

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiséis(26) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Exp. No. 110013103013-2017-00160-00.

**REF. PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL
CONTRACTUAL DE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S
CONTRA CONTINENTAL DE BIENES S.A “BIENCO S.A INC”**

Procede este Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1). PRETENSIONES¹

La Sociedad de Activos Especiales S.A.E. S.A.S a través de apoderado solicita se declare :

1.1 Que la Inmobiliaria Continental de Bienes S.A., “Bienco S.A” incumplió con las obligaciones pactadas en el contrato de mandato No. 022-2009 del 31 de diciembre de 2009 suscrito con la Sociedad de Activos Especiales S.A.E. S.A.S.

1.2 Que producto del incumplimiento descrito, se generaron daños y perjuicios los cuales deben ser indemnizados integralmente según lo pactado en el contrato de mandato.

¹ Página 470, archivo “02ExpedienteDigitalizado”

1.3 Se ordene a la Inmobiliaria Continental de Bienes S.A., “Bienco S.A” pagar a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.A.E. S.A.S., la suma de doscientos ochenta y dos millones seiscientos cincuenta y cinco mil dieciséis pesos (\$282.655.016).

1.4 Se condene a la parte demandada al pago de costas y gastos del proceso.

2). FUNDAMENTOS FÁCTICOS²

Como fundamento de las pretensiones, la parte actora expuso, en síntesis, los siguientes hechos relevantes:

2.1 La Sociedad de Activos Especiales S.A.E. S.A.S -, identificada con Nit. 900.265.408 - 3, es una sociedad de economía mixta del orden nacional, cuyo objeto radica en la administración y comercialización de inmuebles provenientes de procesos de extinción de dominio por delitos tales como el narcotráfico, lavado de activos, entre otros.

2.2 Para la concreción del objeto social se procedió a la suscripción del contrato interadministrativo No. 029 - 2009 con la liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes cuyo objetivo era la administración de bienes vinculados a los delitos antes señalados.

2.3 En el contrato No. 029-2009 las partes acordaron en la cláusula tercera, que los honorarios de administración de los inmuebles productivos, sería la suma equivalente al diez por ciento (10%) más IVA sobre el valor recaudado.

2.4 Teniendo en cuenta lo indicado, la Sociedad de Activos Especiales S.A.E. S.A.S mediante invitación pública No. 01 de 2009, procedió a la conformación de su registro inmobiliario a través del cual realizaría las labores de administración y comercialización de los inmuebles que le fueron entregados en virtud del contrato administrativo suscrito con la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes.

2.5 Una de las inmobiliarias que hizo parte de la conformación de mencionado registro fue Continental de Bienes S.A “Bienco S.A”.

2.6 El objeto del contrato fue otorgar el correspondiente mandato con el fin, que la inmobiliaria pudiera realizar las actuaciones de administración, saneamiento

² Página 471 “02ExpedienteDigital”

administrativo y la comercialización de determinados bienes inmuebles urbanos y rurales.

2.7 Durante la vigencia del contrato, el mandatario recibió para su administración un total de setecientos cincuenta y uno (751) inmuebles.

2.8 Pese a los requerimientos efectuados por la sociedad, la demandada no aceptó la suscripción de la respectiva acta de liquidación parcial del contrato de mandato, en la que se señalaría sobre que inmuebles no se presentaban observaciones respecto del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la inmobiliaria Continental de Bienes S.A “Bienco S.A”.

2.9 La Inmobiliaria Continental de Bienes S.A “Bienco S.A” presentó incumplimientos contractuales respecto a 109 inmuebles, lo impidió formalizar la liquidación del mandato.

2.10 El 21 de febrero de 2017 programada a la audiencia de conciliación ante la Procuraduría delegada para Asuntos Civiles, inmobiliaria demandada no compareció, por ello se declaró fracasada.

2.11 Respecto al contrato incumplido indicó que, este se encuentra definido en la cláusula primera, y se rige por las normas del derecho privado; además hace parte de este, el Manual de Operaciones SAE, en el cual se establecieron mecanismos y procedimientos aplicables a la ejecución del mandato, así como los términos de invitación pública No. 01 de 2009, tal como se pactó en los párrafos 1°, 2° y 3° del mandato.

La parte demandante relaciona las obligaciones que no fueron cumplidas o ejecutadas por parte de la sociedad demandada, así :

1.Alteraciones en el estado de ocupación: En la base de inmuebles reportados se evidencia que 50 inmuebles sufrieron alteraciones en su estado de ocupación inicial, ya que fueron recibidos por el mandatario, desocupados o con contratos de arrendamiento y posteriormente fueron objeto de ocupaciones ilegales y/o invasiones, en las que la demandada no inició las acciones legales correspondientes para lograr su restitución, incumpliendo así las obligaciones establecidas en el numeral 2.10 del Manual de Operaciones de Administración y Comercialización de S.A.E.

Indica la entidad que con base en la cláusula 5° es dable dar aplicación a la Cláusula Penal Establecida.

Ahora bien, al encontrarse 36 predios con ocupación ilegal, se tiene que la recuperación de cada uno de ellos tiene un costo de \$1.494.839³, de acuerdo con el estudio elaborado por la Vicepresidencia Jurídica de la S.A.E de 29 de diciembre de 2015.

Los inmuebles que presentan alteración en el estado de ocupación son:

FMI 120 – 42068 COD SAE 2780; el 10 de marzo de 2010, se suscribió acta de recibo de los lotes por parte de un representante de la liquidada DNE – FRISCO, mediante la cual se hizo entrega a la sociedad demandada, el inmueble referido, señalando que se trataba de un lote desocupado, con una placa en el piso donde existió una vivienda, sin cultivo alguno.

El 18 de octubre de 2013, el inmobiliario entregó el predio a la SAE señalando que, *“en el momento no se encontraba nadie dentro del inmueble, por información de los vecinos nos enteramos de que, desde hace unos 5 meses aproximadamente se está realizando esta construcción, ya que este predio estuvo abandonado por muchos años, la comunidad se está apropiando de él. No se ingresa ya que se trata de una zona con mucha presencia guerrillera y no se encuentra a nadie en su interior”*.

FMI 370-311287 y 370-311394 COD SAE 5403-5406

El 26 de mayo de 2010 la liquidada DNE – FRISCO, la inmobiliaria demandada entregó el predio a la S.A.E a través del acta de inspección ocular, la cual se señaló que se trataba de una oficina que se encontraba desocupada y que contaba con un parqueadero; no obstante, indica la sociedad demandada “que deja constancia de la imposibilidad de entregar físicamente el predio. Además, se consignó que el inmueble está ocupado por la firma EUTEC, se toca la puerta, pero no abren”.

FMI 373-3702 y 373-37660 COD SAE 6958,6957.

El 14 de julio de 2010, se suscribió acta de entrega de inmueble rural, mediante la cual la liquidada DNE – FRISCO, le entregó al mandatario Inmobiliaria Continental de Bienes S.A “Bienco S.A”, un lote de terreno en el que se observan pastos y maleza de la región, no se observan construcciones.

³ Página 472, archivo “01expedienteDigitalizado”

El 30 de octubre de 2013, se suscribió acta de entrega física del inmueble, al mandatario Bienco S. A en la que se señaló que, "en el momento de la diligencia fuimos atendidos por la esposa del mayordomo quien no permite el ingreso ya que no se encuentra el esposo, agrega que no permite el ingreso a realizar el registro fotográfico ni tampoco inventario ya que no se encuentra su patrón, quien omite el nombre".

FMI 373-66307, 373- 66306 COD SAE 6961 y 6962.

El 12 de julio de 2010, se suscribió acta de entrega inmueble rural, a través del cual la liquidada DNE – FRISCO hizo entrega al mandatario Bienco S. A., el inmueble referido indicando que, se trata de dos lotes de terreno que se encuentra entre la construcción en obra negra y casa prefabricada encerrada en malla, los lotes se encuentran abandonados y sin construcción alguna.

El 28 de noviembre de 2013, se suscribió acta de recepción y/o entrega física del inmueble, en la que se señaló que respecto del cód. 6962 “se trata de una casa de dos niveles la cual se encuentra la fachada en ladrillo y las puertas y ventanas están cerradas con esterilla y candados. Por información del presidente de la junta de acción comunal se enteraron de que, este predio está siendo ocupado por los hijos del infractor. Se toca la puerta, pero nadie sale".

Respecto del inmueble identificado con cód. SAE 6961 indicó que “se trata de una construcción en obra negra la cual está siendo usada como depósito de lanchas Jet Ski., se observa además un colchón. Por información del presidente de la junta de acción comunal nos enteramos de que este predio está siendo ocupado por los hijos del infractor. Se toca la puerta, pero nadie sale.”

Alteración en el Estado de Ocupación FMI 373-49631 COD SAE 6967.

El 10 de julio de 2010, se suscribió acta de entrega inmueble rural, por parte la liquidada DNE – FRISCO al mandatario Bienco S. A., en donde se señaló que se “trata de un lote de terreno, cercado con poste de guadua y alambre de púa, terreno para ganadería, no cuenta con construcción habitable".

El 28 de noviembre de 2013, se suscribió acta de recepción y/o entrega física del inmueble, en la que se señaló que “en el momento de la diligencia fui atendido por el señor Héctor Zuleta Vergas quien es el ocupante, quien manifiesta que tiene los títulos del predio por medio del juzgado, esto por prescripción y posesión ya que manifiesta que lleva 22 años en este."

Alteración en el Estado de Ocupación FMI 373-41885 COD SAE 6971.

El 10 de julio de 2010, se suscribió acta de entrega de inmueble rural, por parte de la liquidada DNE – FRISCO al mandatario Bienco S. A, en la que señaló que (...)” consta de una vivienda en material y zonas verdes, no se puede entrar al bien ya que se encontró cerrado y deshabitado”.

El 28 de noviembre de 2013, se suscribió acta de recepción y/o entrega física del inmueble, en la que se señaló que "En el momento de la diligencia no se encontró a nadie, por información de un lugareño nos enteramos de que este inmueble está siendo ocupado por el señor Gustavo Silva.”

Alteración en el Estado de Ocupación FMI 373-34887, 373-34977, 373 - 34876, 373- 34885, 373- 34884, 373 - 34883, 373- 34882, 373 - 34882, 373 - 34880, 373 - 34879, 373 - 34878, 373 - 34859, 373 - 34858,373-34857,373-34856,373- 34855, 373- 34854,373- 34853, 373- 34852, 373- 34861, 373-34862, 373 - 34863, 373 -34863, 373 - 34864, 373 - 34865, 373 - 34866, 373 - 34867, 373 – 34868, 373 - 34869, 373 - 34870, 373 - 34873, 373 - 34873, 373 - 34871 - 373 - 34872, 373 - 34872, 373 - 34875, 373 - 34889, 373 - 34851, 373 - 34 888, 373 - 34860, 373 - 34886. Código SAE No 6973 - 6976 - 6977 - 6981- 6982 - 6983 - 6984 - 6985 - 6986 - 6987 -6988 -6989 - 6990 - 6991 - 6992- 6993 - 6994 - 6995- 6996- 6997- 6998- 6999 - 7000- 7001- 7002 - 7003 - 7004 - 7005 - 7006 - 7007 - 7008 - 7009 - 7010 - 7011 -7012 - 7013 - 7014 - 7015.

El 14 de julio de 2010, se suscribió acta de entrega inmueble rural, por parte de la liquidada DNE – FRISCO al mandatario Bienco S. A, en la misma se señaló que “(...) se trata de un globo de terreno conformado por 38 lotes, los cuales no tienen demarcación ni están separados, el predio se encuentra abandonado y con maleza, no cuenta con ningún tipo de construcción.”

El 8 de febrero de 2013, se suscribió acta de recibo físico de lotes (38 Actas), señalando que "este lote se encuentra ocupado por el señor Diego Edison Jiménez el cual tiene de 7 a 11 cabezas de ganado, para pastoreo, el señor manifiesta que está interesado en legalizar su ocupación.”

Alteración en el Estado de Ocupación FMI 382- 20022 COD SAE 10046.

El 4 de agosto de 2010, se suscribió acta de entrega inmueble rural, mediante la cual al liquidada DE - FRISCO, el entregó al mandatario Bienco S. A, el inmueble denominado Hacienda “La Guaduala”, en la cual se señaló que “(...)

que se trata de un predio cuya vocación es ganadera, el cual se encontraba abandonado con maleza y vegetación, no existe construcción alguna."

El 18 de noviembre de 2013, se suscribió acta de recepción y/o entrega física del inmueble, en la que se señaló que ". por información de los lugareños informaron que en este se encuentra ocupado por el señor Luis Valencia quien es el supuesto dueño del predio."

Alteración en el Estado de Ocupación FMI370 -716802 COD SAE 10455.

El 2 de septiembre de 2010, se suscribió acta de entrega inmueble, mediante al cual la liquidada DNE- FRISCO, el entregó al mandatario Bienco S. A, el inmueble, referido indicando que "(...)que se trata de un lote de terreno de 90.65 metros con muros laterales en mal estado y cubierto por maleza, desocupado en mal estado."

El 19 de noviembre de 2013, se suscribió acta de recepción y/o entrega física del inmueble, en la que se señaló que "el predio se encuentra ocupado y es comercial."

Alteración en el Estado de Ocupación FMI 370- 202372 COD SAE 10458.

El 23 de septiembre de 2010, se suscribió acta de entrega inmueble, mediante la cual la liquidada DNE - FRISCO, entregó al mandatario Bienco S. A, el inmueble referido, señalando que se encontraba desocupado.

El 2 de septiembre de 2014, se suscribió acta de recepción y/o entrega física del inmueble, en la que se señaló que "En el momento de la diligencia fui atendido por la señora Leony Hurtado quien manifestó ser la nuera de la propietaria del inmueble, agrega que ella se encuentra sola y no permite el ingreso puesto que no sabe cuál es el inconveniente que presenta el inmueble, agregan que ella junto con su suegra y esposo ocupan el predio desde hace un año aproximadamente."

Actuaciones administrativas

En desarrollo del contrato, el mandatario tenía como obligación gestionar el pago de servicios públicos, impuestos prediales, valorización y el pago de las cuotas de administración bien sea directamente o a través de los arrendatarios de los inmuebles que contaban con productividad con el fin de evitar cobro de intereses de mora y sanciones por incumplimiento. No obstante, luego de revisión efectuada, se pudo evidenciar ausencia de estas acciones en dos (2) inmuebles.

Conforme a lo indicado, el mandatario no entregó a la S.A.E evidencias de las actuaciones administrativas llevadas a cabo antes del 28 de octubre de 2013, fecha en que terminaron entregas físicas de estos inmuebles, que se relacionan a continuación:

Nº.	MATRICULA	SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	DEPARTAMENTO	CLASE	TIPO	ESTADO LEGAL	FECHA RECEPCION FISICA POR PARTE INMOBILIARIO	FECHA RETOMA FISICA POR SAE	ESTADO DE OCUPACION INICIAL	ESTADO DE OCUPACION EN RETOMA POR SAE
1	50N-413802	5551	FC LAS NIEVES MUNICIPIO EL ROSAL VDA EL RODEO Calle 15 # 48-111 of. 416	SUBACHOQUE	CUNDINAMARCA	RURAL	LOTE	INCAUTADO	12/05/2010	02/07/2015	OCUPADO	ARRENDADO
2	230-28943	5567	Centro Comercial	VILLAVICENCIO	META	URBANO	OFICINA	INCAUTADO	25/05/2010	10/01/2013	ARRENDADO	ARRENDADO

En consecuencia, la sociedad demandada incumplió con las obligaciones establecidas en el Capítulo I del Manual de Operaciones de administración y comercialización de S.A.E, (M.O), el cual, de acuerdo con el Parágrafo Primero de la Clausula Primera, forma parte integral del Contrato de Mandato.

De acuerdo con el contrato de mandato es pertinente la aplicación de la Cláusula Penal establecida en la cláusula quinta del contrato de mandato.

Gestión de Arrendamientos

La sociedad demandada recibió en desarrollo del contrato 83 contratos de arrendamiento cedidos por anteriores depositarios de la liquidada DNE, la cual celebró un número de treinta y cinco (35) contratos de arrendamiento para un total de ciento dieciocho (118) contratos de arrendamiento. Información con base en registros tomados con corte al 30 de agosto de 2.015.

Del análisis de la validación contractual y conforme a los documentos entregados, se identificaron treinta y siete (37) contratos de arrendamiento con los siguientes hallazgos que representan incumplimientos por parte del inmobiliario:

Inconsistencia en la información contractual cargada en el sistema Olympus

Incrementos errados: Valores dejados de cobrar por la sociedad demandada producto de la aplicación indebida de los incrementos pactados en el contrato de arrendamiento. Para este caso S.A.E identificó veinte (20) contratos de arrendamiento, cuyo monto asciende a la suma de \$216.023.534 de los cuales dejó de percibir más el 10% de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.A equivalente a un total de \$21.602.360.

N o	FMI	SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	DPTO.	DIFERENCI A
1	370-412240	2625	LC 35 A BL ABC PS 1 CC SUPER RQAPIDO DEL SUR CL 5B 52A-20 ANTES CL 6 52A-20	CALI	VALLE	\$9,106,403
2	370-11974	2634	CS PS 1 y 2 CL 6 34-53/55/57	CALI	VALLE	\$1,419,695
3	370-444085	2549	AP 102 GJ 2 ED CRISTHIAN FELIPE CRA. 101 CLL 13-46	CALI	VALLE	\$7,777,472
4	370-13826	5402	CS LT CRA 35 6 02-10 AV ROOSEVELT CLL 6 35 15 BRR SAN FERNANDO	CALI	VALLE	\$420,574
5	370-34390	2596	CS CL 3 61A 08 URB PAMPALINDA	CALI	VALLE	\$2,211,007

6	370-110375	2632	CS CR 104 14-175 LT 5 MZ K URB CIUDAD JARDIN	CALI	VALLE	\$1,843,251
7	370-36607-4	2574	AP 301 CL 47 N 3 FN 68 AV 3G N	CALI	VALLE	\$22,062,030
8	370-36607-5	2575	AP 302 CL 47 N 3 FN 68 AV 3G N	CALI	VALLE	\$21,608,946
9	370-36607-6	2576	AP 401 CL 47 N 3 FN 68 AV 3G N	CALI	VALLE	\$24,160,003
10	370-144241	10419	CLL 2 N° 61 - A 26	CALI	VALLE	\$952,064
11	370-331541	10430	CS LT 3 CL 11 122A 245	CALI	VALLE	\$41,257,858
12	370-337296	2643	CALLE 22 10 -64 B/ OBRERO	CALI	VALLE	\$13,417,335
13	380-31192	1267	CLL 7 N° 8-40 OF 202 CC GRAJALES	ROLDANILLO	VALLE	\$5,378,817
14	380-31195	1270	CLL 7 N° 8-40 OF 205 CC GRAJALES	ROLDANILLO	VALLE	\$1,717,588
15	370-353617	1177	AVENIDA 6N N° 13N-50 CENTRO COMERCIAL BOULEVAR SEXTA AVENIDA LOCAL 2	CALI	VALLE	\$5,679,012
16	370-353626	1184	AVENIDA 6N N° 13N-50 CENTRO COMERCIAL BOULEVAR SEXTA AVENIDA LOCAL 11	CALI	VALLE	\$36,831,938
17	370-353874	975	AVENIDA 6N N° 13N-50 CENTRO COMERCIAL BOULEVAR SEXTA AVENIDA OFICINA 1009	CALI	VALLE	\$1,732,836
18	370-353865	1318	AVENIDA 6N N° 13N-50 CENTRO COMERCIAL BOULEVAR SEXTA AVENIDA OFICINA 909	CALI	VALLE	\$377,873
19	370-353855	1315	AVENIDA 6N N° 13N-50 CENTRO COMERCIAL BOULEVAR SEXTA AVENIDA OFICINA 808	CALI	VALLE	\$17,684,098
20	380-31187	1156	CLL 7 N° 8-40 LC 103 PISO 1 CC GRAJALES	ROLDANILLO	VALLE	\$384,799

Por tanto, se establece con ello que, el mandatario incumplió con las obligaciones señaladas en el numeral 2 capítulo 4 del Manual de Operaciones denominado Inmuebles Arrendados.

Contratos que presentan inconsistencias:

Inmueble de FMI 370 - 412240- Cód. SAE 2625

El 9 de noviembre de 2004, el señor Jorge Vergara suscribió contrato de arrendamiento con el señor Pablo Emilio Rodas, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 412240 ubicado en la calle 5 B No 52 A- 26 local 35 A.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de trescientos ochenta y cinco mil pesos (\$385.000) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de nueve millones ciento seis mil cuatrocientos tres pesos (\$9.106.403).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo del contrato interadministrativo 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$910.640.00

Inmueble de FMI 370 - 11974 - Cod. SAE 2634

El 1 de octubre de 2006, el señor Sigfredo Restrepo Zuluaga y/o Transacciones Inmobiliarias suscribió contrato de arrendamiento con la Cooperativa Nuevos Caminos Ltda., respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 11974 ubicado en la Av. Roosevelt 34 - 55/57 oficina 2.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de trescientos ochenta mil pesos (\$380.000) más el IVA, pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que, la sociedad demandada durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar a la suma de un millón cuatrocientos diecinueve mil seiscientos noventa y cinco pesos (\$1.419.695).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.A equivalente a \$14.969.

Inmueble de FMI 370 - 444085- Cód. SAE 2549

El 7 de julio de 2007, Promovalle suscribió contrato de arrendamiento con la señora María Nínive Bedoya De San Clemente, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 444085 ubicado en la Cara 101 No 13 - 46 Apto 102 Edificio Cristian Felipe.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de doscientos cuarenta y seis mil ochocientos treinta y seis pesos (\$246.836) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que la sociedad demandada durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de siete millones setecientos setenta y siete mil cuatrocientos setenta y dos pesos (\$7.777.472.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No.029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$7.777.472.00

Inmueble de FMI 370 - 13826 - Cód. SAE 5402

El 2 de diciembre de 2009, Promovalle suscribió contrato de arrendamiento con el señor Wilmer Jaramillo Cardona, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 13826 ubicado en la Carrera 35 No - 06-02 San Fernando.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de un millón ciento veinte mil novecientos pesos (\$1.120.900.00) más IVA pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que la sociedad demandada durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de cuatrocientos veinte mil quinientos setenta y cuatro pesos. (\$420.574.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.A equivalente a \$42.057.00

Inmueble de FMI 370 - 34390 - Cód. SAE 2596

El 30 de noviembre de 2009, Promovalle suscribió contrato de arrendamiento con la constructora Inmobiliaria Progreso, respecto del inmueble identificado con FMI 370- 34390 ubicado en la Calle 3 No. 61a – 08, Pampalinda.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de setecientos cincuenta mil pesos (\$246.836.00) más IVA pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que la sociedad demandada durante a la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de dos millones doscientos once mil siete pesos. (\$2.211.007.00)

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.A equivalente a \$221.100.00

Inmueble de FMI 370 - 110375 - Cód. SAE 2632

Promovalle suscribió contrato de arrendamiento con la señora Teresa Franco Lara, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 110375 ubicado en la carrera 104 No 14 - 175 ciudad Jardín.

Dentro del contrato se acordó que el valor del cánon de arrendamiento seria la suma de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000.0) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, al Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de un millón ochocientos cuarenta y tres mil doscientos cincuenta y un pesos (\$1.843.251.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No.029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.A equivalente a \$184.325.00

Inmueble de FMI 370- 36607 - 4- Cód. SAE 2574

El pasado 1 de junio de 2008, la señora Elizabeth Espitia López, suscribió contrato de arrendamiento con el señor Juan Manuel Gallego Cabezas respecto del inmueble

identificado con FMI 370-36607-04 ubicado en la avenida 3GN No. 47 - 18 apto 301, barrio Vipasa.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650. 000.00) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que la sociedad demandada durante administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, al Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar al suma de veinte dos millones sesenta y dos mil treinta pesos. (\$22.062.030.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$2.206.203.00.

Inmueble de FMI 370 - 36607 - 5- Cód. SAE 2575

El pasado 1 de diciembre de 2004, la señora Elizabeth Espitia López, suscribió contrato de arrendamiento con el señor Juan Manuel Gallego Cabezas respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 36607-05 ubicado en la avenida 3GN No. 47 - 18 apto 302, barrio Vipasa

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de quinientos cincuenta mil pesos (\$550.000.00) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de veinte unos millones seiscientos ocho mil pesos novecientos cuarenta y seis pesos. (\$21.608.946.00)

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo del contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$2.160.894.00.

Inmueble de FMI 370-36607- 6 - Cód. SAE 2576

El pasado 1 de mayo de 2006, la señora Elizabeth Espitia López, suscribió contrato de arrendamiento con el señor Juan Manuel Gallego Cabezas respecto

del inmueble identificado con FMI 370-36607-06 ubicado en la avenida 3GN No. 47 - 18 apto 302, barrio Vipasa.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de seiscientos treinta y siete mil quinientos pesos (\$637. 500.oo) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que la sociedad demandada durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, al Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma veinte cuatro millones ciento sesenta mil tres pesos (\$24.160.003.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$2.416.000.00.

Inmueble de FMI 370- 144241 - Cód. SAE 10419

El 19 de noviembre de 2009 J.M. Inmobiliaria suscribió contrato de arrendamiento con el señor Jorge Isaacs Behar Gutiérrez, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 144241 ubicado en la calle 2 No 61 a - 26 pampalinda de Cali.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de ochocientos cincuenta mil pesos (\$850.000.o) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, al Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma novecientos cincuenta y dos mil sesenta y cuatro pesos. (\$952. 064.oo)

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo 029 de 2009 suscrito con la extinta DNE equivalente a \$95.206.

Inmueble de FMI 370 - 331541- Cód. SAE 10430

El 8 de agosto de 2006, la inmobiliaria J.M. Inmobiliaria, suscribió contrato de arrendamiento con la Fundación Albalá representada legalmente por el señor

Andrés Palau Lenis respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 331541 ubicado en la avenida calle 1 No 122 A - 245.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de dos millones de pesos (\$2.000. 000.00) Mas IVA pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante a la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de cuarenta y un millones doscientos cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y ocho pesos (\$41.257.858.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo del contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$4.125.785.00.

Inmueble de FMI 370 - 337296 - Cód. SAE 2643

El 1 de marzo de 1999, el señor Hernando Mejía Uribe, suscribió contrato de arrendamiento con la señora Claribel Melo Rúales, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 337296 ubicado en la carrera 1 No 21 -47 de la ciudad de Cali.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400. 000.00) Mas IVA pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la s u m a de trece millones cuatrocientos diecisiete mil trescientos treinta y cinco pesos M/Cte. (\$13.417.335.00) MCTE.

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo 029 de 2009 suscrito con la extinta DE equivalente a \$1.341.733.00.

Inmueble de FMI 380 - 31192 - Cód. SAE 1267

El pasado 1de julio de 2006, la señora Guidely Urdinola Grajales, suscribió contrato de arrendamiento con la constructora Inmobiliaria Ltda., respecto del

inmueble identificado con FMI 380-31192 ubicado en la calle 7 No 8 40 oficina 202 del municipio de Roldanillo.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de ciento cuarenta y seis mil pesos (\$146. 000.00) Mas IVA pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, al Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de cinco millones trescientos setenta y ocho mil ochocientos diecisiete pesos (\$5.378.817.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$537.881.00.

Inmueble de FMI 380 - 31195 - Cód. SAE 1270

La inmobiliaria Paraíso Ltda. - Inpa Ltda. suscribió contrato de arrendamiento con el señor Jaime Gómez Díaz, respecto del inmueble identificado con FMI 380-31195 ubicado en la calle 7 No 8 40 oficina 205 de municipio de Roldanillo.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de ciento diez pesos (\$110.000.0) Mas IVA pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de un millón setecientos diecisiete mil quinientos ochenta y ocho pesos (\$1.717.588.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$171.758.00.

Inmueble de FMI 370- 353617 - Cód. SAE 1177

El 1 de octubre de 2004, la inmobiliaria Valle Ltda., suscribió contrato de arrendamiento con el señor Leonardo Enrique Jaramillo Quiroz, respecto del

inmueble identificado con FMI 370 - 353617 ubicado en la Avenida 6 norte No 13 N - 5 0 Local 02 edificio Boulevard de la Sexta

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de ciento ochenta mil pesos (\$180.000.00) más el pago de la cuota de administración, pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS. se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, al Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de cinco millones seiscientos setena y nueve mil doce pesos (\$5.679. 012.00)

Adicionalmente, S.A. E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No.029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a (\$567.901.00)

Inmueble de FMI 370 -353626 - Cód. SAE 1184

La inmobiliaria Tequendama Ltda., suscribió contrato de arrendamiento con los señores Amparo Montenegro Narváez, Jaime Aragón Gómez y Hayder Bautista Restrepo, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 353626 ubicado en la Avenida 6 No 13 No- 50 de la ciudad de Cali.

Dentro del contratos e acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de quinientos mil pesos (\$500.000.0o) pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, al Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de treinta y seis millones ochocientos treinta y un mil novecientos treinta y ocho pesos (\$36.831.938.00).

Adicionalmente, SAE dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$3.683.193.00.

Inmueble de FMI 370- 353874- Cód. SAE 975

El 14 de mayo de 2005, la inmobiliaria Vale Ltda., suscribió contrato de arrendamiento con la inmobiliaria Valle Ltda., respecto del inmueble identificado

con FMI 370 - 353874 ubicado en la Avenida 6 norte No 13 N- 50 oficina 1009 edificio Boulevard de la Sexta.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de ciento ochenta mil pesos (\$180.000.00) más el pago de la cuota de administración, pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de un millón setecientos treinta y dos mil ochocientos treinta y seis pesos (\$1.732.836.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No.029 de 2009 suscrito con la extinta D E equivalente a \$173.283.00.

Inmueble de FMI 370-353865 - Cód. SAE 1318

El 24 de junio de 2009, la inmobiliaria Artemo y Bienes S.A., suscribió contrato de arrendamiento con el señor Diego Llano Buenaventura, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 353865 ubicado en la Avenida 6 norte No 13 N - 50 oficina 909 Edificio Boulevard de la Sexta.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de cuatrocientos cincuenta pesos (\$450.000.00) más el pago de la cuota de administración, pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de trescientos setenta y siete mil ochocientos setenta y tres pesos. (\$377.873.00).

Adicionalmente, S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$37.787.00.

Inmueble de FMI 370-353855 - Cód. SAE 1315

El 21 de febrero de 1998, el representante legal de la inmobiliaria Seguridad inmobiliaria Ltda., suscribió contrato de arrendamiento con el señor Víctor Hugo

Vallejo e Ismael Enrique Mancera Lozano, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 353855 ubicado en la Avenida 6 norte No 13 N- 50 oficina 808 y 809 edificio Boulevard de la Sexta.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de cuatrocientos mil pesos (\$400.000.00) más el pago de la cuota de administración, pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUS, se observa que el mandatario durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., dejó de recaudar la suma de diecisiete millones seiscientos ochenta y cuatro mil noventa y ocho pesos M/Cte. (\$17.684.09800) MCTE.

Adicionalmente, SAE dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No. 029 de 2009 suscrito con la extinta D.N.E equivalente a \$176.840.00.

Inmueble de FMI 380- 31187 - Cód. SAE 1156

El 1 de enero de 2004, el representante legal del centro comercial Grajales., suscribió contrato de arrendamiento con el representante legal de la Cooperativa de Servidores Públicos y jubilados de Colombia Coopserp, respecto del inmueble identificado con FMI 380- 31187 ubicado en la calle 7 No 8- 40 Local 103 piso 1 del centro Comercial Grajales.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de quinientos veintiocho mil ochocientos noventa y siete pesos (\$528.897.00) más el pago de la cuota de administración, pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

Una vez verificado el sistema de facturación OLYMPUSs, se observa que la sociedad demandada durante la administración del contrato de arrendamiento no facturó los valores correspondientes a los aumentos, por tanto, la S.A.E., dejó de recaudar la suma trescientos ochenta y cuatro mil setecientos noventa y nueve pesos (\$384. 799.00)

Adicionalmente. S.A.E dejó de percibir el ingreso del 10% por concepto de la comisión en desarrollo al contrato interadministrativo No.029 de 2009 suscrito con la extinta D. N.E equivalente a \$38.479.00.

No Cobro de cláusula penal:

Corresponde a aquellos contratos de arrendamiento terminados de manera anticipada o con incumplimientos por parte del arrendatario sobre los cuales la sociedad demandada no cobró la cláusula penal convenida en el contrato de arrendamiento. Para este caso S.A.E identificaron catorce (14) contratos de arrendamiento que representan un valor de \$15.076.743:

N o	FMI	SAE	DIRECCIÓN	CIUDAD	DPTO .	DIFEREN CIA
1	370-165760	10460	AV 2A NORTE 47N-21 LT 19 URB LA MERCED 6TA ETAPA.	CALI	VALL E	\$1,207,060
2	370-290997	2566	AP 411 PAR 129 BL C CON VILLA DEL SOL SEC III CL 62-1 BIS 15 ANTES CL 62 - 1A 21	CALI	VALL E	\$1,774,680
3	370-509641	2635	AP 402 PAR. 220 BL 20 CL 18A 50- 97 CON OASIS DEL LIMONAR	CALI	VALL E	\$1,179,000
4	370-457615	9873	AP 504 CR 54 14-60 ED HUDSON	CALI	VALL E	\$1,179,000
5	370-542731	10392	APT 101A BL A CON VALLE DEL LILI CL 26 81-40	CALI	VALL E	\$1,222,164
6	370-202372	10458	CRA 39 32-58 LOT 8 MZ 4 URB PERIQUILLO 1 ETAPA	CALI	VALL E	\$1,133,400
7	370-219124	10403	AP 503 TR A CL 3 55B 72 CR 56 CON GUADALUPE	CALI	VALL E	\$1,133,400
8	370-323801	10395	AP D 302 CONDOMINIO PLAZA 50 ET II CL 12A 50-110	CALI	VALL E	\$1,179,000
9	370-189083	10438	AP 402 BL 4 UN ALHAMBRA ET III CL 13 A 37 31	CALI	VALL E	\$1,179,000
10	380-31189	1157	CLL 7 N° 8-40 LC 105 PISO 1 CC GRAJALES	ROLDANILL O	VALL E	\$200,164
11	370-353640	1195	AVENIDA 6N N° 13N-50 CENTRO COMERCIAL BOULEVAR SEXTA AVENIDA LOCAL 25	CALI	VALL E	\$771,785
12	370-353852	2785	AVENIDA 6N N° 13N-50 CENTRO COMERCIAL BOULEVAR SEXTA AVENIDA OFICINA 805	CALI	VALL E	\$1,149,365
13	370-220454	8328	CALLE 4 B NO 27-104 AP 401 ED TORRE DE CRISTAL	CALI	VALL E	\$697,525
14	370-471244	2568	AP 504 PS 4 GJ 24ED HIPOCAMPUS CL 20 6A - 34 N	CALI	VALL E	\$1,071,200

Por tanto, se establece que el mandatario incumplió con las obligaciones señaladas en el numeral 2capítulo 4 del Manual de Operaciones denominado Inmuebles Arrendados.

Inmueble de FMI 370- 165760-Cód. SAE 10460

El pasado 1 de diciembre de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble

identificado con FMI 370 - 165760 ubicado en la Av. 2N No 47 N- 21 lote 19 MZ urbaniza con la Merced sexta etapa.

Dentro del contratos se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de seiscientos ochenta mil pesos (\$680.000.o), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipulo en la cláusula Novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón doscientos sete mil sesenta pesos (\$1.207.060.00).

Inmueble de FMI 370- 290997- Cód. SAE 2566

El pasado 1 de marzo de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 290997 ubicado en la calle 62 No 1bis - 15 apto 411 Bloque C Parqueadero 129.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000.oo), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipulo en la cláusula Novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en al que se establece que el contrato terminó de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón setecientos setenta y cuatro mil seiscientos ochenta pesos (\$1.774. 680.oo).

Inmueble de FMI 370- 509641 -Cód. SAE 2635

El 1 de marzo de 2010, la inmobiliaria Bienco S. A. suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370- 509641 ubicado en la calle 18 A No - 50 - 97 apto 402 Bloque 20 Parqueadero 220 conjunto residencial Oasis del Limonar.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de cuatrocientos ochenta mil pesos (\$480.000.o), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipulo en la cláusula Novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón ciento setenta y nueve mil pesos (\$1.179.000.00).

Inmueble de FMI 370-457615- Cód. SAE 9873

El 1 de diciembre de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370-457615 ubicado en la carrera 54 No, 14- 60 pato 504 Edificio Hudson.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650.000.00), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipulo en la cláusula Novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón ciento setenta y nueve mil pesos (\$1.179.000.00).

Inmueble de FMI 370- 542731 - Cód. SAE 10392

El 1 de diciembre de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 542731 ubicado en la Calle 26 No 81 - 40 Apto 101a B.I A Conjunto Valle de Lili.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de cuatrocientos catorce mil quinientos pesos (\$414.500.o), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipuló en la cláusula Novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón doscientos veintidós mil ciento sesenta y cuatro pesos (S1.222.164.00).

Inmueble de FMI 370-202372 - Cód. SAE 10458

El 1 de diciembre de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A. suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 202372 ubicado en al Cra. 39 No 32- 58 lote 8, manzana 4 urbanización Periquillo etapa 1. Dentro del contratos se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de seiscientos cincuenta mil pesos (\$650.000.00), pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

De igual manera se estipulo en la cláusula Novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón ciento treinta y tres mil cuatrocientos pesos (S1.133.400.00).

Inmueble de FMI 370- 219124 - Cód. SAE 10403

El 1 de diciembre de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 219124 ubicado en la calle 3 No 55 B- 72 Cra. 56 conjunto Guadalupe apto 503. Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de quinientos diez mil pesos (\$510. 000.00), pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

De igual manera se estipuló en la cláusula Novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón ciento treinta y tres mil cuatrocientos pesos (\$1.133.400.00).

Inmueble de FMI 370- 323801 - Cód. SAE 10395

El 1 de diciembre de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 323801 ubicado en la calle 12 A No 50 - 110 apto D 302 condominio plaza 50 Etapa II. Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de quinientos veintinueve mil pesos (\$529.000.00), pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

De igual manera se estipulo en la cláusula novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con

lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón ciento setenta y nueve mil pesos (\$1.179.000.00).

Inmueble de FMI 370- 189083 - Cód. SAE 10438

El 1 de diciembre de 2010, la inmobiliaria Bienco S.A., suscribió contrato de arrendamiento con la Fiscalía General de la Nación, respecto del inmueble identificado con FMI 370- 189038 ubicado en la calle 13ª No. 37-31 apto 402 bloque 4 unidad Alhambra. Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de quinientos cincuenta mil pesos (\$550.000oo), pagaderos los 5 primeros días de cada mes.

De igual manera se estipulo en la cláusula novena que el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas del contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de dos salarios mínimos mensuales legales vigente a la fecha del incumplimiento, a título de pena.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón ciento setenta y nueve mil pesos (\$1.179.000.00).

Inmueble de FMI 380-31189 - Cód. SAE 1157

El 1 de enero de 2010, la inmobiliaria El Paraíso, suscribió contrato de arrendamiento con la entidad Coosalud E.P.S., respecto del inmueble identificado con FMI 380 - 31189 ubicado en Calle 7 No 8 - 40 centro Comercial Grajales Local 105. Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de ciento setenta y seis mil pesos (\$176.000.00), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipuló en la cláusula quinta sanción por incumplimiento de las obligaciones pactadas un (01) canon de arrendamiento, liquidado al valor que tenga al momento de pagarla sanción.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de doscientos mil ciento sesenta y cuatro pesos (\$200.164.00).

Inmueble de FMI 370 - 353640 - Cód. SAE 1195

Del reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de setecientos setenta y siete mil setecientos ochenta y cinco pesos (\$771.785.00).

Inmueble de FMI 370 - 353852 - Cód. SAE 2785

El 1de julio de 2008, el representante legal de la inmobiliaria transacciones Inmobiliarias, suscribió contrato de arrendamiento con el señor Andrés Naranjo González, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 353852 ubicado en Calle Av 6 N No. 13N- 50 centro comercial Bulevar de la Sexta Avenida Local 25

Dentro del contratos se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de ciento setenta y seis mil pesos (\$176. 000.oo), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipuló en la cláusula decima segunda que al clausula penal: el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas del contrato y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al duplo del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón ciento cuarenta y nueve mil trescientos sesenta y cinco pesos (\$1.149.365.00).

Inmueble de FMI 370 - 220454 - Cod. SAE 8328

El 1 de febrero de 2009, el representante legal de la inmobiliaria J.M. Inmobiliaria, suscribió contrato de arrendamiento con la señora Elvia Elena Pito Ordoñez, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 220454 ubicado en la diagonal 27 No 27 - 104 apto 401 Edificio torre de Cristal de la ciudad de Cali.

Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de doscientos trece mil pesos (\$213.000.00), pagaderos los 5 primeros días de cada

mes. De igual manera se estipulo en la cláusula décima tercera que la cláusula penal: el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas del contrato y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en la que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de seiscientos noventa y siete mil quinientos veinticinco mil pesos (\$697.525.00).

Inmueble de FMI 370 - 471244 - Cód. SAE 2568

El 2 de abril de 2009, el representante legal de la inmobiliaria J.M. Inmobiliaria, suscribió contrato de arrendamiento con la señora Eblin Francisca Moreno Nieves, respecto del inmueble identificado con FMI 370 - 471244 ubicado en la carrera 64 No 13 - 164 Bosques del Limonar de la ciudad de Cali. Dentro del contrato se acordó que el valor del canon de arrendamiento seria la suma de quinientos mil pesos (\$500.000.o), pagaderos los 5 primeros días de cada mes. De igual manera se estipulo en al clausula decima tercera que la cláusula penal: el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas del contrato y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento.

Conforme al reporte extraído del aplicativo OLYMPUS, se observa una anotación en al que se establece que el contrato termino de manera anticipada y de acuerdo con lo indicado por la gerencia de inmuebles el valor dejado de cancelar por clausula penal es de un millón setenta y un mil doscientos pesos (\$1.071.200.00).

Manifiesta la sociedad demandante que, conforme a lo indicado se establece que el mandatario incumplió con las obligaciones señaladas en el numeral 2 capítulo 4 del Manual de Operaciones denominado Inmuebles Arrendados.

Casos especiales

Inmuebles recibidos por la inmobiliaria que no fueron reportados por esta para el ingreso del aplicativo

Producto de la conciliación de inventario llevada a cabo entre la liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes en Liquidación y la S.A.E en el mes de marzo de 2012, se evidenció un grupo de diecisiete (23) inmuebles recibidos por la sociedad demandada que no fueron reportados por ésta para el ingreso en el aplicativo Olympus.

Indica la S.A.E que mediante comunicación CE-GG-0189 del 24 de febrero de 2012, s remitió al mandatario relación de los 23 inmuebles junto con las respectivas actas que soportan la recepción de los mismos y solicitó el correspondiente informe de la gestión efectuada sobre los mismos.

Relación de inmuebles no reportados:

COD SAE	FMI	NUMERO DNE	TIPO	DIRECCIÓN	CIUDAD	DEPARTAMENTO
11053	120-131516	000-085-232	Urbano	CL 9 31 21 BR SAN JOSE POPAYAN	POPAYAN	CAUCA
11054	120-157505	000-135-678	Urbano	CS CL 14 4 50 O CL 14 4 48 O CL 14 4 46 BRR ALFONSO LOPEZ	POPAYAN	CAUCA
11055	120-18578	000-136-140	Urbano	CS CL 4 17 96 O CR 18 3 33 URB PANDIGUANDO	POPAYAN	CAUCA
11056	120-25968	000-078-485	Urbano	CS CR 6 A 28 N 100 BRR YAMBITARA	POPAYAN	CAUCA
11057	120-71648	000-136-374	Urbano	CS CR 32A 17 51 BRR 31 DE MARZO	POPAYAN	CAUCA
11059	240-46680	000-130-924	Rural	PREDIO RURAL EL PORVENIR VDA CHITARRAL	FUNES	NARIÑO
11060	366-25152	000-141-393	Urbano	LT 1 MZ C CR 18 14 56 URB SAN MIGUEL	MELGAR	TOLIMA
11061	370-1098	000-141-498	Urbano	AP 1 CL 34 34A 84 HOY CL 34 25A 80 BRR EL RODEO	CALI	VALLE
11061	370-1098	000-141-499	Urbano	AP PS 2 CL 34 34A 84 HOY CL 34 25A 80 BRR EL RODEO	CALI	VALLE
11062	370-187973	000-141-496	Urbano	AP PS 1 CR 32B 34A 04 ANTES LT 14 MZ 24 BRR QUIROGA	CALI	VALLE
11062	370-187973	000-141-497	Urbano	AP PS 2 CR 32B 34A 04 ANTES LT 14 MZ 24 BRR QUIROGA	CALI	VALLE
11063	370-222927	000-136-330	Urbano	LT 3 CL 14 CR 70 HACE PARTE DE LA ANTIGUA FCA EL LIMONAR O LA MARTINA	CALI	VALLE
11064	370-253174	000-136-346	Urbano	LT 9 CL 14 CR 70 HACE PARTE DE LA ANTIGUA FCA EL LIMONAR O LA MARTINA	CALI	VALLE
11065	370-290072	000-136-757	Urbano	AP P2 CL 55 1E 59 BRR LOS ANDES	CALI	VALLE
11065	370-290072	000-136-758	Urbano	AP P1 CL 55 1E 59 BRR LOS ANDES	CALI	VALLE
11066	370-466679	000-107-637	Urbano	LT 50 CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE LILI CL 2 CR 116 CL 2 116 4 /20	CALI	VALLE
11067	370-620333	000-141-500	Urbano	CS CL 84 1A 13 16 BRR PETECUY LT 24 MZ 103	CALI	VALLE
11068	370-683079	000-140-213	Urbano	CS LT CL 31 6 30 BRR JORGE ISAACS	CALI	VALLE
11069	370-687094	000-139-764	Urbano	CS 18 CR 68 11 A 30 CON CIUDADELA PLAZUELAS DEL GUADALQUIVIR	CALI	VALLE
11070	370-806903	000-136-331	Urbano	LT 4 CL 14 CR 70 CESION VIAS HACE PARTE DE LA ANTIGUA FCA EL LIMONAR O LA MARTINA	CALI	VALLE
11072	370-23065	000-109-266	Rural	LT 2 UBICADO DENTRO DE FCA SAN RAFAEL PARAJE EL GUABAL	JAMUNDI	VALLE
11073	370-24896	000-109-267	Rural	LT SAN RAFAEL PARAJE EL GUABAL	JAMUNDI	VALLE
11074	370-404511	000-109-262	Rural	LT SAN RAFAEL PARAJE EL GUABAL	JAMUNDI	VALLE

Indica la sociedad demandante que a pesar de que estos inmuebles fueron incluidos en el aplicativo y hacen parte del inventario de inmuebles susceptibles de retoma, tuvo conocimiento de estas entregas sólo hasta el mes de marzo de 2012 y por informe dado por la liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes y no por

información de la sociedad demanda; es decir, que por casi dos años estos inmuebles estuvieron por fuera del control y administración de S.A.E.

La Sociedad de Activos Especiales SAE indica que, la sociedad demandada no entregó informe de gestión, ni fotografías ni ningún tipo de información relevante sobre los inmuebles. Incumpliendo así la sociedad demandada con el Numeral .1 Proceso de recepción de inmuebles del Capítulo I del Manual de Operaciones de SAE el cual hace parte integral del contrato de mandato. Igualmente, durante el periodo transcurrido entre la recepción física de los inmuebles y la fecha en que SAE conoció sobre la recepción de los inmuebles, el Mandatario no ejerció las labores de administración de los inmuebles estipuladas en todo el Capítulo del mencionado Manual referido.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA⁴

3.1 La Sociedad Continental de Bienes S.A “Bienco S.A” contestó la demanda indicando respecto a los hechos de la demanda que no se encuentra de acuerdo con lo manifestado en cuanto a que, si bien es cierto pudieron ser 751 inmuebles sobre los cuales se delegó la administración por parte de la entidad demandante, no es cierto que estos le hayan sido entregados, pues muchos de los inmuebles especialmente los que son fundamento de la presente demanda, nunca le fueron entregados físicamente.

3.2 Que, no existe incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de mandato, pues cumplió a cabalidad con las obligaciones de medio; ya que se realizaban comités semanales en las que se notificaba a la Sociedad de Activos Especiales S.A.E. S.A.S., las dificultades que se presentaban con ocasión de la administración de los inmuebles.

3.3 Aluden que la sociedad demandante no aportaba las expensas necesarias para el saneamiento de los inmuebles así como tampoco el desplazamiento a zonas rurales para el cabal cumplimiento de las obligaciones adquiridas, sin contar que para las visitas en predios rurales hubo amenazas de muerte a sus funcionarios, para lo cual tuvo que solicitarse el apoyo de la fuerza pública.

⁴ Página 142 a 159, archivo “01CuadernoExcepciones”

3.4 Precisa que no compareció a la audiencia de conciliación realizada ante la Procuraduría General de la Nación, por cuanto se presentó justificación de inasistencia previo a su realización no obstante esta no fue tomada en cuenta.

3.5 Además de lo anterior, manifestó su oposición a las pretensiones de la demanda formulando las excepciones de mérito que denominó “*Inexistencia de incumplimiento de las obligaciones de la pasiva, daños que justifiquen una condena indemnizatoria y relación de causalidad*”; “*Non Adimpleti Contractus*”; y, “*Mala fe del actor*”.

3.6 También planteó la excepción previa de “*Transacción*” sobre la cual este Despacho se pronunció mediante providencia de 19 de septiembre de 2019 indicando que esta, no está prevista en el artículo 100 del C.G.P, por lo cual se decidirá en sentencia⁵.

Frente a las alteraciones en el estado de ocupación de los bienes inmuebles entregados en virtud del contrato de mandato.

Con el fin de desvirtuar el incumplimiento alegado por la sociedad demandante indicó que todos los inmuebles relacionados en la demanda, fueron entregados documentalmente el 3 de julio de 2013 mediante carta remisoría GSC 3080 de 7 de marzo de 2013 con sus respectivas actas denominadas "de recibo físico de lotes" y anexo 7 acta de inspección ocular; en estos documentos se describe claramente la situación de cada uno de los inmuebles, su estado y observaciones pertinentes como por ejemplo la de manifestar que " los terrenos se encontraban ocupados con ganado y que además el ocupante de los lotes de la urbanización los Girasoles desea legalizar su ocupación y se registra nombre y número de contacto para los fines pertinentes...". Ocupación está en la que no se puede comprometer la responsabilidad de la sociedad administradora pues no se contaba con los mecanismos idóneos para poder desarrollar la labor de administración de los predios los cuales debían ser otorgados por los demandantes, ni el apoyo de la fuerza pública, era imposible evitar que se presentarían tales ocupaciones.

⁵ Página 27, archivo “01CuadernoExcepcionesPrevias”

Manifiesta la demandada que existían algunos inmuebles que con anterioridad a la vigencia del contrato de administración objeto de esta demanda se encontraban ocupados, situación que en cada comité se ponía de presente a la SAE, a manera de ejemplo, el inmueble con código 8316 siempre estuvo ocupado por parte de los infractores y este estado siempre fue notificado a coordinación de la SAE en Cali, lo cual exime de responsabilidad a la parte pasiva en lo que a la ocupación del predios refiere.

Existen igualmente otros inmuebles que efectivamente fueron reportados desocupados al momento de recibirlos pero fueron puestos productivos gracias a la gestión de la sociedad demandada caso concreto el bien 10458 fue alquilado a la Fiscalía General de la Nación al a OPA, pero tan pronto esta entidad retiró sus protegidos este inmueble fue ocupado por los infractores situación que se reportó a la SAE., habiendo instaurado la demandada la respectiva acción policiva tal como se portó prueba de ello.

De igual forma hace referencia a veintiún (21) bienes que en el aplicativo se encuentran registrados como desocupados y de acuerdo con la última verificación física al parecer realizada por la SAE están ocupados. En esta parte es de aclarar que a la hora de hacer la devolución documental y en muchos casos física cuando se trataba de bienes urbanos y que no revestía peligrosidad se encontraban desocupados como consta en las actas de entrega. A partir de ese momento la responsabilidad era de a SAE, y no de la sociedad demandada.

Actuaciones administrativas

Indica que se manifiesta en este punto un presunto incumplimiento relacionado con las gestiones administrativas relacionadas con el pago de servicios públicos, impuestos, cuotas de administración, entre otros, de dos inmuebles identificados con los números 5551 y 5567.

Advierte, que dichos inmuebles no corresponden al regional occidente, sino a la de Cundinamarca pues son predios ubicados en los municipios de Subachoque y Villavicencio; no obstante lo anterior y siendo parte del contrato de administración que aquí nos ocupa, nos referiremos a este inexistente incumplimiento en los términos que a continuación se indican, no sin antes advertir que la parte

demandante no evidencia cual es el presunto incumplimiento, no determina si se trata de servicios públicos o administraciones, impuestos, etc., como tampoco indica la cuantía de dichos conceptos ni presenta prueba alguna que soporte tal incumplimiento.

Gestión de arrendamientos

Indica que, el demandante separa en dos numerales este presunto incumplimiento, a saber, incumplimiento por no incremento en el canon de arrendamiento, ítem que comprende 20 inmuebles e incumplimiento por no cobro de la cláusula penal, en donde involucra 14 inmuebles.

Frente a la inconsistencia de la información contractual cargada en Olympus indica que los procesos de captura de información eran conciliados con los funcionarios delegados para tal fin en la sede de Cali y fueron varias los cruces de correspondencia aclarando situaciones puntuales, así como el desarrollo de comités en los cuales participaba el director Regional, El Director Operativo y otras personas que se asignaran con el propósito de dar soluciones a problemas puntuales e informar sobre la gestión realizada.

Que existen cartas enviadas por la SAE como respuesta a nuestra solicitud con el propósito de dar solución a casos manifestados en el comité y también a través de los comunicados.

Incrementos Errados

Indica que las manifestaciones hechas por la demandada son falsas, si se revisan los 20 contratos que se relacionan, se puede observar que durante todo el tiempo en que Bienco S.A. tuvo la administración de este inmueble, se efectuaron los incrementos acordes a lo pactado en cada contrato. Es importante resaltar la imprecisión de la Sociedad de Activos Especiales, al tomar de manera errada para su análisis la fecha inicial del contrato y no la fecha en la cual se entregó o cedió el contrato a Bienco S,A , fecha con la cual se alimentó el sistema Olympus.

Para mostrar lo anterior, muestra que se notificó a los arrendatarios los incrementos de los cánones de arrendamiento y en el sistema se realizó actualización del nuevo canon, además el aplicativo Olympus no generaba los cupones de pago si

el incremento no estaba actualizado no era consecuente con la información con la cual se había alimentado inicialmente.

No cobro de la cláusula penal

En cuanto a los 14 casos entre los cuales nueve corresponden a los bienes alquilados a la Fiscalía General de la Nación para ser ocupados por protegidos de la OPA, se desarrolla en cumplimiento de instrucción emanada de la Dirección Nacional de Estupefacientes, así las cosas el contrato suscrito entre las partes era elaborado por esta institución y claramente en la cláusula y numeral cuatro indica que el contrato se podía dar por terminado unilateralmente por cualquiera de las partes antes de su vencimiento sin cobro de penalidad alguna.

Que, los restantes bienes fueron abandonados ante os requerimientos hechos por Bienco S.A. para la cancelación de la mencionada penalidad, tal y como se evidencia en las copias de los contratos de la fiscalía y en las diferentes comunicaciones de cobro de penalidades que se aportan como (prueba No. s.)

Reitera que todas estas situaciones eran de pleno conocimiento de la SAE dado que a sus funcionarios se les informaba periódicamente en cada uno de los comités que se realizaban. (Prueba No. 6)

4. ACTUACIÓN PROCESAL

4.1 La demanda luego de ser inadmitida, se admitió mediante providencia de 18 de abril de 2017 ⁶ ordenando su notificación al demandado, quien debidamente notificado dentro del término legal contestó la demanda⁷ oponiéndose a las pretensiones y formulando las excepciones de mérito que denominó “*Inexistencia de incumplimiento de las obligaciones de la pasiva, daños que justifiquen una condena indemnizatoria y relación de causalidad*”; “*Non Adimpleti Contractus*”; y, “*Mala fe del actor*”.

⁶ Páginas 495 y 506, archivo “01ExpedienteDigitalizado”.

⁷ Página 142 a 159, archivo “01Cuaderno Excepciones”

También planteó la excepción previa de “*Transacción*” sobre la cual este Despacho se pronunció mediante providencia de 19 de septiembre de 2019 indicando que esta, no está prevista en el artículo 100 del C.G.P, por lo cual se decidirá en sentencia⁸.

Surtido el traslado de las excepciones de mérito sin que la parte demandante se haya pronunciado; se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial⁹ y de instrucción y juzgamiento¹⁰ previstas en los artículos 372 del y 373 del C.G.P.

Evacuadas las etapas procesales pertinentes se procede entonces a proferir la sentencia correspondiente.

III.- CONSIDERACIONES

1). PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero advertir, la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia al Juez de primer grado para conocer del proceso, las personas enfrentadas en la *litis* ostentan capacidad para ser parte procesal; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito.

2). PROBLEMA JURIDICO

Se deberá determinar si la demandada **Continental de Bienes S.A “BIENCO S.A INC”** incumplió las obligaciones pactadas en el contrato de Mandato No. 022-2009 de 31 de diciembre de 2009 suscrito con la **Sociedad de Activos Especiales SAE**; si el incumplimiento generó daños y perjuicios a la sociedad demandante y en consecuencia deben ser indemnizados; o por el contrario no hay lugar a acceder a las pretensiones de la demanda en virtud del acuerdo de terminación por mutuo

⁸ Página 27, archivo “01CuadernoExcepcionesPrevias”

⁹ Página 165, 197, 240 a 243 archivo “01CuadernoExcepcionesMérito”

¹⁰ Carpeta”02cdAudienciaInicialFlio196” y carpeta “03AudienciaInicialFlio212”

acuerdo del contrato de mandato, conforme a lo estipulado en la cláusula octava del contrato denominada “Transacción”.

3). DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

La responsabilidad civil, bien sea la contractual o la aquiliana, requiere que el demandante demuestre tres presupuestos axiológicos: el hecho, el daño y el nexo de causalidad. Sin embargo, tratándose de la responsabilidad contractual, es necesario acreditar la relación entre esos supuestos y la ejecución de un contrato válidamente celebrado.

En otras palabras, en este régimen de responsabilidad, son cuatro los elementos configurativos de la pretensión resarcitoria:

(i) la existencia de un contrato válidamente celebrado.

(ii) La ocurrencia de un hecho ilícito, esto es, el incumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas por las partes o impuestas por la ley para determinado negocio jurídico.

(iii) La generación de un daño, entendido como la afectación del patrimonio de la víctima, bien patrimonial y/o extrapatrimonial.

(iv) La existencia de un nexo de causalidad, que “en principio” debe ser precisado por el incumplimiento injustificado de la obligación del demandado.

En la responsabilidad contractual, teniendo en cuenta el vínculo jurídico que se pone de presente ante la jurisdicción, resulta relevante diferenciar los tipos de prestaciones existentes y que distan por la finalidad que las partes persiguen al momento de obligarse. Es decir, aunque existen prestaciones de dar, hacer o no hacer, son las partes o la ley las que determinan como se entenderán cumplidas las obligaciones que los vinculan. Justo esta precisión ha permitido diferenciar las denominadas obligaciones de medio y las de resultado.

Las primeras se refieren a aquellas en las cuales el deudor sólo se obliga a emplear una debida diligencia, sin estar condicionado a un resultado determinado, como por ejemplo son las prestaciones de los médicos y abogados. Por su parte, las de resultado, son aquellas en la que la parte pasiva se obliga a materializar un fin específico, como, por ejemplo, guardar un monto de dinero y entregarlo cuando el acreedor lo solicite.

La anterior clasificación no solo resulta relevante para entender el objeto de la obligación, sino también para la defensa que el deudor puede realizar ante su incumplimiento.

Tratándose de obligaciones de resultado, el deudor solo podrá alegar que se vio limitado a cumplir por la ocurrencia de un supuesto de causa extraña, que de forma imprevisible e irresistible le impidió consumir su prestación. No podría defenderse invocando diligencia y cuidado, pues su obligación no se limitaría al ejercicio cuidadoso de la prestación, sino a la realización exitosa del resultado esperado. Por el contrario, si se está ante el supuesto de obligaciones de medio, el deudor podría alegar bien la causa extraña o demostrar que empleó toda la diligencia que le era posible, a pesar de que no se haya conseguido lo que las partes esperaban.

Conforme a lo indicado, la responsabilidad civil contractual supone entonces el desconocimiento de una obligación emanada de un vínculo jurídico preexistente, cuyo desconocimiento amerita castigo y sanción, precisamente el hecho que se desconozcan las obligaciones por el deudor, es la causa por la que debe indemnizar los perjuicios ocasionados al acreedor contractual.

Esto quiere decir que además del derecho que le asiste al acreedor contractual -contratante cumplido- a pedir la responsabilidad contractual, ostenta un derecho secundario para exigir del deudor -contratante incumplido- la indemnización de daños y perjuicios que le haya causado la falta de cumplimiento total o parcial de la obligación o la simple demora en el cumplimiento.

Quiere decir que la indemnización de perjuicios tiene lugar en tres situaciones diferentes: (i) cuando el deudor deja de cumplir totalmente su obligación; (ii) cuando solo la cumple parcialmente; y (iii) cuando retarda su cumplimiento, en los dos primeros casos la indemnización reemplaza total o parcialmente la obligación y el

contrato subsiste, pero la obligación cambia de objeto y la prestación a que el deudor se obligó es substituida en todo o en parte por la indemnización –compensatoria-, en el tercer caso, la indemnización tiene por objeto abonar al acreedor el valor de los perjuicios que ha experimentado en su patrimonio por el retardo con que el deudor ha dado cumplimiento a la obligación –moratoria.

CASO CONCRETO

Descendiendo en el caso bajo estudio, se procede entonces a analizar si en el asunto se cumplen o no los presupuestos para la viabilidad de la acción de responsabilidad civil contractual.

De la existencia del contrato válido

Al respecto, es necesario hacer alusión a que la Dirección Nacional de Estupefacientes y la Sociedad de Actos Especiales S.A.S – S.A.E., celebraron un contrato interadministrativo el 6 de agosto de 2009, cuyo objeto es la prestación de los servicios de administración, incluyendo el saneamiento administrativo y la comercialización de bienes inmuebles incautados, con extinción de dominio o comiso, urbanos y rurales que forman parte del fondo para la rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, administrado por la DNE, los cuales se entregarán a título no traslativo de dominio a la SAE.

Con ocasión de ese contrato la Sociedad de Activos Especiales SAE, celebró contrato de mandato de administración y comercialización de inmuebles con la inmobiliaria CONTINENTAL DE BIENES S.A “BIENCO S.A INC” hoy demandada¹¹, No 022 de 2009, cuyo objeto contractual es otorgar mandato a favor del inmobiliario con el fin que este pueda adelantar la prestación de los servicios de administración, saneamiento administrativo y comercialización de bienes inmuebles urbanos y rurales entregados para tal fin a la SAE por las diferentes entidades.

En el párrafo primero de la cláusula primera, se indica que las condiciones específicas para llevar a cabo la administración y comercialización de los bienes se especifica en el Manual de Operaciones de la SAE, el cual hacía parte integral del

¹¹ Páginas 49 a 53, archivo “01ExpedienteDigitalizado”

contrato, dicho manual contiene los lineamientos que el inmobiliario debe atender para la ejecución del contrato.

Las obligaciones adquiridas por el inmobiliario se encuentran establecidas en la cláusula tercera del contrato hacen referencia a las establecidas en la invitación del contrato y las contenidas en el Manual de Operaciones en los términos y condiciones previstos expresamente para cada caso.

Se estableció entre otras disposiciones que la Supervisión del contrato se ejercería por la Sociedad de Activos Especiales SAE, el Gerente Comercial en lo que respecta a la comercialización de los inmuebles, y el Gerente Operativo en lo que corresponde a la administración de los inmuebles; y por parte del inmobiliario al gerente o quien este delegue.

Obra en el expediente el Manual de Operaciones de Administración y Comercialización de inmuebles de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S¹² el cual hace parte del contrato celebrado por las partes en el asunto.

Conforme a lo indicado, se observa que el primero de los requisitos se encuentra cumplido a cabalidad.

Que haya un daño derivado de la inejecución de ese contrato y que ese daño sea causado por el deudor al acreedor contractual

Este presupuesto hace referencia a que el obligado faltó a la ejecución de lo debido y que tal incumplimiento le sea imputable, entendiéndose que lo es cuando se produce por un hecho dependiente de su voluntad y no por fuerza mayor o caso fortuito correspondiéndole al deudor acreditar que el incumplimiento no le es imputable.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que quien reclame el cumplimiento de una obligación contractual debe comprobar que cumplió con sus obligaciones contractuales, pues si ambos están en mora de cumplir ninguno se encuentra legitimado para iniciar acciones al respecto.

¹² Páginas 54 a 120, archivo “02ExpedienteDigitalizado”

Indica la Sociedad de Activos Especiales SAE que mediante invitación pública No. 01 de 2009, procedió a la conformación del registro inmobiliario a través del cual realizaría las labores de administración y comercialización de los inmuebles que le fueron entregados en virtud del contrato interadministrativo suscrito con la Dirección Nacional de Estupefacientes.

Con ocasión del contrato interadministrativo, la Sociedad de Activos Especiales SAE, suscribió contrato de mandato con la inmobiliaria CONTINENTAL DE BIENES S.A “BIENCO S.A INC” con el fin que realizara labores de administración, saneamiento administrativo y comercialización de bienes inmuebles rurales y urbanos.

Durante la vigencia del contrato se indica por parte de la sociedad demandante que la inmobiliaria CONTINENTAL DE BIENES S.A “BIENCO S.A INC, recibió para su administración un total de 751 inmuebles, presentando incumplimientos contractuales respecto a 109 de ellos.

De esos 109 inmuebles se indica que 50 de ellos sufrieron alteraciones en su estado de ocupación inicial, pues fueron recibidos por la sociedad demandada desocupados o con contrato de arrendamientos y con posterioridad fueron objeto de ocupaciones ilegales o invasiones, en las que la sociedad convocada no inició las acciones tendientes a su restitución.

De las pruebas aportadas por la inmobiliaria CONTINENTAL DE BIENES S.A “BIENCO S.A INC, para desvirtuar el incumplimiento de sus obligaciones alegado por la sociedad demandante, allegó solicitud de apoyo policivo dirigido al comandante del Distrito de Sevilla Valle, con el fin de evaluar la ocupación ilegal de bienes inmuebles ubicados en ese municipio los cuales están en proceso de extinción de dominio; con fecha 2 de marzo de 2012 (página 4, “01CuadernoExcepcionesFondo”).

El director de proyectos especiales de la inmobiliaria CONTINENTAL DE BIENES S.A “BIENCO S.A INC mediante oficio dirigido a la Sociedad de Activos Especiales SAE de fecha 12 de abril de 2012, realizó solicitud de arriendo de bienes pendientes para legalizar su ocupación, “Finca la Tablanca” y finca “El Madroñal” (página 5, “01CuadernoExcepcionesFondo”).

Se aporta también, querrela Policiva por ocupación ilegal de hecho sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 39 No. 32 – 58 barrio Modelo de la ciudad de Cali, iniciada por Cecilia Garzón Castrillón representante legal para asuntos judiciales de la Sociedad Bienco S.A. (Páginas 10 a 12 y 13 “01CuadernoExcepcionesFondo”).

Obra también Anexo 6.5 Acta de recibo físico de lotes de los bienes inmuebles 373-34887, código SAE 6973; 373-34876 código SAE 6977; 373-34877 código SAE 6976 de 18 de febrero de 2013, en donde indican que la situación de ocupación es “Ocupado”.

Los inmuebles se encuentran ocupados por Diego Edison Jiménez quien utiliza los predios para pastoreo con la intención de legalizar su situación. Se resalta que dichos bienes son entregados por parte de la inmobiliaria Continental de Bienes S.A “BIENCO S.A INC, a un representante de la SAE. (Páginas 19 a 21 “01CuadernoExcepcionesFondo”).

Como prueba también obra el Oficio de fecha 2 de marzo de 2012, por medio del cual la sociedad inmobiliaria Continental de Bienes S.A “BIENCO S.A INC, notifica a la Fiscalía General de la Nación, coordinador de la oficina de protección de asistencia el incremento de los cánones de arrendamiento de los bienes con Código SAE No. 2566, 2635, 9873 10395, 10403, 10438, 10392, 10460 y 10458 (Páginas 19 a 26 “01CuadernoExcepcionesFondo”).

También mediante oficios dirigidos a Edgar Alberto Belalcázar Gutiérrez, Alonso Congote Bernal, Tecmodel S.A, y José Edinson Garces Valenzuela se informa el incremento del canon de arrendamiento respecto a los bienes inmuebles con Código SAE 1183, 1175, 969, 98 (Páginas 27 a 34 “01CuadernoExcepcionesFondo”).

Contrato de arrendamiento suscrito por la inmobiliaria Continental de Bienes S.A “BIENCO S.A INC,” con la Fiscalía General de la Nación CL 12 No. 50 - 110 Apto 302 A conjunto residencial “Plaza 50”, código SAE No. 10395; calle 13 A No. 37 - 31 apto 402 BL D conjunto residencial “La Alhambra 3”, código SAE No. 10438; avenida 2N No. 47 N -21 Lote 19 Manzana, Urb. “La Merced Sexta Etapa”, matrícula inmobiliaria 370-165760; calle 26 No. 81- 40 Apto 101A Conjunto Residencial Valle de Lili, código SAE No. 10392 (Páginas 39 a 58 “01CuadernoExcepcionesFondo”).

La inmobiliaria Continental de Bienes S.A “BIENCO S.A INC”, aporta carta dirigida al Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales en donde informa la resolución de contrato de mandato con fecha 11 de enero de 2011, la cual fue aceptada por el Gerente General de la Sociedad de Activos Especiales SA con fecha 4 de marzo de 2011(Páginas 135 a 137 “01CuadernoExcepcionesFondo”).

De igual manera se adjuntó al expediente acuerdo de terminación de contrato de mandato suscrito por las partes Sociedad de Activos Especiales SAE y la Continental de Bienes S.A “BIENCO S.A INC, con fecha de 31 de marzo de 2011 (páginas 138 a 140 “01CuadernoExcepcionesFondo”).

Y es en este punto en donde nos detendremos para determinar si prospera la excepción de fondo denominada “Transacción” que inicialmente se planteó como excepción previa.

En la cláusula octava del acuerdo de terminación del contrato de mandato por mutuo acuerdo se estableció por las partes, lo siguiente:

“(…) OCTAVA: TRANSACCIÓN: Acuerdan las partes que bajo ninguna circunstancia o concepto, se iniciaran acciones judiciales provenientes tanto de SAE como del MANDATARIO, tendientes a reclamar derechos y obligaciones vinculadas con el contrato o los inmuebles objeto de devolución. Se aclara y se conviene que las únicas acciones que podrá adelantar el mandatario serán las ejecutivas con ocasión al no pago de los honorarios causados de conformidad a lo establecido en el contrato, prestando para tal efecto merito ejecutivo tanto el contrato como la, presente acta por el valor de los dineros adeudados por SAE previa culminación del proceso establecido para su pago.

NOVENA:PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN. La presente acta de terminación se perfecciona con la firma de ambas partes y comenzara a ejecutarse desde la fecha de suscripción de la misma. ”(Sic)

Al respecto el **artículo 2469** del Código civil Colombiano ,indica:

"La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.

No es transacción el acto que solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa."

El contrato de transacción se perfecciona por el consentimiento de las partes, y busca precaver un desacuerdo, disputa o desavenencia futura; y la reciprocidad de concesiones o de sacrificios por parte de cada uno de los contratantes.

Conforme a lo indicado, se tiene que el acuerdo al que llegaron las partes; es decir, la Sociedad de Activos Especiales SAE y La inmobiliaria Continental de Bienes S.A "BIENCO S.A INC., reúne los requisitos sustanciales de la transacción; además, de recaer sobre los hechos y pretensiones objeto de esta demanda.

Dicha Cláusula precavió un litigio eventual, estipulación que resulta clara sin que se pueda dar otra interpretación. Por otra parte, a pesar que la sociedad demandante indicó que la demanda se sustenta en los hallazgos que surgieron una vez se realizó las entregas de los inmuebles por parte de la inmobiliaria Continental de Bienes S.A "BIENCO S.A INC, lo cierto es, que en el contrato o acuerdo de terminación de mutuo acuerdo, no quedó establecido las implicaciones que esos hallazgos pudieran tener sobre el perfeccionamiento del contrato de transacción; o si podían ser reclamados con posterioridad; es decir, no estuvo sometido a una condición para su validez solo se estableció que para su perfeccionamiento o ejecución se daría a la firma del mismo, esto es el 31 de marzo de 2011.

Es por ello, que en caso que se pudieran llegar a establecer el daño y los perjuicios alegados por la parte demandante, no podrían ser reclamados de acuerdo a la cláusula octava del acuerdo transaccional, el cual tiene además plena validez pues no fue desestimado.

Conforme a lo indicado se negaran las pretensiones de la demanda.

VI. DECISIÓN

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO TRECE (13) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la prosperidad de la excepción de mérito denominada "Transacción", conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 3'000.000 M/cte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GABIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

Juez