



# República de Colombia



A010242665

INCREMENTO  
FIDEICOMISO  
STOCK  
CENTER  
ACCION  
FIDUCIARIA  
BIE2V14

## NOTARIA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLÍN

**ESCRITURA PUBLICA NUMERO: SESENTA**

(60)

**FECHA: 22 DE ENERO DE 2014**

### TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL

### CONTRATO DE COMODATO

### RATIFICACIÓN DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

**OTORGADA POR: -PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.**

**ACCION FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO STOCK CENTER**

**INVERSIONES QUETZAL S.A.**

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a Veintidós (22) de enero

del año dos mil catorce (2014), ante el Despacho de la **NOTARIA VEINTISÉIS (26) DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN**, cuyo Notario en propiedad es el Doctor **NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS**, compareció el señor **IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Envigado y de tránsito por Medellín, e identificado con la cédula de ciudadanía número 10.019.010, debidamente facultado por el Acta No. 4 de la Junta Directiva del 12 de septiembre de 2013, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.**, entidad constituida mediante documento privado de constitución de marzo 30 de 2012 del accionista único, registrado en la cámara de comercio de Medellín el 4 de abril de 2012 en el libro 9, bajo el número 6429 según consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Medellín, y quien en adelante para los efectos de la presente Escritura Pública actúa como **TRADENTE**, y **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 70.553.218 expedida en Envigado, quien en el presente acto obra en su calidad Apoderado especial de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaria Décima (10a.) del

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

60  
22-01-2014

DN=12-119  
114-88-947  
Bayer=6.950  
PROMO=6.950

(Aco)

249

80

Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali bajo el número 502027 del libro IX, reformada en varias ocasiones, con matrícula mercantil No. 307-575-4, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan para su protocolización, y el poder mediante el cual acredita su condición de apoderada el que igualmente se acompaña, sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA**, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO STOCK CENTER**, constituido mediante documento privado del 10 de diciembre de 2013, patrimonio autónomo que en adelante y para todos los efectos legales se denominará en adelante **EL FIDEICOMISO**, y manifestaron que el **TRADENTE** para dar cumplimiento a las instrucciones impartidas por **EL BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO stock center**, han acordado efectuar la transferencia del inmueble mediante el presente incremento al precitado **FIDEICOMISO**, transfiriendo a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** el bien inmueble descrito en la cláusula primera siguiente, el cual se registra por las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO:** EL **TRADENTE** transfiere a título de fiducia mercantil irrevocable, como incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO stock center**, administrado por **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, patrimonio autónomo que bajo el mismo título así lo adquiere y recibe real y materialmente, sus derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

- A) Un lote de terreno situado en el paraje pan de azúcar, llamada la unión, del municipio de la estrella, departamento de Antioquia, con un área aproximada de 17.500 metros cuadrados y cuyos linderos particulares son los siguientes: por el oriente: con la carretera que conduce a caldas(ant), por el sur: con camino de servidumbre hasta llegar al punto A del plano que se protocolizó; por el occidente con propiedad del señor Samuel hincapié hincapié, en línea recta hasta el punto B del plano que se protocolizó; por el norte: con propiedad que es



# República de Colombia



Aa010242666

hoy de Francisco Medina Medina, hasta llegar a la carretera que conduce al municipio de caldas(ant). Este lote quedo con paja de agua. Su matrícula inmobiliaria es No 001-681822.

- B) Lote 13: un lote de terreno, con todas sus mejoras y anexidades, desprovisto de edificaciones, situado en el paraje ancón del municipio de la estrella, departamento de Antioquia, que tiene un área de 2.738,76 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: por el occidente, con la carrera 50, autopista sur, entre los puntos 1 y 43, por el sur, entre los puntos 1 al 13 con propiedad de los compradores. por el occidente: entre los puntos 13, 14, 15, 16, 17 y 18 con propiedad de los compradores y por el norte: entre los puntos 18, 49 y 48 con el lote 1ª de propiedad del señor Luis Fernando Medina y Marta Elena Medina. Su matrícula inmobiliaria es No 001-978710.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante la cabida y linderos, la presente transferencia se efectúa como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Dentro de la presente transferencia se incluyen todos los aumentos y mejoras del inmueble así como los frutos tanto naturales como civiles que el inmueble genere.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - La transferencia de los inmuebles aquí descritos y alinderados, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de los propietarios sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio.

**CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** EL TRADENTE declara que el inmueble que transfiere lo adquirió así: por compra mediante la escritura pública No 2.675 del 20 de septiembre de 2013 en la notaria veintiséis de Medellín, la cual se encuentra debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos.

**CLÁUSULA TERCERA.** EL TRADENTE garantiza que los bienes que transfiere son de su exclusiva propiedad, los posee quieta, regular y pacíficamente, se hallan libres de embargos, anticresis, censos, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos por escritura pública, servidumbres y limitaciones de dominio; así mismo manifiesta que no

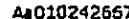
los ha enajenado antes de la fecha de suscripción del presente acuerdo, y que en todo caso se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley respecto de los inmuebles y se compromete a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que impida la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, obligación que se hace extensiva no sólo hacia LA FIDUCIARIA, sino también frente a terceros a quienes ella transfiera los inmuebles o sus desmembraciones en cumplimiento del presente contrato, haciendo suyas EL TRADENTE dichas obligaciones con relación a la transferencia que de los bienes fideicomitidos se haga a terceros. Desde ahora se entiende que EL TRADENTE ha autorizado a LA FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**CLÁUSULA CUARTA.** PAZ Y SALVO. EL TRADENTE transfiere los inmuebles descritos en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos del orden nacional, departamental, Distrital o municipal; igualmente transfiere los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto del pago de servicios públicos. Serán de cargo del fideicomiso todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de ésta escritura pública, responsabilizándose de los mismos, conforme se establece en el texto del contrato de fiducia aludido.

**CLÁUSULA QUINTA.** —.Dentro de esta escritura se protocoliza copia del paz y salvo del impuesto predial y de valorización del inmueble que se transfiere.

**CLÁUSULA SEXTA.** — ENTREGA, CUSTODIA Y TENENCIA: En la fecha EL TRADENTE ha hecho entrega real y material de los inmuebles a EL FIDEICOMISO, quien lo declara recibido a su entera satisfacción.

**CLÁUSULA SEPTIMA.** GASTOS. Los gastos notariales, así como los gastos del impuesto de registro (rentas departamentales), por partes iguales entre EL TRADENTE y EL BENEFICIARIO y de los derechos de registro (anotación en registro), derivados del otorgamiento de la presente escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, serán de cargo exclusivo del BENEFICIARIO.



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

Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Cali, presenta para ser protocolizado con la presente escritura; sociedad que obra en el presente acto como vocera del FIDEICOMISO stock center, y quien se denominará EL COMODANTE; y \_\_\_\_\_

- b) IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Envigado e identificado con la cédula de ciudadanía número 10.019.010 debidamente facultado mediante acta de Junta Directiva de fecha septiembre 12 de 2013, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S., entidad constituida mediante documento privado de constitución de marzo 30 de 2012 del accionista único, registrado en la cámara der comercio de Medellín el 4 de abril de 2012 en el libro 9, bajo el numero 6429 según consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Medellín, quién en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL COMODATARIO. \_\_\_\_\_

Dijeron que convienen celebrar el siguiente CONTRATO DE COMODATO PRECARIO sobre el inmueble que se transfirió al FIDEICOMISO stock center en acto anterior del presente instrumento, contrato que se regirá por la legislación vigente y las siguientes estipulaciones: \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto:** El COMODANTE entrega al COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO o PRÉSTAMO DE USO, los bienes inmuebles identificados como: A) Un lote de terreno situado ene le paraje par de azúcar, llamada la unión, del municipio de la estrella, departamento de Antioquia, con un área aproximada de 17.500 metros cuadrados y cuyos linderos particulares son los siguientes: por el oriente: con la carretera que conduce a caldas(ant), por el sur: con camino de servidumbre hasta llegar al punto A del plano que se protocolizo; por el occidente con propiedad del señor Samuel hincapié hincapié, en línea recta hasta el punto B del plano que se protocolizo; por el norte: con propiedad que es hoy de francisco medina medina, hasta llegar a la carretera que conduce al municipio de caldas(ant). Este lote quedo con paja de agua. Su matrícula inmobiliaria es No 001-681822.



d. Pagar todas las expensas y gastos o costos que genere el buen cuidado del inmueble. -----

e. Pagar los impuestos relacionados con el presente contrato y con el Inmueble desde la fecha de la entrega y hasta la finalización del presente contrato.-----

f. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales y de este contrato, y en especial, la de restituir al COMODANTE el predio.-----

**CLAUSULA CUARTA.- Restitución del predio:** Por tratarse de un comodato precario, el COMODATARIO deberá reintegrar la custodia y tenencia del predio al COMODANTE, a más tardar al quinto (5º) día hábil siguiente al cual le sea solicitado por el COMODANTE mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en este contrato, entrega que deberá efectuarse libre de cualquier tipo de ocupantes o cualquier tipo de circunstancias que impidan al COMODANTE el debido ejercicio de sus derechos sobre los predios.-----

**CLAUSULA QUINTA.- Sanción por mora:** Por cada día de atraso que se produzca en la restitución de los predios una vez solicitada la restitución de los mismos en los términos del presente contrato, el COMODATARIO se obliga a cancelar al COMODANTE, el equivalente a Dos Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (2 SMMLV) por cada día de atraso en la restitución del predio, suma que podrá ser cobrada ejecutivamente mediante la presentación del presente contrato y la manifestación del COMODANTE de no haber recibido el predio de manos del COMODATARIO.---

**CLÁUSULA SEXTA.- Mérito ejecutivo:** El presente documento presta mérito ejecutivo ante cualquier incumplimiento de las partes contratantes con respecto de las obligaciones aquí estipuladas a su cargo, sin necesidad de requerimientos o constituciones en mora, a las cuales renuncian las partes en reciproco beneficio. -----

**CLÁUSULA SÉPTIMA: Direcciones para notificaciones:** Cualquier notificación que deba ser remitida por una de las partes a la otra, será enviada a las siguientes direcciones: -----

El COMODATARIO: Cr 48 No 17 A Sur 47. Edificio Portugal, oficina 209 Medellín. -----

El COMODANTE: Cra 43C N° 7D-09. Medellín -----



(respectivamente) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, y cédula catastral número 380-2-01-309-0002-00037-000-00000 y 380-2-01-309-0002-00038-000-00000 respectivamente.

Inmuebles adquiridos por compraventa hecha al señor Alvaro Ignacio Echeverría Ramírez mediante la escritura pública 2269 del 31 de octubre del año 2011, otorgada en la notaria 8 de Medellín, la cual se encuentra debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de Medellín. ----

**Segunda.-** Por error involuntario, EL GERENTE DE INVERSIONES QUETZAL S.A, debía tener autorización de la junta directiva para poder haber hecho cualquier tipo de compra o venta de bienes inmuebles y no aparece ésta en la escritura, por lo que con la presente escritura se protocoliza el Acta # 17 de septiembre 22 de 2013.

**Tercera.-** la presente, con el propósito de ratificar la venta a fin de que posteriormente no surjan conflictos judiciales sobre rescisión del contrato o nulidad de la venta u otros que pudieran derivar, obrando de buena fe, declara su conformidad y ratifica a la vez el contrato de compraventa suscrito en la ya señalada escritura pública N° 2269 de fecha octubre 31 del año 2011, al suscribir en tal sentido el presente instrumento. ----

**Cuarta.-** De conformidad a las cláusulas estipuladas en el presente documento de ratificación de venta de los aludidos terrenos. -----

Se elaboró conforme a minuta presentada por la Dra. Margarita Isabel Gómez, la cual fue enviada mediante correo electrónico. ----

**Se debe presentar esta escritura para registro**, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de 2 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. ---- **Se indicó a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto.** En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que



# República de Colombia



Aa010242670

intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960/70).---- Los comparecientes leyeron personalmente este instrumento y lo aprobaron en forma expresa. -----

PAZ Y SALVO(S): IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN No.(s). 0078 y 0100, expedidos en La Estrella el 17 y 21 de enero de 2014, válidos hasta el 31/03/2014. -----

CÓDIGOS CATASTRALES Nros. 380-2-01-309-0002-37-0-0 y 380-2-01-309-0002-00038-000-00000. -----

AVALÚOS: \$14.675.337 y \$4.533.030 -----

CERTIFICADO DEPARTAMENTAL VALORIZACIÓN N° TAQ1-672-2013 Y TAQ1-671-2013, expedidos por la Gobernación de Antioquia el 19/12/2013, válidos por 90 días. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$167.919 Decreto 1681 de 1996 y Resolución 0088 de 2014. -----

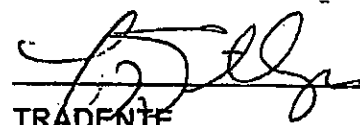
IVA: \$88.947. -----

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: \$6.950. -----

RECAUDO FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: \$6.950. -----

SE ELABORO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL Nros. Aa10242665/2666/2667/2668/2669/2670. -----

NO SE EXHIBIERON CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD. -----



TRADENTE

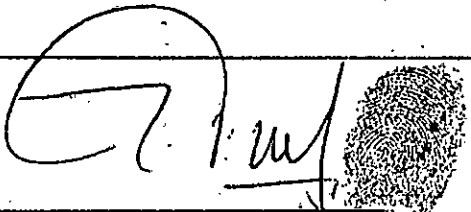
IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ

C.C. 10'019.010

PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.

NIT. 900514193-4



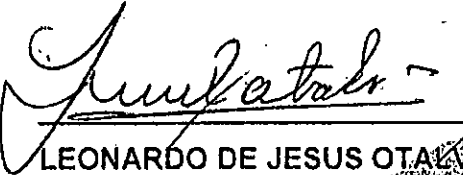
  
EL FIDEICOMISO

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ

C.C. 70.553.218

ACCION FIDUCIARIA S.A.- FIDEICOMISO STOCK CENTER

NIT. 805012921-0

  
LEONARDO DE JESUS OTALVARO

C.C. 71.613.214

INVERSIONES QUETZAL S.A.

NIT: 811016589-8

