) apartamentos.
5. **CARTA DE INSTRUCCIONES.** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE** y cada uno de los **ENCARGANTES**, el cual contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CARTA DE INSTRUCCIONES** se adjunta al presente Contrato como **Anexo No. 5**.

CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo municipio o distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.

CAPÍTULO II OBJETO DEL CONTRATO

- 2.1. **OBJETO DEL CONTRATO.** El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** tendrá por objeto:
(i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 2 de la Cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente Contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, cuando se cumplan los siguientes requisitos durante el término de duración del presente Contrato:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de las **UNIDADES** del **PROYECTO** y la Licencia de Construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO**. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) de cada una de las **SUBETAPAS** del **PROYECTO**, de manera independiente así: *Ar*



ISO 9001



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SUBETAPA 1: Cuando se reciban **CIENTO TRECE (113) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.

SUBETAPA 2: Cuando se reciban **NOVENTA (90) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.

SUBETAPA 3: Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.

3. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta a nombre del titular de la separación, restituirá a los **ENCARGANTES**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el numeral 3 de la Cláusula 7.2. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la transferencia de los recursos a favor de los **ENCARGANTES** se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al vencimiento del presente Contrato sin cumplirse las condiciones mencionadas en la presente Cláusula. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere consignar al **ENCARGANTE** en la cuenta indicada en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

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

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

CAPÍTULO III LAS PARTES

3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** **AMARILO S.A.S.**
3.2. **LA FIDUCIARIA:** **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. **DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.** Son derechos del **FIDEICOMITENTE:** *an*



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en el presente Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en el presente Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación del presente Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación de este y a la restitución de los bienes fideicomitidos conforme a lo establecido en el presente Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE. Son obligaciones del FIDEICOMITENTE las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los **ENCARGANTES**.
3. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo del **BANCO DE BOGOTÁ** indicada por **LA FIDUCIARIA**.
4. Indicar a los **ENCARGANTES** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** que cada uno de los **ENCARGANTES** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los **ENCARGANTES**, para efectuar los recaudos que se hayan entregado.
5. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. En el evento en que se realicen modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
6. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.
7. Recibir de **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
8. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número ochenta y uno (81) de noviembre tres (03) de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
9. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
10. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
11. Pagar la **COMISIÓN FIDUCIARIA** a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo. *an*





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

12. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **FIDEICOMISO** y exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
13. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
14. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
15. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
16. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.
17. **EL FIDEICOMITENTE** instruye a la **FIDUCIARIA** para que entregue copia del presente contrato a los **ENCARGANTES**, lo anterior, para dar cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.
18. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** la fecha de iniciación de las preventas de la Sub-etapa Dos (2) y Tres (3).

4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. Se entiende que **LA FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los **ENCARGANTES** para efectuar los recaudos que se hayan entregado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba la los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, la información de los **ENCARGANTES** y copia de las consignaciones Sistema Nacional de Recaudo o de las Transferencias realizadas por los **ENCARGANTES** para efectuar los recaudos que se hayan entregado. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
3. Invertir las sumas entregadas en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, cuyos reglamentos han sido entregados por **LA FIDUCIARIA**, y **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** *a*



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

4. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
5. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES**.
6. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que existan en el **ENCARGO FIDUCIARIO**. **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros.
7. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este Contrato o su prorrogación y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda de este Contrato; b) Si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en las **CARTA DE INSTRUCCIONES** firmada por el **ENCARGANTE**; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble; d) Si no firmare la Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de quince (15) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en la Cláusula 2.1. de este Contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este Contrato o para la firma de la Promesa de Compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio; f) Si una vez vinculado **EL ENCARGANTE** es incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tiene procesos en su contra relacionados con la Extinción de Dominio el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado; g) Si **EL FIDEICOMITENTE** informa a **LA FIDUCIARIA**, después de vinculado **EL ENCARGANTE**, que éste se encuentra reportado en las Centrales de Riesgo, situación que será verificada directamente por **EL FIDEICOMITENTE** sin que exista responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** al respecto, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por **EL ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, por cualquiera de las causales acá señaladas **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la transferencia de los recursos a favor de los **ENCARGANTES** se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la ocurrencia de alguna de las causales señaladas en la presente Cláusula. En el caso del Literal b), c), d), e), f) y g) si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por **EL ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.
8. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición. Si con posterioridad a la firma del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, suscriben un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** que tenga por objeto la administración de los recursos del **PROYECTO**, podrá suscribir como mandataria del **FIDEICOMITENTE** los Contratos de Promesa de Compraventa. *h*

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



ISO 9001

icontec
Internacional





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

9. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
11. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
12. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
13. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un extracto del movimiento de los recursos entregados por los **ENCARGANTES** a **LA FIDUCIARIA** discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
14. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada.
15. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
16. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
17. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

PARÁGRAFO. **LA FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La responsabilidad que adquiere **LA FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. **LA FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquiera **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en el acuerdo de separación o Promesa de Compra-venta que tenga que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el Contrato. Por lo tanto es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de **LA FIDUCIARIA**.

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

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA





CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

5.1. LA FIDUCIARIA administrará los recursos efectivamente abonados en cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, en la cuenta de recaudo que indique **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir contratos de encargo fiduciario individuales.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**.
3. **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**, con el fin de conciliar la información y constituir en los siguientes cinco (5) días hábiles los encargos fiduciarios independientes en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre de cada uno de los **ENCARGANTES**, una vez constituidos los encargos fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.
4. Una vez cumplidas las condiciones señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través de la **CARTA DE INSTRUCCIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al **FIDEICOMITENTE**.
5. **LA FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
6. Si después de vinculado el **ENCARGANTE**, éste se encuentra incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tiene procesos en su contra de Extinción de Dominio, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado y no habrá lugar a la aplicación de la pena por retiro establecida en el Capítulo siguiente.
7. Si **EL FIDEICOMITENTE** informa a **LA FIDUCIARIA**, después de vinculado el **ENCARGANTE**, que éste se encuentra reportado en las Centrales de Riesgo, situación que será verificada directamente por **EL FIDEICOMITENTE** sin que exista responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** al respecto, se dará por terminado el contrato de encargo fiduciario individual y habrá lugar a la aplicación de la pena por retiro establecida en el Capítulo siguiente.

CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que se produzca el retiro del negocio del **ENCARGANTE**, **LA FIDUCIARIA** está autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al **diez por ciento (10%)** del valor del inmueble o el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior al valor antes mencionado, a título de pena. Dicha suma será entregada por **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMISO** establecido para el desarrollo del **PROYECTO** o al **ENCARGO FIDUCIARIO** que indique **EL FIDEICOMITENTE**, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a **LA FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE**. El saldo de los recursos será entregado únicamente al **ENCARGANTE** desistido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo del formato de orden de operación por parte de **LA FIDUCIARIA** mediante abono en la cuenta a nombre del titular de la separación, de acuerdo con la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en la **CARTA DE INSTRUCCIONES**. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos a favor de los **ENCARGANTES** desistidos se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la restitución de los recursos.

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA



ISO 9001

Icontec
Internacional





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

días calendario siguientes al retiro del negocio por parte del **ENCARGANTE**. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) Si desiste del encargo o negocio; b) Si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en las **CARTA DE INSTRUCCIONES** firmada por el **ENCARGANTE**; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble; d) Si no firmare la Promesa de Compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de quince (15) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en la Cláusula 2.1. de este Contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumple, en el plazo que le señalare **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este Contrato o para la firma de la Promesa de Compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio; f) Si una vez vinculado el **ENCARGANTE** es incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas o tiene procesos en su contra de Extinción de Dominio, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado; g) Si **EL FIDEICOMITENTE** informa a **LA FIDUCIARIA** después de vinculado el **ENCARGANTE**, que éste se encuentra reportado en las Centrales de Riesgo, situación que será verificada directamente por **EL FIDEICOMITENTE** sin que exista responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** al respecto, el contrato de encargo fiduciario individual se dará por terminado. En el caso enunciado en el Literal f), no habrá lugar a la aplicación de la pena por retiro establecida en la presente Cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA** en la que da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que el retiro del **ENCARGANTE**, en las condiciones y términos establecidos en este documento, se produzca después de trasladados los recursos al **FIDEICOMISO** que se constituya para el desarrollo del **PROYECTO** y hasta antes de la fecha programada para la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, las partes acuerdan que dicho retiro se tendrá como un incumplimiento del **ENCARGANTE** caso en el cual **EL FIDEICOMITENTE** podrá hacer efectiva una pena, salvo lo establecido en el Literal f) de la Cláusula anterior, equivalente al **diez por ciento (10%)** del valor del inmueble o podrá retener el valor total consignado a la fecha de retiro, en caso de que sea inferior al valor antes mencionado, para lo cual **LA FIDUCIARIA** una vez notificado dicho incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** efectuará el pago únicamente de las sumas depositadas, sin que haya lugar al pago de rendimientos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación. Previo a la restitución que realice **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** efectuará las validaciones internas necesarias, las cuales tendrán una duración máxima de cuarenta (40) días calendario. En virtud de lo anterior, la restitución de los recursos se llevará a cabo dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de conocimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de la ocurrencia del incumplimiento. El plazo para la validación interna del **FIDEICOMITENTE** no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**.

6.1.2. EL FIDEICOMITENTE podrá desistir del negocio celebrado con el **ENCARGANTE**, para lo cual deberá remitir al **ENCARGANTE** notificación mediante comunicación escrita manifestando su intención de desistir. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación del desistimiento al **ENCARGANTE**, **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA** copia del recibo de consignación por la suma equivalente al **diez por ciento (10%)** del valor del inmueble, realizada a favor del **ENCARGANTE** a título de pena. Una vez recibido el documento, **LA FIDUCIARIA** tendrá cinco (5) días hábiles para consignar en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** la suma depositada por él, junto con la suma generada por concepto de rendimientos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Será responsabilidad del **FIDEICOMITENTE** informar y notificar al **ENCARGANTE** que podrá ser desistido del negocio. **LA FIDUCIARIA** no participó, ni participará en el

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURIDICA



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

desistimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE** declara indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a este asunto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El desistimiento se formalizará en **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA** en la que se dé cuenta del desistimiento.

CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

7.1. COSTOS Y GASTOS. Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

Se considerará como gastos del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. **LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, **LA FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de **LA FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA. **LA FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:

1. Por la elaboración de cada Otrosí solicitado por el **FIDEICOMITENTE** al contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a cero punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (0.5 SMMLV), pagaderos mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente.
2. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato por un (1) mes. *An*



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La presente **COMISIÓN** no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO. LA FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada, y los costos indicados en el Numeral 3 de la Cláusula 7.1. del presente Capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente **ENCARGO FIDUCIARIO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN. El presente Contrato tendrá un término de duración de doce (12) meses para la **SUBETAPA 1**, contados a partir de la fecha de su firma, Contrato que se entenderá prorrogado, automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

El presente Contrato tendrá un término de duración de doce (12) meses para la **SUBETAPA 2**, contados a partir de la fecha de comunicación escrita por parte del **FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA** de inicio de preventa de la **SUBETAPA 2**, Contrato que se entenderá prorrogado, automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

El presente Contrato tendrá un término de duración de doce (12) meses para la **SUBETAPA 3**, contados a partir de la fecha de comunicación escrita por parte del **FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA** de inicio de preventa de la **SUBETAPA 3**, Contrato que se entenderá prorrogado, automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Este Contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los Numerales 5 y 11 del mismo.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, si en la ejecución del presente Contrato se presentaren circunstancias que impidan el cabal cumplimiento del mismo, las partes de común acuerdo en cualquier tiempo y sin que ello implique incumplimiento que comprometa su responsabilidad o indemnización alguna, podrán darlo por terminado, evento en el cual **LA FIDUCIARIA** deberá poner a disposición de los **ENCARGANTES** las sumas recibidas por concepto de las cuotas de separación y los rendimientos generados por la inversión de las mismas hasta ese momento, una vez efectuada la deducción correspondiente a la **COMISIÓN FIDUCIARIA**.



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la Cláusula 14.1. del presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
 - Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el Numeral 13 de la Cláusula 4.2. correspondiente a las **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE**.
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Cuando **EL FIDEICOMITENTE** realice modificaciones a la **CARTA DE INSTRUCCIONES**, sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**.
 - Por inclusión del **FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** quiera dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberá pagar a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERÉS

9.1. CONFLICTOS DE INTERÉS. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del Artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO X GESTIÓN DE RIESGOS

10.1. GESTIÓN DE RIESGOS. **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del mismo. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la Cláusula 8.2. del Capítulo VIII, se procederá a la liquidación del **ENCARGO FIDUCIARIO** en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a **LA FIDUCIARIA** por concepto de **COMISIÓN**. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra. *M*





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

2. Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán al **FIDEICOMITENTE** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo Segundo del presente Contrato, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. del presente Contrato.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de **LA FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

12.1. NOTIFICACIONES. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

1. EL FIDEICOMITENTE AMARILO S.A.S.

Dirección: Carrera 19 A No. 90 - 12, Bogotá D.C.
Teléfono: 634 - 0000

2. LA FIDUCIARIA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37 Piso 3, Bogotá D.C.
Teléfono: 348 - 5400

12.2. DOMICILIO. Para el cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a **LA FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conoce y



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - CIFI y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, se fijó en cero la tarifa del impuesto de timbre, por tanto no hay lugar a su causación.

CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO. El valor del presente Contrato es la **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Se requiere la autorización previa y por escrito de los **ENCARGANTES** cuando las eventuales modificaciones financieras y técnicas impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción que **EL FIDEICOMITENTE** protocolizará en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO: Las modificaciones al presente Contrato que tengan por objeto la ampliación de la vigencia del mismo, serán informadas mediante comunicaciones masivas dirigidas a todos los **ENCARGANTES** del **PROYECTO**, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección del **FIDEICOMITENTE**, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto provistos por los **ENCARGANTES**. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que el **ENCARGANTE** manifieste su desacuerdo con la ampliación de la vigencia del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. Si el **ENCARGANTE** manifiesta dentro del plazo establecido su desacuerdo con la ampliación de la vigencia referida tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que haya depositado hasta ese momento, más los rendimientos correspondientes, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la comunicación en la cual manifieste su desacuerdo. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra la pena por retiro de que trata el Capítulo VI del presente contrato.

CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

18.1. CESIÓN. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **ENCARGANTES**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**. *u*



ISO 9001





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

20.1. PERFECCIONAMIENTO. El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

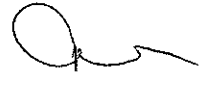
Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares de igual contenido, a los dieciséis (16) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018).

EL FIDEICOMITENTE



JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO
Representante Legal
AMARILO S.A.S.

LA FIDUCIARIA



CAROLINA LOZANO OSTOS
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: CFL

Fiduciaria Bogotá
Vicepresidencia Jurídica

Entre los suscritos a saber: (i) **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, quien actúa en calidad de representante legal de **AMARILO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del círculo notarial de Bogotá, la cual mediante la escritura pública número tres mil once (3011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del círculo notarial de Bogotá, debidamente inscrita bajo el Número 01640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, con NIT. 800.185.295-1, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**, y por la otra, (ii) **ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA**, identificada con cédula de ciudadanía número 30.295.441 expedida en Manizales, representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) 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 misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar el Otrosí No.1 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 76313** (en adelante el **CONTRATO**), el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil dieciocho (2018), se celebró entre **AMARILO S.A.S** en calidad de fideicomitente y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de fiduciaria, contrato de encargo fiduciario No. 2-3 76313 cuyo objeto consiste en:

2.1. OBJETO DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique LA **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 2 de la Cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente Contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, cuando se cumplan los siguientes requisitos durante el término de duración del presente Contrato:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de las **UNIDADES del PROYECTO** y la Licencia de Construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO**. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) de cada una de las **SUBETAPAS del PROYECTO**, de manera independiente así:

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2- 3 76313
CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

- SUBETAPA 1:** Cuando se reciban **CIENTO TRECE (113) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
SUBETAPA 2: Cuando se reciban **NOVENTA (90) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
SUBETAPA 3: Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

3. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.

SEGUNDA. Que a la fecha del presente otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad **AMARILO S.A.S.**, de manera que esta ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

TERCERA. Que el **FIDEICOMITENTE** solicitó la modificación del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** con el propósito de modificar la composición del proyecto, ajustando la etapa 3 pasando de 120 unidades inmobiliarias a 154 unidades inmobiliarias y, en ese sentido, ajustar el punto de equilibrio del proyecto.

CUARTA. Que de acuerdo con lo estipulado en el **CAPÍTULO XVII** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, previa autorización a los **ENCARGANTES** cuando las modificaciones financieras y técnicas impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción protocolizadas en el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**.

En consideración a que el presente otrosí solo modifica la composición de la etapa 3 del proyecto, no se afectan los derechos de los vinculados a la primera etapa, por ende no se requiere autorización de **LOS ENCARGANTES**.

Que a la fecha de celebración de presente otrosí, no existen **ENCARGANTES** vinculados a la etapa 2 y 3 del proyecto.

QUINTA. De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO**, a través del presente **Otrosí No. 1**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes acuerdan modificar las consideraciones primera y tercera del **CONTRATO**, que quedarán así:

"PRIMERA. Que **EL FIDEICOMITENTE**, está interesado en desarrollar un **PROYECTO** que se denominará **PALLADIO - SERENA DEL MAR**, el cual se desarrollará sobre una porción el área resultante del desenglobe del inmueble del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-278927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Anexo No. 3.

Este **PROYECTO** estará compuesto por cuatrocientos noventa y dos (492) apartamentos distribuidos en tres (03) sub-etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

SUBETAPA 1: Conformada por ciento ochenta y ocho (188) apartamentos.

SUBETAPA 2: Conformada por ciento cincuenta (150) apartamentos
SUBETAPA 3: Conformada por ciento cincuenta y cuatro (154) apartamentos.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del **PROYECTO** será de cuarenta y cuatro (44) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio de la cada sub- etapa 1.

(...)

TERCERA. Que el presente contrato se suscribe con el fin de que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas de cada una de las sub-etapas del **PROYECTO** de manera independiente. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman cada **ETAPA** del proyecto, de manera independiente, así:

- **ETAPA 1:** Cuando se reciban **CIENTO TRECE (113) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA 2:** Cuando se reciban **NOVENTA (90) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA 3:** Cuando se reciban **NOVENTA Y DOS (92) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

Las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la **Cláusula Segunda** del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** iniciará el desarrollo del **PROYECTO**, para lo cual recibirá los dineros recaudados para el desarrollo del **PROYECTO**.

SEGUNDA. Las partes acuerdan modificar el numeral 4 de las definiciones del **CONTRATO**, que quedará así:

"4. PROYECTO. Se denominará de esta manera al **PROYECTO PALLADIO- SERENA DEL MAR**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre una porción del inmueble resultante del desglose del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 080-278927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, compuesto por cuatrocientos cincuenta y ocho (458) apartamentos distribuidos en tres (3) sub-etapas, que se cuatrocientos noventa y dos (492) apartamentos distribuidos en tres (03) sub-etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

SUBETAPA 1: Conformada por ciento ochenta y ocho (188) apartamentos.
SUBETAPA 2: Conformada por ciento cincuenta (150) apartamentos
SUBETAPA 3: Conformada por ciento cincuenta y cuatro (154) apartamentos.

TERCERA. Las partes acuerdan modificar el sub numeral 2 del numeral 2.1. del objeto del **CONTRATO**, que quedará así:

2.1. OBJETO DEL CONTRATO.

(...)

2. Que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO** de manera independiente. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) de cada una de las **SUB ETAPA** del **PROYECTO**, de manera independiente así:

- **ETAPA 1:** CIENTO QUINCE (115) CARTAS DE INSTRUCCIONES.
- **ETAPA 2:** CINCUENTA Y OCHO (58) CARTAS DE INSTRUCCIONES.
- **ETAPA 3:** NOVENTA Y DOS (92) CARTAS DE INSTRUCCIONES.

CUARTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente Otrosí No. 1, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

LA FIDUCIARIA,

FIDEICOMITENTE,



ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA
Representante legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.



JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO
Representante Legal
AMARILO S.A.S

Elaboró DCAS

Fiduciaria Bogotá 
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA 



VIGILADO

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2- 3 76313 CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

Entre los suscritos a saber: (i) **JOSÉ HERNÁN ARIAS ARANGO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.254.913, quien actúa en calidad de representante legal de **AMARILO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993), otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del círculo notarial de Bogotá, la cual mediante la escritura pública número tres mil once (3011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del círculo notarial de Bogotá, debidamente inscrita bajo el Número 01640105 del Libro IX, se transformó en sociedad por acciones simplificada, con NIT. 800.185.295-1, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**, y por la otra, (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 expedida en Bogotá, representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) 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 misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar el Otrosí No.2 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 76313** (en adelante el **CONTRATO**), el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que mediante documento privado de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil dieciocho (2018), se celebró entre **AMARILO S.A.S** en calidad de fideicomitente y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** en calidad de fiduciaria, contrato de encargo fiduciario No. 2-3 76313 cuyo objeto consiste en:

2.1. OBJETO DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique LA **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberá suscribir contratos de encargo fiduciario individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el Numeral 2 de la Cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente Contrato comprende la entrega al **FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, cuando se cumplan los siguientes requisitos durante el término de duración del presente Contrato:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de las **UNIDADES** del **PROYECTO** y la Licencia de Construcción en los términos establecidos en la normatividad vigente.

2. Que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO**. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – **PBX:** 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2- 3 76313 CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) de cada una de las **SUBETAPAS** del **PROYECTO**, de manera independiente así:

- SUBETAPA 1:** Cuando se reciban **CIENTO TRECE (113) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
SUBETAPA 2: Cuando se reciban **NOVENTA (90) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.
SUBETAPA 3: Cuando se reciban **SETENTA Y DOS (72) CARTAS DE INSTRUCCIONES**.

3. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.

SEGUNDA. Que mediante documento privado del dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) se celebró otrosí No 1 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** modificando la composición del proyecto, ajustando la etapa 3 pasando de 120 unidades inmobiliarias a 154 unidades inmobiliarias y, en ese sentido, ajustando el punto de equilibrio del proyecto.

TERCERA. Que a la fecha del presente otrosí, no se ha celebrado cesión alguna de derechos fiduciarios por parte de la sociedad **AMARILO S.A.S.**, de manera que esta ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**.

CUARTA. Que el **FIDEICOMITENTE** solicitó la modificación del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** con el propósito de modificar la composición del proyecto, redistribuyendo las unidades inmobiliarias y, en ese sentido, ajustar el punto de equilibrio del proyecto.

QUINTA. Que de acuerdo con lo estipulado en el **CAPÍTULO XVII** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, previa autorización a los **ENCARGANTES** cuando las modificaciones financieras y técnicas impliquen cambios en el precio del inmueble o en las especificaciones de construcción protocolizadas en el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**.

Que a la fecha de celebración de presente otrosí, los 141 **ENCARGANTES** vinculados a la etapa 1 del proyecto, fueron informados de la modificación a la composición del proyecto, mediante notificación enviada a los correos electrónicos registrados y, a la fecha, no se ha recibido manifestación de su parte de terminar el negocio..

Que a la fecha de celebración de presente otrosí, no se encuentran **ENCARGANTES** vinculados a la Subetapa 2 y Subetapa 3 del **PROYECTO**.

SEXTA. De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar el **CONTRATO**, a través del presente **Otrosí No. 2**, conforme las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes acuerdan modificar las consideraciones primera y tercera del **CONTRATO**, que quedarán así:

"PRIMERA. Que **EL FIDEICOMITENTE**, está interesado en desarrollar un **PROYECTO** que se denominará **PALLADIO - SERENA DEL MAR**, el cual se desarrollará sobre el predio identificado



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2- 3 76313 CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-331818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. Anexo No. 3.

Este PROYECTO estará compuesto por cuatrocientos noventa y dos (492) apartamentos distribuidos en tres (03) sub-etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

- SUBETAPA 1:** Conformada por doscientos dos (202) apartamentos.
- SUBETAPA 2:** Conformada por ciento sesenta y un (161) apartamentos
- SUBETAPA 3:** Conformada por ciento veintinueve (129) apartamentos.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del PROYECTO será de cuarenta y cuatro (44) meses, contados a partir de la obtención del punto de equilibrio de la cada sub- etapa 1.

(...)

TERCERA. Que el presente contrato se suscribe con el fin de que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas de cada una de las sub-etapas del PROYECTO de manera independiente. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades que conforman cada **ETAPA** del proyecto, de manera independiente, así:

- **ETAPA 1:** Cuando se reciban **CIENTO VEINTIUN (121) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA 2:** Cuando se reciban **NOVENTA Y SIETE (97) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA 3:** Cuando se reciban **SETENTA Y SIETE (77) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

Las **CARTAS DE INSTRUCCIÓN** deberán estar suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** iniciará el desarrollo de cada una de las sub-etapas del PROYECTO, para lo cual recibirá los dineros recaudados para el desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA. Las partes acuerdan modificar el numeral 4 de las definiciones del CONTRATO, que quedará así:

"4. PROYECTO. Se denominará de esta manera al **PROYECTO PALLADIO- SERENA DEL MAR**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 060-331818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, compuesto por cuatrocientos noventa y dos (492) apartamentos distribuidos en tres (03) sub-etapas, que se desarrollarán cada una de manera independiente, de la siguiente manera:

- SUBETAPA 1:** Conformada por doscientos dos (202) apartamentos.
- SUBETAPA 2:** Conformada por ciento sesenta y un (161) apartamentos



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 76313 CELEBRADO ENTRE AMARILO S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A

SUBETAPA 3: Conformada por ciento veintinueve (129) apartamentos.

TERCERA. Las partes acuerdan modificar el sub numeral 2 del numeral 2.1. del objeto del **CONTRATO**, que quedará así:

2.1. OBJETO DEL CONTRATO.

(...)

2. Que **LA FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas del **PROYECTO** de manera independiente. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio de ventas, cuando se hayan recibido un número de **CARTAS DE INSTRUCCIÓN**, que equivalgan al sesenta por ciento (60%) de cada una de las **SUB ETAPA** del **PROYECTO**, de manera independiente así:

- **ETAPA 1: Cuando se reciban CIENTO VEINTIUN (121) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA 2: Cuando se reciban NOVENTA Y SIETE (97) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**
- **ETAPA 3: Cuando se reciban SETENTA Y SIETE (77) CARTAS DE INSTRUCCIONES.**

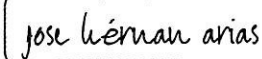
CUARTA. Las partes manifiestan que en todos los apartes de **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** en los que se haga referencia al lote de terreno sobre el que se construirá el **PROYECTO** debe entenderse que este corresponde el inmueble identificado con el folio de matrícula 060-331818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, que surgió del desenglobe del lote matriz identificado con el folio 060 – 278927 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena.

QUINTA. Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente **Otrosí No. 2**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los veintinueve (29) días de mes de junio de dos mil veintiuno (2021)

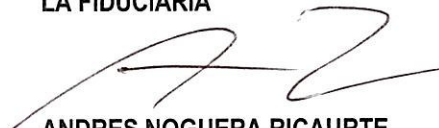
EL FIDEICOMITENTE

DocuSigned by:



JOSE HERNAN ARIAS ARANGO
Representante Legal
AMARILO S.A.S

LA FIDUCIARIA



ANDRES NOGUERA RICAURTE
Representante legal
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Elaboró DCAS



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

RV: Radicación No. 2023-00390 - RECURSO DE REPOSICIÓN

Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 11/12/2023 16:50

Para: Jeyson Mauricio Castellanos Gutierrez <jcastellag@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (6 MB)

Recurso de Reposición 2023-00320 (2).pdf; Anexo 2. Constancia recibido de Notificación electrónica 01 dic 2023.pdf; Anexo 3. Contrato de Encargo Fiduciario 23-76313.pdf; Anexo 1. PODER DEMANDA 2023-00390.pdf;

De: Janneth Perez <Janneth.Perez@perezcamberos.com>

Enviado: lunes, 11 de diciembre de 2023 4:45 p. m.

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Fernanda Florian <juan.giraldo@escuderoygiraldo.com>; Patricia Villamil <abogado2@escuderoygiraldo.com>

Asunto: Radicación No. 2023-00390 - RECURSO DE REPOSICIÓN

Señor

JUEZ DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: Radicación No. 2023-00390

Clase de Acción: Pago por Consignación

Demandante: FIDEICOMISO PALLADIO – SERENA DEL MAR – FIDUBOGOTA

Demandado: CESAR SOTO MARTINEZ

Asunto: Recurso de reposición contra el auto que admitió la reforma de la demanda de fecha 24 de noviembre de 2023

JUAN CARLOS MARTINEZ SALCEDO, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de Apoderado especial del demandado en el proceso de la referencia, dentro del término legal concedido para el efecto, me permito presentar recurso de reposición contra el auto de fecha 24 de noviembre de 2023, mediante el cual el Despacho admitió la reforma de la demanda, en los términos de los documentos adjuntos.

Atentamente:

Janneth Pérez Camberos

Abogada



Nou Centro Empresarial, oficina 604

K.m 1.5 Vía Chía- Cajicá

Tel.: (57+1) 883 7124

Cel.: (57) 312 309 8861

Colombia

AVISO LEGAL: La información contenida en este mensaje electrónico, tiene carácter privado y confidencial. Solo puede ser utilizado por el destinatario. Cualquier copia o distribución, su reenvío total, parcial o su uso sin contar con expresa autorización

de su autor, esta totalmente prohibida y sancionada por la ley. Si por algún motivo usted ha recibido el presente mensaje electrónico por error a su correo electrónico, por favor elimínelo y comuníquelo al remitente. El que ilícitamente sustraiga, oculte, extravíe, destruya, intercepte, controle o impida esta comunicación, antes de que llegue a su destinatario, estará sujeto a las sanciones penales correspondientes, al igual que el que en provecho propio o ajeno o con perjuicio de otro, divulgue o emplee la información contenida en la misma.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESO: 110013103019202300390 00

Hoy 15 de diciembre de 2023 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO EL RECURSO DE REPOSICIÓN por el término de TRES (3) días, en cumplimiento al artículo 319 y 108 del C.G.P.

Inicia:	18 de DICIEMBRE de 2023 a las 8:00 A.M.
Finaliza:	11 de ENERO de 2024 a las 5:00 P.M.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ