

Doctor
Wilson Palomo Enciso
Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá
Ciudad

Referencia: Proceso Declarativo Verbal de mayor cuantía
Demandante: Jesús Antonio Fernández Gutiérrez
Demandado: SANTELCA S.A.S. UOZF
Expediente No. 2020-00076

Carlos Emilio Vargas Ramos, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 3.228.483, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 30.573 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de SANTELCA S.A.S. UOZF, conforme al poder debidamente conferido, encontrándome dentro del término legal, presento contestación a la demanda instaurada por JESÚS ANTONIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, en los siguientes términos:

I. En cuanto los hechos de la demanda:

- Hecho No. 1: Parcialmente cierto. SANTELCA S.A.S. UOZFP -en adelante el PROMITENTE VENDEDOR-, obtuvo el 13 de noviembre de 2013 la declaratoria de la DIAN de Zona Franca permanente, sobre un área de 73 hectáreas (9.746,37 m²), dentro del terreno denominado LOS ALCAZARES y, se autorizó a esta misma sociedad, como Usuario Operador de Zona Franca Permanente en el terreno mencionado.

Se deben resaltar dos aspectos:

- (1) El lote LOS ALCAZARES, tiene un área total de 76 hectáreas (7.907,00 m²) y;
- (2) El PROMITENTE VENDEDOR es titular del derecho real de dominio del 75% de los derechos de cuota del total del globo del lote.

A principios del año 2014 se proyectó en el objeto social del PROMITENTE VENDEDOR, el desarrollo de un gran proyecto de parque industrial, dentro del área de Zona Franca aprobada por la DIAN, que se encontraba en ciernes y no estaba plenamente definido en un plan parcial, ni habían licencias de construcción aprobadas por la autoridad municipal de Turbana.

- Hecho No. 2: Parcialmente cierto. El 21 de noviembre de 2014 el PROMITENTE VENDEDOR suscribió con Jesús Antonio Fernández Gutiérrez -en adelante el PROMITENTE COMPRADOR- la *promesa de compraventa de lote urbanizado con régimen de* //

propiedad horizontal -en adelante la Promesa No.1-, en la que la PROMITENTE VENDEDORA prometia transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR:

"UN LOTE DE UN MIL CATORCE PUNTO SEISCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1.014,622 m2) ubicado y comprendido dentro del predio de mayor extensión denominado Los Alcázares registrado en el folio de matrícula No. 060-244099 referencia catastral No.00-01-001-0108-000 en el cual se desarrolla el Proyecto Zona Franca Permanente Santelca, localizado entre los kilómetros 18 y 20 de la vía Mamonal – Gambote Municipio de Turbana Departamento de Bolívar cuyos linderos generales y especiales se encuentran descritos en la escritura pública número 0693 de fecha 22 de mayo de 2009 otorgada en la Notaria Sexta del Circulo de Cartagena, corregida según escritura 0885 del 7 de julio 2009 de la misma Notaria Sexta del Circulo de Cartagena."

Si bien la promesa se hace sobre un lote urbanizado con propiedad horizontal, el documento que se firmó como se puede observar en los folios 29 al 37 del Anexo 3, en realidad no tiene propiedad horizontal y no tiene urbanismo.

- Hecho No. 3: Parcialmente cierto. Si bien el inmueble objeto de la Promesa No.1 si es el que se especifica en la demanda, se debe resaltar el Parágrafo Primero, de la Clausula Primera del mismo, en la que se aclara:

*"No obstante la cabida, linderos y demás especificaciones del inmueble, este se promete transferir como cuerpo cierto y su **ubicación y linderos podrá sufrir ajustes sin alterar su cabida y extensión.** De igual forma la PROMITENTE VENDEDORA, por razones de rediseño o requerimiento comerciales del proyecto, se reserva el derecho de modificar la ubicación del inmueble prometido, siempre que se garantice que el mismo quedará en las manzanas A, C, D y E de la primera etapa, como queda referenciado en el plano anexo a esta promesa y que por tanto hace parte integral de la misma."*
(Subrayado por fuera del texto original)

- Hecho No. 4: Es cierto.
- Hecho No. 5: Es parcialmente cierto. En la PROMESA No.1, si se pactó el 15 de enero de 2016 como fecha de formalización. Pero, por mutuo acuerdo se firmó el OTROSÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTELCA S.A.S. UOZF – JESÚS ANTONIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ¹ -en adelante Otrosí No.1-, en el que se 

¹ Folio 39 al 41 del Anexo No. 3

pactó el 15 de diciembre de 2016, como nueva fecha para la firma de la Escritura Pública.

- Hecho No. 6: Es parcialmente cierto. Por voluntad y mutuo acuerdo de las partes, además de las contingencias presentadas hasta el 15 de diciembre de 2016, se firma el Otrosí dos AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTELCA S.A.S. UOZF – JESÚS ANTONIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ² -en adelante Otrosí No.2-, en el que se pactó el 15 de junio de 2018 como nueva fecha para la firma de la Escritura Pública.
- Hecho No. 7: Es cierto.
- Hecho No. 7.1: Es cierto.
- Hecho No. 7.2: No es cierto. En el Otrosí No. 2, **no** se determina que *“debido al incumplimiento para la escritura pública y entrega del inmueble objeto de la promesa de compraventa, de la PROMETIENTE VENDEDORA, las partes acordaron un PARAGRAFO a la CLAUSULA QUINTA. - PRECIO.”*
- Hecho No. 7.2.1: Es cierto.
- Hecho No. 7.2.2: Es cierto.
- Hecho No. 7.3: Es cierto.
- Hecho No. 7.4: Es cierto.
- Hecho No. 8: No es cierto. El señor Carlos Augusto Paredes Tamayo, en su calidad de Representante Legal del PROMITENTE VENDEDOR, envió en el mes de enero de 2017 a la oficina del PROMITENTE COMPRADOR, 2 ejemplares de un NUEVO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA -en adelante Promesa No. 2-, en la que se establecía como objeto, la venta de un lote de terreno con urbanismo y cabida de 1.000 mts², ubicado dentro del lote LOS ALCAZARES. El precio del lote objeto del contrato, era de COP 330.000.000,00 de los cuales el PROMITENTE COMPRADOR pagó en su momento COP 30.000.000,00, que constan en el folios del 111 al 113 Anexo No. 3. Sin embargo, de forma verbal ambas partes decidieron no seguir adelante con la Promesa No. 2, conllevando a la devolución de COP 15.000.000,00 al PROMITENTE COMPRADOR.

No obstante, hasta la fecha el PROMITENTE COMPRADOR **no ha devuelto la PROMESA DE COMPRAVENTA No. 2 firmada por las partes**, lo que conlleva a los siguientes hechos:

² Folio 43 al 46 del Anexo No. 3

- (1) LA PROMESA DE COMPRAVENTA a la que alude el hecho No. 8 y se acompaña en los folios 51 al 55 del Anexo No. 3, no es la que se envió para suscribir.
 - (2) Las firmas del señor Paredes Tamayo, no corresponden a las firmas de él (ni la principal, ni las firmas autógrafas abreviadas usadas para la convalidación de las páginas del entredicho documento de promesa de compraventa).
 - (3) La fecha del supuesto contrato de promesa de compraventa no coincide con el enviado por el señor Paredes Tamayo. Tampoco coinciden las fuentes utilizadas a lo largo del documento.
 - (4) La Cédula de Ciudadanía del señor Paredes Tamayo utilizada en el impostado documento, tampoco corresponde a la realidad (no es la No. 79.428.558, sino la No. 80.411.764).
- Hecho No. 8.1: Falso. El demandante en este hecho está hablando de la Promesa inexistente que allegó con la demanda, que corresponde a un lote diferente al de la Promesa No.1, sin embargo los linderos y cabidas que transcribió corresponden a los de la Promesa No.1.

En virtud de lo anterior, el hecho No. 8.2, también es falso.

- Hecho No. 8.3: Falso. En ningún documento suscrito entre las partes se estableció que se *"efectuarían los ajustes pertinentes"*. Lo que se pactó en el Otrosí No. 2, es la posibilidad de cumplir con las obligaciones en cabeza del PROMITENTE VENDEDOR entregando los derechos fiduciarios, lo cual fue negado por el PROMITENTE COMPRADOR y después, procedió a instaurar la presente acción.

Por lo anterior, los hechos No. 8.4, 8.5, 8.5.1, 8.5.2, 8.5.3 y 8.6 son falsos.

- Hecho 8.7: Falso. La fecha de la Promesa No. 1 es el 21 de noviembre de 2014 y no del 21 de noviembre de 2015.
- Hecho No. 9: No es cierto. El PROMITENTE COMPRADOR afirma que abonó COP 15.000.000,00 como precio de la inexistente promesa de compraventa a la que se alude en el hecho No. 8 de esta demanda, firmada supuestamente el 23 de enero de 2017.

Sin embargo, el PROMITENTE COMPRADOR acompaña los siguientes pagos en efectivo y en cheques al presente proceso:

Banco	No. Cheque	Valor (COP)	Fecha
Colpatria	2674266-1	6.624.019,00	2017-01-13
Colpatria	2674265-6	3.610.625,00	2017-01-13
Bancolombia	KW712210	2.632.000,00	2017-01-13
Bancolombia	KW712209	3.008.000,00	2017-01-13
Bancolombia	KW712211	3.545.400,00	2017-01-13
Total		19.420.044,00	

En el folio 111 del anexo 3, hay una anotación por parte del señor Paredes Tamayo, en la que se establece que recibió dos valores:

- (1) COP 19.429.019,00., en 5 cheques y;
- (2) COP 10.579.956,00., en efectivo.

TOTAL: COP 30.000.000,00.

En este orden de ideas, los hechos que establece el PROMITENTE COMPRADOR son contradictorios, en cuanto:

- (1) El precio establecido en la supuesta promesa de compraventa es de COP 60.000.000,00 y no de COP 15.000.000,00.
- (2) La fecha en que se firmó la supuesta promesa de compraventa fue el 23 de enero de 2017, pero los cheques tienen fecha del 13 de enero de 2017.

Dichas contradicciones radican en que el PROMITENTE COMPRADOR:

- (1) Pagó COP 30.000.000,00., en virtud de la opción de compra de un lote de 1.000 m2 en la Zona Franca SANTELCA, que nunca se concretó y se había pactado mediante la Promesa No. 2, que nunca se devolvió firmada y no es la que se aporta en el escrito de la demanda.
 - (2) Se le devolvieron COP 15.000.000,00 al PROMITENTE COMPRADOR, porque las partes de mutuo acuerdo decidieron no continuar con el negocio de la Promesa No. 2.
- Hecho No. 10: No es cierto y complemento. El demandante establece que se presentó en la Notaria 34 del Circulo Notarial de Bogotá, para *“la escrituración de los inmuebles objeto de las **promesas de compraventa**”* (Subrayado por fuera del texto original).

Pero, la única promesa de compraventa que se firmó, se autenticó y es válida en este proceso, es la Promesa No. 1, ya que la No. 2 no se celebró y la que aporta el demandante y sustenta como fuente de obligaciones es falsa.

Prueba de lo anterior, es la misma Acta de Presentación No. 05/18³ que aporta el demandante, en la que se hace alusión a los **siguientes documentos que, si fueron firmados por mi poderdante y, además, fueron autenticados por las partes:**

- (1) Contrato de Promesa de compraventa suscrito el 21 de noviembre de 2014, autenticada en la misma fecha, es decir Promesa No. 1.
 - (2) Otrosí número 01 suscrito el 21 de noviembre de 2014 y autenticado el 25 de noviembre de 2015.
 - (3) Otrosí número 02 suscrito el 15 de diciembre de 2016 y autenticado el 26 de diciembre de 2016.
- Hecho No. 11: No es cierto y complemento. No es cierto que el PROMITENTE VENDEDOR no dio cumplimiento a sus obligaciones de los contratos y los dos otrosíes efectivamente suscritos entre las partes, ya que en el Otrosí No. 2, en la cláusula primera se estipula:

"SANTELCA S.A.S. UOZF constituirá sobre el predio un patrimonio autónomo y con ellos la correspondiente emisión de derechos fiduciarios. En consecuencia, al PROMITENTE COMPRADOR, o a la persona que designe para este fin, se le expedirán derechos de beneficio de área en la proporción que equivalga el monto de su contrato y amortizaciones. La constitución del patrimonio, contabilización y expedición de los derechos correspondientes tendría un término de dos (2) meses aproximadamente en concretarse." (Subrayado por fuera del texto original)

Esta cláusula contiene una obligación en cabeza del PROMITENTE VENDEDOR, la cual se cumplió parcialmente por medio del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que crea el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMSO FA SANTELCA, siendo su Vocero, Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., como consta en la Escritura Pública No. 3.957, otorgada en la Notaria 5 del Circulo de Bogotá D.C., en la fecha del 29 de 2016⁴. **Empero, la expedición de los derechos correspondientes al PROMITENTE COMPRADOR no se pudo llevar a cabo debido a que este se rehusó a recibirlos.**

- Hecho No. 11.1: No es cierto. EL PROMITENTE VENDEDOR no estaba obligado exclusivamente a desarrollar y hacer entrega al PROMITENTE COMPRADOR del inmueble LOTE urbanizado en propiedad horizontal Zona Franca, sino que daba cumplimiento a sus obligaciones al constituirse el patrimonio autónomo en

³ Folios 57 al 58 del Anexo 3.

⁴ Folios 59 al 102 del anexo 3.

diciembre del año 2016 y posteriormente, emitiendo los derechos fiduciarios equivalentes al monto del área prometida en venta en la Promesa No.1 y sus otrosíes.

- Hecho No. 11.2: No es cierto. La Escritura Pública, ni la adjudicación de derechos fiduciarios, se pudieron suscribir porque el PROMITENTE COMPRADOR no quiso que se le adjudicaran los derechos fiduciarios proporcionales al monto de área prometida en venta en la Promesa No. 1 y sus otrosíes.

Se llevo a cabo en el año 2019 una reunión en el edificio de PROGRESIÓN⁵, con el señor Armando Hortua, para posteriormente adjudicar los derechos fiduciarios. No obstante, el PROMITENTE COMPRADOR, posterior a esta reunión, se negó a recibir los derechos y envió un documento Anexo No. 6 en el que se entorpecía el proceso.

- Hecho No. 11.3: No es cierto y complemento. La PROMITENTE VENDEDORA reconocerá los intereses del 1% anual, sobre la suma efectivamente recibida del precio de la promesa y **hasta la entrega efectiva del predio o de los derechos fiduciarios correspondientes al área prometida en venta** . Esta última condición en negrillas, no se ha cumplido por falta de animo conciliatorio del PROMITENTE COMPRADOR. Adicional, se debe tener en cuenta que el PROMITENTE VENDEDOR cumplió con todas sus obligaciones del Otrosí No.2: constituyó el patrimonio autónomo a los dos meses de la firma del Otrosí como se comprueba en la Escritura No. 3957 de la Notaría 5 del Circulo de Bogotá (Folios 59 al 102 del Anexo No. 3). Después, estuvo dispuesto a entregar los derechos fiduciarios en cabeza del demandante y este se negó.

Adicionalmente, la Escritura No. 3957 se registró en la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena D.T. , el 15 de septiembre de 2018, presentándose demoras en su registro por cuestiones de falta de personal y otros inconvenientes al interior de su organización. El certificado de registro aportado por el demandante confirma que la anotación 009 de registro del Contrato de Fiducia se produjo el 15-09-2017, pasando 10 meses posteriores a la firma de la escritura en diciembre de 2016.

- Hecho No. 11.4: No es cierto. Al PROMITENTE COMPRADOR se le envió la Promesa No.2 para adquirir el lote de al lado, sin embargo, nunca la devolvió firmada por lo que no pudo ejercer la opción de compra. 14

⁵ Quien actúa como el fondo de capital privado en este caso.

- Hecho No. 12: Es cierto y complemento. El Otrosí No. 1 y el Otrosí No. 2, también están libre de vicios, tienen objeto y causa lícita y cumplen con los requisitos del ordenamiento colombiano.
- Hecho No. 13: No es cierto. El PROMITENTE COMPRADOR no cumplió con sus obligaciones derivadas de la PROMESA No.1, ni de los dos Otrosí firmados. Dentro de las obligaciones que no ha cumplido están:

(1) La del numeral tercero, Clausula Quinta, de la Promesa No. 1: el pago de COP 120.000.000,00.

(2) La de la Clausula Primera del Otrosí No. 2: El PROMITENTE COMPRADOR no quiso recibir los derechos fiduciarios en la proporción equivalente al monto de área de su contrato y sus otrosíes.

El Acta de constancia de la Notaria No. 34 del Circulo Notarial de Bogotá,⁶ solo acredita que el PROMITENTE COMPRADOR se presentó para la firma de la Escritura Pública, más no el pago de la suma en cabeza de él.

- Hecho No. 14: Parcialmente cierto. El PROMITENTE VENDEDOR constituyó un contrato de Fiducia Mercantil en su calidad de dominio real del 75% del predio LOS ALCAZARES.

- Hecho No. 14.1: Es cierto.

- Hecho No. 14.2: Es cierto.

- Hecho No. 14.3: Es cierto.

- Hecho No. 14.3: Parcialmente cierto. Es necesario recordarle al demandante, la forma en que funciona una fiducia. En este orden de ideas, podemos encontrar tres figuras:

(1) El patrimonio autónomo es PA SANTELCA.

(2) La vocera del fideicomiso PA SANTELCA es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

(3) Fideicomitente y Beneficiario: es el demandado Santelca y, si el demandante si hubiera aceptado la entrega de derechos fiduciarios, hoy sería fideicomitente, en la proporción correspondiente al área de terreno prometida en venta.

- Hecho No. 14.4: No es cierto. El Certificado de Tradición generado con el Pin No. 200127120027541997 con fecha de impresión del 27^u de enero de 2020 aportado por el demandante confirma que:

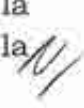
⁶ Folios 57 al 58 del Anexo 3.

- (1) El PROMITENTE VENDEDOR adquirió el 8 de julio de 2010, el 50% del lote LOS ALCAZARES.
 - (2) LOS ALCAZARES fue declarado Zona Franca Permanente por la DIAN el 13 de noviembre de 2013 y se limitó el dominio para uso exclusivo de la Zona Franca.
 - (3) El PROMITENTE VENDEDOR adquirió el 21 de abril de 2014, 25% más de los derechos de cuota del lote LOS ALCAZARES.
 - (4) En el periodo comprendido entre el 8 de julio de 2010 hasta el 28 de diciembre de 2016 no aparece en el certificado de tradición aludido, enajenación o transferencia alguna del Lote LOS ALCAZARES a terceras personas.
 - (5) En la fecha de la firma de la Promesa No. 1, el lote cumplía con los dispuesto en la Clausula Tercera de este.
 - (6) La Fiducia Mercantil se constituyó mediante Escritura Pública No. 3957 otorgada por la Notaria Quinta del Circulo de Bogotá, el 29 de diciembre de 2016, sobre el 75% de LOS ALCAZARES. En detalle, esto ocurrió 14 días después de la firma del OTROSÍ No.2 del 15 de diciembre de 2016, en el que el PROMITENTE COMPRADOR autoriza la constitución del Patrimonio Autónomo.
- Hecho No. 14.5: Es cierto.
 - Hecho No. 15: No es un hecho.

II. Frente las pretensiones:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora en su escrito de demanda, con fundamento en las excepciones de mérito y los argumentos que se exponen a continuación:

- Pretensión No. 1: La declaración que solicita el demandante se produce con ocasión del Contrato de Promesa de Compraventa firmado el 21 de noviembre de 2014 por SANTELCA S.A.S. UOZF y JESÚS ANTONIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ.

Este contrato **NO** vincula de manera alguna a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.- PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA. Por lo cual, me opongo a que sea calificada como demandada en este proceso, al no tener ningún nexo jurídico que la obligue o que la ley prevea como necesaria en la integración de la parte demandada. 

Adicional, como se explicará más adelante, no hubo un incumplimiento por parte del demandado, en cuanto se cumplió con lo establecido en el Otrosí No. 2, de constituir un Patrimonio Autónomo para después entregar al PROMITENTE COMPRADOR lo proporcional al precio convenido en derechos fiduciarios. Este último hecho no se concretó por voluntad del mismo PROMITENTE COMPRADOR.

- Pretensión No. 2: La declaración que solicita el demandante se produce con ocasión a la Promesa No.1. Esta promesa no vincula de ninguna forma a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.-PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA. Por lo cual, nos oponemos a que sea clasificada como demandada en este proceso.
- Pretensión No. 3: En la Clausula Segunda del Otrosí No.2, se adiciona un parágrafo a la Clausula Quinta de la Promesa No. 1, en la que el PROMITENTE VENDEDOR reconoce al PROMITENTE COMPRADOR, *"a partir del primero (1) de agosto de 2016, un interés del uno por ciento (1%) sobre la suma efectivamente recibida del precio de la promesa de compraventa y hasta la entrega efectiva del predio o de los derechos de área sobre el mismo. Dichos intereses se descontaran del valor del saldo adeudado del precio convenido en la promesa de compraventa."* (Subrayado por fuera del texto original)

El interés del 1% anual se debe pagar hasta la fecha de la **entrega efectiva** del predio o **de los derechos fiduciarios sobre el mismo**. No obstante, como se ha explicado, el PROMITENTE COMPRADOR se rehusó a recibir estos derechos, dejando imposibilitado al PROMITENTE VENDEDOR de cumplir con sus obligaciones.

- Pretensión No. 4: Nuevamente, se transcribe la Clausula Segunda del Otrosí No.2, por medio del cual se adiciona un parágrafo a la Clausula Quinta de la Promesa No. 1:

"a partir del primero (1) de agosto de 2016, un interés del uno por ciento (1%) sobre la suma efectivamente recibida del precio de la promesa de compraventa y hasta la entrega efectiva del predio o de los derechos de área sobre el mismo. Dichos intereses se descontaran del valor del saldo adeudado del precio convenido en la promesa de compraventa." (Subrayado por fuera del texto original)

Como se evidencia, los intereses del 1% en ningún momento se pactaron como mensuales y, para el entendimiento de mi poderdante, estos eran anuales. Asimismo, el incumplimiento de la obligación de entregar los derechos, se derivó de que el demandante no los quiso recibir.

- Pretensión No. 5: El demandado no tiene porque pagar el dinero que sobrepase del valor total de la venta resultante de la liquidación del //

interés del 1% sobre la suma de COP 280.000.000, porque el incumplimiento contractual no está en cabeza de él, sino en cabeza del demandante.

- Pretensión No. 6: El demandado debe cumplir con la última obligación pactada por las partes en el Otrosí No.2. Como ya es de conocimiento del Despacho, el Otrosí No. 2 permitía la entrega del lote o la entrega de los derechos fiduciarios y el demandante no quiso recibir los últimos. Posteriormente, el demandante en ningún momento manifestó su intención de conciliar o cambiar las condiciones del negocio de mutuo acuerdo, sino que instauró esta demanda.

A su vez, se vuelve a recalcar que la supuesta Promesa de Compraventa del 23 de enero de 2017, es completamente falsa y por esto no es fuente de obligaciones para el demandante.

- Pretensión No. 7: El demandado no debe pagar ninguna indemnización por perjuicios causados, dado que el incumplimiento se generó por las actuaciones incoherentes y contrarias a lo que se había pactado de mutuo acuerdo, por parte del mismo demandante.
- Pretensión No. 8: La declaración perseguida por el demandante, de que se le pague como compensación de descuento COP 70.000.000,00 a raíz del Otrosí No. 2, no tiene asidero jurídico. Lo anterior, debido a que en el Otrosí No. 2, no se contempla en ninguna de las cuatro cláusulas que se le deba reconocer compensación alguna al PROMITENTE COMPRADOR.

Respecto a la Promesa de Compraventa del 23 de enero de 2017, esta es falsa y debe ser validada por un experto.

- Pretensión No. 9: Frente a esta pretensión no me opongo y me atengo a lo que se pruebe.

III. Excepciones de mérito:

Consideración Preliminar

Antes de proponer las excepciones, resulta necesario que el Despacho conozca cuáles son los antecedentes de las promesas de compraventa objeto de litigio y qué conllevó al no cumplimiento de dichas promesas por parte de mi poderdante, para que a partir de la misma tenga un mejor entendimiento del problema que se pone de presente en el asunto de la referencia.

Como primera consideración, me referiré a los documentos principales que allegó el demandante como pruebas:

- **Promesa de compraventa de lote urbanizado con régimen de propiedad horizontal, suscrita el 21 de noviembre de 2014⁷, la cual se ha tratado en esta contestación como la Promesa No.1:**

- (1) La firman el PROMITENTE COMPRADOR y el PROMITENTE COMPRADOR en Bogotá.
- (2) El objeto es un lote de terreno de 1.014,622 m2 en el lote LOS ALCAZARES.
- (3) Se establecieron linderos, con la condición de que se podían ajustar sin alterar su cabida y extensión.
- (4) Se garantizó que el inmueble prometido en venta, esta libre de gravámenes y otras limitaciones a la propiedad, a la fecha de la firma del contrato.
- (5) El precio del objeto era COP 400.000.000,00 que debían ser pagados por el PROMITENTE COMPRADOR. El pago se debía hacer de la siguiente forma: (i) COP 160.000.000,00 a la firma de la promesa; (ii) COP 120.000.000,00 en 12 cuotas mensuales iguales vencidas a partir del mes siguiente a la firma de la promesa y; (iii) COP 120.000.000,00 a la firma de la Escritura Pública.
- (6) Este contrato se autenticó en la Notaria 34 del Circulo de Bogotá el 21 de noviembre de 2014, por ambas partes.

- **Otrosí contrato de promesa de compraventa Santelca S.A.S. UOZF- Antonio de Jesús Fernández, suscrito el 25 de noviembre de 2015⁸, el cual se ha tratado en esta contestación como el Otrosí No. 1:**

- (1) Lo firmaron el PROMITENTE COMPRADOR Y VENDEDOR, en Bogotá.
- (2) Se fijó el 15 de diciembre de 2016 como nueva fecha para la escrituración.
- (3) Se dejaron las demás cláusulas de la PROMESA No.1 iguales.
- (4) El PROMITENTE VENDEDOR, la autenticó el 25 de noviembre de 2015, en la Notaria 34 del Circulo de Bogotá.

- **Otrosí dos (2) contrato de promesa de compraventa Santelca S.A.S. UOZF- Antonio de Jesús Fernández, suscrito el 15 de**

⁷ Folio 29 al 37 del Anexo 3.

⁸ Folio 29 al 37 del Anexo 3.

diciembre de 2016⁹, el cual se ha tratado en esta contestación como el Otrosí No. 2:

- (1) Lo firmaron el PROMITENTE COMPRADOR y el PROMITENTE VENDEDOR, en Bogotá.
 - (2) Se pactó entre las partes que se constituirá sobre el predio LOS ALCAZARES un patrimonio autónomo, para emitir los correspondientes derechos fiduciarios. En consecuencia, al PROMITENTE COMPRADOR se le expedirán estos derechos fiduciarios en la proporción que equivalga el monto de su contrato y otrosíes.
 - (3) Se pactó que la PROMITENTE VENDEDORA reconocerá al PROMITENTE COMPRADOR, a partir del 1 de agosto de 2016, un interés del 1% sobre la suma efectivamente recibida del precio de la PROMESA No.1 y hasta la entrega efectiva del predio o de los derechos de área sobre el mismo.
 - (4) Se fijó el 15 de junio de 2018 como nueva fecha para la escrituración, la cual podría adelantarse o prorrogarse de común acuerdo.
 - (5) Se incluyó la opción de compra de un lote de 1.000m2 contiguo al lote prometido en venta.
 - (6) Se dejaron las demás cláusulas de la PROMESA No.1 iguales.
 - (7) El PROMITENTE VENDEDOR Y COMPRADOR lo autenticaron el 26 de diciembre de 2016 en la Notaria 5 del Circulo de Bogotá.
- **Segunda promesa de compraventa, enviada con la firma del PROMITENTE VENDEDOR a principios de enero de 2017, la cual se ha tratado en este escrito como la Promesa No. 2:**
 - (1) Se envió firmada por el señor Paredes Tamayo a principio de enero de 2017.
 - (2) No la devolvió firmada el PROMITENTE COMPRADOR.
 - (3) El precio pactado entre las partes eran COP 330.000.000,00.
 - (4) Se decidió de mutuo acuerdo no celebrarla y esto conllevó a la devolución al PROMITENTE COMPRADOR de COP 15.000.000,00.
 - (5) No se allegó como anexo, ni prueba, por parte del demandante. //

⁹ Folio 43 al 46 del Anexo 3.

- **“PROMESA DE COMPRAVENTA” allegada en este proceso por el demandante, tratada en esta contestación como la *Promesa Inexistente*¹⁰, en la cual:**

- (1) La firma abreviada en las hojas no coincide con el costado en el que usualmente lo pone el señor Paredes Tamayo.
- (2) La firma principal del señor Paredes Tamayo, no es la de él, en el sentido que él no firmó ese documento y contiene diferencias en la forma.
- (3) La cédula del señor PAREDES TAMAYO es errónea.
- (4) Los documentos nunca se firmaron en Turbana – Bolívar, sino en Bogotá como consta en los anteriores.
- (5) Esta promesa no fue autenticada por ninguna de las partes.
- (6) El PROMITENTE COMPRADOR no presentó este contrato para el Acta de Presentación No. 05/18 en la Notaria 34 del Circulo de Bogotá¹¹, el 15 de junio de 2018.

Como segunda consideración preliminar, quisiera explicarle al Honorable Juez, que el demandado siempre ha tenido el ánimo de conciliar y cumplir de buena fe lo pactado entre las partes. La Promesa No. 1 no se pudo ejecutar a cabalidad y fue un proceso lento debido a la coyuntura del país en el año 2014, en la que se estaba a la expectativa de un proceso de paz, una reforma tributaria y había inseguridad en el sostenimiento del régimen franco por parte del gobierno.

Esta situación siempre se puso en conocimiento del demandante y la firma de los dos Otrosí de la referencia, son prueba sumaria de que él entendía que se debía ampliar el plazo y se debían pactar otros posibles objetos para dar cumplimiento a la obligación.

Después de trasladar LOS ALCAZARES a una fiducia de parqueo y establecer la opción de recibir derechos fiduciarios según el Otrosí No.2, el PROMITENTE COMPRADOR evaluó la opción de comprar 1.000 m2 en el lote continuo mediante la Promesa No. 2, que nunca se devolvió firmada y que las partes decidieron no celebrar. A raíz de esta segunda promesa, el PROMITENTE COMPRADOR entregó treinta millones al PROMITENTE VENDEDOR, a través de los cheques que obran en el folios 111 al 113 del Anexo 3. Sin embargo, como se decidió no seguir adelante con ella, el PROMITENTE VENDEDOR le devolvió al PROMITENTE COMPRADOR

¹⁰ Folios 51 al 55 Anexo 3,

¹¹ La que consta en el folio 57 al 58 del Anexo 1.

quince millones de pesos que constan en el mismo folio referido del Anexo 3.

En resumen al demandante sr FERNANDEZ GUTIERREZ se le ofrecieron varias alternativas:

- a) La entrega de derechos fiduciarios, que no quiso recibir, además de tener que realizar lo prescrito en la cláusula vigésimo tercera aparte de CESIONES del Contrato de Fiducia por el conocido.
- b) También se le presentó a consideración del Demandante y de su Apoderado, el 10 de julio de 2019, por el señor Santiago Vargas todos los soportes para la creación de un Fondo de Capital Privado, convirtiendo su derechos fiduciarios en unidades de participación. No obstante, el PROMITENTE COMPRADOR después de reunión con el señor Armando Hortua de PROGRESIÓN¹², envió la carta que consta en el Anexo 6, en la que amenazó con entorpecer y detener el desarrollo del fondo. Esto ocasiono un perjuicio a mi poderdante que le imposibilitó el cumplimiento de la Promesa No. 1 y los dos Otrosí. Y,
- c) Se le presento propuesta para que escogiera un lote de características similares a las de la Promesa No. 1, en dos zonas francas permanentes ubicadas en los municipios contiguos de Turbaco y Mamonal, en su orden, Zona Franca Parque Central y Zona Franca La Candelaria. No respondió y menos acepto estas propuestas. En constancia anexo correos electrónicos enviados al Dr. Pinzón donde se contiene la información y catálogos con los servicios y lotes en oferta de las zonas francas citadas.

Estas propuestas, al igual que su negativa de recibo de los derechos fiduciarios, fueron rechazadas por la parte Demandante y nunca accedieron a ninguna de las opciones conciliatorias de solución presentadas por mi poderdante, sino que se procedió con la presente acción.

Aclarado lo anterior, se procederá a proponer las excepciones de mérito.

- **El demandante se equivoca al pretender vincular a esta demanda a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISA FA SANTELCA:**

Los tres documentos validos y pertinentes para este proceso, son la Promesa No. 1, el Otrosí No.1 y el Otrosí No. 2, en los cuales las partes siempre fueron como PROMITENTE COMPRADOR, el señor Jesús Antonio Fernández Gutiérrez y como PROMITENTE VENDEDOR, la sociedad SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE. En ningún momento se firmó, ni se incluyó en estos documentos jurídicos o en el negocio como tal, a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. -10/

¹² PROGESIÓN es la entidad financiera/fondo de capital privado, que fue autorizado por la SIF para desarrollar el proyecto inmobiliario Fondo de Capital Privado SANTELCA.

PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA -en adelante CREDICORP-.

Por lo anterior, resulta ilógico que el demandante pretenda vincular a CREDICORP en la misma calidad de PROMITENTE VENDEDOR que tiene SANTELCA S.A.S. UOZFP.

En nuestro ordenamiento, los contratos tienen una serie de características definidas en el artículo 1611 del Código Civil consagra que:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."

Siguiendo estas reglas, CREDICORP jamás suscribió o tuvo conocimiento de la firma de una promesa de compraventa sobre una porción del inmueble fideicomitado con el demandante, y por lo tanto, no cumple con el consentimiento que trata el artículo 1502 del mismo Código. Adicionalmente, tampoco tenía un plazo o condición para hacer la entrega del bien prometido.

En detalle, CREDICORP es la fiduciaria que actúa como vocera y administradora del fideicomiso citado al cual se le transfirió el lote LOS ALCAZARES, detentando el citado Patrimonio Autónomo su propiedad fiduciaria, fideicomiso que se creó con previo consentimiento y por voluntad también del PROMITENTE COMPRADOR de conformidad con las fechas de las firmas de los documentos acá debatidos.

Posterior a la creación de este patrimonio, el PROMITENTE VENDEDOR le iba a hacer la entrega de los derechos fiduciarios al demandante y este se negó.

Consecuencialmente, no existe nexo jurídico, contractual o de ley que prevea como necesario integrar como demandado a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO PA SANTELCA.

- **El demandante alega un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de noviembre de 2014, sin tener en cuenta los dos Otrosí que se suscribieron de mutuo acuerdo:**

La Promesa No. 1 suscrita entre las partes el 21 de noviembre de 2014¹³, tenía obligaciones expresas, claras y exigibles en cabeza del PROMITENTE COMPRADOR y del PROMITENTE VENDEDOR. Dos de éstas eran:

(1) La entrega por parte del PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR de *"un lote de terreno de un mil catorce punto seiscientos veintidós metros cuadrados (1.014,622 m2) (...)"* ubicado en el lote LOS ALCAZARES, en el Municipio de Turbana Departamento de Bolívar.

(2) El PROMITENTE COMPRADOR debía pagar al PROMITENTE VENDEDOR la suma de COP 400.000.000,00 de la siguiente manera:

*"1. La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS** (\$160.000.000,00) moneda corriente, producto de recursos propios, a la firma de la presente promesa de compraventa.*

*2. La suma de **CIENTOVEINTE MILLONES DE PESOS** (\$120.000.000,00) moneda corriente, producto de recursos propios, en doce (12) cuotas mensuales iguales vencidas a partir del mes siguiente a la firma de la presente promesa de compraventa.*

*3. La suma de **CIENTOVEINTE MILLONES DE PESOS** (\$120.00.000,00) moneda corriente, producto de recursos propios, a la firma de la Escritura Pública."*

La primera obligación descrita fue modificada mediante el Otrosí No. 1, suscrito por ambas partes el 25 de noviembre de 2015¹⁴, en el que se cambió la fecha de escrituración para el 15 de diciembre de 2016. Esta modificación, como se explicó en las consideraciones preliminares, se debió a la coyuntura que atravesaba en ese momento el país¹⁵, que dificultó e hizo más lento el desarrollo del proyecto de Zona Franca en el lote LOS ALCAZARES.

Posteriormente, el 15 de diciembre de 2016 las partes de mutuo acuerdo, modificaron nuevamente las condiciones del contrato mediante el Otrosí No. 2¹⁶, en el que se pactó que el PROMITENTE VENDEDOR constituirá sobre el lote LOS ALCAZARES un patrimonio autónomo y con ello la correspondiente cesión de derechos fiduciarios, proporcionalmente al monto del contrato y sus otrosíes. La constitución de la Fiducia Mercantil fue cumplida por el PROMITENTE VENDEDOR el 29 de diciembre de 2016, mediante la Escritura Pública No. 3957 otorgada en la Notaria Quinta del

¹³ Folios 29 al 37 del Anexo 3.

¹⁴ Folio 39 al 41 del Anexo 3.

¹⁵ <https://www.eltiempo.com/politica/proceso-de-paz/firma-de-la-paz-en-colombia-2016> 31456

¹⁶ Folio 43 al 46 del Anexo 3.

Circulo de Bogotá, tal como consta en el Folio 59 del Anexo No.3 que se acompaña.

Cumplido lo anterior, al PROMITENTE COMPRADOR se le citó a reuniones en PROGRESIÓN, para explicarle cómo procedería el negocio jurídico de entrega de derechos fiduciarios y poder materializar y formalizar la Promesa No. 1. Sin embargo, el demandante no quiso recibir estos derechos, ni llegar a otra negociación.

Se debe resaltar que un Otrosí tiene la capacidad de modificar el contrato, de manera que este se incorpora al contrato principal y, entre los dos, se conforma una sola obligación. Al respecto, la H. Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC2307-2018 de junio 25 de 2018¹⁷, estableció que:

"(...) el que los negociantes no llegaran a un convenio respecto del aludido otrosí generaba, ni más ni menos, que la promesa de venta suscrita se mantenía sin ninguna modificación y, por contera, que ambos debían honrar las prestaciones allí plasmadas."

En el caso de la sentencia, las partes nunca firmaron un Otrosí al contrato, porque no llegaron a un convenio, lo que derivó en el cumplimiento del contrato inicial. No obstante, en el caso que nos compete, tanto el demandante como el demandando de mutuo acuerdo, llegaron a nuevos convenios que quedaron consagrados en los dos otrosí.

Sin embargo, en la primera pretensión hecha por el demandante, se trata erróneamente la Promesa No. 1 como un contrato o acuerdo diferente e independiente a los dos Otrosí suscritos por las partes. En detalle, el demandante exige el cumplimiento de la entrega del lote ubicado en LOS ALCAZARES y no tiene en cuenta que se le pueden entregar los derechos fiduciarios en virtud del Otrosí No.2. También, se le atribuye erróneamente un incumplimiento al PROMITENTE VENDEDOR, sin tener en cuenta que fue el PROMITENTE COMPRADOR el que no permitió que se le entregaran los derechos fiduciarios y por ende, no se pudo cumplir con lo pactado.

Frente a lo anterior, el H. Consejo de Estado en Sentencia de 10 de mayo de 2017¹⁸ afirmó que:

*"La justificación que sirve de apoyo a la tesis trazada y que para el caso concreto resulta de suma relevancia por la estrecha coincidencia que guarda, radica en que las prórrogas y/o los contratos adicionales y/o otrosíes, no obstante fungir como **mecanismos para introducir algunas modificaciones al contrato inicial, ya sea en su plazo**."*

¹⁷ Corte Suprema de Justicia. (25 de junio de 2018) Sentencia SC2307-2018. MP Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

¹⁸ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección tercera- subsección A. (10 de mayo de 2017) Rad. No. 73001-23-31-000-2009-00468-01(48801). CP. Marta Nubia Velásquez Rico

valor, alcance o ajuste obligacional, (...) no constituyen un nuevo acuerdo, por manera que derivan su existencia del contrato primigenio y de allí penden los elementos de su esencia. Dicho en otras palabras, sin la previa existencia del contrato original, el contrato adicional, su prórroga o su otrosí no estarían llamados a subsistir. (Subrayado por fuera del texto original)

Es por esto, que las obligaciones pactadas en la Promesa No. 1 no pueden considerarse incumplidas por el PROMITENTE VENDEDOR, al haberse modificado las condiciones de esta mediante los dos otrosíes que subsistieron a raíz del primer contrato suscrito. Adicional, como se expuso anteriormente, la no cesión de derechos fiduciarios al PROMITENTE COMPRADOR se derivó de la negación de este mismo a recibirlos y a que no se estableció de mutuo acuerdo otra alternativa para cumplir las obligaciones.

En cuanto a la segunda obligación pactada en la Promesa No. 1, el PROMITENTE COMPRADOR solamente pagó la suma de COP 280.000.000,00 y no realizó el último pago de COP 120.000.000,00 el día de la Escritura Pública, lo que evidencia un incumplimiento por parte de él.

- **Buena fe y aplicación de la doctrina de los actos propios:**

La jurisprudencia nacional e internacional, adoptó la teoría de los actos propios en desarrollo al principio de buena fe consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política. Esta teoría establece que las partes no pueden actuar de manera contraria a la forma en que lo ha hecho en una misma relación contractual. Esto implica que si el PROMITENTE COMPRADOR suscribió de mutuo acuerdo los dos Otrosí a la Promesa No. 1, no puede alegar un incumplimiento de esta, sin tener en cuenta lo que expresó en sus dos actos posteriores.

La Corte Constitucional en Sentencia T-925 de 1999¹⁹, estableció al respecto de los actos propios que estos radican en *“la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. **Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.**”* (Subrayado por fuera del texto original)

Asimismo, en Laudo Arbitral del 15 de agosto de 2006²⁰ se estableció que: ***“La confianza que se suscita en el otro contratante, la lealtad en el cumplimiento del propio compromiso (...) la correcta ejecución del convenio, son actos derivados de la buena fe que obligan a una conducta coherente para conservar el mismo comportamiento. No se debe actuar de una manera con actos deliberados para luego actuar*** //

¹⁹ Corte Constitucional, Sentencia T-295 de 1999. M.P. Alejandro Martínez Caballero

²⁰ Tribunal de Arbitramento Celcenter vs Comcel, Laudo del 15 de agosto de 2006. //

de otra manera desconociendo sus propios actos o invocar su nulidad o ineficacia, pues este es un proceder contrario a la buena fe". (Subrayado por fuera del texto original)

La buena fe y la conducta coherente por parte del PROMITENTE VENDEDOR siempre ha existido a lo largo de la relación contractual entre las partes, al haberse cumplido con lo dispuesto en el último Otrosí No. 2 (la creación del patrimonio autónomo y la expedición de derechos fiduciarios).

Sin embargo, el PROMITENTE COMPRADOR ha venido actuando de una forma no coherente y ha desconocido sus propios actos, al no recibir los derechos fiduciarios e intentar entorpecer el proceso con el fondo de capital privado PROGRESIÓN. A su vez, la buena fe del PROMITENTE COMPRADOR es cuestionable, en cuanto quiere dar curso a una pretensión diferente a la pactada de mutuo acuerdo, allegó un documento falso al proceso y pretende cobrar más de lo justo a través de esta acción.

- **Los contratos son ley para las partes:**

Conforme al artículo 1602 del Código Civil -en adelante C.C.-:

"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

En este orden de ideas, el PROMITENTE COMPRADOR Y VENDEDOR por consentimiento mutuo acordaron mediante Otrosí No. 2, que posterior a transferir el lote LOS ALCAZARES a un Patrimonio Autónomo, se le expedirían al PROMITENTE COMPRADOR los derechos fiduciarios en la proporción que equivalga el monto de su contrato y otrosies.

Por lo que es contrario a esta norma, que el PROMITENTE COMPRADOR quiera invalidar lo pactado en este Otrosí, alegando el incumplimiento contractual de la Promesa No. 1. Asimismo, un contrato solo puede ser invalidado por consentimiento mutuo, caso contrario al que nos compete, ya que el PROMITENTE COMPRADOR no quiere que se cumpla lo que él mismo estableció en el Otrosí No. 2.

Siguiendo lo anterior y tomando como referencia nuevamente nuestro Código Civil, se encuentra el artículo 1603 en el que se consagra:

"[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella."

Esto refuerza la tesis de que el PROMITENTE COMPRADOR debió aceptar y no querer frenar de mala fe, la constitución del Patrimonio Autónomo y la emisión de los derechos fiduciarios a su nombre.

- **Ejercicio abusivo de las facultades contractuales del PROMITENTE COMPRADOR:**

El artículo 1602 del C.C. citado anteriormente, establece que el contrato es ley para las partes y no se puede invalidar sino por mutuo consentimiento. Por lo que resulta abusivo por parte del PROMITENTE COMPRADOR, que quiera imponer su voluntad obrando en contra del Otrosí No. 2, al no recibir los derechos fiduciarios, entorpecer el negocio y, además, cobrando intereses a los que no tiene derecho.

En detalle, la cláusula segunda del Otrosí No. 2 estipula que:

*"PARAGRAFO. - LA PROMITENTE VENDEDORA reconocerá al PROMITENTE COMPRADOR, a partir del primero (1) de agosto de 2016, un **interés del uno por ciento (1%) sobre la suma efectivamente recibida del precio de la promesa y hasta la entrega efectiva del predio o de los derechos de área sobre el mismo**. Dichos intereses se descontarán el valor del saldo adeudado del precio convenido en la promesa de compraventa." (Subrayado por fuera del texto original)*

En consecuencia, el PROMITENTE COMPRADOR no debe exigir los intereses del 1% desde el 1 de agosto de 2016 hasta la "entrega efectiva del inmueble", dado que se podían entregar los derechos fiduciarios en vez del inmueble y este no los recibió, ni quiso acordar una nueva obligación con el PROMITENTE VENDEDOR.

También, se debe resaltar que el PROMITENTE COMPRADOR abusivamente está cobrando intereses del 1% **mensuales**, sin que esto hubiera sido pactado en el Otrosí No.2 y, adicionalmente, cuando no se ha podido hacer la entrega de los derechos fiduciarios por voluntad de él. Al respecto, la consagración legal del abuso del derecho se puede encontrar en el artículo 830 del Código de Comercio, en el que se establece: "El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause." Por lo que en caso de que prosperen las excepciones aquí propuestas, se le pide al Despacho que obligue al demandante a indemnizar los perjuicios causados a mi poderdante.

Sobre la posición de dominio del PROMITENTE COMPRADOR, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 19 de octubre de 1994, dispuso que en el ámbito contractual, una de las partes tiene un poder de negociación mayor a la otra cuando "atendidas las circunstancias particulares que rodean el caso, una posición de dominio de tal naturaleza resulta siendo aprovechada, por acción o por omisión, con detrimento del equilibrio económico de la contratación"²¹. (Subrayado por fuera del texto original)

Es por esto que considero que el PROMITENTE COMPRADOR se está aprovechando de su posición de dominio, al omitir lo que el mismo pacto

²¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Sentencia del 19 de octubre de 1994, M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss, Exp. No. 3972. 

en el Otrosí No.2 y al instaurar la presente demanda, para reclamar perjuicios e indemnizaciones a las que no tiene derecho y de esta forma, está causando un detrimento al equilibrio económico de la contratación en deterioro del demandado. En detalle, a raíz del Otrosí No.2, mi poderdante prosiguió con la creación del Patrimonio Autónomo y constituyó la Fiducia, para dar cumplimiento a sus obligaciones. Estas actuaciones, generaron un gasto en tiempo y dinero para el PROMITENTE VENDEDOR, ya que se necesitaron trámites administrativos y conseguir un Fondo de Capital Privado para cumplir con sus obligaciones y poder entregar los derechos al demandante. Sin embargo, el PROMITENTE COMPRADOR en su posición de dominio y de forma abusiva, no recibió los derechos fiduciarios y ahora pretende que se le entregue el lote y se le indemnice, sin tener en cuenta lo que costó constituir la fiducia.

Esta disposición también es tratada por la H. Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 2 de febrero de 2001, en la que:

*"se advierten como **características arquetípicas de las cláusulas abusivas** - primordialmente -: (...) b) **que lesionen los requerimientos emergentes de la buena fe negocial** - vale decir, **que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe, probidad o lealtad**-, y c) **que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes**"²². (Subrayado por fuera del texto original)*

Si se le entrega al demandante el lote LOS ALCAZARES y se le pagan los supuestos perjuicios e intereses, sin evaluar lo que costó en tiempo y dinero constituir el Patrimonio Autónomo, la Clausula Primera del Otrosí No. 2²³, sería una clausula abusiva, en la que se lesiona la buena fe negocial, ya que no se estaría dando cumplimiento a lo que se estableció en ella. A su vez, en caso de no recibir los derechos fiduciarios, mi poderdante tendría que asumir una carga mayor a la que se había pactado, porque de nada servía constituir dicho Patrimonio Autónomo si lo que se buscaba era solamente la entrega del lote.

Por último, utilizar documentos falsos al momento de presentar esta demanda²⁴ para exigir el cumplimiento de una obligación modificada de mutuo acuerdo, evidencia una actuación de mala fe por parte del PROMITENTE COMPRADOR como se desarrollará a continuación.

- **Mala fe y falsedad de documento:**

Como se estableció en las consideraciones preliminares, el documento que el demandante allegó como "**PROMESA DE COMPRAVENTA**" del 23 de enero de 2017²⁵, es completamente falso y comprueba la mala fe de este.

En un principio, las partes habían acordado la venta de 1000 m2 del predio contiguo al lote prometido en la Promesa No.1, para lo cual se le

²² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Sentencia del 13 de diciembre de 2002, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, Exp. No. 6462.

²³ Anexo 43 del anexo 3

²⁴ El documento en el Folios 51 al 55 del Anexo 3, no fue el firmado por el PROMITENTE COMPRADOR.

²⁵ Folios 51 al 55 del Anexo 3.

envió a principios de enero 2017 al PROMITENTE COMPRADOR la Promesa No.2 firmada por el señor Paredes Tamayo en calidad de Representante Legal del PROMITENTE VENDEDOR. Esta Promesa nunca fue devuelta firmada por el PROMITENTE COMPRADOR, ni tampoco se autenticó como se venía haciendo con los otros documentos que forman parte del negocio.

Prueba sumaria de esta Promesa No. 2, es que en el Otrosí No. 2 se consagra:

"(...) De igual forma por este medio se otorga al PROMITENTE una opción de compra de un lote de terreno de UN MIL METROS CUADRADOS (1.000m2) contiguo al lote prometido en venta por este documento cuyo valor de m2 será igual al del lote materia de esta promesa."

Es decir, antes de firmar el Otrosí No. 2 ya existía la verdadera Promesa No. 2 que nunca se celebró. Pero, de forma inconsistente y sin tener en cuenta el orden cronológico de sus mismas pruebas, el demandante allegó la falsa segunda promesa, con fecha posterior al Otrosí No.2.

El precio pactado en la verdadera Promesa No. 2 fue de COP 330.000.000,00 de los cuales se debía hacer entrega al demandado de COP 30.000.000,00 con la suscripción. El pago de estos treinta millones, se comprueba con los cheques que el mismo PROMITENTE COMPRADOR allegó al proceso. Sin embargo, como esta Promesa No. 2 no se celebró por voluntad de las partes, se le devolvieron al PROMITENTE COMPRADOR COP 15.000.000,00. Las fechas de estos cheques no coinciden con la firma de la falsa promesa No. 2, sino con la de la verdadera Promesa No. 2 que no se allegó al proceso.

Otras inconsistencias que se pueden encontrar en el documento falso, es que las supuestas firmas del señor Paredes Tamayo y las originales de él, tienen diferencias significativas, hecho que se espera acreditar mediante prueba pericial. También, el impostedo documento se firma en Turbana y no se autentica, contrario a lo que se venía haciendo de firmar en Bogotá y autenticar en los siguientes días. Por último, el No. De la Cédula de Ciudadanía del señor Paredes Tamayo que aparece en documento falso, no corresponde con la realidad.

De este mismo modo, no es de gran asombro que el demandante no anexará al Acta de Presentación No. 05/18²⁶, la promesa falsa mientras que si anexó los otros contratos que forman parte del negocio. Esto solo reafirma y complementa la cadena de hechos que comprueban la falsedad de esta promesa.

Por último, es conveniente recordarle al demandante que la falsedad en documento privado no solamente tiene consecuencias civiles, sino que ~~que~~

²⁶ Folios 57 al 58 del Anexo No. 3.

también penales. Específicamente, el artículo 289 del Código Penal señala que incurrirá en la pena prevista para el delito quien "falsifique" documento privado que pueda servir de prueba.

- **La condición resolutoria tácita alegada por el demandante no se puede hacer respecto de la Promesa No. 1, sin tener en cuenta los dos Otrosí pactados entre las partes:**

El demandante solicita que se de cumplimiento a la condición resolutoria tácita que trata el artículo 1546 del C.C.:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

Como se observa, esta condición comprende en sentido amplio lo pactado entre los contratantes, sin embargo, el demandante persigue específicamente y de forma singular, el cumplimiento de la Promesa No. 1, sin tener en cuenta los dos Otrosí que se suscribieron. A su vez, en la demanda se pretende hacer valer bajo este presupuesto la Promesa Inexistente que allegó como prueba el demandante, lo cual carece de validez, fundamento y consentimiento por parte del demandado.

Siguiendo el análisis del mencionado artículo, la condición se aplica en caso de *"no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado"*. En la demanda se alega que el incumplimiento es por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, cuando en realidad el que incumplió fue el PROMETENTE COMPRADOR, al:

(1) No pagar COP 120.000.000,00. De la cláusula Cuarta numeral 3, el día de la escrituración, es decir el 15 de enero de 2016.

(2) No querer recibir los derechos fiduciarios.

En detalle, los COP 120.000.000,00 que debía pagar el demandante en la escrituración de acuerdo con la Cláusula Quinta de la Promesa No. 1, nunca se modificaron en el Otrosí No. 1, ya que en este se consagra en la Cláusula Segunda que *"Las demás cláusulas y estipulaciones del contrato de promesa de compraventa inicial permanecerán idénticas en su contenido y alcance."*

Lo mismo sucede en la Cláusula Cuarta del Otrosí No. 2, en la que se pacta que *"Las demás cláusulas y estipulaciones del contrato de promesa de compraventa inicial permanecerán idénticas en su contenido y alcance en cuanto no contraríen la modificación introducida a la Cláusula Octava."* 

Al respecto la H. Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 20 de abril de 2018²⁷, estableció que:

*“Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, **quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado hacerlo**, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.*

*(...) En resumen, **puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido**, entendiéndose por tal aquel que ejecuto las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, solo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplego todos los actos para **satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos**, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.” (Subrayado por fuera del texto original)*

Es por esto que, el demandante no puede hacer uso de la condición resolutoria tácita, ya que no honró sus compromisos, ni se allanó a hacerlo, como tampoco desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos. Lo anterior, debido a que no pagó los dineros pactados al momento de escrituración, ni quiso recibir los derechos fiduciarios que se habían pactado.

- **Gravedad del juramento estimatorio y objeción a este:**

El artículo 206 del Código General del Proceso consagra que:

*“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda** o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el

²⁷ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 1209-2018 del 20 de abril de 2018.

Radicación no. 11001-31-03-025-2004-00602-01, M.P Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada. (Subrayado por fuera del texto original)

El demandante estimo como perjuicios la suma "aproximada de COP 760.000.000,00."²⁸, sin tener en cuenta la gravedad de presentar y basar su demanda y sus perjuicios en un documento falso²⁹.

IV. Medidas cautelares pedidas por el demandante:

Pido a su Despacho, que no se decrete la medida cautelar solicitada por el demandante, debido a que este último esta obrando de mala fe contra mi poderdante, al alegar un incumplimiento contractual derivado de su misma voluntad y además, por aportar documentos falsos como pruebas en el presente proceso.

V. Sobre las pruebas solicitadas:

• Documentales:

(1) Original Promesa de compraventa de Lote urbanizado con régimen de Propiedad Horizontal de fecha 21 de noviembre de 2014, no se propondrá ninguna objeción.

(2) Plano y localización del inmueble objeto de la Promesa en 2 folios, no hay objeción pero si una aclaración, en el parágrafo primero, de la Clausula Primera de la Promesa No. 1, se pactó que:

"No obstante la cabida, linderos y demás especificaciones del inmueble, este se promete transferir como cuerpo cierto y su ubicación y linderos podrá sufrir ajustes sin alterar su cabida y extensión. De igual forma la PROMITENTE VENDEDORA, por razones de rediseño o requerimientos comerciales del proyecto, se reserva el derecho de modificar la ubicación del inmueble prometido, siempre que se garantice que el mismo quedará en las manzanas A, C, D y E en la primera etapa, como queda referenciado en plano anexo a esta promesa y que por tanto hace parte integral de la misma." (Subrayado por fuera del texto original)

(3) Original Otrosí Promesa de compraventa de Lote urbanizado con régimen de Propiedad Horizontal de fecha 21 de noviembre de 2014, no se propondrá ninguna objeción.

²⁸ Folio 9 del Anexo No. 3.

²⁹ Promesa Inexistente que se encuentra en los folios 51 al 55 del Anexo No. 3.

- (4) Original Otrosí dos (2) Promesa de compraventa de Lote Urbanizado con régimen de Propiedad Horizontal de fecha 21 de noviembre de 2014, no se propondrá objeciones.
- (5) Original de Promesa de compraventa de Lote urbanizado con régimen de propiedad horizontal de fecha 23 de enero de 2017, es completamente falsa y se debe probar mediante prueba pericial. Como se mencionó anteriormente, las firmas no coinciden, las fechas y la cédula del señor Paredes Tamayo tampoco, ni el lugar en donde se suscribió. Por último, esta ni siquiera fue autenticada como el otro contrato y otrosíes.
- (6) Original acta de presentación No. 05/18 Notaria 34 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., no se propondrá objeciones, pero se debe recalcar que el PROMITENTE COMPRADOR no allegó la supuesta Promesa de Compraventa del 23 de noviembre de 2017, ni la presentó ese día, a pesar de que estaba reclamando que se cumpliera lo que supuestamente en ella se estipulaba.
- (7) Copia de Escritura Pública No. 3957 del 29 de diciembre de 2016 otorgada Notaria 5 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., no se propondrá objeciones.
- (8) Copia Escritura Pública No. 204 del 8 de febrero de 2017 otorgada Notaria 5 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., no se propondrá objeciones.
- (9) Certificado de Tradición y Libertad del inmueble FMI 060-244099, no se propondrá objeciones.
- (10) Relación de dineros entregados a SANTELCA S.A.S., se debe aclarar que los COP 120.000.000,00 se entregaron en virtud de la Promesa No.1; los COP 160.000.000,00 se entregaron en virtud de la Promesa No. 1. En total se recibieron COP 280.000.000,00 de la Promesa No.1.
- (11) Copia de cheques girados para el pago realizados a SANTELCA S.A.S., en 13 folios, los cheques por 19,420.044 más 10.579,959 en efectivo en el año 2017, corresponden a la Promesa No. 2 que nunca devolvió firmada y se anuló de mutuo acuerdo, por lo que el PROMITENTE VENDEDOR le devolvió cop15.000.000.00, situación que no puso de presente de mala fe.
- (12) Copia impresión promoción del PROYECTO SANTELCA ZONA FRANCA, no propondré objeciones: No se propondrá objeción, pero se aclara que en ningún momento se promociona que hay matrícula inmobiliaria, ni plan parcial y plano es indicativo sujeto a cambios como quedo en la Promesa No. 1.

(13) Comunicación recibida de Curaduría Urbana Distrital de Cartagena, no propondré objeciones, pero si quisiera aclarar que no procedía aportar dicha prueba, es bien conocido por el Demandante que no se ha adelantado trámite y solicitud de licencia de construcción.

- **Interrogatorio de parte:** No se propondrá objeción.
- **Inspección judicial:** No se propondrá objeción.
- **Prueba pericial:** No se propondrá objeción.

VI. Pruebas:

Solicito que se agreguen al expediente y se decreten, aprecien y valoren como pruebas, los siguientes documentos:

- **Documentales aportadas por la parte demandada:** Además de tenerse como prueba las aportadas por el demandante, solicito que agreguen los Anexos que se acompañan en la presente contestación.
- **Dictamen pericial:** Solicito que se decrete la práctica de un dictamen pericial por un perito experto en materia de caligrafía, con el objeto de demostrar que las firmas que obran en el folio 20 del Anexo 3 son falsas.
- **Interrogatorio de parte:** Solicito que el demandante en audiencia absuelva interrogatorio sobre los hechos de esta contestación.
- **Testimonios:** A las siguientes personas, relacionadas con la demanda y ejecución contractual objeto del presente proceso:
 - (1) Carlos Augusto Paredes Tamayo, quien puede ser citado en la Carrera 8ª No. 96-51 apto 601 de Bogotá, quien fungió como Representante Legal para la firma de diferentes documentos.
 - (2) Santiago Vargas Ramos, quien puede ser citado en la Carrera 8ª No. 96-51 apto 601 de Bogotá, quien fungió como Representante Legal para la firma de diferentes documentos.
 - (3) Armando Hortua, funcionario de PROGRESIÓN Fondo de Capital Privado, que se reunió con el demandante para la entrega de derechos fiduciarios y que puede ser citado en la Carrera 8ª No. 96-51 apto 601 de Bogotá.

VII. Anexos:

1. Poder debidamente otorgado.

2. Certificado de Existencia y Representación Legal de SANTELCA.
3. Demanda con folios de referencia.
4. Los correos de fecha 20 de febrero de 2020 en el que se ofrecen los lotes de la Candelaria y Parque Central.
5. El correo con soporte del Fondo del 10 de julio de 2019. Se le envió al doctor Gerardo Pinzón todos los soportes de la creación del Fondo de Capital Privado.
6. Carta del 24 de septiembre 2019 en la él demandante quiere entorpecer el proceso con la Fiduciaria.

VIII. Notificaciones:

El suscrito apoderado y la sociedad demandada, recibirán notificaciones en la carrera 8ª No. 96-51, apartamento 601 de Bogotá D.C. o al correo electrónico gerencia@santelca.com

Del señor Juez, con toda atención.

Carlos Vargas Ramos

C.C. No. 3.228.483

T.P. No. 30.573 del C.S. de la J.

ANEXO NO-1

Bogotá, Diciembre 2 de 2020

Doctor
Wilson Palomo Enciso
Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá
Ciudad

Referencia: Proceso Declarativo Verbal de mayor cuantía
Demandante: Jesús Antonio Fernández Gutiérrez
Demandado: SANTELCA S.A.S. UOZF
Expediente No. 2020-00076

Asunto: Poder Especial.-

MARIA ALEJANDRA VARGAS GÓMEZ, mayor y vecina de Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, como Representante Legal de SANTELCA S.A.S. UOZF, domiciliada en Bogotá, identificada con NIT No. 900.303.250-0, como consta en Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se acompaña, confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor CARLOS EMILIO VARGAS RAMOS, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.3.228.483 y la Tarjeta Profesional No. 30.573 del C.S. de la J., para que represente a SANTELCA S.A.S. UOZF en la demanda instaurada por JESÚS ANTONIO FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ.

Mi apoderado tendrá las facultades inherentes al ejercicio del presente poder, de acuerdo con el Capítulo IV, Título Único, Sección Segunda del C.G.P., y en especial podrá contestar y sustentar la demanda, recursos e impugnaciones; pedir y practicar toda clase de pruebas y formular peticiones.

Atentamente,

SANTELCA S.A.S. UOZF

MARIA ALEJANDRA VARGAS GÓMEZ
C.C. 1.019.080.469 de Bogotá
Representante Legal
Correo: gerencia@sentelca.com

Acepto el poder,

CARLOS EMILIO VARGAS RAMOS
C.C. No. 3.228.483
T.P. No. 30.573 del C.S. de la J.
Correo:





PROTECCIÓN DE DATOS

Autorizada a la Notaria 77 del Circulo de Bogotá D.C., para incorporar mis datos personales en su base de datos, únicamente en función de la actividad Notarial.

Ley Estatutaria 1581 de 2012
Decreto 980 de 1970

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y PRESENTACIÓN PERSONAL

El Notario 77 del Circulo de Bogotá, D.C. Da fe que el anterior escrito dirigido a:

Fue presentado personalmente por:

VARGAS RAMOS CARLOS EMILIO

quien exhibió C.C. 3228483

y Tarjeta Profesional No. 30573 del C.S.J.

y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y acepta el contenido del mismo.

Bogotá D.C. Miércoles, 02 de Diciembre de 2020

NOTARIA

77



SZOUVTQPQJPNC2HT

Verifique los datos impresos en este documento ingresando a www.notariaenlinea.com

X

FIRMA DECLARANTE

mm8u8jym6mmymy

CARLOS JOSE BITAR CASIO
NOTARIO 77 (E) DE BOGOTÁ D.C.

JAR

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA 77





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



16496

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el tres (03) de diciembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Diez (10) del Circuito de Bogotá D.C., compareció:

MARIA ALEJANDRA VARGAS GOMEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1019080469, presentó el documento dirigido a JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Maria Alejandra Vargas Gomez

----- Firma autógrafa -----



nb4onohvigs5
03/12/2020 - 10:03:36:482



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley



LILYAM EMILCE MARIN ARCE

Notaría diez (10) del Circuito de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: nb4onohvigs5





Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnTEAcZi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA
Sigla: SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F.
Nit: 900303250-0
Domicilio principal: TURBANA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-262068-12
Fecha de matrícula: 28 de Julio de 2009
Ultimo año renovado: 2019
Fecha de renovación: 26 de Junio de 2019
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2019

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: LOTE LOS ALCAZARES KILOMETRO 19 VIA GAMBOTE MAMONAL - COSTADO IZQUIERDO. TURBANA
Municipio: TURBANA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: gerencia@santelca.com
Teléfono comercial 1: 3134240587
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página WEB: No reportó

Dirección para notificación judicial: cra 14b 112 73
Municipio: BOGOTA, CUNDINAMARCA, COLOMBIA



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnhTEAczi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Correo electrónico de notificación: gerencia@santelca.com
Teléfono para notificación 1: 3134240587
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 10 de Julio de 2009, otorgado por los accionista en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de Julio de 2009 bajo el número 62,762 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las Anónimas Simplificadas denominada:

SANTELCA INTERPRISE S.A.S.

REFORMAS ESPECIALES

Que por acta No. 007 del 10 de Septiembre de 2013, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de Septiembre de 2013 bajo el número 96,526 del Libro IX del Registro Mercantil, la sociedad cambió su razón social por:

SANTELCA INTERPRISE S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA

CERTIFICA

Que por acta No. 11 del 17 de Octubre de 2014, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Turbana Bolivar, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de Octubre de 2014 bajo el número 104,169 del Libro IX del Registro Mercantil, la sociedad cambió su razón social por:

SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA SIGLA: SANTELCA S.A.S
U.O.Z.F



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnhTEAczi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CERTIFICA

Que por Acta No. 09 del 06 de Febrero de 2014, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Bogotá, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de Febrero de 2014 bajo el número 99,391 del Libro IX del Registro Mercantil, la sociedad cambió su domicilio de la ciudad de Cartagena al Municipio de Turbana.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

LAS INSCRIPCIONES No. 132,447 Y 132,448 DEL 4 DE MAYO DE 2017, CORRESPONDIENTE A LA INSCRIPCION DEL ACTA No. 13 DEL 31 DE MARZO DE 2017 DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS ACLARADA MEDIANTE ACTA ADICIONAL DEL 24 DE ABRIL DE 2017, POR LA CUAL SE DESIGNO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD, RESPECTIVAMENTE, SE ENCUENTRA EN FIRME POR HABER SIDO CONFIRMADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO MEDIANTE RESOLUCION 50162 DEL 18 DE AGOSTO DE 2017, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 BAJO EL NUMERO 135,535 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: a) Promover dirigir y administrar una o varias zonas francas. b) Impulsar el desarrollo industrial, comercial y de servicios. Organizar ferias exposiciones y convenciones nacionales e internacionales de carácter comercial y científico, dentro de las instalaciones o fuera de ellas y en general cualquier mecanismo dirigido a promover las actividades que se desarrollen dentro de las zonas francas. c) Organizar ferias exposiciones y convenciones nacionales e internacionales de carácter comercial y científico, dentro de las instalaciones o fuera de ellas y en general cualquier mecanismo dirigido a promover las actividades que se desarrollen dentro de las zonas francas. d) Calificar a quienes pretendan instalarse en la zona franca y hacer efectiva la pérdida de su calidad de usuario en los eventos previstos en la legislación aplicable. e) Autorizar y llevar el control



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnhTEAcZi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

de operaciones de ingreso y egreso de mercancías e inventarios de bienes para los usuarios. f) Prestar a los usuarios, si lo considera conveniente de acuerdo a las normas pertinentes, el suministro de servicios de agua, de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, aseo y desarrollo de las zonas francas. g) Velar por el cumplimiento en las zonas francas del régimen aplicable y de los reglamentos de las actividades comerciales e industriales de bienes y servicios expedidos por las autoridades competentes y/o la misma sociedad. h) Participar como socio con aportes de capital o de otra índole en entidades financieras, compañías financieras, empresas nacionales o extranjeras que tengan como objeto promover u organizar ferias y/o exposiciones o entidades o empresas que tengan como finalidad promover y/o fomentar el desarrollo industrial. i) La adquisición, construcción, venta, arrendamientos y /o administración de todo tipo de bienes inmuebles ubicados en zonas geográficas que hayan sido declaradas zonas francas. j) La adquisición o disposición a cualquier título, de bienes inmuebles con destino a la creación, construcción y/o ampliación de zonas francas o al desarrollo de la infraestructura de las mismas. k) La presentación de los servicios de auditoria, la administración, corretaje, consultoría asesoria o de gestión de cualquiera de las zonas francas que funcionan en el país o en el exterior. l) La realización de investigaciones científicas o tecnológicas de la zona franca o en áreas relacionadas con ellas, para el cabal desarrollo de su objeto, podrá celebrar todos los actos y contratos necesarios o conducentes para el logro y desarrollo de su objeto social. La sociedad podrá: adquirir materia prima y otros insumos; construir edificios para bodegas; el montaje de sus plantas y oficinas; adquirir equipos de transporte; celebrar contratos de agencias; firmar parte de otras sociedades cuyo objeto sea similar, conexo o cumplimiento; celebrar convenios de cooperación técnica, económica y administrativa con otra u otras personas naturales o jurídicas; comprar bienes muebles e inmuebles para sus actividades o tomarlos en arrendamiento o cualquier otro título; realizar las operaciones de crédito necesarias para su normal funcionamiento; ejecutar toda clase de actos con títulos valores u otros títulos representativos de derecho; invertir sus disponibilidades de recursos en bonos, cédulas u otros títulos que emitan entidades privadas o públicas. Además; se entienden incluidos en el objeto social los actos directamente relacionados con el mismo, así como los que tenga por finalidad ejercer los derechos o cumplir con las obligaciones legales o contractuales, derivados de la existencia y actividad de la compañía: la sociedad podrá fusionarse con otras y podrá transitoriamente y con el



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnTEAcZi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

fin de no dejar improductivos algunos de los valores, comprar y suscribir acciones, títulos bonos y cédulas hipotecarias; podrá vender tales valores; emitir bonos amparados con sus activos; tomar o dar dineros en mutuo comercial, dar o recibir garantías, sobre bienes mueble e inmuebles, girar, endosar, adquirir, aceptar, cobrar, protestar y cancelar toda clase de instrumentos negociables y efectos de comercio y podrá transigir y comprometer acerca de sus derechos. m) La sociedad podrá tomar a su cargo obligaciones originariamente contraídas por otras personas o entidades; hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de sus derechos y obligaciones derivados de cualquier contrato. n) La sociedad podrá emitir documentos de procesos de titularización. ñ) La sociedad podrá tomar a su cargo obligaciones de terceros. o) La sociedad podrá en general efectuar o celebrar toda clase de actos o contratos siempre y cuando, como los anteriores enumerados por vía de ejemplo, guarden relación directa con los objetos principales. p) Construcción de ingeniería de Obra Civil, inmobiliaria q) Puede Desarrollar toda actividad mercantil y civil lícita.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$232.000.000,00	23.200	\$10.000,00
SUSCRITO	\$232.000.000,00	23.200	\$10.000,00
PAGADO	\$232.000.000,00	23.200	\$10.000,00

CERTIFICA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 1216 FECHA: 2017/03/17
RADICADO: 110013103005201600733
PROCEDENCIA: JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO: INSCRIPCION DE DEMANDA
DEMANDANTE: MARIA ALEXANDRA GOMEZ VALLE
DEMANDADO: SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA, MARIA ALEXANDRA GOMEZ VALLE Y OTROS
BIEN: INSCRIPCION DE DEMANDA
INSCRIPCIÓN: 2017/03/29 LIBRO: 8 NRO.: 13255



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnhTEAcZi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La totalidad de las funciones de representación legal de la sociedad y de administración de la misma estarán a cargo del gerente, el período es de dos años contactos a partir del a inscripción de este documento en el registro mercantil, pero podrá ser reelegido por la asamblea de accionistas, la que tiene la facultad de elegir y remover al gerente; quien tendrá un suplente. El suplente del gerente lo reemplazará en sus ausencias temporales y definitivas, como también cuando para algún caso se declare impedido. El suplente tendrá las mismas atribuciones que el gerente cuando entre a reemplazarlo.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: El gerente está facultado para ejecutar, a nombre de la sociedad, todos los actos y contratos relacionados directamente con el objeto social sin límite de cuantía. Serán funciones específicas del cargo, las siguientes: a) Constituir, para propósitos concretos, los apoderados especiales que considere necesarios para representar judicial o extrajudicialmente a la sociedad. b) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos sociales. c) Organizar adecuadamente los sistemas requeridos para la contabilización, pagos y demás operaciones de la sociedad. d) Velar por el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de la sociedad en materia impositiva. e) Certificar conjuntamente con el contador de la compañía los estados financieros en el caso de ser dicha certificación exigida por las normas legales. f) Designar las personas que van a prestar servicios a la sociedad y para el efecto celebrar los contratos que de acuerdo a las circunstancias sean convenientes; además, fijará las remuneraciones que les correspondan, dentro de los límites establecidos en el presupuesto anual de ingresos y egresos. g) Celebrar los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía y necesarios para que esta desarrolle plenamente los fines, para los cuales ha sido constituida. h) Cumplir las demás funciones que le correspondan según lo previsto en las normas legales, en estos estatutos y que sean compatibles con el cargo. **Parágrafo.-** El gerente queda facultado para celebrar actos y contratos, en desarrollo del objeto de la sociedad, con entidades públicas, privadas y mixtas.

Y puede realizar cualquier tipo de compromisos de inversión y endeudamiento para la Zona Franca, sin importar su cuantía o valor.

NOMBRAMIENTOS



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnhTEAcZi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	CARLOS DAVID VARGAS PAEZ DESIGNACION	C 80.090.568

Por acta No. 17 del 9 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018 bajo el número 139,459 del Libro IX del Registro Mercantil.

REPRESENTANTE LEGAL	MARIA ALEJANDRA VARGAS	C 1.019.080.469
SUPLENTE	GOMEZ DESIGNACION	

Por acta No. 17 del 9 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018 bajo el número 139,459 del Libro IX del Registro Mercantil.

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPAL	GERMAN MAURICIO SERRANO PEÑA DESIGNACION	C 7.225.186

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

PRINCIPAL	MARIA ALEJANDRA VARGAS	C 1.019.080.469
	GOMEZ DESIGNACION	

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBtiapnhTEAcZi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

PRINCIPAL CARLOS DAVID VARGAS PAEZ C 80.090.568
DESIGNACION

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE SANTIAGO VARGAS RAMOS C 79.428.558
DESIGNACION

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE CARLOS EMILIO VARGAS RAMOS C 3.228.483
DESIGNACION

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

CARGO NOMBRE IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL MARIA CAROLINA VANEGAS C 39.784.100
LOPEZ
DESIGNACION

Por acta No. 12 del 29 de Enero de 2015, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Febrero de 2015 bajo el número 106,212 del Libro IX del Registro Mercantil.

REFORMAS A LOS ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

No. mm/dd/aaaa Documentos No.Ins.o Reg. mm/dd/aaaa



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBTiaphnhTEAcZi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.ccccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

00002	06/22/2010	Acta de Asamblea	67,169	07/15/2010
006	06/16/2012	Acta de Asamblea	88,968	06/29/2012
007	09/10/2013	Acta de Asamblea	96,526	09/13/2013
009	02/06/2014	Acta de Asamblea	99,391	02/19/2014
011	10/17/2014	Acta de Asamblea	104,169	10/23/2014
13	04/23/2017	Acta de asamblea	132,446	05/04/2017

CERTIFICA

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4290
Actividad secundaria código CIIU: 6820

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	SANTELCA INTERPRISE S.A.S.
Matrícula No.:	09-262069-02
Fecha de Matrícula:	28 de Julio de 2009
Ultimo año renovado:	2019
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	LOTE LOS ALCAZARES KM 19 VIA GAMBOTE MAMONAL COSTADO ISQUIERDO, TURBANA
Municipio:	TURBANA, BOLIVAR, COLOMBIA



Recibo No.: 0007586015

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1xXBtiapnhTEAczi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar, por una sola vez, su contenido ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. (Reparto)
E.S.D.

GERARDO ALEXIS PINZÓN RIVERA, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía numero 79.594.496 Expedida en Bogota D.C., portador de la tarjeta profesional numero 82.252 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, brando como apoderado del señor **JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ**; persona identificada con cedula de ciudadanía número 19.362.427 y de esta ciudad, conforme al poder que adjunto, me permito formular ante su despacho demanda para el trámite de **PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTIA EN EJERCIO DE LA RESOLUCION TACITA DE QUE TRATA EL ARTICULO 1546 DEL CODIGO CIVIL PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**; contra: 1. La Persona Juridica **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF**, con domicilio principal en el Municipio de Turbana- Bolívar, identificada con Nit número 900303250-0, representada legalmente por Carlos David Vargas Paez, identificado con cedula de ciudadanía número 80.090.568, con domicilio en la ciudad de Bogota D.C., de conformidad al certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena. 2. La persona Juridica denominada **CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA**, identificada con NIT número 900.531.292-7, con domicilio en la ciudad de Bogota D.C., representada legalmente por el señor ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO, identificado con cedula de ciudadanía número 79.271.380 o por quien haga sus veces, domiciliado en la ciudad de Bogota; a efecto de que se sirva hacer las declaraciones que indicaré en el acápite de la Pretensiones de esta demanda, de acuerdo a los siguientes hechos:

I. HECHOS

HECHO No. 1: SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA, identificada con Nit. Número 900303250-0, antes **SANTELCA INTERPRICE SAS**, obtuvo la declaratoria de existencia de la **ZONA FRANCA PERMANENTE SANTELCA INTERPRICE**, la cual comprende un área geográfica de 73 hectáreas *9.746.37 mts, predio denominado en desarrollo de su objeto de social como propietario del inmueble **LOS ALCAZARES**, localizado en el Municipio de Turbana, departamento de Bolívar, registrado en el folio de matrícula No. 060-244099, referencia catastral No. 00-01-001-0108-000 de la oficina de Instrumento públicos de Cartagena (Bolívar) y como operador de esta zona franca, procedió a la comercialización de un proyecto urbanístico de lotes dentro de esta zona franca, cambiando su razón social a **SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA . SIGLA SANTELCA SAS U.O.Z.F.**

HECHO No. 2: En desarrollo de la actividad urbanística referida en el numeral anterior, el día veintiuno (21) de Noviembre de dos mil catorce (2014), la sociedad **SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA**, identificada con Nit. número 900303250-0, representada en ese momento por el Señor **SANTIAGO VARGAS RAMOS**, en calidad de **PROMETIENTE VENDEDORA**, y el señor **JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ**, actuando en nombre propio, en su calidad de **PROMETIENTE COMPRADOR**, suscribieron contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble determinado como **LOTE URBANIZADO CON REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante el cual la sociedad **SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**,

actuando como PROMETIENTE VENDEDORA, se obligó a transferir a favor del señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ , en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tenía sobre el siguiente inmueble:

“UN LOTE DE TERRENO DE UN MIL CATORCE PUNTO SEISCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1.014.622 M2) ubicado y comprendido dentro del predio de mayor extensión denominado los alcázares, registrado en el folio de matrícula No. 060-244099, referencia catastral No. 00-01-001-0108-000 en el cual se desarrolla el proyecto zona franca permanente Santelca, localizado entre los kilómetros 18 y 20 de la vía Mamonal – Gambote, Municipio de Turbana departamento de Bolívar, cuyos linderos generales y especiales se encuentran descritos en la escritura pública número 0693 de fecha 22 de mayo de 2009. Otorgada en la notaria sexta del círculo de Cartagena, corregida según escritura 0885 del 7 julio de 2009 de la misma Notaria Sexta del Circuito de Cartagena.

HECHO No. 3: El inmueble – LOTE URBANIZADO CON REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. – está determinado por la siguiente UBICACIÓN Y LINDEROS:

“El lote de terreno que se promete transferir a favor del PROMETIENTE COMRPADOR, quien adquiere a título de COMPRA VENTA está ubicado el área de la denominada Primera Etapa Manzana A lotes dos (2) del proyecto Zona Franca Permanente Santelca, que según plano adjunto que hace parte de la presente promesa de compraventa se alindera así: partiendo del punto “ A” ubicado en el vértice del cerramiento exterior de la zona franca con el lote No. 1 , se sigue en línea recta direccion norte en extensión de 24 metros; allí se gira en ángulo de 90° direccion occidente y se sigue en línea recta en extensión de 37,85 metros lindando con el lote No. 3; se gira en ángulo de 100° y se sigue el línea recta direccion sur sobre vía interior de la zona franca en extensión de 25.58 metros; se gira en ángulo de 80°y se sigue en línea recta direccion oriente, lindando con lote número 1 en extensión de 46.70 metros hasta encontrar el punto inicial A. ”

HECHO No. 4: El precio acordado del inmueble objeto de la promesa de compraventa mencionada en los numerales anteriores, fue la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$400'000.000,00); los cuales el PROMETIENTE COMPRADOR debía cancelar de la siguiente forma:

4.1. La suma de ciento sesenta millones de pesos Mcte (\$160'000.000,00) a la firma de la PROMESA DE COMPRAVENTA, y los cuales efectivamente fueron cancelados al PROMETIENTE VENDEDOR.

4.2. La suma de ciento veinte millones de pesos Mcte. (\$120'000.000,00) en doce (12) cuotas iguales vencidas a partir del mes siguiente a la firma de la presente promesa de compraventa y los cuales efectivamente fueron cancelados a la PROMETIENTE VENDEDORA.

4.3. La suma de La suma de ciento veinte millones de pesos Mcte. (\$120'000.000,00), a la firma de la escritura pública.

HECHO No. 5: Como fecha para la suscripción de la escritura pública para la formalización del mencionado contrato de promesa de compraventa y la entrega del inmueble objeto del mismo, el día 15 de enero de dos mil dieciséis (2016), en la Notaria treinta y cuatro (34), del circulo Notarial de Bogotá D.C., sin embargo, la misma no se cumplió debido a que la PROMETIENTE VENDEDORA, no había desarrollado el proyecto constructivo.

HECHO No. 6: Las partes acordaron mediante la suscripción de un otrosí al contrato de Promesa de compraventa, de fecha 25 de noviembre de 2015, modificar la fecha para la escritura pública, quedando para el 15 de diciembre de 2016 a la 10:00 am, en la Notaria treinta y cuatro (34), del círculo Notarial de Bogotá D.C, sin embargo en esta nueva fecha tampoco se realizó.

HECHO No. 7: El día 15 de diciembre de 2016, por solicitud de la PROMETIENTE VENDEDORA (SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE), nuevamente se firmó otrosí al contrato de promesa de compraventa inicial, en el cual se determinó lo siguiente:

7.1. Que SANTELCA SAS UOZF constituirá sobre el predio un patrimonio autónomo y con ello la correspondiente emisión de derechos fiduciarios. En consecuencia al PROMETIENTE COMPRADOR o a la persona que designe para este fin, se le expedirán derechos de beneficio de área en la proporción que equivalga el monto de su contrato y amortizaciones. La constitución del patrimonio, contabilización y expedición de los derechos correspondientes, tendría un término de dos (2) meses aproximadamente en concretarse.

7.2. Que debido al incumplimiento para la escritura pública y entrega del inmueble objeto de la promesa de compraventa, de la PROMETIENTE VENDEDORA, las partes acordaron adicionar un PARAGRAFO a la CLAUSULA QUINTA. – PRECIO. Consagrandolo siguiente:

7.2.1. LA PROMETIENTE VENDEDORA, reconocerá al PROMETIENTE COMPRADOR, a partir del primero (1) de agosto de 2016, un interés del uno por ciento (1%) sobre la suma efectivamente recibida del precio de la promesa y hasta la entrega efectiva del predio o de los derechos de área sobre el mismo.

7.2.2. Se determinó que dichos intereses serán abonados al precio del inmueble y por tanto el valor de los mismos, se descontaran del valor del saldo adeudado del precio convenido en la promesa de compraventa.

7.3. Se otorgó una opción de compra al PROMETIENTE COMPRADOR, por parte de la PROMETIENTE VENDEDORA, de un lote de terreno de Mil metros cuadrados (1.000 M2) contiguo al lote objeto de la promesa de compraventa.

7.4. Y por último; se modificó nuevamente la fecha para la escritura pública y la entrega del inmueble objeto del contrato de compraventa, determinando el día quince (15) del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), a las 10.00 am en la Notaria Treinta y Cuatro (34) del Círculo Notarial de Bogotá D.C.

HECHO No.8: De acuerdo a la opción otorgada por el PROMETIENTE VENDEDOR, para la adquisición de otro inmueble (LOTE) al PROMETIENTE COMPRADOR, el día veintitrés (23) de enero de dos mil diecisiete (2017), las partes, de una parte; SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA, representada legalmente por CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO, como PROMETIENTE VENDEDORA y el señor; JESUS ANTONIO FERNANDEZ, como PROMETIENTE COMPRADOR, suscribieron otro contrato de promesa de compraventa sobre otro lote del proyecto, de acuerdo a lo siguiente:

8.1. Determinaron como cabidas y linderos:

"El lote de terreno que se promete transferir a favor del PROMETIENTE COMPRADOR, quien adquiere a título de COMPRA VENTA está ubicado el área de la denominada Primera Etapa Manzana A lotes dos (2) del proyecto Zona Franca Permanente Santelca, que según plano adjunto que hace parte de la presente promesa de compraventa se alindera así: partiendo del punto " A" ubicado en el vértice del cerramiento exterior de la zona franca con el lote No. 1 , se sigue en línea recta dirección norte en extensión de 24 metros; allí se gira en ángulo de 90° dirección occidente y se sigue en línea recta en extensión de 37,85 metros lindando con el lote No. 3; se gira en ángulo de 100° y se sigue el línea recta dirección sur sobre vía interior de la zona franca en extensión de 25.58 metros; se gira en ángulo de 80°y se sigue en línea recta dirección oriente, lindando con lote número 1 en extensión de 46.70 metros hasta encontrar el punto inicial A. "

8.2. Acordaron que no obstante la cabida y linderos y demás especificaciones del inmueble, este se promete como cuerpo cierto y su ubicación y linderos podrá sufrir ajustes sin alterar su cabida y extensión.

8.3 Se acordó que al momento de la constitución de un "fideicomiso correspondiente", se efectuaran los ajustes "pertinentes" a la promesa de contrato de compraventa, lo que se debe entender ; que la PROMETIENTE VENDEDORA, (SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA) , debía constituir un Fideicomiso de administración para la construcción del proyecto y garantizar mediante los derechos área respectivos; la compra del inmueble objeto de la misma , por parte del señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR.

8.4. El precio de este nuevo inmueble (lote) fue acordado por las partes en un valor de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$330'000.000, oo), ya que como compensación de la demora en la escrituración y entrega del primer lote, se realizó por parte de SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE, (PROMETIENTE VENDEDORA), un descuento en este nuevo lote que ascendió a la suma SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$70'000.000,oo).

8.5. La forma de pago de este nuevo lote quedo establecida de la siguiente manera:

8.5.1. A la firma del contrato de Promesa de Compraventa la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60'000.000, oo).

8.5.2. La suma de CIEN MILLONES DE PESOS MCTE (\$100'000.000, oo) en cuatro (4) cuotas mensuales de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$25'000.000, oo) cada una, pagaderos a partir del 20 de febrero de 2017.

8.5.3. El saldo, es decir la suma de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$170'000.000, oo), a la fecha de la firma de la escritura pública.

8.6. La partes; de un lado; SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE, (PROMETIENTE VENDEDORA) y por el otro, JESUS ANTONIO FERNANDEZ, (PROMETIENTE COMPRADOR) acordaron para la escritura pública y entrega del inmueble objeto de esta nueva promesa de compraventa el día quince (15) de junio de dos mil dieciocho (2018), a la 10:00 am en la Notaria Treinta y Cuatro (34) del Circulo Notarial de Bogotá D.C.

8.7. De esta manera SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA, dio cumplimiento a su compromiso determinado en el PARAGRAFO de la CALUSULA OCTAVA, del contrato de promesa de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2015, adicionada por el otrosí de fecha 15 de diciembre de 2016.

HECHO No. 9; Sobre este inmueble el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, realizo el primer pago prometido, sin embargo, debido a que la sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA, no había iniciado el proyecto constructivo, las partes de común acuerdo decidieron no generar más pagos, y suspender los mismos hasta tanto no se cumpla con el inicio y desarrollo de la actividad urbanística, quedando abonado al precio la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15'000.000,00)

HECHO No. 10: El día 15 de junio de 2018, el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, (PROMETIENTE COMPRADOR) se presentó a la Notaria 34 del Circulo Notarial de Bogota D.C., a la hora acordada (10:00 AM); para la escrituración de los inmuebles objeto de las promesas de compraventa; sin embargo, SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA (PROMETIENTE VENDEDORA) no se hizo presente, dejando de este hecho constancia, mediante acta de presentación No. 05/18.

HECHO No. 11: La sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA, no dio cumplimiento a sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 21 de noviembre de 2014 y su dos otrosí, como son:

11.1. Desarrollar y hacer entrega al señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, del inmueble. LOTE urbanizado en propiedad horizontal de Zona Franca SANTELCA, así respondió la Curaduría urbana Distrital de Cartagena No. 1. Sobre la inexistencia de Licencia Urbanística.

11.2. Suscribir la Escritura pública de transferencia de Dominio.

11.3. Pagar los intereses del 1% sobre la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$280'000.000,00) desde el 01 de agosto de 2016.

11.4. Otorgar la Opción de compra de otro lote al lado del adquirido y de la misma dimensión.

HECHO No.12: El contrato¹ de promesa de compraventa fue suscrito por partes contratantes legalmente capaces, su consentimiento está libre de vicio alguno, tienen un objeto y causa lícita, cumpliendo los requisitos de validez de nuestro código civil.

HECHO No. 13: el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, cumplió todas sus obligaciones derivadas de la suscripción de la promesa de compraventa, y estuvo presto a cumplir con el pago final del precio, acudiendo a la fecha indicada, para la entrega y escritura pública como quedo acreditado con la constancia de presentación emitida por la Notaria 34 del Circulo Notarial de Bogota D.C.

HECHO No. 14. El día veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) , mediante escritura pública numero 3957 otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo Notarial de Bogota D.C., la sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA constituyo Fiducia Mercantil², como propietario

¹ Artículo 1495 del código civil, el cual lo define de la siguiente manera:

«Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o muchas personas.»

² ARTÍCULO 1226. CODIGO DE COMERCIO >. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada

registrado del predio de mayor extensión denominado los alcázares, registrado en el folio de matrícula No. 060-244099, referencia catastral No. 00-01-001-0108-000 en el cual se desarrolla el proyecto zona franca permanente Santelca, localizado entre los kilómetros 18 y 20 de la vía Mamonal – Gambote, Municipio de Turbana departamento de Bolívar, del cual hacen parte el lote o lotes objeto de las promesas de compraventa a los cuales se hace referencia los hechos de esta demanda, y de acuerdo a lo anterior, en este acto se estableció:

14.1. La partes del contrato de Fiducia Mercantil, de una parte el FIDEICOMITENTE, es SANTELCA SAS OPERADOR DE ZONA FRANCA, representada en el acto por el señor CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO y por la otra; la FIDUCIARIA, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., representada en el acto por el señor LUIS ERNESTO TORRES RODRIGUEZ.

14.2. Se determinó que el BENEFICIARIO del contrato de Fiducia Mercantil, en el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios es el FIDEICOMITENTE, es decir, SANTELCA SAS OPERADOR DE ZONA FRANCA.

14.3. El objeto del contrato de Fiducia Mercantil, se determinó como de “ADMINISTRACION” en el cual la FIDUCIARIA - CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., mantenga la Titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos, con la finalidad de : “ habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual se pueda mantener la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitidos, mientras a los mismos se les da la destinación definida por el FIDEICOMITENTE”. En razón a lo anterior, se registró la escritura pública respectiva; al folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-244099, anotación 009

14.4. FIDEICOMITENTE, es decir, SANTELCA SAS OPERADOR DE ZONA FRANCA, declaro que el inmueble objeto de la transferencia no lo había enajenado o transferido por auto anterior, ni prometido en venta; a terceras personas, lo cual no es cierto, de acuerdo al contrato de promesa de compraventa celebrado con el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIEREZ, del que se hace referencia en el hecho No.2 de este demanda.

14.5. Mediante escritura 204 del ocho (08) de febrero del año dos mil diecisiete (2017) , otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo Notarial de Bogota, se realizó aclaración de escritura pública numero 3957 del día veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) , otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Circulo Notarial de Bogota D.C

15. El Señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, me ha conferido poder especial para instaurar la acción de resolución del contrato de compraventa.

II. PRETENSIONES

Teniendo en cuenta la narración de los anteriores hechos, me permito solicitar lo siguiente:

1. Que se declare que la parte demandada SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, INCUMPLIÓ su obligación de entrega del inmueble – LOTE PROYECTO ZONA FRANCA SANTELCA - y la formalización por escritura pública la promesa de compraventa suscrita el

fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

día veintiuno (21) de Noviembre de dos mil catorce (2014), entre la sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE, en calidad de PROMETIENTE VENDEDORA, y el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR.

2. Que se declare que la parte demandada SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, **DEBE DAR CUMPLIMIENTO** a su obligación de entrega del inmueble – LOTE PROYECTO ZONA FRANCA SANTELCA - y suscripción de la escritura pública de acuerdo a la promesa compraventa suscrita el día veintiuno (21) de Noviembre de dos mil catorce (2014), entre la sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE, en calidad de PROMETIENTE VENDEDORA, y el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR.
3. Que se declare que la parte demandada SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, **DEBE PAGAR** al señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, la suma que corresponda a la liquidación del interés del 1% sobre la suma de (\$280'000.000,00) desde el día 01 de agosto de 2016 y hasta el día de la entrega efectiva del Inmueble – LOTE – objeto de la promesa compraventa suscrita el día veintiuno (21) de Noviembre de dos mil catorce (2014), entre la sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE, en calidad de PROMETIENTE VENDEDORA, y el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR.
4. Que se declare que la parte demandada SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, el dinero resultante de la liquidación del interés del 1% sobre la suma de (\$280'000.000,00) desde el día 01 de agosto de 2016 y hasta el día de la entrega efectiva del Inmueble – LOTE – objeto de la promesa compraventa suscrita el día veintiuno (21) de Noviembre de dos mil catorce (2014), entre la sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE, en calidad de PROMETIENTE VENDEDORA, y el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR, **DEBE SER ABONADO AL PRECIO** del inmueble objeto de este contrato.
5. Que se declare que la parte demandada SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, **DEBE PAGAR** al demandante, el dinero que sobrepase del valor de total de la venta, resultante de la liquidación del interés del 1% sobre la suma de (\$280'000.000,00) desde el día 01 de agosto de 2016 y hasta el día de la entrega efectiva del Inmueble – LOTE – objeto de la promesa compraventa suscrita el día veintiuno (21) de Noviembre de dos mil catorce (2014), entre la sociedad SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE, en calidad de PROMETIENTE VENDEDORA, y el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, en su calidad de PROMETIENTE COMPRADOR.

6. Que se declare que la parte demandada SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, **DEBE CUMPLIR** con su obligación de otorgar la opción de compraventa sobre un lote contiguo e igual dimensión a favor del señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, de acuerdo a la suscripción del otrosí (2) a la promesa de compraventa del 21 de noviembre de 2014, suscrito el día 15 de diciembre de 2016 y según promesa de compraventa suscrita el día 23 de enero de 2017.
7. Que se declare que la parte demandada SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, **DEBE PAGAR** al señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, indemnización de perjuicios por el incumpliendo en sus obligaciones , consistentes en :
 - 7.1. La indexación de la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$280'000.000,00) a valor presente a la fecha que dé cumplimiento su obligación derivada de la entrega y suscripción de la escritura del inmueble objeto de la promesa de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2014.
 - 7.2. La suma que corresponda a la tasa máxima legal vigente sobre la suma de la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$280'000.000,00) desde el día 15 de junio de 2018 y hasta la fecha que la demanda cumpla sus obligación de la entrega y suscripción de la escritura del inmueble objeto de la promesa de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2014.
 - 7.3. La indexación de la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15'000.000,00) a valor presente a la fecha que dé cumplimiento su obligación derivada de la entrega y suscripción de la escritura del inmueble de acuerdo a la suscripción del otrosí (2) a la promesa de compraventa del 21 de noviembre de 2014, suscrito el día 15 de diciembre de 2016 y según promesa de compraventa suscrita el día 23 de enero de 2017.
 - 7.4. La suma que corresponda a la tasa máxima legal vigente sobre la suma de la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15'000.000,00) desde el día 15 de junio de 2018 y hasta la fecha que la demanda cumpla sus obligación de la entrega y suscripción de la escritura del inmueble objeto de la promesa de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2014.
8. En Subsidio de la pretensión No. 6, se declare SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF Y/O CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. – PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA, **DEBE PAGAR** como compensación de descuento la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$70'000.000,00) a favor del señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, de acuerdo a la suscripción del otrosí (2) a la promesa de compraventa del 21 de noviembre de 2014, suscrito el día 15 de diciembre de 2016 y según promesa de compraventa suscrita el día 23 de enero de 2017.

9. Se condene a la parte demandante al pago de las costas y gastos del proceso.

III. JURAMENTO ESTIMATORIO.

En cumplimiento a lo previsto en el artículo 206 del C.G.P., estimo los perjuicios de carácter patrimonial causados hasta la fecha de presentación de la demanda a favor de la demandante y a cargo de la demandada, con ocasión de las pretensiones y hechos de la presente demanda, en la suma aproximada de SETECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$760'000.000,00).

Discriminados así:

VALOR ABONADO AL PRECIO DEL INMUEBLE: \$280'000.000,00.
VALOR DE INTERES PACTADO POR RETARDO A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA:
\$120'000.000,00
VALOR OPCION DE COMPRA LOTE 2: \$330'000.000,00
VALOR DE INDEXACION A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA \$30'000.000,00

IV. CUMPLIMIENTO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

De acuerdo a lo establecido en la ley 640 de 2001 y en el artículo 590 del C.G.P, teniendo en cuenta que se solicitan Medidas Cautelares en esta demanda, no es requisito agotar requisito de procedibilidad.

V. MEDIDAS CAUTELARES

Solicito se decrete la siguiente medida cautelar:

1. La inscripción de la demanda sobre el inmueble distinguido con Folio de Matricula Inmobiliaria No 060-244099, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

Lo anterior con fundamento en artículo 590 el código general de proceso, toda vez que desde la presentación de la demanda, el juez podrá decretar la medida cautelar de inscripción de los bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, tal como se acredita con la promesa de compraventa allegada sobre el inmueble objeto de la inscripción.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos, 1546 y ss , 1609 , Código Civil, 1849 a 1879, 1938 a 1930, 1932, 1933, 1935 a 1938 y concordantes del Código Civil; 368 y ss. y 374 del Código General del Proceso.

VII. PRUEBAS

Solicito que se tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Original Promesa de compraventa de Lote urbanizado con régimen de Propiedad Horizontal de fecha 21 de noviembre de 2014.
2. Plano y localización del inmueble objeto de la promesa en 2 folios.
3. Original Otrosí Promesa de compraventa de Lote urbanizado con régimen de Propiedad Horizontal de fecha 21 de noviembre de 2014.
4. Original Otrosí dos (2) Promesa de compraventa de Lote urbanizado con régimen de Propiedad Horizontal de fecha 21 de noviembre de 2014.
5. Original Promesa de compraventa de Lote urbanizado con régimen de Propiedad Horizontal de fecha 23 de enero de 2017.
6. Original acta de presentación No. 05/18 Notaria 34 del Circulo Notarial de Bogota D.C.
7. Copia Escritura Publica No. 3957 del 29 de diciembre de 2016 otorgada Notaria 5 del Circulo Notarial de Bogota D.C.
8. Copia Escritura Publica No. 204 del 08 de febrero de 2017 otorgada Notaria 5 del Circulo Notarial de Bogota D.C.
9. Certificado de tradición y libertad del inmueble FMI 060-244099.
10. Relación de dineros entregados a SANTELCA SAS.
11. Copia de Cheques girado para el pago realizados a SANTELCA SAS, en 13 folios.
12. Copia impresión promoción del PROYECTO SANTELCA ZONA FRANCA.
13. Comunicación recibida de Curaduría Urbana Distrital de Cartagena.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito citar a la parte demandada, para que en audiencia absuelva el interrogatorio sobre los hechos de esta demanda.

INSPECCIÓN JUDICIAL:

Solicito practicar una diligencia de inspección judicial sobre el inmueble objeto de la promesa de compraventa, con el fin de determinar:

- Ubicación, lindero y determinación del inmueble.
- Personas que actualmente ocupan el inmueble.
- Estado actual del desarrollo urbanístico de la zona Franca SANTELCA.

PRUEBA PERICIAL:

Pido el nombramiento de Perito AUXILIAR DE LA JUSTICIA para que determine el valor de los perjuicios solicitados de acuerdo a las pretensiones.

VIII. ANEXOS

1. Los documentos aducidos como pruebas.
2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad SANTELCA SAS U.O.Z.F.
3. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad CERICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
4. Poder Especial Amplio y suficiente.
5. Copia de la demanda con sus anexos para el traslado con CD.
6. Copia de la demanda para archivo del juzgado con CD.

IX. PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de un proceso declarativo que, según los artículos 368 y ss. Del Código General del Proceso, el trámite corresponde a un proceso verbal.

Por la naturaleza del proceso, el domicilio de las partes, el lugar de cumplimiento de la obligación y es de MAYOR CUANTIA, la cual estimo en superior a los 150 SMMLV, el señor Juez es competente para conocer de esta demanda.

X. NOTIFICACIONES

La parte demandada:

SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA – SANTELCA S.A.S UOZF, en la Carrera 14 B No. 112-73 Bogota, EMAIL: gerencia@santelca.com

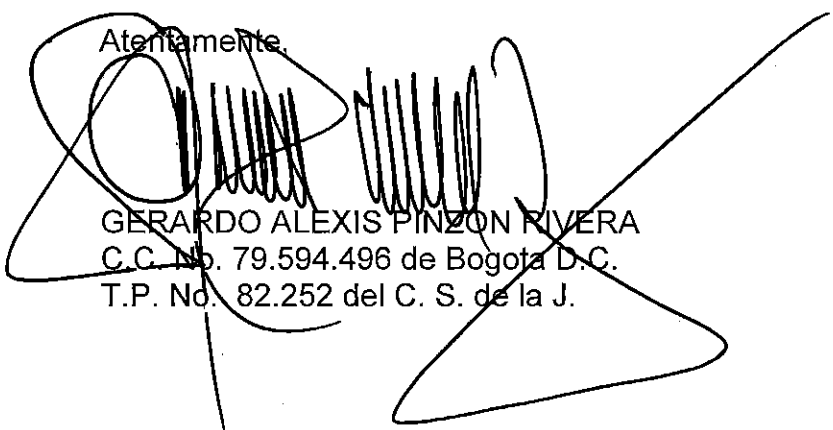
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en la Calle 34 No. 6-65 piso 3 de la ciudad de Bogota D.C. EMAIL: desconozco su correo electrónico de notificación.

Mi poderdante en la carrera 14 A No 8-52 lote 7 Bodega 4 , parque industrial Montana, de Mosquera (c/marca) EMAIL: transportesanfer@yahoo.es

El suscrito en la Calle 99 No. 49-78 oficina 602 de esta ciudad. EMAIL: direcciongeneral@asistenciayproteccion.com

Del Señor Juez,

Atentamente,



GERARDO ALEXIS PINZON RIVERA
C.C. No. 79.594.496 de Bogota D.C.
T.P. No. 82.252 del C. S. de la J.

Señores
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
CIUDAD.
E. S. D.

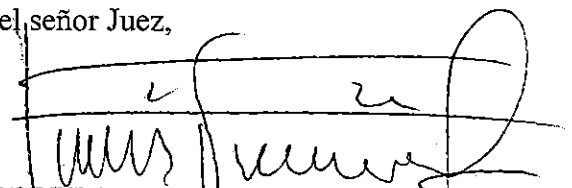


REF.: PODER ESPECIAL

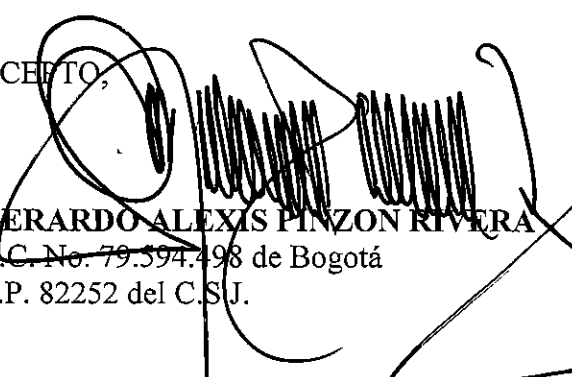
JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, domiciliado y residente en la municipio de Mosquera (C/marca), identificado con cedula de ciudadanía numero 19.362.427 expedida en Bogota D.C., manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente al doctor **GERARDO ALEXIS PINZON RIVERA**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 79.594.496 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 82252 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, inicie, tramite y lleve hasta su terminación un **PROCESO DECLARATIVO** para la resolución de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, en contra de: 1. La persona jurídica denominada **SANTELCA SAS USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, identificada con NIT número 900.303.250-0, con domicilio en la ciudad de Cartagena, representada legalmente por MARIA ALEJANDRA VARGAS GOMEZ, identificada con cedula de ciudadanía número 10.19080469, o por quien haga sus veces, domiciliada en la ciudad de Bogota D.C., 2. La persona Jurídica denominada **CREDIRCORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. - PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA SANTELCA**, identificada con NIT número 900.531.292-7, con domicilio en la ciudad de Bogota D.C., representada legalmente por el señor ERNESTO VILLAMIZAR MALLARINO, identificado con cedula de ciudadanía numero 79.271.380 o por quien haga sus veces, domiciliado en la ciudad de Bogota.

Mi apoderado queda expresamente facultado para realizar todos los actos, gestiones y diligencias que sean necesarias para el cabal cumplimiento del mandato conferido, interposición de recursos, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, renunciar, conciliar, solicitar medidas cautelares, nulidades, solicitar el amparo de pobreza y las demás conferidas expresamente en el Art 77 del C.G.P y en general para todas aquellas que lleven al bien y fiel cumplimiento del mandato otorgado.

Del señor Juez,


JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ
C.C. 19.362.427

ACEPTO:


GERARDO ALEXIS PINZON RIVERA
C.C. No. 79.594.496 de Bogotá
T.P. 82252 del C.S.J.


RAMA JUDICIAL DEL PODER JUDICIAL
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES, LABORALES Y DE FAMILIA
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS
El documento fue presentado personalmente por
Gerardo Alexis Pinzon Rivera
Quien se identificó con C.C. No. 79.594.496
T. P. No. 82252 Bogotá, D.C. 14 JAN 2020
Responsable Centro de Servicios

**NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO DE
MOSQUERA**

DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN

En Mosquera, 28 ENE 2020

El suscrito Notario certifica: Que la firma
puesta en este documento corres-
ponde a la registrada en esta
Notaria, por Jesús Antonio
Fernandez Gutierrez

Por consiguiente queda presentado
el documento, en constancia se
Firma, X [Firma]

NOTARIO
CÍRCULO DE MOSQUERA

"NO SE HIZO COTEJO
BIOMÉTRICO POR FIRMA
REGISTRADA" Art. 3o. Resolución
6467 de 2015 S.N.R.

El compareciente imprimió
la huella dactilar del
índice derecho



NOTARIO
CÍRCULO DE MOSQUERA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2889454757071992

Generado el 27 de enero de 2020 a las 14:58:41

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

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Fiduciaria del tipo de las anónimas, de carácter comercial, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 884 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 35 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), denominada CORREVAL FIDUCIARIA S.A., que podrá utilizar la sigla FIDUCORREVAL La sociedad es una sociedad fiduciaria del tipo de las anónimas, de carácter comercial, de nacionalidad Colombiana. El domicilio principal de la Sociedad es la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia. Por decisión de la Junta Directiva, la sociedad podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar, dentro o fuera del territorio nacional.

Escritura Pública No 2578 del 21 de octubre de 2013 de la Notaría 35 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de CORREVAL FIDUCIARIA S.A., que podrá utilizar la sigla FIDUCORREVAL por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 0981 del 13 de julio de 2015, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la adquisición del 100% de acciones en circulación de Fiduciaria Colseguros S.A, por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Escritura Pública No 1813 del 27 de agosto de 2015 de la Notaría 35 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), protocoliza la absorción de Fiduciaria Colseguros S.A. por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quedando la primera disuelta sin liquidarse

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.F. 876 del 13 de junio de 2012

REPRESENTACIÓN LEGAL: La administración permanente y la representación legal de la Sociedad están a cargo del Presidente quien será reemplazado en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, por sus suplentes, y por las demás personas que designe la Junta Directiva como representantes legales de conformidad con el artículo 41 de los estatutos sociales. El Presidente, sus suplentes o cualquier funcionario que deba tomar posesión ante la Superintendencia Financiera de Colombia, deberá ser previamente posesionado antes de ejercer su cargo. **FUNCIONES:** son funciones del Presidente o de quien hagan sus veces, las siguientes: a) Representar a la Sociedad judicial o extrajudicialmente y usar la firma social. b) Convocar a la Asamblea General de Accionistas, a la Junta Directiva, a sus reuniones ordinarias o a las extraordinarias que juzgue conveniente o cuando se lo soliciten quienes tienen derecho a ello según estos estatutos. c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas en sus reuniones ordinarias un informe detallado sobre la marcha general de los negocios y empresas sociales, sobre las reformas introducidas y las que a juicio sea conveniente acometer en sus métodos de trabajo y sobre las respectivas de los mismos negocios. d) Presentar conjuntamente con la Junta Directiva, las cuentas, inventarios y balance general de cada ejercicio, con proyecto de distribución de utilidades líquidas o de cancelación de pérdidas y el informe de que trata el literal anterior. e) Mantener a la Junta Directiva permanente y detalladamente informada de la marcha de los negocios sociales y suministrarle todos los datos e informes que le solicite. f) Constituir apoderados que

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2889454757071992

Generado el 27 de enero de 2020 a las 14:58:41

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

representen a la Sociedad ante toda clase de entidades, organismos y personas naturales y jurídicas. g) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva y velar porque los empleados y demás funcionarios de la Sociedad cumplan oportunamente los deberes de su cargo. h) Designar los empleados que considere necesarios para la buena marcha de la Sociedad y cuyo nombramiento no esté asignado expresamente a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva, removerlos libremente, señalarles sus funciones y determinar sus asignaciones. i) Celebrar todos los actos y ejecutar todos los actos que tiendan al cumplimiento y desarrollo del objeto social. Por tanto podrá enajenar a cualquier título oneroso los bienes sociales, muebles o inmuebles y darlos en prenda o hipoteca; comparecer en juicio, transigir y comprometer los negocios sociales de cualquier naturaleza que fueren; desistir, interponer, todo género de recursos: recibir en mutuo cualquier cantidad de dinero; hacer depósitos bancarios; otorgar, girar, aceptar, endosar y descontar pagarés, letras de cambio, cheques, giros o libranzas y demás títulos valores, así como tenerlos, cobrarlos, pagarlos, descargarlos, etc., dar dinero a título de mutuo y en general llevar la representación de la Sociedad en todos los actos necesarios para el desarrollo del objeto social, pudiendo obrar libremente dentro de los límites a él autorizados y con autorización previa de la Junta Directiva cuando excedan de dichos límites. j) Ejercer todas las funciones que le delegue la Junta Directiva, las que le confieren la Ley y estos estatutos y aquellas que por la naturaleza de su cargo le corresponden. k) Delegar con la previa autorización de la Junta Directiva, alguna o algunas de sus atribuciones delegables en uno o en varios de los empleados o funcionarios de la Sociedad, de manera transitoria o permanente. l) Presentar a la Junta Directiva y velar por su permanente cumplimiento, las medidas específicas respecto del gobierno de la Sociedad, su conducta y su información, con el fin de asegurar el respeto de los derechos de quienes inviertan en sus acciones o en cualquier otro valor que emitan, la adecuada administración de sus asuntos y el conocimiento público de su gestión. m) Asegurar el respeto de los derechos de los accionistas y demás inversionistas en valores, de acuerdo con los parámetros fijados por los órganos de control del mercado. n) Suministrar al mercado información oportuna, completa y veraz sobre sus estados financieros y sobre su comportamiento empresarial y administrativo, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 23 y 48 de la Ley 222 de 1995. ñ) Compilar en un Código de Buen Gobierno que se presentará a la Junta Directiva para su aprobación, además de todas las normas y mecanismos exigidos por la ley, los reglamentos, la Asamblea General de Accionistas, los estatutos, aquellos principios y reglas que propendan por las mejores prácticas de buen gobierno corporativo. Este Código deberá mantenerse permanentemente en las instalaciones de la Sociedad a disposición de los accionistas e inversionistas para su consulta. (Escritura Pública 884 del 25 de abril de 2012 Notaria 35 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ernesto Villamizar Mallarino Fecha de inicio del cargo: 21/06/2012	CC - 79271380	Presidente
Luis Ernesto Torres Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 05/05/2016	CC - 79273564	Suplente del Presidente -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número P2018000129-000 del día 26 de enero de 2018, la entidad informa que con documento del 16 de noviembre de 2017 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por Otros del 26 de enero de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2889454757071992

Generado el 27 de enero de 2020 a las 14:58:41

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Dolly López Palencia Fecha de inicio del cargo: 14/11/2019	CC - 51823243	Suplente del Presidente
Silvia Juliana Avendaño Parada Fecha de inicio del cargo: 13/06/2019	CC - 37513053	Suplente del Presidente
Silvia Ruth Palomino Jerez Fecha de inicio del cargo: 14/05/2015	CC - 51893549	Representante Legal en Calidad de Gerente de Gestión



MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL

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

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2020/01/28 - 12:00:39 PM



Recibo No.: 0006959578

Valor: \$6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwkmlMcXmsjTR

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA
Sigla: SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F.
Nit: 900303250-0
Domicilio principal: TURBANA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-262068-12
Fecha de matrícula: 28 de Julio de 2009
Ultimo año renovado: 2019
Fecha de renovación: 26 de Junio de 2019
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: LOTE LOS ALCAZARES KILOMETRO 19 VIA GAMBOTE MAMONAL - COSTADO IZQUIERDO. TURBANA
Municipio: TURBANA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: gerencia@santelca.com
Teléfono comercial 1: 3134240587
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2020/01/28 - 12:00:39 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwklmlMcXmsjTR

Dirección para notificación judicial: cra 14b 112 73
Municipio: BOGOTA, CUNDINAMARCA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: gerencia@santelca.com
Telefono para notificación 1: 3134240587
Telefono para notificación 2: No reportó
Telefono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 10 de Julio de 2009, otorgado por los accionista en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de Julio de 2009 bajo el número 62,762 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad comercial del tipo de las Anónimas Simplificadas denominada:

SANTELCA INTERPRISE S.A.S.

REFORMAS ESPECIALES

Que por acta No. 007 del 10 de Septiembre de 2013, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de Septiembre de 2013 bajo el número 96,526 del Libro IX del Registro Mercantil, la sociedad cambió su razón social por:

SANTELCA INTERPRISE S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA

CERTIFICA

Que por acta No. 11 del 17 de Octubre de 2014, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Turbana Bolivar, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de Octubre de 2014 bajo el número 104,169 del Libro IX del Registro Mercantil, la sociedad cambió su razón social por:

SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA SIGLA: SANTELCA S.A.S U.O.Z.F

CERTIFICA

Que por Acta No. 09 del 06 de Febrero de 2014, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Bogotá, inscrita en esta

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwklnlMcXmsjTR

Cámara de Comercio el 19 de Febrero de 2014 bajo el número 99,391 del Libro IX del Registro Mercantil, la sociedad cambió su domicilio de la ciudad de Cartagena al Municipio de Turbana.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

LAS INSCRIPCIONES No. 132,447 Y 132,448 DEL 4 DE MAYO DE 2017, CORRESPONDIENTE A LA INSCRIPCION DEL ACTA No. 13 DEL 31 DE MARZO DE 2017 DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS ACLARADA MEDIANTE ACTA ADICIONAL DEL 24 DE ABRIL DE 2017, POR LA CUAL SE DESIGNO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD, RESPECTIVAMENTE, SE ENCUENTRA EN FIRME POR HABER SIDO CONFIRMADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO MEDIANTE RESOLUCION 50162 DEL 18 DE AGOSTO DE 2017, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 BAJO EL NUMERO 135,535 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: a) Promover dirigir y administrar una o varias zonas francas. b) Impulsar el desarrollo industrial, comercial y de servicios. Organizar ferias exposiciones y convenciones nacionales e internacionales de carácter comercial y científico, dentro de las instalaciones o fuera de ellas y en general cualquier mecanismo dirigido a promover las actividades que se desarrollen dentro de las zonas francas. c) Organizar ferias exposiciones y convenciones nacionales e internacionales de carácter comercial y científico, dentro de las instalaciones o fuera de ellas y en general cualquier mecanismo dirigido a promover las actividades que se desarrollen dentro de las zonas francas. d) Calificar a quienes pretendan instalarse en la zona franca y hacer efectiva la pérdida de su calidad de usuario en los eventos previstos en la legislación aplicable. e) Autorizar y llevar el control de operaciones de ingreso y egreso de mercancías e inventarios de bienes para los usuarios. f) Prestar a los usuarios, si lo considera conveniente de acuerdo a las normas pertinentes, el suministro de servicios de agua, de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, aseo y desarrollo de las zonas francas. g) Velar por el cumplimiento en las zonas francas del régimen aplicable y de los reglamentos de las actividades comerciales e industriales de bienes y servicios expedidos por las autoridades competentes y/o la misma sociedad. h) Participar como socio con aportes de capital o de otra índole en entidades financieras, compañías financieras, empresas nacionales o extranjeras que tengan como objeto promover u organizar ferias y/o exposiciones o entidades o empresas que tengan como finalidad promover y/o fomentar el desarrollo industrial. i) La adquisición, construcción, venta,

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2020/01/28 - 12:00:39 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwklmlMcXmsjTR

arrendamientos y /o administración de todo tipo de bienes inmuebles ubicados en zonas geográficas que hayan sido declaradas zonas francas. j) La adquisición o disposición a cualquier título, de bienes inmuebles con destino a la creación, construcción y/o ampliación de zonas francas o al desarrollo de la infraestructura de las mismas. k) La presentación de los servicios de auditoria, la administración, corretaje, consultoría asesoria o de gestión de cualquiera de las zonas francas que funcionan en el país o en el exterior. l) La realización de investigaciones científicas o tecnológicas de la zona franca o en áreas relacionadas con ellas, para el cabal desarrollo de su objeto, podrá celebrar todos los actos y contratos necesarios o conducentes para el logro y desarrollo de su objeto social. La sociedad podrá: adquirir materia prima y otros insumos; construir edificios para bodegas; el montaje de sus plantas y oficinas; adquirir equipos de transporte; celebrar contratos de agencias; firmar parte de otras sociedades cuyo objeto sea similar, conexo o cumplimiento; celebrar convenios de cooperación técnica, económica y administrativa con otra u otras personas naturales o jurídicas; comprar bienes muebles e inmuebles para sus actividades o tomarlos en arrendamiento o cualquier otro título; realizar las operaciones de crédito necesarias para su normal funcionamiento; ejecutar toda clase de actos con títulos valores u otros títulos representativos de derecho; invertir sus disponibilidades de recursos en bonos, cedulas u otros títulos que emitan entidades privadas o públicas. Además; se entienden incluidos en el objeto social los actos directamente relacionados con el mismo, así como los que tenga por finalidad ejercer los derecho o cumplir con las obligaciones legales o contractuales, derivados de la existencia y actividad de la compañía: la sociedad podrá fusionarse con otras y podrá transitoriamente y con el fin de no dejar improductivos algunos de los valores, comprar y suscribir acciones, títulos bonos y cedulas hipotecarias; podrá vender tales valores; emitir bonos amparados con sus activos; tomar o dar dineros en mutuo comercial, dar o recibir garantías, sobre bienes mueble e inmuebles, girar, endosar, adquirir, aceptar, cobrar, protestar y cancelar toda clase de instrumentos negociables y efectos de comercio y podrá transigir y comprometer acerca de sus derechos. m) La sociedad podrá tomar a su cargo obligaciones originariamente contraídas por otras personas o entidades; hacerse sustituir por un tercero en la totalidad o parte de sus derechos y obligaciones derivados de cualquier contrato. n) La sociedad podrá emitir documentos de procesos de titularización. ñ) La sociedad podrá tomar a su cargo obligaciones de terceros. o) La sociedad podrá en general efectuar o celebrar toda clase de actos o contratos siempre y cuando, como los anteriores enumerados por vía de ejemplo, guarden relación directa con los objetos principales. p) Construcción de ingeniería de Obra Civil, inmobiliaria q) Puede Desarrollar toda actividad mercantil y civil lícita.

CAPITAL



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwkmlMcXmsjTR

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$232.000.000,00	23.200	\$10.000,00
SUSCRITO	\$232.000.000,00	23.200	\$10.000,00
PAGADO	\$232.000.000,00	23.200	\$10.000,00

CERTIFICA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 1216 FECHA: 2017/03/17
RADICADO: 110013103005201600733
PROCEDENCIA: JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
PROCESO: INSCRIPCION DE DEMANDA
DEMANDANTE: MARIA ALEXANDRA GOMEZ VALLE
DEMANDADO: SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA, MARIA ALEXANDRA GOMEZ VALLE Y OTROS
BIEN: INSCRIPCION DE DEMANDA
INSCRIPCIÓN: 2017/03/29 LIBRO: 8 NRO.: 13255

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La totalidad de las funciones de representación legal de la sociedad y de administración de la misma estarán a cargo del gerente, el período es de dos años contactos a partir del a inscripción de este documento en el registro mercantil, pero podrá se reelegido por la asamblea de accionistas, la que tiene la facultad de elegir y remover al gerente; quien tendrá un suplente. El suplente del gerente lo reemplazará en sus ausencias temporales y definitivas, como también cuando para algún caso se declare impedido. El suplente tendrá las mismas atribuciones que el gerente cuando entre a reemplazarlo.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: El gerente está facultado para ejecutar, a nombre de la sociedad, todos los actos y contratos relacionados directamente con el objeto social sin límite de cuantía. Serán funciones específicas del cargo, las siguientes: a) Constituir, para propósitos concretos, los apoderados especiales que considere necesarios para representar judicial o extrajudicialmente a la sociedad. b) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos sociales. c) Organizar adecuadamente los sistemas requeridos para la contabilización, pagos y demás operaciones de la sociedad. d) Velar por el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de la sociedad en materia impositiva. e) Certificar conjuntamente con el contador de la compañía los estados financieros en el caso de ser dicha certificación exigida por las normas legales. f) Designar las personas que van a prestar servicios a la sociedad y para el efecto celebrar los contratos que de acuerdo a las circunstancias sean convenientes; además, fijará las remuneraciones que les correspondan, dentro de los límites establecidos en el presupuesto

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2020/01/28 - 12:00:39 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwk1mlMcXmsjTR

anual de ingresos y egresos. g) Celebrar los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía y necesarios para que esta desarrolle plenamente los fines, para los cuales ha sido constituida. h) Cumplir las demás funciones que le correspondan según lo previsto en las normas legales, en estos estatutos y que sean compatibles con el cargo. Parágrafo.- El gerente queda facultado para celebrar actos y contratos, en desarrollo del objeto de la sociedad, con entidades públicas, privadas y mixtas. Y puede realizar cualquier tipo de compromisos de inversión y endeudamiento para la Zona Franca, sin importar su cuantía o valor.

NOMBRAMIENTOS

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	CARLOS DAVID VARGAS PAEZ	C 80.090.568
	DESIGNACION	

Por acta No. 17 del 9 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018 bajo el número 139,459 del Libro IX del Registro Mercantil.

REPRESENTANTE LEGAL	MARIA ALEJANDRA VARGAS	C 1.019.080.469
SUPLENTE	GOMEZ	
	DESIGNACION	

Por acta No. 17 del 9 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018 bajo el número 139,459 del Libro IX del Registro Mercantil.

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPAL	GERMAN MAURICIO SERRANO	C 7.225.186
	PEÑA	
	DESIGNACION	

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

PRINCIPAL	MARIA ALEJANDRA VARGAS	C 1.019.080.469
	GOMEZ	
	DESIGNACION	



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwklmlMcXmsjTR

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

PRINCIPAL CARLOS DAVID VARGAS PAEZ C 80.090.568
DESIGNACION

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE SANTIAGO VARGAS RAMOS C 79.428.558
DESIGNACION

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

SUPLENTE CARLOS EMILIO VARGAS RAMOS C 3.228.483
DESIGNACION

Por Acta No. 17 del 09 de Octubre de 2017, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas, celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de Abril de 2018, bajo el No. 139,458 del libro IX del Registro Mercantil.

CARGO NOMBRE IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL MARIA CAROLINA VANEGAS C 39.784.100
LOPEZ
DESIGNACION

Por acta No. 12 del 29 de Enero de 2015, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de Febrero de 2015 bajo el número 106,212 del Libro IX del Registro Mercantil.

REFORMAS A LOS ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

No.	mm/dd/aaaa	Documentos	No.Ins.o Reg.	mm/dd/aaaa
00002	06/22/2010	Acta de Asamblea	67,169	07/15/2010
006	06/16/2012	Acta de Asamblea	88,968	06/29/2012
007	09/10/2013	Acta de Asamblea	96,526	09/13/2013
009	02/06/2014	Acta de Asamblea	99,391	02/19/2014

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2020/01/28 - 12:00:39 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwk1mlMcXmsjTR

011	10/17/2014	Acta de Asamblea	104,169	10/23/2014
13	04/23/2017	Acta de asamblea	132,446	05/04/2017

CERTIFICA

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal: 4290
Actividad secundaria: 6820

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre: SANTELCA INTERPRISE S.A.S.
Matrícula No.: 09-262069-02
Fecha de Matrícula: 28 de Julio de 2009
Ultimo año renovado: 2019
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: LOTE LOS ALCAZARES KM 19 VIA GAMBOTE
Municipio: MAMONAL COSTADO ISQUIERDO, TURBANA
TURBANA, BOLIVAR, COLOMBIA

ACTO: EMBARGO_ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 5657 FECHA: 2017/10/27
RADICADO: NO REPORTA EL OFICIO
PROCEDENCIA: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DEL CIRCUITO, TURBACO
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: A.G.M. DESARROLLOS S.A.S.
DEMANDADO: SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: SANTELCA INTERPRISE S.A.S.
MATRÍCULA: 09-262069-02
DIRECCIÓN: LOTE LOS ALCAZARES KM 19 VIA GAMBOTE MAMONAL COSTADO
ISQUIERDO, TURBANA TURBANA
INSCRIPCIÓN: 2017/10/30 LIBRO: 8 NRO.: 13665

ACTO: EMBARGO_ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 650-003954 FECHA: 2018/09/21
RADICADO: 07-2018-574617-K
PROCEDENCIA: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, CARTAGENA
PROCESO: EJECUTIVO
ENTIDAD: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
DEMANDADO: SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: SANTELCA INTERPRISE S.A.S.
MATRÍCULA: 09-262069-02



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwk1mlMcXmsjTR

DIRECCIÓN: LOTE LOS ALCAZARES KM 19 VIA GAMBOTE MAMONAL COSTADO
ISQUIERDO, TURBANA TURBANA
INSCRIPCIÓN: 2018/10/08 LIBRO: 8 NRO.: 14499

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES
ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA
JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL
CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE
COMERCIO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE
PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS
MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA
PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

CERTIFICA

De conformidad con lo establecido en el artículo 76 del código de
procedimiento administrativo y de lo contencioso y de la ley 962 de
2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en
firme transcurridos diez (10) días hábiles contados a partir del día
siguiente de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de
recursos en vía gubernativa.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en
la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es
una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de
Comercio de Cartagena, como la firma digital y la respectiva estampa
cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor
de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual puede
imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio
de Cartagena. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el
certificado puede verificar, por una sola vez, su contenido ingresando a
<http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digitando el código
de verificación que se encuentra en el encabezado del presente
documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido
del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o
a través de la plataforma virtual de la Cámara.

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
Certificado Existencia y Representación
Fecha de expedición: 2020/01/28 - 12:00:39 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: klqwklmlMcXmsjTR

[Handwritten signature]



**PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE URBANIZADO CON REGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos a saber, **SANTIAGO VARGAS RAMOS**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.428.558, obrando en nombre y representación de **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, con NIT. 900.303.250-0, quien para los efectos del presente contrato se denominará la PROMITENTE VENDEDORA y **JESUS ANTONIO FERNANDEZ** mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.362.427 expedida en Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos celebrado la presente promesa de compraventa la cual se rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO:** La PROMITENTE VENDEDORA **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, promete transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR: quien adquiere a título de COMPRAVENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **UN LOTE DE TERRENO DE UN MIL CATORCE PUNTO SEISCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1.014,622 m2)** ubicado y comprendido dentro del predio de mayor extensión denominado Los Alcázares registrado en el folio de matrícula No. 060-244099 referencia catastral No. 00-01-001-0108-000 en el cual se desarrolla el Proyecto Zona Franca Permanente Santelca, localizado entre los kilómetros 18 y 20 de la vía Mamonal – Gambote **Municipio de Turbana Departamento de Bolívar** cuyos linderos generales y especiales se encuentran descritos en la escritura pública número 0693 de fecha 22 de mayo de 2009 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Cartagena, corregida según escritura 0885 del 7 de julio de 2009 de la misma Notaría Sexta del Círculo de Cartagena.

PARAGRAFO.- UBICACIÓN Y LINDEROS: El lote de terreno que se promete transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR: quien adquiere a título de COMPRAVENTA está ubicado el Área de la denominada Primera Etapa Manzana A Lote dos (2) del Proyecto Zona Franca Permanente Santelca, que según plano adjunto que hace parte de la presente promesa se compraventa, se alindera así: Partiendo del punto "A" ubicado en el vértice del cerramiento exterior de la Zona Franca con el lote No. 1 se sigue en línea recta dirección norte en extensión de 24 metros; allí se gira en ángulo de 90° dirección occidente y se sigue en línea recta en extensión de 37,85 metros lindando con el lote No. 3; se gira en ángulo de 100° y se sigue en línea recta dirección sur sobre vía interior de la zona franca en extensión de 25,58 metros; se gira en ángulo de 80° y se sigue en línea recta dirección oriente, lindando con lote número 1 en extensión de 46,70 metros hasta encontrar el punto inicial "A".

33

33

U

U



PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida, linderos y demás especificaciones del inmueble, este se promete transferir como cuerpo cierto y su ubicación y linderos podrá sufrir ajustes sin alterar su cabida y extensión. De igual forma LA PROMITENTE VENDEDORA, por razones de rediseño o requerimientos comerciales del proyecto, se reserva el derecho de modificar la ubicación del inmueble prometido, siempre que se garantice que el mismo quedará en las manzanas A, C, D, y E de la primera etapa, como queda referenciado en plano anexo a esta promesa y que por tanto hace parte integral de la misma. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- PROPIEDAD HORIZONTAL: El LOTE DE TERRENO hará parte de la Zona Franca Permanente Santelca, y estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para someterse a la Ley 675 de 2001. -----

SEGUNDA.- TRADICIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA, adquirió el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa por compra realizada a RETOMAQUINAS DEL CARIBE S.A.S. Nit. 900.171973 y a SERVITRANS LTDA Nit. 800.194.385, mediante escritura pública 791 de fecha 8 de julio de 2010, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Cartagena, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, D.C. en el folio 060-244099. -----

TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, garantiza al PROMITENTE COMPRADOR que el inmueble prometido en venta mediante éste documento no lo han enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta. -----

CUARTA.- PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, por servicios de agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica, de gas, y cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de éste contrato hasta la fecha de entrega del mismo. -----

QUINTA.- PRECIO: El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000.00)** moneda corriente, que el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la siguiente manera: -----

1. La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000.00)** moneda corriente, producto de recursos propios, a la firma de la presente promesa de compraventa. -----

2. La suma de **CIENTOVEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00)** moneda corriente, producto de recursos propios, en doce (12) cuotas mensuales iguales





vencidas a partir del mes siguiente a la firma de la presente promesa de compraventa.-----

3. La suma de **CIENTOVEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.0)** moneda corriente, producto de recursos propios, a la firma de la Escritura Pública.-----

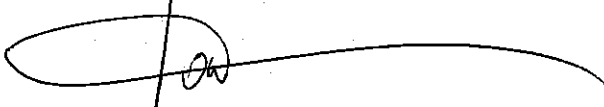
SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA, hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato al **PROMITENTE COMPRADOR** en el estado en que se encuentra, el día de la firma de la escritura pública.-----

SÉPTIMA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** por partes iguales, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.-----

OCTAVA.- ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día 15 del mes de enero del año dos mil dieciseis (2016) a las 10.00 AM en la Notaria Treinta y cuatro (34) del Circulo de Bogotá D.C.-----

Para constancia se firma en Bogotá D.C., a los veintiún días del mes de noviembre de dos mil catorce (2014).

POR LA PROMITENTE VENDEDORA:


SANTIAGO VARGAS RAMOS
C.C. No. No. 79.428.558 expedida en Bogotá
Representante legal
Santelca SAS Usuario Operador Zona Franca

EL PROMITENTE COMPRADOR:


JESUS ANTONIO FERNANDEZ
C.C. 19.362.427 expedida en Bogotá



34 NOTARIA TREINTA Y CUATRO
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
Calle 118 # 15-15 Tel: 400 7035 - 493 40 00 Fax: 215 66 80 ICC

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO
Ante la Notaría 34 del Círculo de Bogotá D.C.
compareció:

VARGAS RAMOS SANTIAGO

Identificado(a) con C.C. 79428558

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido es cierto.

Bogotá D.C. 21/11/2014 Hora: 10:28:40 a.m.

3fcwvddwsswsc

www.notariaenlinea.com
GRH4I5L5FM1FX8FR

FIRMA

ELSA PIEDAD RAMIREZ CASTRO
NOTARIA 34 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

21 NOV 2014

34 NOTARIA TREINTA Y CUATRO
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
Calle 118 # 15-15 Tel: 400 7035 - 493 40 00 Fax: 215 66 80 ICC

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y TEXTO
Ante la Notaría 34 del Círculo de Bogotá D.C.
compareció:

FERNANDEZ GUTIERREZ JESUS ANTONIO

Identificado(a) con C.C. 19362427

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido es cierto.

Bogotá D.C. 21/11/2014 Hora: 11:06:57 a.m.

y8m76j6k6wy6hyj

www.notariaenlinea.com
YOV07LUMQOLT6A36

FIRMA

ELSA PIEDAD RAMIREZ CASTRO
NOTARIA 34 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

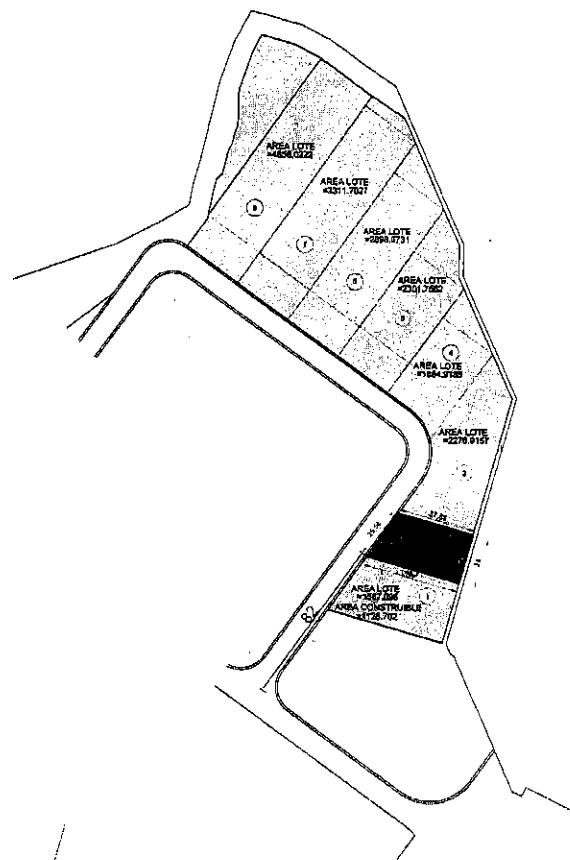
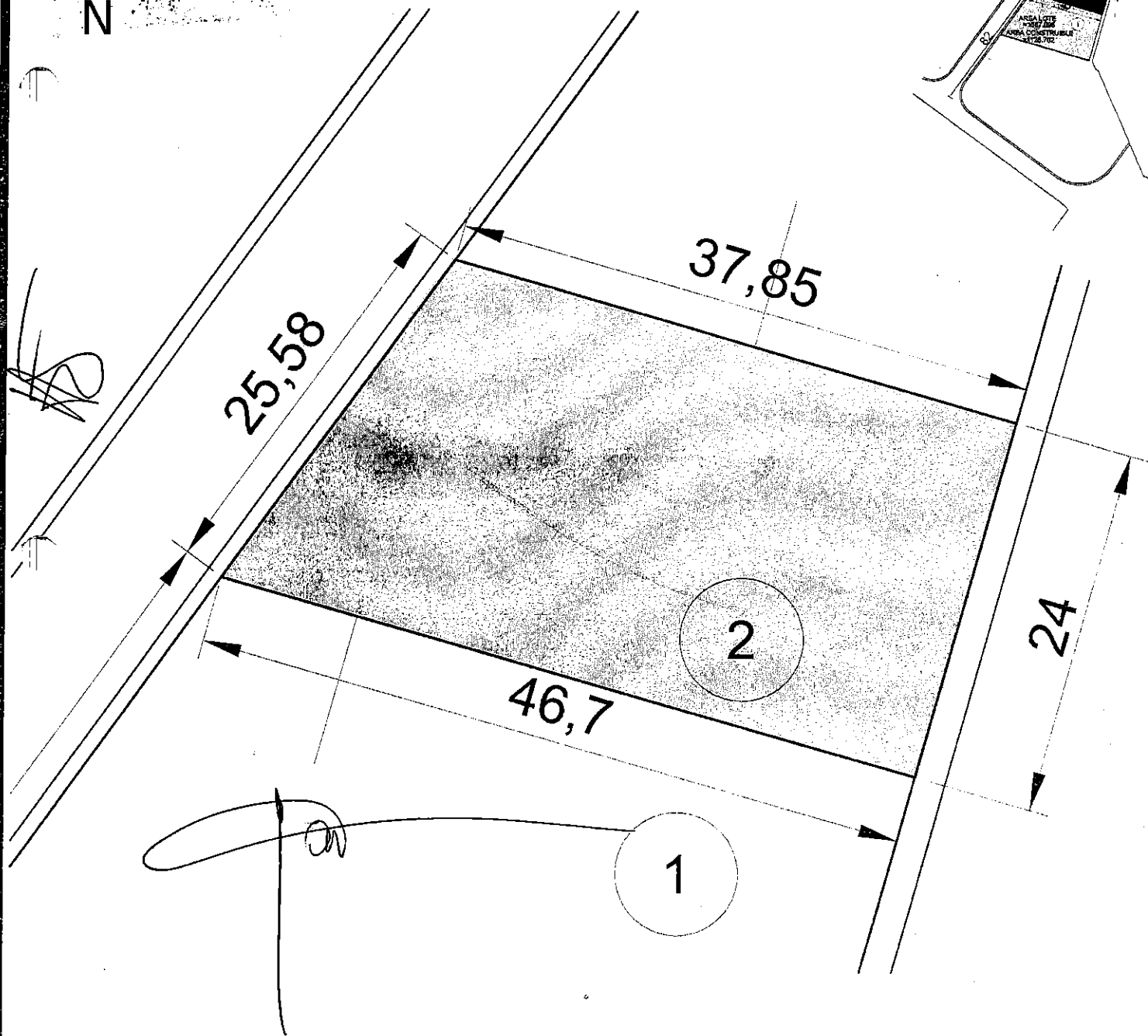
21 NOV 2014

34 NOTARIA TREINTA Y CUATRO
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE DOMINIO, NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE. Instrucción Ad/tiva 04-2012 SNR

MZ-A-LOTE 2

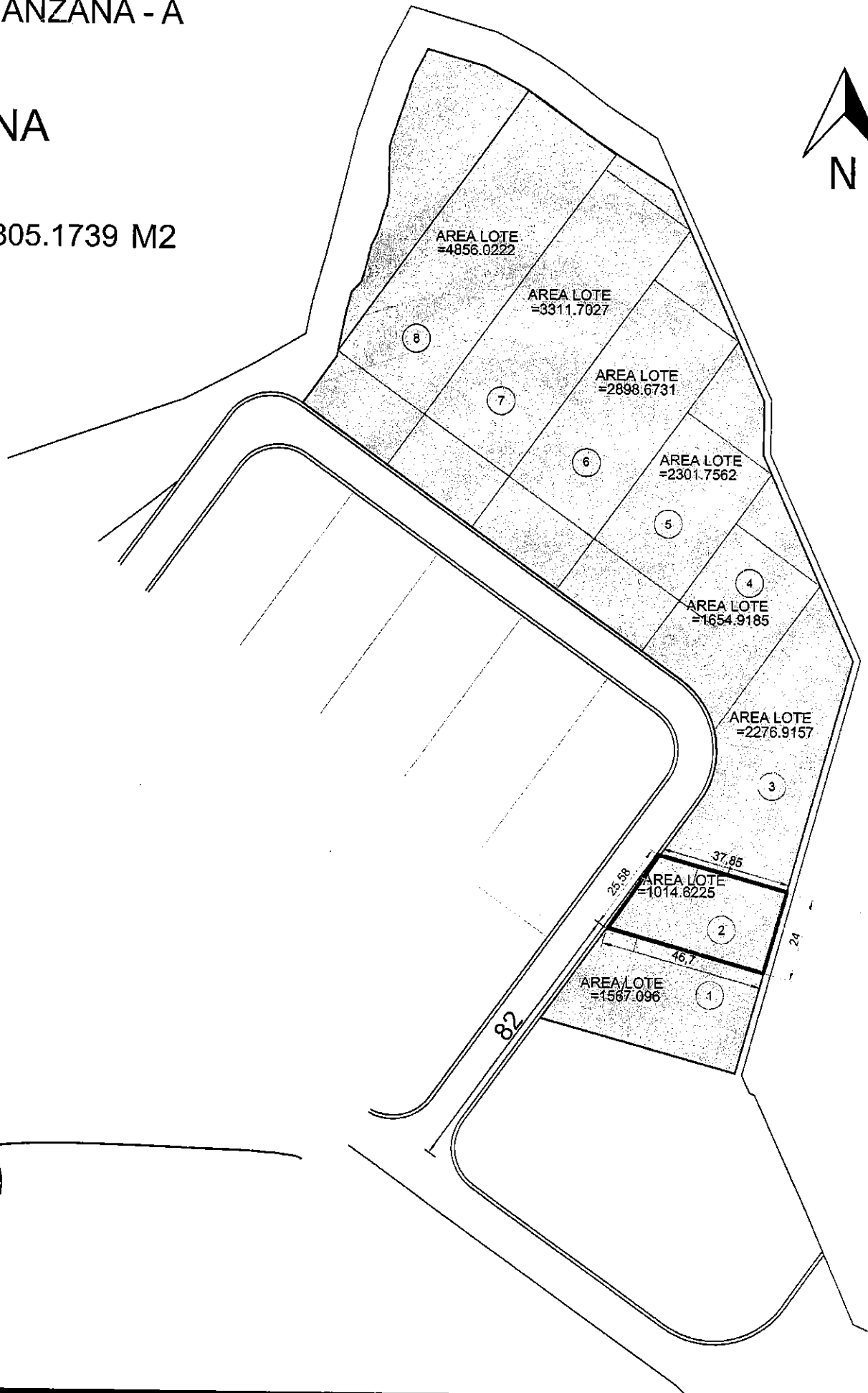
AREA LOTE
=1014.6225 M2



LOTE # 2 MANZANA - A

MANZANA A

AREA=19805.1739 M2





**OTROSI CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTELCA SAS UOZF -
ANTONIO FERNANDEZ**

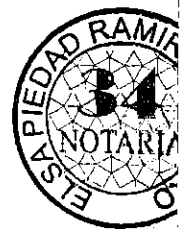


Entre los suscritos a saber, **SANTIAGO VARGAS RAMOS**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.428.558, obrando en nombre y representación de **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, con NIT. 900.303.250-0, quien para los efectos del presente contrato se denominará la **PROMITENTE VENDEDORA** y **JESUS ANTONIO FERNANDEZ** mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.362.427 expedida en Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, manifestamos que por el presente documento modificamos el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE consistente en un lote de terreno de un mil catorce punto seiscientos veintidós metros cuadrados (1.014,622 m2), ubicado y comprendido dentro del predio de mayor extensión denominado Los Alcázares registrado en el folio de matrícula No. 060-244099 referencia catastral No. 00-01-001-0108-000, firmada el día 21 de noviembre del año 2014, en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- La Cláusula Octava de del contrato de promesa de compraventa quedará así: **"OCTAVA.- ESCRITURACIÓN:** Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día quince (15) del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016) a las **10.00 AM** en la Notaria Treinta y Cuatro (34) **del Circulo de Bogotá**. No obstante lo anterior, la fecha señalada podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo escrito entre los contratantes, mediante la suscripción de otro sí."-----.

SEGUNDA. Las demás cláusulas y estipulaciones del contrato de promesa de compraventa inicial, permanecerán idénticas en su contenido y alcance.-----

En constancia de su aprobación, se firma el presente documento entre quienes intervienen a los veinticinco (25) días del mes de noviembre de



4

1

U

U

OTROSI CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTELCA SAS UOZF – JESUS ANTONIO FERNANDEZ

dos mil quince (2015) en la ciudad de Bogotá Distrito Capital en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor.

LA PROMITENTE VENDEDORA:

SANTIAGO VARGAS RAMOS
C.C. No. No. 79.428.558 expedida en Bogotá
Representante legal
Santelca SAS Usuario Operador Zona Franca

EL PROMITENTE COMPRADOR:

JESUS ANTONIO FERNANDEZ
C.C. 19.362.422 expedida en Bogotá

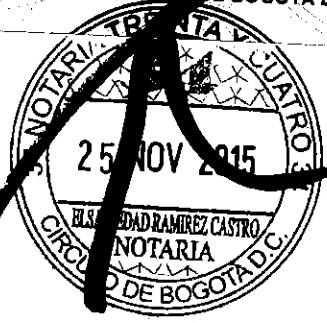
34 NOTARIA TREINTA Y CUATRO
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
Calle 118 # 15 - 15 Tel: 400 70 36 - 493 40 00 Fax 215 66 80
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
TEXTO, FIRMA Y HUELLA
www.notariaenlinea.com
3331WLA11E1YQGM

Ante la Notaría 34 del Circulo de Bogotá D.C.
compareció:
VARGAS RAMOS SANTIAGO
Identificado(a) con: C.C. 79428558
Manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma y huella que lo autoriza son puestas por él. Huella autenticada a solicitud del interesado.
Bogotá D.C. 25/11/2015
Hora: 11:28:56 a.m.

Huella Impresa
7imyikjyjhynhj

Firma
ELSA PIEDAD RAMIREZ CASTRO
NOTARIA DE BOGOTÁ D.C.

Huella Digital



5

6

7

8

**OTROS DOS (2) CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTELCA SAS UOZF
- JESUS ANTONIO FERNANDEZ**

Entre los suscritos a saber, **CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.411.764, obrando en nombre y representación de **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, con NIT. 900.303.250-0, quien para los efectos del presente contrato se denominará la **PROMITENTE VENDEDORA** y **JESUS ANTONIO FERNANDEZ** mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.362.427 expedida en Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, manifestamos que por el presente documento modificamos el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** consistente en un lote de terreno de un mil catorce punto seiscientos veintidós metros cuadrados (1.014,622 m2), ubicado y comprendido dentro del predio de mayor extensión denominado Los Alcázares registrado en el folio de matrícula No. 060-244099 referencia catastral No. 00-01-001-0108-000, firmada el día 21 de noviembre del año 2014, en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- SANTELCA S.A.S. UOZF constituirá sobre el predio un patrimonio autónomo y con ello la correspondiente emisión de derechos fiduciarios. En consecuencia al PROMITENTE COMPRADOR, o a la persona que designe para este fin, se le expedirán derechos de beneficio de área en la proporción que equivalga el monto de su contrato y amortizaciones. La constitución del patrimonio, contabilización y expedición de los derechos correspondientes, tendría un término de dos (2) meses aproximadamente en concretarse.

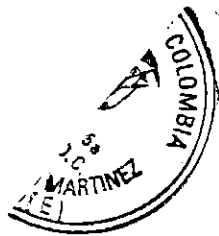
SEGUNDA. Adicionar un párrafo a la Cláusula Quinta de la Promesa de compraventa, el cual será del siguiente tenor:

"PARAGRAFO.- LA PROMITENTE VENDEDORA reconocerá al PROMITENTE COMPRADOR, a partir del primero (1) de agosto de 2016, un intereses del uno por ciento (1%) sobre la suma efectivamente recibida del precio de la promesa y hasta la entrega efectiva del predio o de los derechos de área sobre el mismo. Dichos intereses se descontarán del valor del saldo adeudado del precio convenido en la promesa de compraventa."

TERCERA. La Cláusula Octava de del contrato de promesa de compraventa quedará así: **"OCTAVA.- ESCRITURACIÓN:** Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato y de entrega del predio prometido en venta con su urbanismo, se llevará a cabo el día quince (15) del mes de junio de dos mil dieciocho (2018) a las **10.00 AM** en la Notaria Treinta y Cuatro (34) **del Circulo de Bogotá**. No obstante lo anterior, la fecha señalada podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo escrito entre los contratantes, mediante la suscripción de otro sí. **PARAGRAFO PRIMERO.** De igual forma por este medio se otorga al PROMITENTE una opción de compra un lote de terreno de **UN MIL METROS CUADRADOS (1.000 M2)** contiguo al



**OTROSI DOS (2) CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SANTELCA SAS UOZF
- JESUS ANTONIO FERNANDEZ**

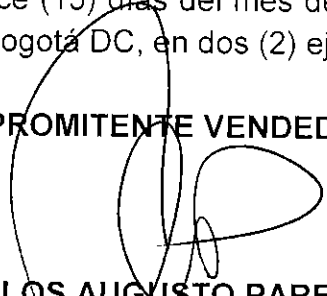


*lote prometido en venta por este documento cuyo valor de m2 será igual al del
lote materia de esta promesa.*-----

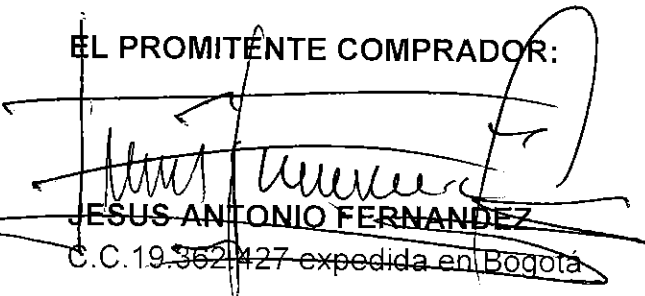
CUARTA Las demás cláusulas y estipulaciones del contrato de promesa de compraventa inicial permanecerán idénticas en su contenido y alcance en cuanto no contrarien la modificación introducida a la Cláusula Octava.-----

En constancia, se firma el presente documento entre quienes intervienen a los quince (15) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016) en la ciudad de Bogotá DC, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor.

LA PROMITENTE VENDEDORA:

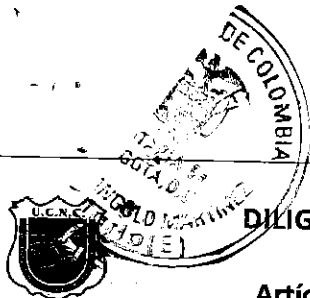

CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO
C.C. No. 80.411.764
Representante legal
Santelca SAS Usuario Operador Zona Franca

EL PROMITENTE COMPRADOR:


JESUS ANTONIO FERNANDEZ
C.C. 19.362.427 expedida en Bogotá

El presente documento no es
título traslativo de dominio,
ni tampoco está sujeto a registro
en la oficina de registro de
instrumentos públicos.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



21318

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiséis (26) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0080411764, declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



2gaf7h7ch87q
26/12/2016 - 14:55:52

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información otrosi dos {2} contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.



ROSABEL ANGULO MARTÍNEZ
Notaria cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

LA FIRMA ELECTRONICA AQUÍ ESTAMPADA SOLO VALIDA LA IDENTIFICACION ANTE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, LA PRESENTE AUTENTICACION NO TIENE VALIDEZ SI NO LLEVA EL SELLO Y LA FIRMA AUTOGRAFA DEL NOTARIO EN ORIGINAL QUE SE ESTAMPA UNA VEZ EL NOTARIO TIENE EL DOCUMENTO FISICO A LA VISTA.







DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



21332

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiséis (26) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0019362427 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



zm9jxthim2c
26/12/2016 - 16:24:09



Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información OTROSI DOS {2} CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.



ROSABEL ANGULO MARTÍNEZ

Notaria cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

LA FIRMA ELECTRONICA AQUÍ ESTAMPADA SOLO VALIDA LA IDENTIFICACION ANTE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, LA PRESENTE AUTENTICACION NO TIENE VALIDEZ SI NO LLEVA EL SELLO Y LA FIRMA AUTOGRAFA DEL NOTARIO EN ORIGINAL QUE SE ESTAMPA UNA VEZ EL NOTARIO TIENE EL DOCUMENTO FÍSICO A LA VISTA.



U

U

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber, **CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.411.764, obrando en nombre y representación de **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, con NIT. 900.303.250-0, quien para los efectos del presente contrato se denominará la PROMITENTE VENDEDORA y **JESUS ANTONIO FERNANDEZ** mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.362.427 expedida en Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos celebrado la presente promesa de compraventa la cual se rige por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- OBJETO: La PROMITENTE VENDEDORA **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, promete transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR: quien adquiere a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **UN LOTE DE TERRENO CON SU URBANISMO DE UN MIL METROS CUADRADOS (1.000 m2)** ubicado y comprendido dentro del predio de mayor extensión denominado Los Alcázares registrado en el folio de matrícula No. 060-244099 referencia catastral No. 00-01-001-0108-000 en el cual se desarrolla el Proyecto Zona Franca Permanente Santelca, localizado entre los kilómetros 18 y 20 de la vía Mamonal – Gambote **Municipio de Turbana Departamento de Bolívar** cuyos linderos generales y especiales se encuentran descritos en la escritura pública número 0693 de fecha 22 de mayo de 2009 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Cartagena, corregida según escritura 0885 del 7 de julio de 2009 de la misma Notaría Sexta del Círculo de Cartagena.-----

SANTELCA S.A.S. UOZF constituirá sobre el predio un patrimonio autónomo y con ello la correspondiente emisión de derechos fiduciarios. En consecuencia al PROMITENTE COMPRADOR, o a la persona que designe para este fin, se le expedirán derechos de beneficio de área en la proporción que equivalga el monto de su contrato y amortizaciones.-----

PARAGRAFO.- UBICACIÓN Y LINDEROS: El lote de terreno que se promete transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR: quien adquiere a título de COMPRA-VENTA está ubicado el Área de la denominada Primera Etapa Manzana A Lote dos (2) del Proyecto Zona Franca Permanente Santelca, que según plano adjunto que hace parte de la presente promesa se compra-venta, se alindera así: Partiendo del punto "A" ubicado en el vértice del cerramiento exterior de la Zona Franca con el lote No. 1 se sigue en línea recta dirección norte en extensión de 24 metros; allí se gira en ángulo de 90° dirección occidente y se sigue en línea recta en extensión de 37,85 metros lindando con el lote No. 3; se gira en ángulo de 100° y se sigue en línea recta dirección sur sobre vía interior de la zona franca en extensión de 25,58 metros; se gira en ángulo de 80° y se sigue en línea recta dirección oriente, lindando con lote número 1 en extensión de 46,70 metros hasta encontrar el punto inicial "A". -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida, linderos y demás especificaciones del inmueble, este se promete transferir como cuerpo cierto y su ubicación y linderos podrá sufrir ajustes sin alterar su cabida y extensión. De igual forma LA PROMITENTE VENDEDORA, por razones de rediseño o requerimientos comerciales del proyecto, se reserva el derecho de modificar la ubicación del inmueble prometido, siempre que se garantice que el mismo quedará en las manzanas A, C, D, y E de la primera etapa,

como queda referenciado en plano anexo a esta promesa y que por tanto hace parte integral de la misma. -----

PARAGRAFO SEGUNDO.- En el momento que se encuentre constituido el Fideicomiso correspondiente, se efectuaran los ajustes pertinentes al presente contrato de promesa, sin que con ello se puedan desmejorar las condiciones aquí previstas.-----

PARÁGRAFO TERCERO.- PROPIEDAD HORIZONTAL: El LOTE DE TERRENO hará parte de la Zona Franca Permanente Santelca, y estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para someterse a la Ley 675 de 2001. -----

SEGUNDA.- TRADICIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA, adquirió el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa por compra realizada a RETOMAQUINAS DEL CARIBE S.A.S. Nit. 900.171973 y a SERVITRANS LTDA Nit. 800.194.385, mediante escritura pública 791 de fecha 8 de julio de 2010, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Cartagena, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, D.C. en el folio 060-244099. -----

TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, garantiza al PROMITENTE COMPRADOR que el inmueble prometido en venta mediante éste documento no lo han enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta.-----

CUARTA.- PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, por servicios de agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica, de gas, y cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de éste contrato hasta la fecha de entrega del mismo. -----

QUINTA.- PRECIO: El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de **TRESCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$330.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que el **PROMITENTE COMPRADOR** pagarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la siguiente manera: -----

1. La suma de **SESENTA MILLONES de PESOS (\$60.000.000.00)** moneda corriente, producto de recursos propios, a la firma de la presente promesa de compraventa. -----

2. La suma de **CIENTOS MILLONES DE PESOS**, cuatro contados iguales mensuales de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (25.000.000.00)**, pagaderos a partir del veinte (20) de febrero de dos mil diecisiete (2017).-----

3. El saldo, por la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000.00)** moneda corriente, producto de recursos propios, a la fecha de la firma de la Escritura Pública, lo que suceda primero. -----

SEXTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA, hará entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato al **PROMITENTE COMPRADOR** en el estado en que se encuentra, el día de la firma de la escritura pública, incluido el urbanismo.-----

SÉPTIMA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. -----

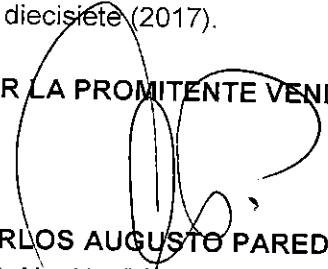
OCTAVA.- ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día quince (15) del mes de junio de dos mil dieciocho (2018) a las **10.00 AM** en la Notaria Treinta y Cuatro (34) **del Circulo de Bogotá**. No obstante lo anterior, la fecha señalada podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo escrito entre los contratantes, mediante la suscripción de otro sí. -----

PARAGRAFO. Con la presente promesa y el cumplimiento del objeto de la misma, se entiende cumplido el contenido del párrafo de la Cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa suscrita el 21 de noviembre de 2015 y otro si del 15 de diciembre de 2016.

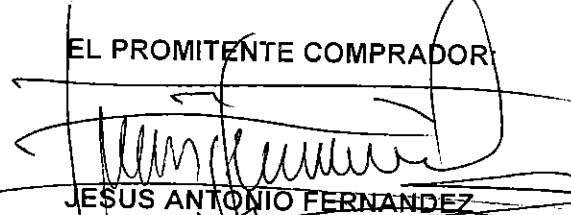
NOVENA.- LEY APLICABLE. La presente promesa, se regirá por la Ley colombiana. Cualquier diferencia o conflicto que surja por razón o con ocasión de la misma se resolverá primordialmente por los mecanismos extrajudiciales que prevé la ley, y en su defecto por la jurisdicción ordinaria. -----

Para constancia se firma en Turbana - Bolívar., a los 23 días del mes de enero de dos mil diecisiete (2017).

POR LA PROMITENTE VENDEDORA:


CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO
C.C. No. 79.428.558 expedida en Bogotá
Representante legal
Santelca SAS Usuario Operador Zona Franca

EL PROMITENTE COMPRADOR


JESUS ANTONIO FERNANDEZ
C.C. 19.362.427 expedida en Bogotá

5-10

U

U

ACTA DE PRESENTACION No. 05/18

La Suscrita Notaría Treinta y cuatro (34) de Bogotá D.C. – Encargada mediante resolución 5754 de fecha 30 de dos mil dieciocho, en uso de sus facultades legales y en especial, las consagradas en el artículo 96 del Decreto 960 de 1970 Estatuto del Notariado y conforme a lo previsto en el artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, expresamente da fe de lo siguiente:

Que hoy quince (15) de Junio del año dos mil dieciocho (2018), a las diez de la mañana (10:00 a.m.) se hizo presente:

1.- **JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 19.362.427 de Bogotá D.C., domiciliada y residente en Bogotá D.C., quien obran en este acto en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**:

a.- Comparece para dar cumplimiento al Contrato de Promesa de compraventa suscrito el día veintiuno (21) de noviembre de dos mil catorce (2014) autenticada en la misma fecha, su Otrosí número uno (01) suscrito el día veinticinco (25) de noviembre de dos mil quince (2015) autenticado en la misma fecha, con el señor **SANTIAGO VARGAS RAMOS**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.428.558 como representante legal de **SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, y Otrosí número dos (02) suscrito el día quince (15) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) y autenticado el día veintiséis (26) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), con el señor **CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO** identificado con cedula de ciudadanía numero 80.411.764 como representante legal de **SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA PERMANENTE**, quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** respectivamente, sobre los siguientes inmuebles: UN LOTE DE TERRENO DE MILCATORCE METROS CUADRADOS SEISCIENTOS VEINTIDOS CENTIMETROS (1.014,622 M2), ubicado y comprendido dentro del predio de mayor extensión denominado los Alcázeres registrado en el folio de matrícula número 060-244099, referencia catastral número 00-01-001-0108-00, en el cual se desarrolla el Proyecto Zona Franca Permanente Santelca, en el municipio de Turbana, departamento de Bolívar.

b. Que de acuerdo con la cláusula TERCERA del otrosí número 2 de la promesa de compraventa, las partes acordaron firmar la escritura pública el día 15 de junio de 2018 a las 010:00 am, en la Notaría 34 de Bogotá.

c.- En la Notaria **NO** se encuentra proyecto de escrituración ni documentos radicados para la venta.

d.- Anexan:

* Promesa de compraventa suscrito el día veintiuno (21) de noviembre de dos mil catorce (2014) autenticada en la misma fecha

Notaría 34 – Bogotá

Elsa Piedad Ramírez Castro

notaria34bogota@hotmail.com

- * Otrosí número uno (01) suscrito el día veinticinco (25) de noviembre de dos mil quince (2015) autenticado en la misma fecha
- * Otrosí número dos (02) suscrito el día quince (15) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) y autenticado el día veintiséis (26) de diciembre de dos mil dieciséis (2016)
- * Fotocopia del Otrosí número uno (1) suscrito el día nueve (9) de febrero de dos mil diecisiete (2017).
- * Certificado de Existencia y Representación Legal de **SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA** de fecha 2014-11-21
- * Certificado de Existencia y Representación Legal de **SANTELCA S.A.S USUARIO OPERADOR ZONA FRANCA** de fecha 2017-05-24
- * Fotocopia de la cédula del señor **JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ**

5.- Siendo las doce y ocho de la tarde (12:08 p.m.), **EL PROMITENTE COMPRADOR** solicita a la Notaria dejar constancia, cumplido lo cual, se ausentan del Despacho.

En constancia de todo lo anterior, y a petición de la **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se suscribe la presente acta en dos ejemplares del mismo tenor y valor, hoy quince (15) de Junio de dos mil dieciocho (2018) a las doce y ocho (12:08 pm) de la tarde.

DERECHOS NOTARIALES: 12.700 + IVA \$ 2.413 = \$15.113

EL PROMITENTE COMPRADOR:

JESUS ANTONIO FERNANDEZ GUTIERREZ

C.C. No. 19.362.427

TELÉFONO: 3102452011

DIRECCIÓN: K1 VIA ALAMOS Cercados de
CASA C-108



VIVIAN LUCINA ORTEGA ROJAS

15 JUN 2018

**NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. –
ENCARGADA**

Resolución 5754 del 30 de Mayo de 2018 de la SNR

Notaría 34 – Bogotá
Calle 109 No. 15-55 - PBX: 7441112
Cel.- 3125509907 - 3133658792
E-mail privado Notaria: notaria34bogota@gmail.com
Preparó: Leyla ospina





República de Colombia

3957¹



Aa039963971

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 3957

TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTINUEVE (29) DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS (2016)

OTORGADA EN LA NOTARÍA QUINTA (5a.) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

- FORMATO DE CALIFICACIÓN -

Resolución No. 7644 del 18 de julio de 2016

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ACTO:

CUANTÍA

0901- ACLARACIÓN

SIN CUANTÍA

0128 - CONSTITUCIÓN FIDUCIA MERCANTIL

DE ADMINISTRACIÓN

75% SIN CUANTÍA

0304 - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X) SIN CUANTÍA

ACLARACION

OTORGANTE(S):

IDENTIFICACIÓN

DE: SANTELCA INTERPRISE S.A.S.

HOY SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA:

SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F.

NIT. 900.303.250-0

Representado por:

CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO

C.C.80.411.764

FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION

OTORGANTES:

IDENTIFICACIÓN

FIDEICOMITENTE:

SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA:

SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F.

NIT. 900.303.250-0

Representada por:

CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO

C.C.80.411.764

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10521aKDKCXACIB

10/10/2016

cadena s.a. m 99905310

FIDUCIARIA:**IDENTIFICACIÓN**

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO
AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SANTELCA 900.531.292 - 7

Representada por el Suplente del Presidente:

LUIS ERNESTO TORRES RODRIGUEZ

C.C.79.273.564

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): URBANO (X) RURAL () _____

TURBANA : BOLIVAR _____

INMUEBLE (S): LOTE LOS ALCAZARES LOTE QUE HIZO PARTE DEL
DENOMINADO GERMANIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TURBANA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR. _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060 - 244099 _____

CÉDULA CATASTRAL: 000200010146000 _____

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, el **veintinueve (29) de diciembre de dos mil dieciséis
(2016)**, ante mí, **ANDRES HIBER AREVALO PACHECO, NOTARIO QUINTO
(5º) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, se otorgó la escritura pública que se
consigna en los siguientes términos. _____

PRIMERA COMPARECENCIA**ACLARACION**

Compareció(eron): _____

CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO, mayor de edad, identificado(a) con la
cédula de ciudadanía número 80.411.764 de Bogotá D.C., quien obra en nombre
y representación de **SANTELCA INTERPRISE S.A.S., HOY SANTELCA S.A.S.**
USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA: SANTELCA S.A.S.
U.O.Z.F., identificada con **NIT. 900.303.250-0**; tal como consta en el Certificado
expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, el cual se anexa para su
protocolización, y manifestó (aron): _____



República de Colombia

3

3957



Aa039963972

PRIMERO: Que mediante escritura pública número 791 del 8 de julio de 2010, otorgada en la Notaria 6ª del Círculo de Cartagena, RETROMAQUINAS DEL CARIBE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS S.A.S. NIT. 900.171.973-9 y SERVITRANS LIMITADA NIT. 800.194.385-4, transfirieron a título de compra venta el Derecho de Cuota correspondiente al 50% sobre el 50% que poseía cada una, a **SANTELCA INTERPRISE S.A.S., HOY SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA: SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F., NIT. 900.303.250-0**, sobre el siguiente inmueble: _____

LOTE LOS ALCAZARES LOTE QUE HIZO PARTE DEL DENOMINADO GERMANIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TURBANA DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, con folio de matrícula inmobiliaria número **060 - 244099** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y cédula catastral **000200010146000**, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones se encuentran descritos en dicho instrumento público. _____

SEGUNDO: Que mediante escritura Acta No. 007 de Asamblea de Accionistas de fecha 10 de septiembre de 2013, inscrita el 13 de septiembre de 2013, bajo el número 96.526 del libro IX, del Registro Mercantil, la sociedad cambió su razón social de: **SANTELCA INTERPRISE S.A.S., por el de: SANTELCA INTERPRISE S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA. NIT. 900.303.250-0**, tal como consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, el cual se anexa para su protocolización. _____

TERCERO: Que mediante escritura Acta No. 11 de Asamblea de Accionistas de fecha 17 de octubre de 2014, inscrita el 23 de octubre de 2014, bajo el número 104.169 del libro IX, del Registro Mercantil, la sociedad nuevamente cambió su razón social de: **SANTELCA INTERPRISE S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA., por el de: SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA: SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F., NIT. 900.303.250-0**, tal como consta en el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de

Cartagena, el cual se anexa para su protocolización. -----

TERCERO: Que por medio del presente instrumento, procede a aclarar su razón social, en el sentido que dicha sociedad cambio su razón social de **SANTELCA INTERPRISE S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** a **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA: SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F.**, con NIT. 900.303.250-0. -----

CUARTO: Que las demás cláusulas y estipulaciones contenidas en la escritura pública anteriormente citada, continúan vigentes y sin modificación alguna. -----

QUINTO: Que solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena, tomar atenta nota de la presente aclaración, respecto al cambio de razón social de la sociedad, en calidad de propietaria del inmueble antes mencionado, en el folio de matrícula inmobiliaria número **060 - 244099** -----

SEGUNDA COMPARECENCIA
FIDEICOMISO MERCANTIL

Compareció(eron) con minuta vía @: -----

De una parte, 1) **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA**, sociedad constituida mediante documento privado del 10 de julio de 2009, con domicilio en el Municipio de Turbana, identificada con NIT 900.303.250-0, representada en este acto por **CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.411.764, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena que se adjunta; quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte 2) **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit.900.520.484-7 entidad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de



Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, representada en este acto por **LUIS ERNESTO TORRES RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.273.564, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, y manifestaron que celebran el presente contrato de **Fiducia Mercantil de Administración** que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes: _____

CONSIDERACIONES

1. Que el FIDEICOMITENTE se encuentra interesado en articular un esquema fiduciario, mediante el cual se mantenga la titularidad jurídica del setenta y cinco por ciento (75%) del derecho de dominio en común y proindiviso sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **060-244099** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena mientras al mismo se da la destinación que indique el FIDEICOMITENTE. _____
2. Que la FIDUCIARIA presentó propuesta de servicios la cual fue aceptada, y de la cual se deriva el presente contrato. _____
3. Que durante la etapa precontractual el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución. _____
4. Que en atención a lo anterior, el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, conviene celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes aplicables que

regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación: _____

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS

PRIMERA. - DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece: _____

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se refiere al INMUEBLE y los demás bienes que sean transferidos al FIDEICOMISO: _____

2. **FIDEICOMISO:** Se refiere al FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato, que se denominará FIDEICOMISO FA SANTELCA, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA. _____

3. **INMUEBLE:** Sera el setenta y cinco por ciento (75%) del derecho de dominio en común y proindiviso sobre el inmueble que mediante el presente instrumento se transfiere al FIDEICOMISO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-244099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. _____

SEGUNDA. - PARTES: serán partes del presente contrato: _____

1. **FIDEICOMITENTE:** Es SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA. _____

2. **FIDUCIARIA:** Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. _____



República de Colombia

3957



Aa039963974

TERCERA.- BENEFICIARIO. Es BENEFICIARIO del presente contrato el FIDEICOMITENTE, titular del cien (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO. _____

A su vez para efectos fiscales y tributarios será BENEFICIARIO, EL FIDEICOMITENTE. _____

CAPÍTULO II

OBJETO, BIENES FIDEICOMITIDOS y CUSTODIA Y TENENCIA

CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN tiene por objeto la constitución de un FIDEICOMISO a través del cual la FIDUCIARIA, mantenga la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS y los que posteriormente sean aportado al FIDEICOMISO. _____

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual se pueda mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS, mientras a los mismos se les da la destinación definida por el FIDEICOMITENTE. _____

PARÁGRAFO: El presente FIDEICOMISO podrá integrarse con el Fideicomiso de Administración Inmobiliaria que el FIDEICOMITENTE constituya en Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, integración que se sujetará a la normatividad vigente y a lo establecido en cada uno de los contratos fiduciarios. Igualmente, la integración estará sujeta a que el FIDEICOMISO sea el titular jurídico del cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el INMUEBLE. _____

QUINTA.- CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO: Por el presente contrato EL FIDEICOMITENTE, transfiere al FIDEICOMISO el setenta y cinco por ciento (75%) del derecho de dominio en común y proindiviso sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 060-244099 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Cartagena, cuyos linderos y especificaciones son: —

LOTE LOS ALCAZARES LOTE QUE HIZO PARTE DEL DENOMINADO GERMANIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TURBANA DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, con un área o extensión superficial de setenta y seis hectáreas siete mil novecientos siete metros cuadrados (76 Has 7.907 m²), equivalentes a setecientos sesenta y siete mil novecientos siete metros cuadrados (767.907 m²), con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, cuyos linderos y medidas son los siguientes: —

NOR ESTE: Carretera Mamonal – Gambote de por medio mide en línea quebrada seiscientos veinte punto ochenta y ocho metros (620.88 m). —

SUR OESTE: Con predio de hermanos de Arco se mide en líneas quebradas con tramos sucesivos entrantes y salientes de doscientos cuarenta y uno punto sesenta y un metros (241.61 m). —

SUR ESTE: Con predio denominado Germania mide en líneas quebradas con tramos sucesivos entrantes y salientes de mil ciento sesenta y cinco punto noventa y un metros (1.165.91 m). —

NOR OESTE: Con predios de Fidencio Marrugo hoy de los señores Roberto Paternina, Celestino Espinosa, Felix Espinosa y predio que fue de Victor Castro, miden en línea quebrada cuatrocientos treinta y dos punto sesenta y nueve metros (432.69 m). —

PARÁGRAFO PRIMERO: Al FIDEICOMISO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entregue el FIDEICOMITENTE y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen. —

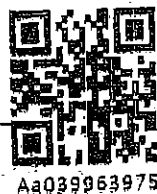
PARÁGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO: No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la transferencia de los referidos inmuebles se hace como de cuerpo cierto, de tal manera que cualquier diferencia, no dará lugar a reclamo alguno entre las partes. —



República de Colombia

9

3957



Aa039963975

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, el inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que el FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis (6) meses durante la vigencia del FIDEICOMISO. _____

PARÁGRAFO CUARTO: LIBERTAD DE GRAVÁMENES: EL FIDEICOMITENTE declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta transferencia, que no lo ha enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantiza que posee la propiedad del inmueble en forma regular, pacífica y pública y que se encuentra libre de hipoteca, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación de dominio. _____

PARÁGRAFO QUINTO: DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO: EL FIDEICOMITENTE transfieren los inmuebles a paz y salvo por todo concepto derivado de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos, tasas y contribuciones, causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. _____

PARÁGRAFO SEXTO: TITULOS DE ADQUISICIÓN: EL FIDEICOMITENTE adquirió el setenta y cinco por ciento (75%) del derecho de dominio en común y proindiviso sobre el INMUEBLE objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera: _____

Inicialmente por compra que hiciera del 50% a SERVITRANS LTDA. NIT.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10525KXCCABIAKX

10/10/2016

© cadena s.a. 001.090909310

800.194.385-4 y RETROMAQUINAS DEL CARIBE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS S.A.S. NIT. 900.171.973-9, mediante escritura pública número setecientos noventa y uno (791) del ocho (8) de septiembre de de dos mil diez (2010), otorgada en la notaria sexta (6ª) del Círculo de Cartagena, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 060 - 244099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. _____

Posteriormente, por compra que hiciera del 25% a RETROMAQUINAS DEL CARIBE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS S.A.S. NIT. 900.171.973-9, mediante escritura pública número novecientos trece (913) del veintiuno (21) de abril de de dos mil catorce (2014), otorgada en la notaria dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 060 - 244099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. _____

PARÁGRAFO SÉPTIMO: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS: EL FIDEICOMITENTE se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia LA FIDUCIARIA, sino también frente al FIDEICOMISO, a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas dichas obligaciones EL FIDEICOMITENTE. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE ha autorizado a LA FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los BIENES FIDEICOMITIDOS. _____

PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúe en el INMUEBLE ante LA FIDUCIARIA y ante terceros, de tal manera que LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los BIENES FIDEICOMITIDOS. _____



PARÁGRAFO NOVENO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables. -----

Algunos de los bienes fideicomitidos podrán ostentar la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia. -----

SEXTA.- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La FIDUCIARIA entregará a título de comodato precario al FIDEICOMITENTE en calidad de comodatario, y éste recibirá al mismo título el INMUEBLE. El comodato se regirá por lo determinado en el contrato que para éstos efectos se celebre y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen. Para la suscripción del comodato se requerirá la aceptación expresa y escrita de quien ostente la calidad propietario del veinticinco por ciento (25%) restante del derecho dominio sobre el INMUEBLE. -----

CAPÍTULO III **INSTRUCCIONES**

SÉPTIMA.- INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación: -----

1. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS. -----
2. Entregar la tenencia del INMUEBLE que se transfiera al FIDEICOMISO a título de comodato precario al INMUEBLE, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el respectivo contrato. -----
3. Suscribir la documentación y solicitudes para la realización de trámites preliminares requeridos para la estructuración de un proyecto inmobiliario, -----

tales como solicitudes de englobe, licencias de urbanismo y construcción. Lo anterior, sólo cuando legalmente le correspondan dichas atribuciones a la FIDUCIARIA en su condición de propietario fiduciario del INMUEBLE y sólo en los casos en que el FIDEICOMITENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen. Lo descrito en este numeral procederá siempre y cuando la FIDUCIARIA sea titular del cien por ciento (100%) del derecho dominio sobre el INMUEBLE o de lo contrario se requerirá aceptación expresa y escrita de quien ostente la calidad propietario del veinticinco por ciento (25%) restante del derecho dominio sobre el INMUEBLE.

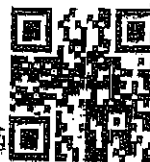
4. Transferir a los BENEFICIARIOS o a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él.
5. Dar fiel cumplimiento a todas las instrucciones que le sean proporcionadas por el FIDEICOMITENTE mediante documento escrito.

CAPÍTULO IV

OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

OCTAVA. – OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Adelantar todas las gestiones y acciones que se requieran para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del INMUEBLE y los demás que se lleguen aportar al FIDEICOMISO.
3. Suministrar oportunamente a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no



- menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el FIDEICOMISO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al FIDEICOMISO, y a terceros. _____
4. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización del fin establecido en este contrato. _____
 5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato. _____
 6. El FIDEICOMITENTE se obliga a declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre todos y cada uno de los inmuebles que sean aportados al FIDEICOMISO. _____
 7. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados. _____
 8. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su sin

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

autorización previa y escrita: _____

Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes. _____

NOVENA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Sin perjuicio de los demás derechos enunciados a lo largo del presente contrato y los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio, en desarrollo del presente contrato, el FIDEICOMITENTE adquiere los siguientes derechos: _____

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato. _____
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas. _____
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO. _____
4. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato. _____

DÉCIMA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Con la suscripción del presente documento el FIDEICOMITENTE declara: (i) encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; (ii) que no ha sido notificado de litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; y (iii) que se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiriera en desarrollo del FIDEICOMISO _____

DECIMOPRIMERA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tiene



las siguientes obligaciones: _____

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. _____
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen el FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información. _____
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Por su parte, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO tendrá diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas. _____
4. 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 a la

FIDUCIARIA. _____

5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA. _____
6. Informar al FIDEICOMITENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil. _____
7. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. _____
8. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley. _____

DECIMOSEGUNDA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley: _____

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor. _____
2. En el evento de existir recursos en el FIDEICOMISO descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos 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, al igual que su remuneración. _____
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de los y documentos que le sean enviados para su firma. _____
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE. _____



DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos. _____

Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por: (i) la obligación de saneamiento, en especial por evicción, al proceder a la transferencia de la propiedad del INMUEBLE, toda vez que la misma es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE; (ii) la tenencia y custodia del INMUEBLE toda vez que la misma estará en cabeza de en virtud del comodato precario que se suscriba; (iii) aspectos fiscales y requerimientos de las autoridades tributarias, en estos eventos serán el FIDEICOMITENTE quienes aportarán los RECURSOS; (iv) Cumplimiento de las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes al INMUEBLE; y (v) El depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento, fabricación, recolección, clasificación, o presencia en el INMUEBLE, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa, la cual está radicada en cabeza del FIDEICOMITENTE en calidad de comodatario. _____

CAPÍTULO V **REMUNERACIÓN Y GASTOS**

DECIMOCUARTA.- REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero: _____

1. Una suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) por labores de estructuración, pagadera por el FIDEICOMITENTE a la firma de este contrato. _____
2. El equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV), pagadero por el FIDEICOMITENTE por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente contrato y hasta la fecha efectiva de liquidación del FIDEICOMISO. _____
3. Por la suscripción de cada documento legal tales como otrosíes al contrato fiduciario, contratos de arrendamiento, cesión de derechos de fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados, salvo los derivados de la liquidación del FIDEICOMISO se cobrará una comisión cero punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (0,5 SMLMV). _____
4. En el evento que el FIDEICOMITENTE solicite la liquidación del FIDEICOMISO antes de transcurridos tres (3) meses contados a partir de la fecha de firma, se cobrará una comisión equivalente a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 SMLMV). _____
5. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA o en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Credicorp Capital Colombia S.A., se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual el FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar. La comisión fiduciaria referida en este numeral se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA. _____
6. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración. _____



PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación. _____

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior. _____

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera el FIDEICOMITENTE. _____

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuente automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que EL FIDEICOMITENTE tenga bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA. _____

PARÁGRAFO SEXTO: Para efectos de liquidación del impuesto de anotación y registro (beneficencia), generados por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido por el Decreto 650 del 3 de Abril de 1.996, Artículo 7º, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales o distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el

impuesto mencionado, el valor de la comisión pactada, esto es **DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.810.725.500.00)**, la cual será asumida por EL FIDEICOMITENTE. _____

Para efectos de derechos notariales generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 1681 de 1.996 y en la Resolución 0726 del 29 de enero de 2016 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral de los bienes fideicomitidos, en este caso es la suma de **DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.810.725.500.00)**, la cual será asumida por EL FIDEICOMITENTE. _____

Para efectos de derechos registrales derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en la Resolución 0726 del 29 de enero de 2016 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral de los bienes fideicomitidos, es decir **DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.810.725.500.00)**, la cual será asumida por EL FIDEICOMITENTE. _____

DECIMOQUINTA.- COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los 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, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE. _____

Se considerará como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes: —

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato. _____



2. Los gastos de la revisión fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. _____
3. 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. _____
4. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario. _____
5. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde conste la suma dinero, cuenta que se presentara en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. 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. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente párrafo. _____

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación,

autenticación o reconocimiento alguno. _____

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, el FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumplan el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO VI **ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO.**

DECIMOSEXTA.- PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas: _____

1. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES. _____
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO. _____
3. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria. _____
4. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO. _____



CAPÍTULO VII

DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

DECIMOSEPTIMA.- DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento. Dicho término será prorrogado sucesiva y automáticamente por periodos iguales al inicial, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido o sus prorrogas, no se envía comunicación por parte del FIDEICOMITENTE dándolo por terminado.

DECIMOCTAVA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA por documento privado.

DECIMONOVENA.- TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. 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 a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el

FIDEICOMITENTE deberán pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.--

5. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).-----

VIGÉSIMA.- LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:-----

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.-----
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE o a quien éstos designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente FIDEICOMISO, sea responsabilidad de la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE estarán obligados a suministrar toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y

PARÁGRAFO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y/O

BENEFICIARIO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas localizables, de la siguiente manera: _____

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del FIDEICOMISO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente. _____
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - a. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y



representación de el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva FiduCredicorp Vista, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. _____

- b. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el INMUEBLE a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. _____

VIGESIMOSEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: 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 de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. _____

La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS, publicidad, entre otros. _____

Toda vez que el presente FIDEICOMISO no tiene por objeto la administración de recursos dinerarios, EL FIDEICOMITENTE exime a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el negocio fiduciario y se obliga a suministrar las sumas de dinero

que se requieran conforme los términos establecidos en el presente contrato. -

VIGESIMOTERCERA.- CESIONES.- EL FIDEICOMITENTE podrá ceder parte o la totalidad de los derechos fiduciarios que les correspondan en este FIDEICOMISO. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato. La cesión se notificará a la FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. -----

Toda vez que el FIDEICOMITENTE son igualmente BENEFICIARIOS, se entenderá que con la cesión de derechos fiduciarios se incluye la cesión de derechos de beneficio. En el evento en que el FIDEICOMITENTE asigne un derecho de beneficio especial a favor de un tercero, éste podrá ceder ese derecho mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato así como la aprobación del FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. -----

VIGESIMOCUARTA.- CONFLICTO DE INTERESES.- LA FIDUCIARIA, en los términos del inciso cuarto del numeral 7 del Capítulo Cuarto del Título IV de la Circular Básica Jurídica, hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación, por cuanto se han establecido en el presente contrato las siguientes reglas objetivas para que la FIDUCIARIA no actúe en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por los FIDEICOMITENTES. -----

VIGESIMOQUINTA.- INDEMNIDAD.- EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente documento, se obliga a mantener indemne a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el



evento que sea requerida por cualquier concepto, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto EL FIDEICOMITENTE se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por cualquiera de los anteriores conceptos. _____

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación. _____

VIGESIMOSEXTA.- PROTECCIÓN DE DATOS: EL FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, LA FIDUCIARIA podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de LA FIDUCIARIA. _____

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con EL FIDEICOMITENTE. De conformidad con la legislación aplicable, EL FIDEICOMITENTE podrá ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com. _____

VIGESIMOSÉPTIMA.- ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio

jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria. _____

HASTA AQUÍ LA MINUTA _____

CONSTANCIA NOTARIAL

(Artículo 6 Ley 258 del 17 de enero de 1996)

PARÁGRAFO.- Para dar cumplimiento a la ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), **Modificada** por la Ley 854 de fecha Noviembre veinticinco (25) de Dos mil tres (2003), el Notario **NO** indagó al FIDEICOMITENTE POR CUANTO SE TRATA DE PERSONA JURÍDICA, y los inmuebles que transfiere **NO** se encuentran afectados a vivienda familiar. _____

Igualmente, en cumplimiento de la misma ley el Notario **NO** indagó a la FIDUCIARIA POR CUANTO SE TRATA DE PERSONA JURÍDICA. _____

En consecuencia el suscrito notario deja constancia que los inmuebles materia del presente contrato **NO** quedan **AFFECTADOS A VIVIENDA FAMILIAR.** _____

ADVERTENCIA NOTARIAL

SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. _____

COMPROBANTES FISCALES

DANDO CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SOBRE LA MATERIA, SE **PROTOCOLIZA(N)** EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) QUE ACREDITA(N) EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS: _____



República de Colombia

31

3957



Aa039863986

LOTE LOS ALCAZARES:

ALCALDIA MUNICIPAL DE

TURBANA

PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL

Ley 144 de 1990

Recibo No. 0745

Nombre del propietario: RETROMAQUINAS DEL CARIBE S.A.

Nombre del Predio LOS ALCACERES AVALUO: 3.747.634.000

Registro Catastral No. 000200010146000 Fecha de Expedición: 20/12/2016

Vigencia Fiscal: 2016

Firma ilegible y sello seco

SECRETARIA DE HACIENDA

TESORERO

EDUCACION Y CULTURA PARA LA PAZ

LA ESCALERA DEL DESARROLLO

SECRETARIA DE HACIENDA

Alcaldía Municipal de Turbana

Nit.890.481.324-3

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE TURBANA -

BOLIVAR

CERTIFICA

Que el predio identificado con la referencia catastral No.000200010146000 a nombre de RETROMAQUINAS DEL CARIBE S.A. denominado Los Alcaceres NO se le afecta ningún cobro por concepto de valorización como lo establece el Estatuto Tributario Municipal.

Para mayor constancia se firma en Turbana-Bolivar a los veintinueve (29) días del mes de diciembre de 2016

Firma ilegible. RODOLFO VISBAL RODRIGUEZ- Secretario de Hacienda Municipal

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10521ak7IKCXAC9B

10/10/2016

Escritura s.d. No.00000000

PARÁGRAFO 1: Ante la insistencia de los interesados, de conformidad con el Artículo 6º DECRETO 960 DE 1970 del Estatuto del Notariado, se procede a autorizar la presente escritura. _____

PARÁGRAFO 2: Los Comparecientes hacen constar que han verificado sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. El Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de el notario. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 9 y 102 Decreto Ley 960 de 1.970). _____

DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA: El (la) (los) compareciente (s), manifiestan que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son idóneos para establecer los atributos de su personalidad como lo son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita a la Notaría presumir la originalidad, validez y autenticidad de documento de identidad. En caso que el (la) (los) compareciente (s), presente(n) para su identificación una contraseña que señala el trámite de duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo la gravedad del juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En todo caso, los titulares de las contraseñas de



expedición de la cédula de ciudadanía por primera vez o no certificadas, las cédulas de extranjería, pasaportes o visas que no puede ser sometidas al control de captura de identificación biométrica, manifiestan que estos documentos han sido tramitados y expedidos por la entidad competente y legítimamente constituida para ello (Registraduría, Consulado, Embajadas, Etc..), y que no ha sido adulterada o modificada dolosamente.

LEÍDO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por los otorgantes, se hicieron las advertencias pertinentes y en especial con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término perentorio de dos (2) meses para escrituras de compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo, liquidados sobre el valor del Impuesto de Registro y Anotación. Para las escrituras de Hipoteca y de Patrimonio de Familia Inembargable, el plazo es de noventa (90) días hábiles, vencidos los cuales NO SERÁN INSCRITAS en el competente Registro; siendo aprobado en su totalidad y firmado por los comparecientes ante mí y conmigo el notario que lo autorizo y doy fe.

EXTENDIDO: El presente instrumento público en las hojas de papel notarial números: Aa039963971, Aa039963972, Aa039963973, Aa039963974, Aa039963975, Aa039963976, Aa039963977, Aa039963978, Aa039963979, Aa039963980, Aa039963981, Aa039963982, Aa039963983, Aa039963984, Aa039963985, Aa039963986, Aa039963987, Aa039963452. -----

RECIBÍO:	RADICÓ:
DIGITÓ: LUZ DARY VARGAS	Vº.Bº:
IDENTIFICÓ:	HUELLA(S) FOTO(S):
LIQUIDÓ 1:	CERRÓ: LUZ DARY VARGAS
REV.LEGAL 1:	REV.LEGAL2:
ORGANIZÓ:	COPIAS:

RESOLUCIÓN 0726 DEL 29 DE ENERO/2016	
DERECHOS NOTARIALES	\$ 8,501,827
FONDO DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 25,850
SUPERINTENDENCIA	\$ 25,850
IVA	\$ 1,451,365
RÉTEFUENTE	\$ 0

ESPACIO EN BLANCO

QUINTA (5ª) DE BOGOTÁ

ESPACIO EN BLANCO

QUINTA (5ª) DE BOGOTÁ

ESPACIO EN BLANCO

QUINTA (5ª) DE BOGOTÁ



República de Colombia

1

204



A2040688386

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 204

DOSCIENTOS CUATRO

FECHA DE OTORGAMIENTO: OCHO (8) DE FEBRERO DE DOS MIL
DIECISIETE (2017)

OTORGADA EN LA NOTARÍA QUINTA (5a.) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

FORMATO DE CALIFICACIÓN

Resolución No. 7644 del 18 de julio de 2016

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ACTO: CUANTÍA

0901- ACLARACIÓN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 3957

DE FECHA 29-12-2016 DE LA NOTARÍA QUINTA (5ª.) DEL

CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SIN CUANTÍA

OTORGANTE(S): IDENTIFICACIÓN

FIDEICOMITENTE:

SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA:

SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F.

NIT. 900.303.250-0

Representada por:

CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO

C.C.80.411.764

FIDUCIARIA: IDENTIFICACIÓN

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO

AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SANTELCA NIT. 900.531.292 - 7

Representada por el Suplente del Presidente:

LUIS ERNESTO TORRES RODRIGUEZ

C.C.79.273.564

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): URBANO (X) RURAL ()

TURBANA : BOLIVAR

INMUEBLE (S): LOTE LOS ALCAZARES LOTE QUE HIZO PARTE DEL
DENOMINADO GERMANIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TURBANA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10541aSAAC9K9AA

19/12/2016

Cadenas S.A. No. 09030310

DEPARTAMENTO DE BOLIVAR. _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 060 - 244099 _____

CÉDULA CATASTRAL: 000200010146000 _____

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el ocho (8) de febrero de dos mil diecisiete (2017), ante mí, **ROSABEL ANGULO MARTINEZ**, NOTARIA QUINTA (5ª) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., nombrada mediante resolución No.1008 y acta de posesión del 6 de febrero de 2017, emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: _____

Compareció(eron): _____

De una parte, 1) **SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA**, sociedad constituida mediante documento privado del 10 de julio de 2009, con domicilio en el Municipio de Turbana, identificada con NIT 900.303.250-0, representada en este acto por **CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.411.764, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena que se adjunta; quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte 2) **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit.900.520.484-7 entidad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, representada en este acto por **LUIS ERNESTO TORRES RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.273.564, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia,



sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, y manifestaron: _____

PRIMERO: Que mediante Escritura Pública número 3957 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá, D.C., aun sin registrar, contentiva en la **CONSTITUCIÓN FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** del 75% sobre el **LOTE LOS ALCAZARES LOTE QUE HIZO PARTE DEL DENOMINADO GERMANIA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TURBANA DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**, con folio de matrícula inmobiliaria número **060 - 244099** y cédula catastral número **000200010146000**, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones se encuentran descritos en dicho instrumento público. _____

SEGUNDO: Que por un error manifiesto en la segunda comparecencia en la escritura antes citada, se omitió la firma del representante legal de la Fiduciaria **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SANTELCA, NIT. 900.531.292 - 7**; y además se dijo en la **CLAUSULA DECIMO CUARTA, PARAGRAFO SEXTO, PRIMERA PARTE:** se dijo: *"Para efectos de liquidación del impuesto de anotación y registro (beneficencia), generados por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido por el Decreto 650 del 3 de Abril de 1.996, Artículo 7º, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales o distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el impuesto mencionado, el valor de la comisión pactada, esto es **DOS MIL OCHOCIENTOS DIEZ MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.810.725.500.00)**, la cual será asumida por EL FIDEICOMITENTE"*. _____

TERCERO: Que por medio del presente instrumento, procede a aclarar la mencionada escritura pública número 3957 del 29 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá, D.C., únicamente en el sentido ratificar la comparecencia y la firma de los comparecientes y aclarar que la

CLAUSULA DECIMO CUARTA, PARAGRAFO SEXTO, en su primera parte: queda así: **"PARÁGRAFO SEXTO:** Para efectos de liquidación del impuesto de anotación y registro (beneficencia), generados por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido por el Decreto 650 del 3 de Abril de 1.996, Artículo 7º, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales o distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el impuesto mencionado, el valor de la comisión pactada, esto es **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.852.604)**, la cual será asumida por **EL FIDEICOMITENTE.**"

CUARTO: Que las demás cláusulas y estipulaciones contenidas en la escritura pública anteriormente citada, continúan vigentes y sin modificación alguna.

QUINTO: Que solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena, tomar atenta nota de la presente aclaración, en el folio de matrícula inmobiliaria número 060 - 244099

HASTA AQUI LA MINUTA

PARÁGRAFO 1: Ante la insistencia de los interesados, de conformidad con el Artículo 6º DECRETO 960 DE 1970 del Estatuto del Notariado, se procede a autorizar la presente escritura.

PARÁGRAFO 2: El(la)(los) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. El Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de el notario. Las aclaraciones, modificaciones o



correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 9 y 102 Decreto Ley 960 de 1.970).—

DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA: El (la) (los) compareciente (s), manifiestan que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son idóneos para establecer los atributos de su personalidad como lo son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita a la Notaría presumir la originalidad, validez y autenticidad de documento de identidad. En caso que el (la) (los) compareciente (s), presente(n) para su identificación una contraseña que señala el trámite de duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo la gravedad del juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En todo caso, los titulares de las contraseñas de expedición de la cédula de ciudadanía por primera vez o no certificadas, las cédulas de extranjería, pasaportes o visas que no puede ser sometidas al control de captura de identificación biométrica, manifiestan que estos documentos han sido tramitados y expedidos por la entidad competente y legítimamente constituida para ello (Registraduría, Consulado, Embajadas, Etc..), y que no ha sido adulterada o modificada dolosamente. —

LEÍDO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por los otorgantes, se hicieron las advertencias pertinentes y en especial con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término perentorio de dos (2) meses para escrituras de compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo, liquidados sobre el valor del Impuesto de Registro y Anotación. —

EXTENDIDO: El presente instrumento público en las hojas de papel notarial números: Aa040688386, Aa040688387, Aa040688388, Aa040688195. ———

RECIBÍÓ:	RADICÓ:
DIGITÓ: LUZ DARY VARGAS	Vº Bº:
IDENTIFICÓ:	HUELLA(S)-FOTO(S):
LIQUIDÓ 1:	CERRÓ: LUZ DARY VARGAS
REV.LEGAL 1:	REV.LEGAL2:
ORGANIZÓ:	COPIAS:

RESOLUCIÓN 0620 DEL 20 DE ENERO /2017	
DERECHOS NOTARIALES	\$ 52.300
FONDO DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 5.550
SUPERINTENDENCIA	\$ 5.550
IVA	\$ 32.645
RETEFUENTE	\$ 0



República de Colombia

204



AAD 40688195

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 204

DOSCIENTOS CUATRO

FECHA DE OTORGAMIENTO: OCHO (8) DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE (2017)

CARLOS AUGUSTO PAREDES TAMAYO
C. C.

TEL. -

DIR:

ESTADO CIVIL

ACT.

EMAIL. @

ÍND. DERECHO

Firma en representación de SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA - SIGLA: SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. NIT. 900.303.250-0

LUIS ERNESTO TORRES RODRIGUEZ

C. C. 79.273.564

TEL. 339 4400

DIR: CAVE 34 #6-65

ESTADO CIVIL Casado

ACT. Asalarado

EMAIL. ltorres @ Credicorpcapital.com

ÍND. DERECHO

Firma en representación de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SANTELCA NIT. 900.531.292 - 7

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

105450AK9AASAHIA

19/12/2016

Cadenia S.A. m. 99030310

204

8



ROSABEL ANGULO MARTINEZ

NOTARIA QUINTA (5ª) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Luz Dary Vargas -201700190



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200127120027541997

Nro Matrícula: 060-244099

Página 1

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 03:28:52 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: TURBANA VEREDA: TURBANA
FECHA APERTURA: 31-07-2009 RADICACIÓN: 2009-060-6-16217 CON: ESCRITURA DE: 22-05-2009
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE LOS ALCAZARES CON EXTENSIÓN DE 78 HECTAREAS 8643.95 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 0693, 22/5/2009, NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA. ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. AREA ACTUAL CORREGIDA SEGÚN ESCRITURA 0885 DEL 7/7/2009

DE LA NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA: 76 HAS 7.907.00 MT2.

COMPLEMENTACION:

RETROMAQUINAS DEL CARIBE S.A. ADQUIRIO DOS INMUEBLES ASI: EL PRIMER INMUEBLE POR COMPRA QUE HIZO A VICTOR CASTRO FLOREZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 693 DE FECHA 22/05/2009, DE LA NOTARIA SEXTA, REGISTRADA EL 30/07/2009, EN EL FOLIO 060-22643.---EL SEGUNDO INMUEBLE POR COMPRA QUE HIZO A CLAUDIA JAQUELINE VARGAS GIRALDO Y MIGUEL ANGEL GUERRERO BOBADILLA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1054 DE FECHA 10/04/2008, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 22/05/2008, EN EL FOLIO 060-166573.---VICTOR CASTRO FLOREZ ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A EMIRO CAICEDO BERNAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 916 DE FECHA 06/04/1987, DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26/03/1992, EN EL FOLIO 060-22643.---POSTERIORMENTE VENDIO PARCIALMENTE (1.015 M2), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 440 DE FECHA 14/11/1996, DE LA NOTARIA UNICA DE TURBACO, REGISTRADA EL 09/12/1996, EN EL FOLIO 060-22643.---EMIRO CAICEDO BERNAL ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A LUZ MARIA CHAVEZ DE VALDEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 3453 DE FECHA 31/12/1984, DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26/03/1992, EN EL FOLIO 060-22643.---LUZ MARIA CHAVEZ DE VALDEZ ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA CLARA MEDINA LUGO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1577 DE FECHA 27/09/1978, DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15/11/1978, EN EL FOLIO 060-22643.---MARIA CLARA MEDINA LUGO ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A FIDENCIO MARRUGO APONTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 498 DE FECHA 07/05/1975, DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 09/06/1975, EN EL FOLIO 060-22643.---MIGUEL ANGEL GUERRERO BOBADILLA Y JAQUELINE VARGAS GIRALDO ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A BERTHA MARINA NUÑEZ TOLEDO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 857 DE FECHA 19/05/2006, DE LA NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 12/9/2006, EN EL FOLIO 060-166573.---BERTHA MARINA NUÑEZ TOLEDO ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A BONFANTE NUÑEZ & CIA S. EN C., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 777 DE FECHA 13/09/2002, DE LA NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 18/11/2002, EN EL FOLIO 060-166573.---BONFANTE NUÑEZ Y CIA. S. EN C. ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ALEJANDRO JOSE, DIANA MARGARITA, ANDRES FELIPE BONFANTE NUÑEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 776 DE FECHA 13/09/2002, DE LA NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 29/10/2002, EN EL FOLIO 060-166573.---ANDRES FELIPE, ALEJANDRO JOSE Y DIANA MARGARITA BONFANTE NUÑEZ ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA A MARIA CLARA SEGRERA DE FERNANDEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 1024 DE FECHA 27/10/1997, DE LA NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 07/11/1997, EN EL FOLIO 060-166573.---MARIA CLARA SEGRERA FERNANDEZ, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A MIGUEL HERNANDO ISAZA ECHAVARRIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1011 DE FECHA 18-03-91 DE LA NOTARIA 3A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 16-04-91 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0007335. ACTUALIZADOS LOS LINDEROS Y MEDIDAS DEL BIEN (217.4262 HECTAREAS), SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO DE AGUSTIN CODAZZI # 000458 DE FECHA 24-01-97 Y OFICIO 1021 DE FECHA MAYO 2 DE 1.997 DE AGUSTIN CODAZZI, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 1459 DE FECHA 07-05-97 DE LA NOTARIA 2A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 09-05-97 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0007335. MIGUEL E. ISAZA ECHAVARRIA, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A JOSE MARIA IBARRA PICON, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 6283 DE FECHA 29-11-74 DE LA NOTARIA 6A. DE MADELLIN, REGISTRADA EL 12-12-74 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0007335. JOSE MARIA IBARRA PICON ADQUIRIO CONJUNTAMENTE CON MIGUEL H. ISAZA ECHAVARRIA POR COMPRA HECHA A SAULO GIL RAMIREZ SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 250 DE FECHA 28-03-74 DE LA NOTARIA 1A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 02-04-74 EN EL FOLIO DE MATRICULA # 060-0007335. SAULO GIL RAMIREZ SANDOYA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A JESUS CASTILLA PEREZ, SEGUN ESCRITURA # 373 DE FECHA 20 DE MARZO DE 1.959, NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRO # 306, DE 10 DE ABRIL 1.959, FOLIOS 395 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO 1., IMPAR. POR COMPRA HECHA A FRANCIA POLO DE HERNANDEZ, SEGUN ESCRITURA # 64 DE FECHA 21 DE ENERO DE 1.957, NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRO # 98, DE 25 DE ENERO DE 1.957, FOLIOS 127/28 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO 1., PAR. Y POR COMPRA A LA SE/ORA ZOILA DEL RIO DE CAVIEDES, SEGUN ESCRITURA # 1305, DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 1.956 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, REGISTRO # 1370, DE 16 DE OCTUBRE DE 1.956, FOLIOS 344/46 DEL LIBRO PRIMERO, TOMO 3., IMPAR. JESUS CASTILLA PEREZ, ADQUIRIO POR VENIRLO POSEYENDO PACIFICAMENTE HACE SIETE (7) A/OS.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200127120027541997

Nro Matrícula: 060-244099

Pagina 2

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 03:28:52 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DERECHOS:\$100.00

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

- 1) LOTE LOS ALCAZARES # EN TURBANA
- 2) LOTE QUE HIZO PARTE DEL DENOMINADO "GERMANIA" EN EL MUNICIPIO DE TURBANA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

060 - 166573

060 - 22643

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-09-2001 Radicación: 2001-16972

Doc: ESCRITURA 999 DEL 23-08-2001 - NOTARIA UNICA DE BARANOA VALOR ACTO: \$7,947,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA GASODUCTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BONFANTE NUÑEZ ALEJANDRO JOSE

DE: BONFANTE NUÑEZ ANDRES FELIPE

DE: BONFANTE NUÑEZ DIANA MARGARITA

A: PROMIGAS S.A. E.S.P.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-07-2009 Radicación: 2009-060-6-16217

Doc: ESCRITURA 0693 DEL 22-05-2009 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: RETROMAQUINAS DEL CARIBE S.A.

NIT# 9001719739X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-07-2009 Radicación: 2009-060-6-16217

Doc: ESCRITURA 0693 DEL 22-05-2009 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$52,865,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 50%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RETROMAQUINAS DEL CARIBE S.A.

NIT# 9001719739

A: SERVITRANS LTDA

NIT# 8001943854X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-2009 Radicación: 2009-060-6-16218

Doc: ESCRITURA 0885 DEL 07-07-2009 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 693 CITANDO AREA CORRECTA DEL LOTE ENGLOBADO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CASTRO FLOREZ VICTOR

CC# 9081868

A: RETROMAQUINAS DEL CARIBE S.A.

NIT# 9001719739



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200127120027541997

Nro Matrícula: 060-244099

Página 3

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 03:28:52 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: SERVITRANS LTDA

NIT# 8001943854

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-07-2010 Radicación: 2010-060-6-13194

Doc: ESCRITURA 791 DEL 08-07-2010 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$52,860,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RETROMAQUINAS DEL CARIBE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS S.A.S.

NIT# 900171973

DE: SERVITRANS LTDA

NIT# 8001943854

A: SANTELCA INTERPRISES S.A.S.

NIT# 9003032500 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-12-2013 Radicación: 2013-060-6-27450

Doc: RESOLUCION 9666 DEL 13-11-2013 DIAN DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0356 DECLARATORIA DE ZONA FRANCA ZONA FRANCA PERMANENTE SANTELCA INTERPRISE
TRANSELCA SOBRE UN AREA DE 73 HA+ 9.746.37 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES -DIAN- NIT. 8001972684

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-04-2014 Radicación: 2014-060-6-8827

Doc: ESCRITURA 913 DEL 21-04-2014 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$900,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 25%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RETROMAQUINAS DEL CARIBE S.A.S. NIT. 9001719739

A: SANTELCA INTERPRISE S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA NIT. 9003032500

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-09-2017 Radicación: 2017-060-6-19055

Doc: ESCRITURA 3957 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANTELCA INTERPRISES S.A.S.

NIT# 9003032500

A: SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA-SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. NIT 9003032500

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-09-2017 Radicación: 2017-060-6-19055

Doc: ESCRITURA 3957 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL 75%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA-SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. NIT 9003032500



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200127120027541997

Nro Matrícula: 060-244099

Pagina 4

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 03:28:52 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SANTELCA
NIT:900.531.292-7 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-09-2017 Radicación: 2017-060-6-19056

Doc: ESCRITURA 204 DEL 08-02-2017 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3957 DEL 29/12/2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE BOGOTA D.C., EN CUANTO SE OMITIO LA FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SANTELCA NIT:900.531.292-7

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FA SANTELCA
NIT:900.531.292-7 X

A: SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA-SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. NIT 9003032500 SE 153651798

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-10-2017 Radicación: 2017-060-6-21024

Doc: OFICIO 5464 DEL 10-10-2017 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DEL CIRCUITO TURBACO DE TURBACO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL CUOTA PARTE.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS ESCOBAR MAGDALENA

CC# 21066064

A: SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA-SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. NIT 9003032500

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-05-2018 Radicación: 2018-060-6-10438

Doc: OFICIO 1706 DEL 08-05-2018 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DEL CIRCUITO TURBACO DE TURBACO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO RADICADO 13836318900220170018300

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS ESCOBAR MAGDALENA

CC# 21066064

A: SANTELCA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA-SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. NIT 9003032500

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-02-2019 Radicación: 2019-060-6-4340

Doc: OFICIO 169 DEL 06-02-2019 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

Pagina 5

X

VALOR ACTO: \$0

CC# 19246045

NIT 9003032500

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

VALE LO CORREGIDO EN EL AREA ART 35 DCTO 1250/70

★ ★ ★

* * *

— — —

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

■ ■ ■

• • •

● ★ ★



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200127120027541997

Nro Matrícula: 060-244099

Pagina 6

Impreso el 27 de Enero de 2020 a las 03:28:52 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtach

TURNO: 2020-060-1-11549

FECHA: 27-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

DINEROS ENTREGADOS SR ANTONIO FERNANDEZ

FECHA	VALOR
10/30/2014	15.000.000 ✓
11/20/2014	30.000.000 ✓
11/20/2014	35.000.000 ✓
12/02/2014	20.000.000 ✓
12/02/2014	20.000.000 ✓
12/15/2014	40.000.000 ✓
TOTAL 2014	160.000.000

FECHA	VALOR
21/01/2015	10.000.000 ✓
20/02/2015	3.252.280 ✓
22/02/2015	6.747.720 ✓
16/03/2015	15.000.000 ✓
16/03/2015	5.000.000 ✓
21/05/2015	5.000.000 ✓
21/05/2015	15.000.000 ✓
22/07/2015	15.000.000 ✓
22/07/2015	4.073.125 ✓
18/09/2015	2.711.000 ✓
18/09/2015	6.208.000 ✓
TOTAL 2015	87.992.125

EF 926.875

EF 1'081.020

GRAN TOTAL

247.992.125

Oct + Nov
Dic

20.000.000 ✓
10.000.000 ✓
280.000.000
15.000.000 ✓

11

12



MULTIBANCA

del grupo Scotiabank

CUENTA NACIONAL

CTA. CTE. 485-100984-7

PAGUESE A:

LA SUMA DE:

1 FEB 11 2016
BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

TRANSPORTES ANFER LTDA

5 000000 001914851009847 2674266

CHEQUE No.

2674266-1

CUATRODOSCIENTOS

AÑO MES DÍA

2017 01 13 \$ 6.624.019

Jesus Antonio Fernandez Gutierrez

ses millones seiscientos veinticuatro mil
diecinueve pesos milte

FIRMA

4851009847 2674266

RECIBI: \$ 19.420.044 Cheques (5)
\$ 10.599.956 FRENTE

2.280.41764



MULTIBANCA

del grupo Scotiabank

CUENTA NACIONAL

CTA. CTE. 485-100984-7

PAGUESE A:

LA SUMA DE:

1 FEB 11 2016
BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

TRANSPORTES ANFER LTDA

8 000000 001914851009847 2674265

CHEQUE No.

2674265-6

CUATRODOSCIENTOS

AÑO MES DÍA

2017 01 13 \$ 3.610.625

Blanca Ines Gentes Herrera

tres millones seiscientos diez mil seiscientos

veintidós pesos milte

FIRMA

4851009847 2674265

2000

11

11

Bancolombia

585 EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 68A - 94

Cheque No. KW712210
DUSDSDUNDCERO

Año Mes Día

2017 01 13 \$ 2.632.000=

Páguese a la orden de

Blanca Ines Fuentes Herrera

La suma de

dos millones seiscientos treinta y dos mil pesos m/cte.

712210 RRHO PAGO NACIONAL

00n04104y86102H67z12g2110

MAY 25, 2016

712210 TRANSPORTES ANFER S.A.S.

Blanca Fuentes
FIRMA AUTORIZADA

9 000000 000 7 000 404 860 26 712210

Bancolombia

585 EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 68A - 94

Cheque No. KW712209
DUSDSDUNDCERO NUEVE

Año Mes Día

2017 01 13 \$ 3.008.000=

Páguese a la orden de

Blanca Ines Fuentes Herrera

La suma de

tres millones ocho mil pesos m/cte.

712209 RRHO PAGO NACIONAL

00104Z04186102d6711212019

MAY 25, 2016

712209 TRANSPORTES ANFER S.A.S.

Blanca Fuentes
FIRMA AUTORIZADA

9 000000 000 7 000 404 860 26 712209

Bancolombia

585 EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 68A - 94

Cheque No. KW712211
DUSDSDUNDCERO

Año Mes Día

2017 01 13 \$ 3.505.000=

Páguese a la orden de

Blanca Ines Fuentes Herrera

La suma de

tres millones quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos pesos m/cte.

712211 RRHO PAGO NACIONAL

00104804R86102167j121211

MAY 25, 2016

712211 TRANSPORTES ANFER S.A.S.

Blanca Fuentes
FIRMA AUTORIZADA

9 000000 000 7 000 404 860 26 712211

5. 10. 10

10

10

Bancolombia

SAS EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 60A - 94

Páguese a la orden de

AGM desarrollos SAS

La suma de

Treinta millones de pesos m/cte

534802 NH1J PAGO NACIONAL

00a03V65184149105U3418002

JUL 07, 2014

534802

TRANSPORTES ANFER S.A.S

Blanca Gante

FIRMA AUTORIZADA

30 100000000075000355844901534802

THOMAS GRIFF & SONS

Bancolombia

SAS EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 60A - 94

Páguese a la orden de

AGM Desarrollos SAS

La suma de

Treinta y cinco millones de pesos m/cte

534803 NH1J PAGO NACIONAL

00103h6568494910513418013

JUL 07, 2014

534803

TRANSPORTES ANFER S.A.S

Blanca Gante

FIRMA AUTORIZADA

01 100000000075000355844901534803

THOMAS GRIFF & SONS

COLPATRIA
MULTIBANCA

CUENTA NACIONAL
CTA CTE. 485-100984-7
PAGUESE A

Jesus Antonio fernandez Gutierrez

LA SUMA DE

Quince millones de pesos m/cte.

1128 - ABR 20 2012

TRANSPORTES ANFER LTDA

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
POR INSUFICIENCIA DE FONDOS, AUTORIZO EXPRESAMENTE PARA
TRANSFERIR EL MONTO FALTANTE DE MI CUENTA RENTABLE A LA AQUI
GIRADA.

☐

Blanca Gante

FIRMA

4851009847 2674200

50 10000000001914851009847 2674200

Reabi

CC 79428502 ftn

02

2-1

U

U

3

l'agnese a la orden de

IV534810

CUATROVENCIENTOS

07

Año Mes Día

2014 12 15

\$ 40,000,000

AGM Desarrollos SAS

La suma de

Cuarenta millones de pesos milte

JUL 03, 2014

TRANSPORTES ANFER S.A.S
534810

534810 NH1J PAGO NACIONAL



00103A65184149W05T34E81e0

~~FIRMA AUTORIZADA~~

20# 1800000000 71000365844901#534810

THOMAS ERNO C. ILLIN

SANTE CANTEPRISE S.A.S.
USUÁRIO OPER. LUIS DE SOUSA FRANÇA

Lucy Sanchez
Dic 10/2014

DL

2

1

1

² HONNAB, CHUG, & RYUN

LINDSEY GILLOP, B.S.



2015 02

¿CÓMO SE PUEDE TENER,

Page: 6 in order to

Antonio fernandez Gutierrez
La suma de seis millones setecientos cuarenta
veinte pesos milte. | JUN 18, 2014

985203

LLEJ

PAGO NACIONAL



00R03174e52133s49R85G20m3

NOV 19 2016

211 1:0000 0000 1:0000 3745 2334

Efectivo \$ 3'252.28

Firma y sello.

12

12

12

Cheque No.

DOSKUEVEDOS

01

20150315 \$5000.000

Paguese a: SAN/1990 V# 99.5 al Portador

La suma de: Cinco millones de pesos M/C

MAR 15, 2013

0832292



0000 1 000 1: 0890 1 7 230 083 2 29 2

SECRET

Cheque No.

KL985208

ENCLOSURE

07

EDA LAS AMERICAS N° 68A - 94

Año... Mes... Día...

2015 03 16 8 15.000.000

Rapports a la orden de

Antonio fernandez Gutierrez

La suma de Quince millones de pesos m/c

NOV 18 2014

985208

985208 LLEJ PAGO NACIONAL

00703174352C3344918512088

~~TRANSPORTES ANFER S.A.S~~

~~BLANCA FUENTES~~

~~FIRMA AUTORIZADA~~

7" 1:0000"000 71:0000374 52334" 985208

NAME: _____

ROSA CACERES

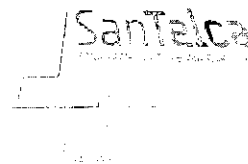
CC 52 421769 BTD

SANTALCA S.A.S.
USUARIO OPERADOR DE LA PLANTILLA
TEL: 02 222 2222

124

124

124



Bogotá, 16 de marzo del 2015

Señor

ANTONIO FERNANDEZ

Ciudad

Respetado señor:

Con la presente estoy autorizando a la sra. **ROSA AMINTA CACERES HERNANDEZ**, identificada con cedula de ciudadana número **52.421.869** de BOGOTA, para retirar un cheque a favor de Santelca Sas U. O. Z. F por valor de \$20.000.000.

Gracias por su atención.

Atentamente.


SANTELCA S.A.S.
USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA
GERENTE

SANTIAGO VARGAS RAMOS
REPRESENTANTE LEGAL
SANTELCA SAS U.O.Z.F

SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. – NIT 900.303.250-0
Kilómetro 19 vía Gambote – Mamonal (Costado Izquierdo) * Línea Nacional 018000-517168 * Turbana – Bolívar
www.santelca.com

23



1

Banco de Bogotá  0832295 Cheque No. 0832295 01

8887 AUTOPISTA DEL SUR
AUTOP. DEL SUR No. 66-86 BOGOTÁ
CTA. CTE. No. 889017238

Año Mes Día 2015 05 19 \$5'000.000 00

Páguese a: SANTIAGO VARGAS RAMOS

La suma de: CINCO MILLONES DE PESOS ap/cfe

MAR 15 2013 0832295



0890172380832295

THOMAS GREG & SONS

COLPATRIA MULTIBANCA

CHEQUE No. 2674217-1 19

AÑO MES DÍA 2015 04 30 \$20.000.000

CUENTA NACIONAL
CTA. CTE. 485-100984-7

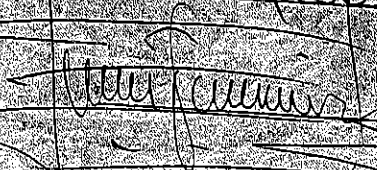
PAGUESE A: Jesus Antonio Fernandez Gutierrez

LA SUMA DE: Quince millones de pesos mte

ET28 - OCT 08 2014

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

TRANSPORTES ANFER SAS



4851009847 2674217

PAGO cuotas de Mayo y junio
TOTAL \$20.000.000

SAITELCAS.A.
SERVIDOR OPERADOR DE SERVIDOR
TEL 900.308.300-0

Recibi
ROSA CACERES
CC 52 421 869 Btu
20 Mayo 2015

127/
Sole/109

Bancolombia

505 EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 68A - 94

Páguese a la orden de

Blanca Ines Fuentes Herrera

La suma de Cuatro millones setenta y tres mil ciento veinticinco pesos mlte.

NOV 18, 2014

985233 LLEJ PAGO NACIONAL



00103R74K52133149u85123Q3

Cheque No.

KL 985233

CINCO OCHO TREINTES

07

2015 08 28 \$ 4.073.125

TRANSPORTES ANFER S.A.S.

FIRMA AUTORIZADA

1 000000 000 7 0000 3 7 4 5 2 3 3 4 9 8 5 2 3 3

TIEMPO ORO 6 SURU

COLPATRIA
MULTIBANCA

CUENTA NACIONAL
CTA. CTE 485-100984-7
PAGUESE A

LA SUMA DE:
=T28 - OCT 08 2014

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

CHEQUE No.

2674223-6 A

19

AÑO MES DIA

2015 06 30



Antonio Fernandez Gutierrez

Quince millones de pesos mlte.

4851009847 2674223

TRANSPORTES ANFER SAS

FIRMA

4851009847 2674223

1 000000 000 7 0000 3 7 4 5 2 3 3 4 9 8 5 2 3 3

Abrazos efectivo 926.875
Cuota julio - Agosto.

SANTELCA S.A.S.
ISUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA
NIT. 900.303.250-0

Recibí:
22 Julio 2015.
ROSA CACERES.

U

U

130

Bancolombia

585 EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 68A - 94

Cheque No.

KL985266

CINCODOSSEISSEIS

Año Mes Día

2015 09 04 \$ 2.711.000

Paguese a la orden de

Antonio Fernandez Gutierrez

La suma de

Dos millones setecientos once mil pesos mlte.

NOV 18, 2014

985266 LLEJ PAGO NACIONAL



00B03174m52j33849M85M26a6

985266

TRANSPORTES ANFER S.A.S.

Firma

FIRMA AUTORIZADA

9 00000 0000 7 0000 37452334 985266

Bancolombia

585 EXITO DE LAS AMERICAS
AVENIDA LAS AMERICAS N° 68A - 94

Cheque No.

KL985260

CINCODOSSEISCERO

Año Mes Día

2015 08 21 \$ 6.208.000

Paguese a la orden de

Blanca Ines Gentes Herrera

La suma de

Seis millones doscientos ocho mil pesos mlte.

NOV 18, 2014

985260 LLEJ PAGO NACIONAL



00B03c74Q52k33n4918512620

985260

TRANSPORTES ANFER S.A.S.

Firma

FIRMA AUTORIZADA

9 00000 0000 7 0000 37452334 985260

Efectivo 1'081.000

Cuota septiembre 10.000.000

Trubi

cc79428 552 B



Banco de Bogotá
8889 AUTOPISTA DEL SUR
AUTOP. DEL SUR No. 66-06 BOGOTÁ
CTA. CTE. No. 889017230

0832305

Cheque No

0832305

TRESCEROCINCO

01

Año Mes Día 2015 11 20 \$5'000.000⁰⁰

Paguese a

SANTIAGO VARELA LAYOS

La suma de

CINCO MILLONES DE PESOS VEINTE

MAR 25, 2013

0832305



3 0000 1 000 1 089017230 0832305

COLPATRIA
MULTIBANCA

CUENTA NACIONAL
CTA. CTE. 485-100984-7
PAGUESE A:

AÑO MES DÍA

2015 09 29

CHEQUE No.

2674232-5 A

19

PAGUESE A:

Antonio Fernandez Gutierrez

LA SUMA DE:

Quince millones de pesos mil

CT28 - OCT 08 2014

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

4851009847 2674232

TRANSPORTES ANFER SAS

[Signature]

[Signature]
FIRMA

8 00000 00 19 4851009847 2674232

4851009847 2674232

cuotas de octubre y NOV.

[Signature]

4216100

ANTELCA INTERPRIDE S.A.
USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA
TEL 900.303.250-0

1

U

U

29-DIC 2015



Bogotá, 29 de diciembre de 2015

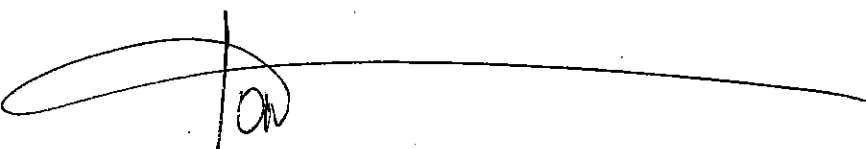
Señores
ANTONIO FERNANDEZ
BOGOTA

Respetados señores :

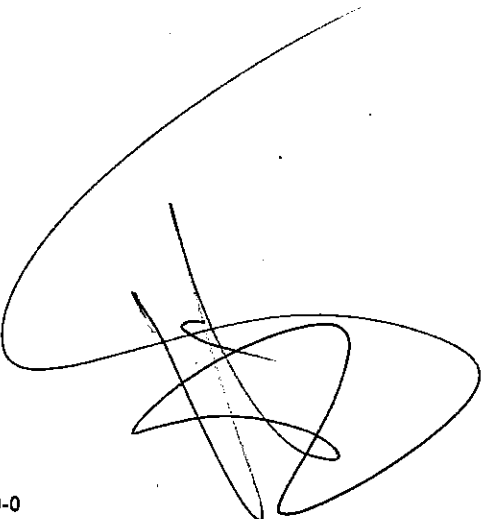
Yo Santiago Vargas Ramos, como representante legal de Santelca Sas, identificado con nit 900.303.250-0 autorizo a la señora ROSA CACERES, identificada con cédula de ciudadanía número 52.421.869 d Bogotá, para recoger un cheque de sus instalaciones a favor nuestro.

Gracias por su atención,

Atentamente.



SANTIAGO VARGAS RAMOS
REPRESANTANTE LEGAL
SANTELCA SAS
CELULAR 3134240587



SANTELCA S.A.S. U.O.Z.F. – NIT 900.303.250-0
Kilómetro 19 vía Gambote – Mamonal (Costado Izquierdo) * Línea Nacional 018000-517168 * Turbana – Bolívar
www.santelca.com

Nuestro Parque



ZONA FRANCA PERMANENTE SANTELCA

Es nuestro principal proyecto, ubicado en la Región Caribe en el Km 19 sobre la vía Gambote – Mamonal, en el Municipio de Turbana Departamento de Bolívar en el área de influencia de la zona industrial y del puerto de Cartagena de Indias.

Este proyecto fue declarado como ZONA FRANCA PERMANENTE por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) en el último trimestre del año 2013, con un área de 739.746,36 m2.

OFERTA INMOBILIARIA

560.000 m2 aprox. de áreas disponibles para la ubicación de Usuarios Industriales de Bienes, de Servicios y Usuarios Comerciales.

BAJO MODALIDADES DE VENTA, ARRIENDO, LEASING

Áreas a la medida de las necesidades del usuario.

INDICE MAXIMO OCUPACIÓN

- . Lotes hasta 3.000 m2 IO = 85%
- . Lotes de 3.001 a 20.000 m2 IO = 90%
- . Lotes de 20.001 en adelante IO = 95%

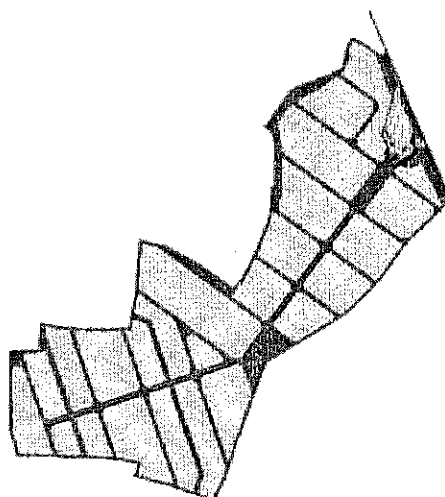
INDICE DE CONSTRUCCIÓN 1.8

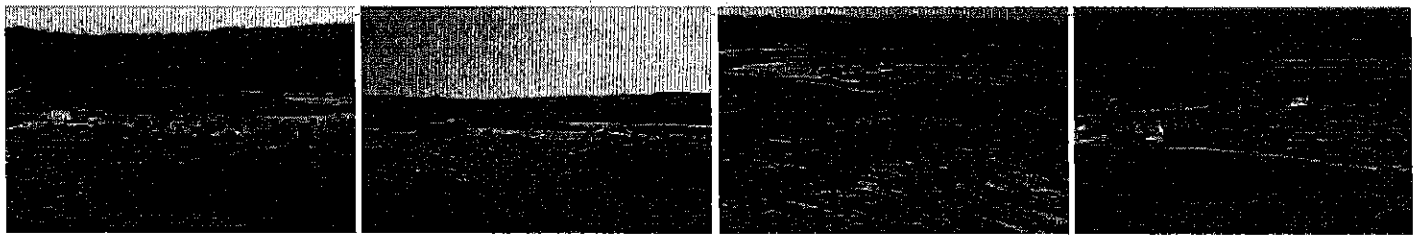
ALTURA MAXIMA 24m

SOTANO Se permite

VOLADIZOS Se permite

El proyecto está diseñado para que Usuarios Industriales de Bienes, Usuarios Industriales de Servicios, Usuarios Comerciales y Empresas de Apoyo, dispongan de la Infraestructura necesaria para su desarrollo.





ZFP SANTELCA Km 19 vía GAMBOTE - MAMONAL

(Costado izquierdo) Municipio de Turbana

Bolívar - Colombia

Info directo: (057) 313 424 0587

línea nacional: 01 8000 - 517168

ventas@santelca.com

gerencia@santelca.com

Corredor Comercial e Inmobiliario:

ESTRUCTURACIONES Y ENLACES INMOBILIARIOS S.A.S.

Cra 14B No. 112 - 73, Bogotá D.C. Colombia

Info directo: (0571) 793 0169

Quiénes Somos

Nuestro Parque

U.O.Z.F

Noticias

Contáctenos



Lotes de acuerdo a sus necesidades, últimos beneficios de *RENTA* del 15%, *CREE* 0% y *sobretasa* del *CREE* 0%

QUIENES SOMOS



QUIENES SOMOS

SANTELCA S.A.S. Usuario Operador de Zona Franca, es una compañía que a través del desarrollo de zonas francas promueve la competitividad industrial, la creación de nuevos empleos e inversiones de capital para el desarrollo de procesos altamente productivos bajo los conceptos de seguridad, transparencia, tecnología, producción limpia, buenas prácticas empresariales y responsabilidad social.

MISSION:

Constituimos en unos facilitadores del comercio exterior y de la promoción empresarial a través de la aplicación del régimen franco como motor del desarrollo industrial de Colombia.

VISION:

Ser reconocido como promotor líder de zonas francas permanentes y especiales del País y generador de valor económico, social y ambiental.

VALORES:

- **Transparencia:** Realizamos nuestra gestión de manera objetiva, clara y verificable.
- **Respeto:** Interactuamos reconociendo intereses colectivos, diversidad individual, la sostenibilidad de los recursos naturales y la institucionalidad.
- **Equidad:** Procedemos con igualdad e imparcialidad, buscando un impacto social positivo e inclusivo.
- **Integridad:** Actuamos con firmeza, rectitud, honestidad y coherencia.
- **Legalidad:** Nuestras actuaciones se cumplen dentro del marco de la ley y la regulación, pero fundamentalmente en acatamiento de los principios del derecho.

UBICACION



- Estamos ubicados en el departamento de Bolívar, Municipio de Turbana, Colombia
- Sobre la vía Mamonal- Gambote en proceso de ampliación a doble calzada (ruta Caribe) que es la arteria principal de acceso al interior del país.
- **Aeropuerto Internacional Rafael Núñez:** a 35,1 Km
- **Centro Histórico de Cartagena de Indias:** a 27,6 Km
- **Sociedad Portuaria Regional de Cartagena:** a 24,4 Km
- **Terminal de Contenedores de Cartagena (CONTECAR):** 15,2 Km
- **Refinería de Cartagena (Ecopetrol):** 9,1 Km
- **Medellín – Antioquia:** 621 Km
- **Cúcuta – Norte de Santander:** 716 Km
- **Bogotá D.C.:** 1.033 Km
- **Cali – Valle del Cauca:** 1.041 Km
- **Buenaventura – Valle del Cauca:** 1.087 Km
- **Ipiales – Nariño:** 1.505 Km

SanTelca Video Corporativo



ZFP SANTELCA Km 19 vía GAMBOTE - MANONAL

(Costado izquierdo) Municipio de Turbana

Bolívar - Colombia

Info directo: (057) 313 424 0587

línea nacional: 01 8000 - 517168

ventas@santelca.com

gerencia@santelca.com

Corredor Comercial e Inmobiliario:

ESTRUCTURACIONES Y ENLACES INMOBILIARIOS S.A.S.

Cra 14B No. 112 - 73_Bogotá D.C. Colombia

Info directo: (0571) 703 0169

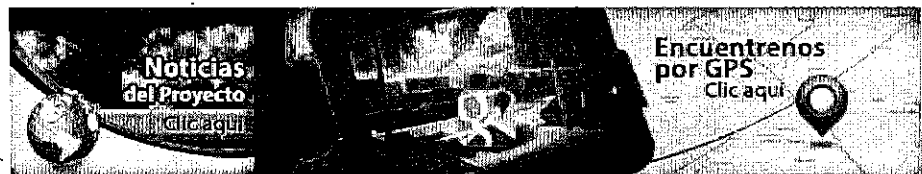
Quiénes Somos

Nuestro Parque

U.O.Z.F

Noticias

Contáctenos



Lotes de acuerdo a sus necesidades, últimos beneficios de RENTA del 15%, CREE 0% y sobretasa del CREE 0%



CURADURÍA URBANA DISTRITAL No. 1
CARTAGENA DE INDIAS D. T. y C.

Cartagena de Indias, D.T. y C.
Mayo, 30 de 2018

Señor
JESUS A. FERNANDEZ GUTIERREZ
Kilómetro 1 vía a la Mesa
Quintas de Serrezuela casa C108
Mosquera Cundinamarca

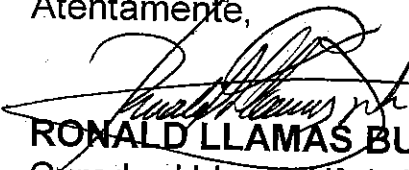
C.U.N°1-05-0364B -2018

REF.: DERECHO DE PETICION

Dentro del término legal doy respuesta a su petición, para informarle que revisado el libro radicator de licencias urbanísticas, se ha verificado que esta Curaduría Urbana, no tramita ni ha otorgado licencia para desarrollar el proyecto denominado Zona Franca Permanente SANTELCA.

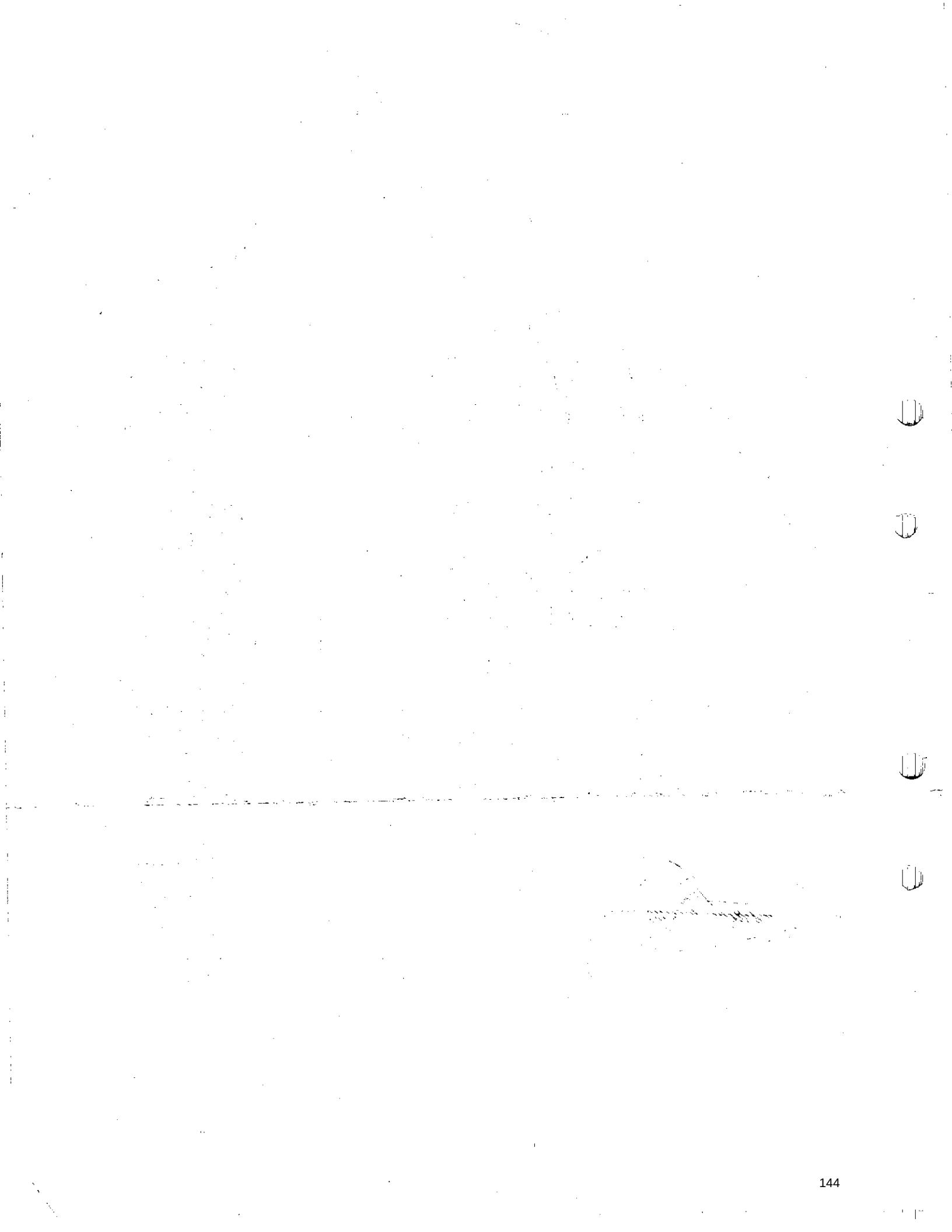
Para responder el numeral 3 de su escrito, debe precisar la ubicación del lote de terreno, ya que el identificado con referencia catastral 00-01-001-0108-000, no se encuentra relacionado en el Decreto 1808 de Diciembre 31 de 2015, por el cual se incorpora a la Cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial unos predios, de acuerdo al Artículo 100 de la Ley 388 de 1997.

Atentamente,


RONALD LLAMAS BUSTOS

Curador Urbano N° 1 del Distrito de
Cartagena de Indias (Provisional)

CURADOR URBANO No. 1
DE CARTAGENA D. T. y C.



ANEXO NO. 4



in:sent

Redactar

Recibidos

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores

Categorías

Meet

Nueva reunión

Mis reuniones

Hangouts



Santiago



Importantes

De: Santiago Vargas <gerencia@santelca.com>

Fecha: 3 de febrero de 2020 a las 8:59:43 a. m. COT

Para: Dr pinzon don Antonio <direcciongeneral@asistenciay>

Asunto: RV: lote 1210 M2 en MZ-I"

Dr Pinzon envío cotización de ZF Parque Central

SANTIAGO VARGAS RAMOS

Gerente General

SANTELCA I. S.A.S. U.O.Z.F.

Zona Franca Permanente SANTELCA

Celular 313 424 0587

Kilómetro 19 vía Gambote – Mamonal (Costado Izquierdo)

Aviso de confidencialidad

Este mensaje, (incluyendo cualquier anexo) está dirigido únicamente al destinatario designado y puede contener información privilegiada y no debe ser leído, copiado o de otra forma utilizado por otras personas. Si usted no es el destinatario designado, se le solicita no divulgar esta información a otras personas, ni hacer uso de ella. La sociedad S por la incompleta o indebida transmisión de la información no se responsabiliza por la pérdida o el uso no autorizado de la información.



Q in:sent

Redactar

Recibidos

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores

 Categorías

Meet

Nueva reunión

Mis reuniones

Hangouts



Santiago



Importantes

De: Alvaro Muñoz <gerencia@tncc.co>**Fecha:** 29 de enero de 2020, 10:28:03 a. m. C**Para:** Santiago Vargas <gerencia@santelca.co**Asunto:** Fwd: lote 1210 M2 en MZ-I"

Álvaro Muñoz

Gerente General

The New Commercial Company

Inicio del mensaje reenviado:

De: Bernard Gilchrist <gerente@central**Fecha:** 28 de enero de 2020, 11:16:45 a**Para:** Alvaro Munoz <gerencia@tncc.co**Asunto:** Fwd: lote 1210 M2 en MZ-I"

Hola Socio:

Este es el planteamiento que podríamos
de \$420.000 el mt2.



in:sent

Redactar

Recibidos

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores

 Categorías

Meet

Nueva reunión

Mis reuniones

Hangouts

 Santiago

Este es el primer correo que recibí de
de \$420.000 el mt2.

Saludos,

**BERNARD GILCHRIST,**

Gerente General

Variante Turbaco Sector Aguas Prietas,
Zona Franca Parque Central, Lote 1A OI**Teléfono:** (+57) 310 8697358**Celular:** 3114131927**TeleFax:** (+57 5) 660 2270**www.central.com.co****Twitter:** @Central_SA**LinkedIn:** Central S.A

Cartagena - Colombia



¡Salva un árbol! No imprima este
que realmente lo necesita

Inicio del mensaje reenviado:



in:sent

Redactar

Recibidos

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores

Categorías

Meet

Nueva reunión

Mis reuniones

Hangouts

Santiago



INFORMACIÓN GENERAL - ZONA FRAN



Jesus Roldan Piedrahita

Mi apreciado Dr. Santiago Vargas, Muy buen día. Gracias por su e

Importantes



Santiago Vargas <gerencia@santelca.com>

para Dr.

Dr , Pin,

de: **Santiago Vargas** <gerencia@santelca.com>

para: Dr pinzon don Antonio

<direcciongeneral@asistenciayprotec

fecha: 3 feb 2020 8:59

asunto: Fwd: INFORMACIÓN GENERAL - ZONA
CANDELARIA

enviado por: santelca.com

SANTIA

Gerente

SANTE

Zona Fr

Celular

Kilómetro 19 vía Gamboté – Mamonal (Costado izquierdo) IT

Aviso de confidencialidad

Este mensaje, (incluyendo cualquier anexo) está dirigido únicamente a la persona mencionada en el asunto. Si usted no es el destinatario, debe ser leído, copiado o de otra forma utilizado por cualquier otra persona, o si el mensaje de su sistema, La sociedad SANTELCA S.A.S. Usuario Op, no debe ser transmitido de la información contenida en este mensaje ni por la de



in:sent

Redactar

Recibidos

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores

Categorías

Meet

Nueva reunión

Mis reuniones

Hangouts

Santiago



INFORMACIÓN GENERAL - ZONA FRAN

**Jesus Roldan Piedrahita**

Mi apreciado Dr. Santiago Vargas, Muy buen día. Gracias por su e

Importantes

**Santiago Vargas** <gerencia@sanfelca.com>
para Dr

Dr, Pinzon envió cotización de ZF Candelaria ,

SANTIAGO VARGAS RAMOS

Gerente General

SANTELCA I. S.A.S. U.O.Z.F.

Zona Franca Permanente SANTELCA

Celular 313 424 0587Kilómetro 19 vía Gambote – Mamonal (Costado Izquierdo) TuAviso de confidencialidad

Este mensaje, (incluyendo cualquier anexo) está dirigido únicamente debe ser leído, copiado o de otra forma utilizado por cualquier otra p mensaje de su sistema. La sociedad SANTELCA S.A.S. Usuario Op transmisión de la información contenida en este mensaje ni por la de



in:sent

Redactar

Recibidos

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores

 Categorías

Meet

Nueva reunión

Mis reuniones

Hangouts

De: Jesus Roldan Piedrahita <jroldan@zonafrancalacandela>**Fecha:** 29 de enero de 2020, 4:16:12 p. m. COT**Para:** gerencia@santelca.com**Asunto:** INFORMACIÓN GENERAL - ZONA FRANCA DE L

Mi apreciado Dr. Santiago Vargas,

Muy buen día,

Gracias por su amable atención y para nosotros es un hono
Franca de La Candelaria.

Conforme a su necesidad, tenemos dos lotes de 1.138 m2 ca

Permitanos mostrarles todas las oportunidades para desarrol
confirmarles que tenemos toda la experiencia, infraestructura

Adjuntamos a este mensaje:

1. Presentación General de Zona Franca

Vista Aérea Acceso Etapa I



Q in:sent

Redactar

Recibidos

Destacados

Pospuestos

Importantes

Enviados

Borradores

 Categorías

Meet

Nueva reunión

Mis reuniones

Hangouts

 SantiagoVisite nuestra página web: www.zonafrancalacandelaria.com.

Estaremos muy atentos a sus importantes consideraciones.

Cordial saludo,

Importantes

ZONA FRANCA DE LA CANC

JESUS ANDRES ROLD,

Director de Operaciones

Tel. Móvil: 316 691-7069

PBX: +57 (5) 67236

email: jroldan@zonafrancalacandelaria.com

Km 9 Vía Mamonal

Cartagena, Colombia

ANEXO No 5

direcciong...
Añadir palabras clave

SANTIAGO

Mensajes Fotos Documentos

Buzón
No leídos
Destacado
Borradores
Enviados
Archivo
Spam
Papetera
Menos
Ver más
Ocultar
Fotos
Documentos
Suscripciones
Ofertas
Carpeta
Ocultar
Carpeta nueva
Drafts
Notes
Sent Messa...
Synced Med...

Ad **Homes and Comfort**
Lujo simple y comodidad en...
Vive con comodidad. Este favo...
☐ yo 4 nov. 30
junio 26.pdf
Enviado desde mi iPhone L...

Mostrar mensaje original
Inicio del mensaje reenviado:

De: Santiago <santiagovargas67@yahoo.com>
Fecha: 10 de julio de 2019 a las 10:32:17 a. m. COT
Para: direcciong...
Asunto: junio 26.pdf

junio 26.pdf
0.2 MB

SV Santiago <santiagov...
Para: Carlos Vargas
Mapa
img, nov. 24 a las 4:49 p. m.

Enviado desde mi iPhone
Inicio del mensaje reenviado:

De: Santiago <santiagovargas67@yahoo.com>
Fecha: 10 de julio de 2019 a las 10:32:17 a. m. COT

direcciong...
tenclayprot
m
direcciong...
tenclayprot

Certificado Generado con el Pin No: 1983651703346527

Generado el 16 de octubre de 2010 a las 10:41:00

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

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades legales y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del Artículo 112.1.4.09 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1765 de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: PROGRESION SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSION S.A.

NATURALEZA JURIDICA: Compañía comercial por acciones del tipo de las anónimas. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Decreto No 384 del 22 de febrero de 1980, ART. 25. La vigilancia de las sociedades administradoras de inversión y de sus fondos la ejercerá el Superintendente Bancario en la forma y términos señalados en la Ley 45 de 1923 y disposiciones complementarias.

Decreto No 2020 del 08 de octubre de 1982, ARTICULO 27. El control y vigilancia administrativo de las bolsas de valores, de los comisionistas de bolsa y de las sociedades administradoras de fondos de inversión, corresponderá en adelante a la Comisión Nacional de Valores.

Escriura Pública No 0004 del 02 de febrero de 2009 de la Notaría 46 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), constituida bajo la denominación PROGRESION S.A. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIONES.

Escriura Pública No 423 del 03 de febrero de 2009 de la Notaría 46 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social por PROGRESION SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIONES S.A.

Escriura Pública No 462 del 11 de febrero de 2009 de la Notaría 46 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social por PROGRESION COLOMBIA S.A.

Escriura Pública No 1595 del 14 de abril de 2009 de la Notaría 46 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social por PROGRESION SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSION S.A.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.V. 613 del 14 de mayo de 2009

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE. La compañía tendrá un Presidente. El Presidente es representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio. Le corresponde el gobierno y la administración directa de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, con las limitaciones establecidas en estos estatutos. **TERMINO:** El Presidente será elegido para períodos de un (1) año, y podrá ser reelegido indefinidamente y removido en cualquier momento. **SUPLENTE.** El Presidente de la compañía tiene un (1) suplente, que lo reemplazará en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales esté impedido. El suplente del Presidente requerirá autorización del órgano social competente para los mismos eventos en que dicha autorización la requiera el Presidente. El Presidente también podrá ser reemplazado por los miembros principales de la Junta Directiva, en su orden. El suplente del Presidente será nombrado igualmente por la Junta Directiva, para igual período y en la misma oportunidad que el Presidente. Enténdase por falta absoluta de un Presidente, su muerte o renuncia y, en tales casos, los suplentes actuarán por el resto del período, en caso, salvo que se produzca antes un nuevo nombramiento en propiedad. **FUNCIONES Y FACULTADES DEL PRESIDENTE:** En desarrollo de lo estipulado en los artículos 92 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del Presidente de la compañía las siguientes: a) Hacer uso de la denominación social; b) Ejecutar los decretos de la Asamblea General de Accionistas y los acuerdos y resoluciones de la Junta Directiva; c) Ejercer las funciones indicadas en el literal b) del artículo 59, cuando le sean delegadas, total o parcialmente.

Hoja 7 No. 4 - 46 Bogotá D.C.
Consultar: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 1 de 3

 SUPERINTENDENCIA

 SUPERINTENDENCIA
FINANCIERA

Certificado Generado con el Pin No: 1903651703346527

Generado el 10 de octubre de 2010 a las 10:49:00

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

por la Junta Directiva; f) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionistas y escoger, también libremente, al personal de tratadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, y hacer los despidos del caso; g) Ejercer el seguimiento y evaluación de la gestión de sus principales colaboradores; h) Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada representación de la sociedad, delegándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que al mismo goza; i) Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social con las limitaciones establecidas en estos estatutos. En ejercicio de esta facultad el Presidente podrá dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos, valores y negociar esta clase de instrumentos, firmados, aceptados, protestados, endosados, papeños, consignados, recibidos, etc.; comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, derivar, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales; y, en general actuar en la dirección de la empresa social. h) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la compañía a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o en el caso de la Asamblea, cuando se lo solicite un número de accionistas que represente por lo menos al veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas; i) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en sus sesiones ordinarias, un informe sobre la gestión y las medidas cuya adopción recomienda a la Asamblea; j) Informar a la Junta Directiva acerca del desarrollo de los negocios y demás actividades sociales, someterle prospectos para el mejoramiento de las empresas que explota la compañía y facilitar a dicho órgano directivo el estudio de cualquier problema, proporcionándole los datos que requiera; k) Apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que cumplan los deberes de su cargo, y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos; l) Cuidar que la recaudación o inversión de las Cuentas Colectivas de la empresa se hagan debidamente; m) Adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que los fondos administrados por la sociedad puedan ser utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero; n) Otorgar o revocar poderes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y fondos vinculados con las mismas, en los términos de la Ley 190 de 1995 o cualquiera que la modifique o sustituya, así como del estatuto orgánico del sistema financiero; ñ) Cumplir, hacer cumplir y difundir adecuadamente el Código de Buen Gobierno de la compañía; o) Suministrar al mercado información oportuna, completa y veraz sobre los estados financieros de la sociedad y su comportamiento empresarial y administrativo; y p) Ejercer todas las facultades que directamente delegue en él la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva. **REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN:** El Presidente requirirá autorización de la Junta Directiva para realizar en nombre de la sociedad toda clase de actos o contratos que según la ley o estos estatutos requieran autorización. (E. P. No. 5818 del 12 de noviembre de 2010 E.P. No. 5462 del 10/enero/2011, Notaría 48 de Bogotá D.C.)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Luz Stella Dermal Puenda Fecha de inicio del cargo: 06/10/2014	CC: 41672470	Presidente
Jorge Eduardo Puenda González Fecha de inicio del cargo: 07/10/2014	CC: 91249088	Suplente del Presidente



MARÍA CATALINA E. C. CRUZ GARCÍA
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Contactador: (571) 5 94 62 09 - 5 94 62 91
www.supersinfinanciera.gov.co

Página 2 de 2

 TSPHACEDM

 TSPHACEDM

Este documento es una copia impresa de un documento electrónico

Certificado Generado con el Pin No: 1983651703346527

Generado el 10 de octubre de 2011 a las 15:49:09

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

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá, 08 diciembre de 2018

Doctor(a)
LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal
087-11 PROGRESION SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSION S.A.
CARRERA 7 N 77-07 OFC 302
BOGOTÁ, D.C.
Casillero Virtual

Referencia: 2018162464-000-000
199 Reglamentos de Fondos de Capital Privado
39 Respuesta Final
Sin Anexos

Respetado(a) doctor(a):

Acuso recibo de su comunicación mediante la cual remite los documentos relativos a la constitución del FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO POR COMPARTIMENTOS ZONA FRANCA SANTELCA / FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COMPARTIMENTO TRAMO UNO (en adelante el FCP) para ser administrado por la sociedad PROGRESION SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSION S.A., en el marco de lo establecido en los artículos 3.1.1.3.1, 3.1.1.3.2 y 3.3.1.1.6 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

Sobre el particular, se advierte que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3.1.1.6 del mencionado Decreto, en armonía con el numeral 1.3 del Capítulo VI, Título VI, Parte III de la Circular Básica Jurídica expedida por esta Superintendencia (Circular Externa 029 de 2014), la constitución de los FCP y sus reglamentos no requieren autorización previa por parte de este Organismo.

Ahora bien, conforme con lo dispuesto en el citado numeral, el FCP podrá iniciar operaciones transcurridos quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de su constitución, circunstancia que deberá ser informada a este Organismo con la remisión del documento que acredite el número de identificación tributaria (NIT) y el código asignado en el módulo de registro de negocios.

Tratándose de valores representativos de las participaciones de los FCP, se recuerda que la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) procederá cuando así se haya previsto en el respectivo reglamento, dato que deberá incluirse en la información relativa al inicio de operaciones que en su oportunidad se suministre.

Por último, se advierte que con el presente oficio no se garantizan o avalan rendimientos o utilidades del FCP. Los resultados económicos de la inversión obedecen a la gestión que el administrador y/o gestor profesional, en caso de existir, realizan sobre los activos del FCP.

Atentamente,

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.

 SUPERINTENDENCIA

 GOBIERNO DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



SANDRA MILENA VILLOTA MARIÑO

SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA INTERMEDIARIOS DE VALORES Y OTROS
AGENTES

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

 SUPERINTENDENCIA

 GOBIERNO DE COLOMBIA

Formulario del Registro Único Tributario Hoja Principal		001
1. Documento: ☐ 1. Formulario 2. Formulario de inscripción		3. Número de inscripción: 14494120831
4. Moneda de inscripción: 1. Dólar (USD)		5. Dó. 12. Dirección tributaria (Código de dirección)
IDENTIFICACIÓN		6. Tipo de inscripción: 1. Inscripción
7. Tipo de inscripción: 1. Inscripción		8. Tipo de inscripción: 1. Inscripción
9. Tipo de inscripción: 1. Inscripción		10. Tipo de inscripción: 1. Inscripción
11. Tipo de inscripción: 1. Inscripción		12. Tipo de inscripción: 1. Inscripción
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO PARA DESARROLLO DE ZONA FRANCA DANIELA		
USUARIOS		
13. Tipo: 1. Usuario		
14. Tipo: 1. Usuario		
15. Tipo: 1. Usuario		
16. Tipo: 1. Usuario		
17. Tipo: 1. Usuario		
18. Tipo: 1. Usuario		
19. Tipo: 1. Usuario		
20. Tipo: 1. Usuario		
21. Tipo: 1. Usuario		
22. Tipo: 1. Usuario		
23. Tipo: 1. Usuario		
24. Tipo: 1. Usuario		
25. Tipo: 1. Usuario		
26. Tipo: 1. Usuario		
27. Tipo: 1. Usuario		
28. Tipo: 1. Usuario		
29. Tipo: 1. Usuario		
30. Tipo: 1. Usuario		
31. Tipo: 1. Usuario		
32. Tipo: 1. Usuario		
33. Tipo: 1. Usuario		
34. Tipo: 1. Usuario		
35. Tipo: 1. Usuario		
36. Tipo: 1. Usuario		
37. Tipo: 1. Usuario		
38. Tipo: 1. Usuario		
39. Tipo: 1. Usuario		
40. Tipo: 1. Usuario		
41. Tipo: 1. Usuario		
42. Tipo: 1. Usuario		
43. Tipo: 1. Usuario		
44. Tipo: 1. Usuario		
45. Tipo: 1. Usuario		
46. Tipo: 1. Usuario		
47. Tipo: 1. Usuario		
48. Tipo: 1. Usuario		
49. Tipo: 1. Usuario		
50. Tipo: 1. Usuario		
51. Tipo: 1. Usuario		
52. Tipo: 1. Usuario		
53. Tipo: 1. Usuario		
54. Tipo: 1. Usuario		
55. Tipo: 1. Usuario		
56. Tipo: 1. Usuario		
57. Tipo: 1. Usuario		
58. Tipo: 1. Usuario		
59. Tipo: 1. Usuario		
60. Tipo: 1. Usuario		
61. Tipo: 1. Usuario		
62. Tipo: 1. Usuario		
63. Tipo: 1. Usuario		
64. Tipo: 1. Usuario		
65. Tipo: 1. Usuario		
66. Tipo: 1. Usuario		
67. Tipo: 1. Usuario		
68. Tipo: 1. Usuario		
69. Tipo: 1. Usuario		
70. Tipo: 1. Usuario		
71. Tipo: 1. Usuario		
72. Tipo: 1. Usuario		
73. Tipo: 1. Usuario		
74. Tipo: 1. Usuario		
75. Tipo: 1. Usuario		
76. Tipo: 1. Usuario		
77. Tipo: 1. Usuario		
78. Tipo: 1. Usuario		
79. Tipo: 1. Usuario		
80. Tipo: 1. Usuario		
81. Tipo: 1. Usuario		
82. Tipo: 1. Usuario		
83. Tipo: 1. Usuario		
84. Tipo: 1. Usuario		
85. Tipo: 1. Usuario		
86. Tipo: 1. Usuario		
87. Tipo: 1. Usuario		
88. Tipo: 1. Usuario		
89. Tipo: 1. Usuario		
90. Tipo: 1. Usuario		
91. Tipo: 1. Usuario		
92. Tipo: 1. Usuario		
93. Tipo: 1. Usuario		
94. Tipo: 1. Usuario		
95. Tipo: 1. Usuario		
96. Tipo: 1. Usuario		
97. Tipo: 1. Usuario		
98. Tipo: 1. Usuario		
99. Tipo: 1. Usuario		
100. Tipo: 1. Usuario		

Bogotá, octubre 12 de 2018

Señores
Ministerio de Industria y Comercio
Atm. Claudia Stella Bedoya Zapata
Directora de Productividad y Competitividad
Calle 28# 13#-15
Bogotá

Ref.: Futuro desarrollo Zona Franca Santelca a través de Fondo de Capital Privado

Respetados señores,

Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A (en adelante Progresión) es una compañía administradora de inversiones de naturaleza privada sujeta a la supervisión y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, con domicilio en la ciudad de Bogotá, habilitada legalmente para la administración de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, tal y como se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y el certificado de existencia y representación legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan con la presente comunicación.

Los Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado son un mecanismo de inversión, ofrecidos y administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que invierte los aportes de varios inversionistas en activos de contenido económico que pueden o no estar inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores. El papel que desempeñan los fondos de inversión es vital en la canalización de recursos para generar desarrollo económico en los países. Además de ayudar a proporcionar liquidez a la economía y canalizar de forma eficiente los

VIGILADO
Superintendencia Financiera de Colombia

10

excedentes de ahorro, contribuye a la inclusión financiera al permitir la incorporación de inversionistas al mercado, promoviendo así la profundización de los mercados financieros.

Es así como la Junta directiva de Progresión, aprobó la constitución del Fondo de capital privado por compartimentos Zona Franca Santelca que tendrá como objetivo de inversión el desarrollo integral de un Parque Industrial bajo los beneficios del régimen Franco en el Municipio de Turbana, Departamento de Bolívar- Colombia. La estructura del Fondo de capital privado a través de compartimentos permitirá contar con proyectos y planes de inversión específicos y programados para el desarrollo de la totalidad de Parque Industrial. El primer compartimento tiene estimado un plan de inversión de COP\$ 70.500.000.000 para el primer desarrollo del parque en un área bruta aproximada de 80.000 MT², a un plazo proyectado de ejecución de 3 años.

Este Fondo de Capital privado por compartimentos se ajusta a las condiciones establecidas en el Decreto 2555 de 2010 y su reglamento de constitución se estará radicando en los próximos días ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Sin otro particular y agradeciendo la atención

Cordialmente,


Luz Stella Bernal Rueda
Representante legal

Bogotá D.C., 17 de septiembre de 2019

Señores:
PROGRESION S.A.
 Calle 77 # 7-34
 Ciudad

Referencia: Derecho de Petición
PROYECTO SANTELCA SAS U.O.Z.F.P.

GERARDO ALEXIS PINZON RIVERA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado del señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.362.427, lo cual se acredite con el poder adjunto, en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y en los artículos 24 y 55 del Código de Procedimiento Administrativo y Decreto 1755 de 2015 y demás normas concordantes del Código Contencioso Administrativo, acudo a ustedes, de acuerdo a lo siguiente:

ANTECEDENTES DE HECHO

1. SANTELCA S.A.S. Usuario Operador de Zona Franca Permanente, en desarrollo de su objeto social y como propietaria del inmueble identificado con FMI 060-244099, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar), suscribió con el señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, los siguientes negocios jurídicos:
 - 1.1. PROMESA DE COMPRAVENTA, en el cual SANTELCA SAS prometió transferir, a favor del señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad, posesión, sobre el bien inmueble LOTE DE TERRENO CON SU URBANISMO DE MIL CATORCE PUNTO SEISCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (1.014.622 m²) Ubicado dentro del predio de mayor extensión denominado Los Alcázares, registrado con FMI 060-244099, suscrita el día 21 de Noviembre de 2014.
 - 1.2. PROMESA DE COMPRAVENTA, en el cual SANTELCA SAS prometió transferir, a favor del señor JESUS ANTONIO FERNANDEZ, a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad, posesión, sobre el bien inmueble LOTE DE TERRENO CON SU URBANISMO DE MIL METROS CUADRADOS (1.000 m²) Ubicado dentro del predio de mayor extensión denominado Los Alcázares, registrado con FMI 060-244099, suscrita el día 23 de enero de 2017.
2. Las anteriores promesas se debían protocolizar mediante escritura pública el día 15 del mes junio de 2018, en la Notaria (34) del Circuito de Bogotá, en la cual SANTELCA SAS, no se hizo presente.
3. De acuerdo a la FMI del inmueble de mayor extensión, mediante escritura pública 3957 del 29 de diciembre de 2016, de la Notaria 5 del Circuito de Bogotá, se constituyó fiducia mercantil entre CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. y SANTELCA SAS, cuyo objeto es "El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION, tiene por objeto la constitución de un FIDEICOMISO a través del cual la FIDUCIARIA, mantenga la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMETIDOS y los que posteriormente sean aportados al FIDEICOMISO"

4. De acuerdo a la información suministrada por SANTELCA SAS, el proyecto estará a cargo de esta entidad PROGRESION SAI, con la cual se trasladara el negocio a esta entidad.

PETICION

De acuerdo a lo anterior se hace necesario recurrir a esta entidad, para que informe respecto del PROYECTO SANTELCA SAS U.O.Z.F.P., lo siguiente:

1. Se sirva informar y determinar, cual es la naturaleza jurídica de la vinculación de PROGRESION SAI con SANTELCA SAS U.O.Z.F.P., respecto del inmueble de mayor extensión denominado Los Alcázares, registrado con FMI 660-244099.
2. Se sirva informar y determinar si PROGRESION SAI, tiene conocimiento de las promesas de compraventa referidas en los numerales 1.1. y 1.2. de los hechos del presente documento.
3. Se sirva informar y determinar, si la suscripción de las promesas de compraventa, identificadas en el numeral 1.1 y 1.2. de los hechos de este escrito, afecta la legalidad para la celebración del negocio jurídico entre PROGRESION SAI Y SANTELCA SAS U.O.Z.F.P., determinando la normatividad que respalde su respuesta.
4. De acuerdo a la información dada por los voceros de SANTELCA S.A., al señor JESUS ANTONIO HERNANDEZ, el negocio jurídico suscrito o por suscribir, suscrito entre CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. y SANTELCA SAS, garantiza la inversión y posterior materialización de las promesas de Compraventa suscritas de acuerdo a los hechos 1.1 y 1.2.; se sirva informar si es to es cierto o no,

ANEXOS

1. Poder.
2. Copias Promesas de compraventa.

NOTIFICACIÓN

La respuesta al presente derecho de petición la recibiremos en la calle 99 No. 49-78 oficina 602. Email: direcciongeneral@asistenciayproteccion.com.

Agradeciendo su atención, me suscribo.

Cordialmente,


GERARDO ALEXIS PINZON RIQUEIRA
C.C. No. 75.594.496 de Bra.
T.P. No. 82.252 del C. S. de la J.

