

Señor.  
**JUEZ PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO**  
**E. S. D.**

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA  
RADICADO: 2017-00441-00  
DEMANDANTE: TRADICIÓN DEL CAMPO S.A.S  
DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE LAS PALMAS  
ASUNTO: PODER ESPECIAL

Respetado Señor Juez:

**CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en el presente documento obra en condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaria quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se *-anexo-*, sociedad que actúa exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE LAS PALMAS** con **NIT. 830.053.036-3**; por el presente escrito y en la citada calidad, confiere **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **GABRIEL ENRIQUE MEDINA SIERVO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 80.421.371 expedida en Bogotá D.C., abogado en ejercicio y titular de la Tarjeta Profesional número 92.920 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza la defensa en el proceso de referencia en nombre del patrimonio autónomo en mención; en el cual dicho fideicomiso es parte demandada en el proceso de pertenencia y hasta su culminación, oponiendo para el efecto los mecanismos procesales de defensa que consideren pertinentes, idóneos y oportunos.

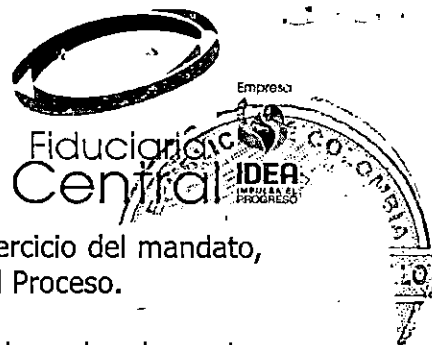
El apoderado queda facultado con toda amplitud para contestar la demanda, demandar en reconvencción, solicitar medidas cautelares, proponer excepciones, recibir, sustituir, desistir, transigir, conciliar, formular tachas de documentos, los apoderados **no** cuenta con la facultad para confesar.

Bogotá D.C. Av. el Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 - PBX (57) (1) 412 4707 - Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 El Poblado - PBX (57) (4) 444 9249  
Barranquilla Carrera 51 B No. 76 - 71 Centro Comercial Margarita Plaza Local 103 - PBX (5) 3851822

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com Colombia  
Fiduciaria Central S.A. - NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com





En general, el apoderado queda revestido de las facultades inherentes al ejercicio del mandato, de conformidad con lo señalado en el Artículo 77 y 78 del Código General del Proceso.

Por último, solicito de manera respetuosa se sirva reconocer personería al apoderado en los términos y para los fines del poder aquí otorgado.

Respetuosamente,

**CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**  
71.595.208 expedida en Medellín  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
N.I.T. 800.171.372-1

Acepto

**GABRIEL ENRIQUE MEDINA SIERVO**  
C. C. No. 80.421.371 de Bogotá D.C.  
T. P. No. 92.920 del Consejo Superior de la



## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTAY TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ QUIEN EXHIBIÓ LA C.C. 71595208 Y TARJETA No. \*\*\*\* C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

martes 26 de marzo de 2019




*Vokona Bauhist*

Bogotá D.C. Av. el Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX (57) (4) 444 9249  
Barranquilla Carrera 51 B No. 76 - 71 Centro Comercial Margarita Plaza Local 103 • PBX (5) 3851822

E-mail: fiduciaria@fiducentral.com Colombia  
Fiduciaria Central S.A. -NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6597709960622063

Generado el 08 de abril de 2019 a las 12:27:48

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

**EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A.

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Anónima de Economía mixta del orden departamental. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 3271 del 20 de agosto de 1992 de la Notaría 15 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). ; denominada Fiduciaria Central S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima y de economía mixta del orden nacional, constituida con la participación de una entidad descentralizada y particulares de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20. del Decreto 130 de 1976, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, sometida a las reglas del derecho privado y vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Constituida con la participación de entidad descentralizada y particulares (Decreto 130 de 1976, art. 2), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a las reglas del derecho privado.

Escritura Pública No 1849 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 13 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por naturaleza jurídica "Sociedad anónima, de economía mixta del orden departamental".

Escritura Pública No 1366 del 21 de agosto de 2014 de la Notaría 60 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima de economía mixta del orden departamental

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3514 del 04 de septiembre de 1992.

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** El Presidente de la Fiduciaria de la Compañía podrá ser electo y removido en cualquier momento por la Junta Directiva y con el voto favorable de al menos cuatro (4) de los miembros principales. Asimismo le corresponde a la Junta Directiva determinar la remuneración que corresponda al Presidente de la Fiduciaria. Al Presidente le corresponden todas las facultades de dirección, gestión, administración, uso de la firma, o razón social sin limitación o excepción alguna distinta de aquellas que expresamente previas en la Ley o en estos estatutos, quien tendrá hasta cuatro (4) suplentes que lo remplazarán en sus faltas accidentales, temporales o absolutas. El Presidente tendrá la representación de la sociedad, judicial o extrajudicialmente, la cual será ejercida en forma simultánea e individual por el Presidente de la sociedad y los suplentes, y que serán removibles en cualquier tiempo. Previa autorización de la Junta Directiva, el Presidente podrá delegar en un tercero de confianza y por un término preciso, específicas funciones para facilitar o agilizar el desenvolvimiento de las labores de la sociedad. Así mismo, los Gerentes de Sucursales tendrán representación legal dentro del territorio que se defina en su nombramiento.

**ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE:** En el ejercicio de sus funciones y habida cuenta de sus limitaciones estatutarias, el Presidente tendrá las siguientes atribuciones: 1. Cumplir y hacer cumplir las decisiones y recomendaciones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Nombrar y remover libremente a todos los empleados de la sociedad a excepción de aquellos determinados por la Ley. 3. Modificar o adecuar la estructura de la organización sin afectar la planta de personal aprobada por la Junta Directiva, teniendo en



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6597709960622063

Generado el 08 de abril de 2019 a las 12:27:48

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

cuenta la normatividad vigente. 4. Presentar para aprobación de la Junta Directiva la creación de nuevos cargos y eliminación de éstos. 5. Solicitar autorización de la Junta Directiva para la compra, venta y gravámenes de inmuebles; para la constitución de avales, garantías, prendas, hipotecas y demás gravámenes que comprometan el patrimonio de la Compañía y para la inversión permanente en otras organizaciones, acorde con las normas que la regulan. 6. Celebrar y ejecutar los actos y contratos cuya cuantía no exceda de QUINIENTOS (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV). En todo caso podrá celebrar y ejecutar contratos por valor superior a esta cuantía cuando tenga la autorización respectiva de la Junta Directiva. 7. Fijar las políticas de personal y remuneración del mismo. 8. Convocar a la Asamblea de Accionistas y a la Junta Directiva a sesiones ordinarias o extraordinarias. 9. Presentar a la Asamblea de Accionistas y a la Junta Directiva los inventarios y el balance general de fin de ejercicio acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 446 del Código de Comercio. 10. Apremiar a los empleados y demás dependientes de la sociedad para que cumplan oportunamente con los deberes a su cargo y vigilar continuamente la marcha de la Compañía social. 11. Ejercer todas las funciones que le delegue la Asamblea de Accionistas o la Junta Directiva y las demás que le confieren los estatutos o las leyes por la naturaleza del cargo que ejerce. 12. Presentar a consideración de la Junta Directiva el Plan Estratégico y el presupuesto de la Compañía. 13. Ejercer todas y cada una de las facultades que se derivan de la representación legal, en todos los aspectos y actos que requieran de la misma. 14. Celebrar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. 15. Celebrar toda clase de negocios fiduciarios con personas de derecho público y privado, de conformidad con las normas que regulan la materia. 16. Celebrar todos los actos y contratos relativos al desarrollo de los contratos fiduciarios que celebre la Fiduciaria, en desarrollo de su objeto, así como tomar todas las medidas que sean necesarias para el cabal desarrollo de tales contratos. 17. Designar los profesionales que se requieran para la defensa de los intereses de la Fiduciaria. 18. Designar los profesionales que se requieran para la defensa de los intereses de los negocios administrados por la Fiduciaria. 19. Firmar electrónicamente la declaración de retención en la fuente, declaración de IVA, declaración de renta y complementarios, impuestos al patrimonio, industria y comercio. 20. Firmar electrónicamente la transmisión de estados financieros a las entidades de control y las respuestas a requerimientos efectuados por tales entidades. 21. Suscribir las repuestas que deban otorgarse ante la Superintendencia Financiera de Colombia y demás Entes de vigilancia y control. 22. Firmar las cartas remisorias, informes y demás documentos presentados ante la Superintendencia Financiera y demás entes de vigilancia y control. 23. Ejecutar el presupuesto aprobado por la Junta Directiva de la sociedad. 24. Implementar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno. 25. Comunicar las políticas y decisiones adoptadas por la Junta Directiva a todos y cada uno de los funcionarios dentro de la Fiduciaria, quienes en desarrollo de sus funciones y con la aplicación de procesos operativos apropiados deberán procurar el cumplimiento de los objetivos trazados por la dirección, siempre sujetos a los lineamientos por ella establecidos. 26. Poner en funcionamiento la estructura, procedimientos y metodologías inherentes al Sistema de Control Interno, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva, garantizando una adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades. 27. Imponer los diferentes informes, protocolos de comunicación, sistemas de información y demás determinaciones de la Junta Directiva relacionados con el Sistema de Control Interno. 28. Formalizar las prácticas de Gobierno Corporativo que adopte y las reglas respecto la conformación de los órganos de Gobierno en los siguientes documentos societarios: i.- Código de Buen Gobierno Corporativo. ii.- Reglamento de la Asamblea General de Accionistas. iii.- Reglamento de la Junta Directiva. iv.- Política de comunicación e información. v.- Manual de Administración de Conflictos de Interés. vi.- Código de Ética y Conducta. 29. Fijar los lineamientos tendientes a crear la cultura organizacional de control, mediante la definición y puesta en práctica de las políticas y los controles suficientes, la divulgación de las normas éticas y de integridad dentro de la Fiduciaria y la definición y aprobación de canales de comunicación, de tal forma que el personal de todos los niveles comprenda la importancia del control interno e identifique su responsabilidad frente al mismo. 30. Realizar revisiones periódicas a los manuales y códigos de ética y de gobierno corporativo. 31. Proporcionar a los órganos de control internos y externos, toda la información que requieran para el desarrollo de su labor. 32. Proporcionar los recursos que se requieran para el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno, de conformidad con lo autorizado por la Junta Directiva. 33. Velar porque se dé estricto cumplimiento a los niveles de autorización, cupos u otros límites o controles establecidos en las diferentes actividades realizadas por la Fiduciaria, incluyendo las adelantadas con administradores, miembros de Junta, matriz, subordinadas y demás vinculados económicos. 34. Certificar que los estados financieros y otros informes relevantes para el



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6597709960622063

Generado el 08 de abril de 2019 a las 12:27:48

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

público no contengan vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones de la Fiduciaria. 35. Establecer y mantener adecuados sistemas de revelación y control de la información financiera, para lo cual se deberán diseñar procedimientos de control y revelación para que la información financiera sea presentada en forma adecuada. 36. Establecer mecanismos para la recepción de denuncias (líneas telefónicas, buzones especiales en el sitio Web, entre otros) que faciliten a quienes detecten eventuales irregularidades ponerlas en conocimiento de los órganos competentes de la Fiduciaria. 37. Definir políticas y un programa antifraude, para mitigar los riesgos de una defraudación en la Fiduciaria. 38. Verificar la operatividad de los controles establecidos al interior de la Fiduciaria. 39. Incluir en su informe de gestión un aparte independiente en el que se dé a conocer a la Asamblea de Accionistas la evaluación sobre el desempeño del Sistema de Control Interno en cada uno de los elementos señalados en el numeral 7.5 de la Circular Externa 038 de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia. 40. Diseñar y someter a aprobación de la Junta Directiva el Manual de Sistema de Atención al Consumidor Financiero y sus modificaciones. 41. Velar por el cumplimiento efectivo de las políticas establecidas por la Junta Directiva relativas al Sistema de Atención al Consumidor Financiero. 42. Establecer las medidas relativas a la capacitación e instrucción de los funcionarios de las áreas involucradas en la atención y servicio a los consumidores financieros. 43. Diseñar y establecer los planes y programas de educación y de información a los Consumidores Financieros. 44. Establecer mecanismos para realizar un seguimiento permanente al Sistema de Atención al Consumidor Financiero. 45. Velar por la correcta aplicación de los controles. 46. Presentar un informe periódico, como mínimo semestral, a la Junta Directiva sobre la evolución y aspectos relevantes del Sistema de Atención al Consumidor Financiero, incluyendo entre otros, las acciones preventivas y correctivas implementadas o por implementar y el área responsable. 47. Las demás que se requieran para el adecuado desarrollo del objeto social. Parágrafo: En general, el Presidente es el responsable de dirigir la implementación de los procedimientos de control y revelación, verificar su operatividad al interior de la Fiduciaria y su adecuado funcionamiento, para lo cual debe demostrar la ejecución de los controles que le corresponden. El Presidente debe dejar constancia documental de sus actuaciones en esta materia, mediante memorandos, cartas, actas de reuniones o los documentos que resulten pertinentes para el efecto. Adicionalmente, debe mantener a disposición del auditor interno, el revisor fiscal y demás órganos de supervisión o control los soportes necesarios para acreditar la correcta implementación del Sistema de Control Interno, en sus diferentes elementos, procesos y procedimientos. El Presidente de la Fiduciaria ejerce en el domicilio principal de la Sociedad y en las Sucursales de la Fiduciaria. De conformidad con las atribuciones de la Junta Directiva, además le corresponden las siguientes funciones: 9. Autorizar al Presidente para comprar, vender o gravar bienes inmuebles; para constituir ávalos, garantías, prendas, hipotecas y demás gravámenes que comprometan el patrimonio de la Compañía y para realizar inversiones permanentes en otras organizaciones, acorde con las normas que la regulan. 10. Autorizar al Presidente para celebrar y ejecutar los actos y contratos distintos a los propios de la operación del negocio y los descritos en el numeral anterior, que excedan la cuantía de QUINIENTOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (500 SMMLV). SUPLENTE DEL PRESIDENTE: El Presidente de la Fiduciaria en calidad de representante legal principal, tendrá hasta cuatro (4) suplentes, quienes tendrán Representación Legal y será ejercida en forma simultánea e individual, quedando facultados para ejecutar y/o realizar las mismas actividades o funciones que el Presidente, sin otras limitaciones distintas a las que correspondan a operaciones que requieran autorización de la Junta Directiva o de la Asamblea General de Accionistas. Los cuatro (4) Suplentes del Presidente serán aquellos que ocupen los cargos o hagan las veces de: a) Secretario General. b) Vicepresidente Financiero. c) Vicepresidente de Negocios. d) Vicepresidente Comercial. Parágrafo: No obstante que los Suplentes del Presidente quedan facultados para realizar o ejecutar de forma simultánea todas las atribuciones de las que goza el Presidente Principal, este podrá establecer, mediante un Acta de Delegación de Funciones Específicas, qué funciones son de competencia privativa de cada uno de ellos sin que implique que, en ausencia total o temporal del delegado, los demás Suplentes del Presidente no puedan ejecutar los actos o realizar las funciones específicamente delegadas al Suplente del Presidente ausente. El Acta de Delegación de Funciones Específicas deberá ser aprobada previamente por la Junta Directiva de la Compañía. REPRESENTACIÓN LEGAL GERENTE REGIONAL ANTIOQUIA - EJE CAFETERO (MEDELLÍN): a) Ejercer todas y cada una de las facultades que se derivan de la representación legal, en todos los aspectos y actos que requieran de la misma en la Regional. b) Representar legalmente a la Fiduciaria en todos los asuntos de carácter legal, especialmente aquellos que se surtan ante autoridades administrativas y judiciales. c) Celebrar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6597709960622063

Generado el 08 de abril de 2019 a las 12:27:48

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

en la Regional. d) Celebrar toda clase de negocios fiduciarios con personas de derecho público y privado, de conformidad con las normas que regulan la materia en la Regional. e) Celebrar todos los actos y contratos relativos al desarrollo de los contratos fiduciarios que celebre la Fiduciaria; en desarrollo de su objeto así como tomar todas las medidas que sean necesarias para el cabal desarrollo de tales contratos en la Regional. El representante legal de la Sucursal Antioquia - Eje Cafetero de la Fiduciaria, tendrá un suplente quien lo reemplazará en sus faltas absolutas, temporales o accidentales. El representante legal principal y suplente de la Sucursal Antioquia Eje Cafetero, tiene todas las facultades para celebrar y ejecutar todas las gestiones anteriormente señaladas, sin otras limitaciones distintas a las operaciones que requieran autorización de la Junta Directiva o de la Asamblea General de Accionistas. (Escritura Pública 1366 del 21 de agosto de 2014 Notaria 60 de Bogotá)

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

| NOMBRE                                                                 | IDENTIFICACIÓN | CARGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Óscar De Jesús Marín<br>Fecha de inicio del cargo: 25/08/2016          | CC - 8406181   | Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Claudia Hincapié Castro<br>Fecha de inicio del cargo: 18/09/2014       | CC - 51728259  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Carlos Mauricio Roldan Muñoz<br>Fecha de inicio del cargo: 27/04/2017  | CC - 71595208  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Juan Camilo Suarez Franco<br>Fecha de inicio del cargo: 14/04/2016     | CC - 80418035  | Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, el día 29 de marzo de 2017, se aceptó la renuncia al cargo de Suplente del Presidente, información radicada con el número P2017000712 -000. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)   |
| Angela María Cardona Restrepo<br>Fecha de inicio del cargo: 10/09/2015 | CC - 52159547  | Suplente del Presidente -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, el día 26 de abril de 2017, se aceptó la renuncia al cargo de Suplente del Presidente, información radicada con el número P2017001733 -000. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional). |

*Maria Catalina E. C. Cruz García*

**MARÍA CATALINA E. C. CRUZ GARCÍA  
SECRETARIO GENERAL AD-HOC**



**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**Certificado Generado con el Pin No: 6597709960622063**

Generado el 08 de abril de 2019 a las 12:27:48

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

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

**CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**



(18)

285 folios

MEDINA  
MUÑOZ &  
ABOGADOS

194

Señor:

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO

E.

S.

D.

FIDUCENTRAL MEDELLIN  
ENVIADA SIN VERIFICAR ANEXOS  
EM01911  
FEC:2019/04/10 HOR:02:47:42 P.  
CONTESTACION DEMANDA FID LOTE

Referencia: Proceso Verbal de Declaración de Pertenencia  
Radicación: 2017-441  
Demandante: TRADICION DEL CAMPO SAS  
Demandada: Fideicomiso Lote Las Palmas.  
Asunto: Contestación Demanda Fideicomiso Lote Las Palmas.

### I.- PARTE REPRESENTADA:

**DEMANDADO:** PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO LOTE LAS PALMAS con NIT 830.053.036-3, cuyo vocero y administrador fiduciario es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, representada legalmente por el señor OSCAR DE JESÚS MARÍN, con cédula de ciudadanía No. 84.061.18, expedida en Bello; y cuyo apoderado judicial es GABRIEL MEDINA S., mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá e identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.421.371 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 92.920 del C.S de la J.

### II. RESPUESTA A LOS HECHOS:

Procedo a responder a los hechos en el mismo orden en que han sido planteados por el demandante.

**AL HECHO PRIMERO.** No me consta por no ser un hecho de mi representada, me atengo al certificado de existencia y representación legal de la demandante expedida por la cámara de comercio que obra al expediente.

**AL HECHO SEGUNDO.** No me consta por no ser un hecho de mi representada.

**AL HECHO TERCERO.** No me consta por no ser un hecho de mi representada. Sin embargo, se acepta la confesión espontánea respecto de la afirmación que el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y la señora ELENA MARIA GONZALEZ TRUJILLO contrajeron nupcias el día 14 de mayo de 1983.

**AL HECHO CUARTO.** No me consta por no ser un hecho de mi representada.

**AL HECHO QUINTO.** No me consta no es un hecho de mi representada. Además, el hecho no es claro cuando expresa "el siguiente predio" por lo cual, nos abstenemos de referirnos a esa connotación. En todo caso, llama la atención que no existe prueba alguna que sustente el dicho del actor, lo que si queda claro dentro de la tradición del predio es que LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y otros, adquirieron en mayor extensión el predio denominado Santa



Maria del cual hizo parte el predio que aquí se disputa, adjudicado a ellos en proceso de sucesión del señor LUIS JOSE BOTERO RESTREPO (q.e.p.d) (Ver Complemento Folio de Matricula No. 001-605689). Posteriormente, el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR como titular del derecho de dominio lo transfirió a título de fiducia mercantil irrevocable de administración y fuente de pago aunado al contrato de comodato precario actualmente vigentes, actos jurídicos estos contenidos en el documento privado de fecha 02 de marzo de 2012 y escritura pública No. 343 de fecha 02 de Marzo de 2012 otorgada en la Notaria 12 del Circulo de Medellín, inscrita debidamente al folio de matricula atrás referido (Ver anotaciones 19).

**AL HECHO SEXTO.** No me consta no es un hecho de mi representada.

**AL HECHO SEPTIMO.** No es cierto, como quiera que el contrato fiduciario que se aporta a este proceso da cuenta que el predio para aquel entonces era del señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y así lo declaró al momento de suscribir el contrato de fiducia y escritura pública de incremento (Ver cláusulas terceras de los dos actos) quien entre otras nunca advirtió o informó a la fiduciaria de la existencia de poseedores, siendo su deber.

**AL HECHO OCTAVO.** En primer término el hecho no indica quién empezó a ejecutar las actividades de explotación del inmueble, en todo caso **no es cierto**, como quiera que el contrato fiduciario que se aporta a este proceso da cuenta que el predio para aquel entonces es o era del señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y así lo declaró al momento de suscribir el contrato de fiducia y escritura de incremento (Ver cláusulas terceras de los dos actos) quien entre otras nunca advirtió a la fiduciaria de la existencia de poseedores, siendo su deber.

**AL HECHO NOVENO.** No me consta no es un hecho de mi representado. Se reitera que el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR nunca advirtió de la existencia de poseedores y así lo declaró dentro del contrato de fiducia, en el cual además se le designó como comodatario del mismo (Ver Clausula Sexta de la escritura pública de incremento de la fiducia).

**AL HECHO DECIMO.** No me consta no es un hecho de mi representado. Se reitera que el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR nunca advirtió de la existencia de poseedores, y así lo declaró dentro del contrato de fiducia, en el cual además se le designó como comodatario del mismo (Ver Clausula Sexta de la escritura pública de incremento de la fiducia).

**AL HECHO DECIMO PRIMERO.** No me consta no es un hecho de mi representado. Se reitera que el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR nunca advirtió de la existencia de poseedores y así lo declaró dentro del contrato de fiducia, en el cual además se le designó como comodatario del mismo (Ver Clausula Sexta de la escritura pública de incremento de la fiducia).

**AL HECHO DECIMO SEGUNDO.** No me consta no es un hecho de mi representado. Se reitera que el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR nunca advirtió de la existencia de poseedores y así lo declaró dentro del contrato de fiducia, en el cual además se le designó como comodatario del mismo (Ver Clausula Sexta de la escritura pública de incremento de la fiducia). En todo caso, la prueba pericial será objeto de contradicción.

**AL HECHO DECIMO TERCERO.** Por parte de mi representado nunca se le ha requerido a la demandante por no tener ningún vínculo contractual o relación con ella o su sociedad como quiera que la fiduciaria siempre se ha entendido con LUIS JOSE BOTERO SALAZAR quien incluso ha pagado comisiones fiduciarias y recibe la rendición de cuentas enviadas por Fiduciaria Central S.A. En todo caso, sí se requirió al *fideicomitente-comodatario* señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, tan es así, que se inició una acción de restitución de inmueble la cual fue resistida por este y que cursó ante esa judicatura y que hoy día se encuentra ante el Tribunal Superior de Medellín- Sala Civil a la espera de resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR contra la sentencia que declaró prosperas las pretensiones de mi mandante.

**AL HECHO DECIMO CUARTO.** No me consta no es un hecho de mi representado.

**III. DEL NEGOCIO FIDUCIARIO OBJETO DE ESTE LITIGIO:**

Con el fin de ofrecer al Despacho un panorama claro acerca de la tipología y marco legal que regula el contrato de fiducia objeto de este litigio, realizaremos las siguientes precisiones:

Tal y como lo expresa la Circula Básica Jurídica de la Supefinanciera en su numeral 1.1., del Capítulo I, del Título II, el concepto de **Negocio Fiduciario** abarca de manera general tres tipos de fiducias **(i) Fiducia Mercantil**, desarrollada a partir del Art. 1226 del C.Co; **(ii) Encargo fiduciario**, figura jurídica que no tiene una norma sustantiva que la defina en nuestra legislación y **(iii) la Fiducia Publica/Encargo Fiduciario Público** tratado en la ley 80 de 1993 y ley 1150 de 2007, éste último, al cual no nos referiremos, por obvias razones.

| TIPO DE NEGOCIO FIDUCIARIO                                    | MARCO LEGAL                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. <b><u>Fiducia Mercantil</u></b>                            | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Art 1226 C.Co</b></li><li>✓ E.O.S.F</li><li>✓ Circular Básica Jurídica</li><li>✓ Decreto 2555 de 2010</li><li>✓ Circular Básica Contable</li><li>✓ Ley 1116 de 2006</li><li>✓ Ley 1328 de 2009</li></ul>                                                 |
| 2. <b><u>Encargo Fiduciario</u></b>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Art 1262 C.Co (Mandato)</b></li><li>✓ Art 1226 C.Co</li><li>✓ Circular Básica Jurídica</li><li>✓ Decreto 2555 de 2010.</li><li>✓ Circular Básica Contable</li><li>✓ Ley 1328 de 2009</li></ul>                                                           |
| 3. <b><u>Fiducia Publica y Encargo Fiduciario Publico</u></b> | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Ley 80 de 1993 (Art 32 – 5)</b></li><li>✓ <b>Ley 1150 de 2007.</b></li><li>✓ Fiducia Mercantil y del mandato</li><li>✓ Circular Básica Jurídica</li><li>✓ Decreto 2555 de 2010.</li><li>✓ Circular Básica Contable</li><li>✓ Ley 1328 de 2009.</li></ul> |

El Art 1226 del C.Co define al contrato de fiducia mercantil de la siguiente forma:

**"ARTÍCULO 1226. CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL.** La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

*Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.*

*Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios."*

Por su parte, la Circular Básica Jurídica del Superfinanciera - Capítulo I, del Título II - realiza la siguiente alusión al contrato de encargo fiduciario:

#### **"1. NEGOCIOS FIDUCIARIOS**

##### **1.1 Concepto de Negocio Fiduciario**

*Para los efectos de este Capítulo de acuerdo con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (E.O.S.F.) y en el Código de Comercio, se entiende por negocios fiduciarios aquellos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Dentro de este concepto se incluyen la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios al igual que los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que tratan la Ley 80 de 1993 y las normas que la modifiquen o sustituyan.*

*Cuando haya transferencia de la propiedad de los bienes se estará ante la denominada fiducia mercantil regulada en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio. Si no hay transferencia de la propiedad se estará ante un encargo fiduciario. Para la interpretación de los encargos fiduciarios se aplicarán las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del Código de Comercio que regulan el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero". (Subrayado fiero de texto)*

En suma, la diferencia entre encargo fiduciario y fiducia mercantil radica, en que en el primero, no hay transferencia del dominio de los bienes hacia la fiduciaria, y por ende, no es posible la existencia de un patrimonio autónomo ni de derechos fiduciarios; por el contrario, la fiducia mercantil comprende una transferencia de bienes con los cuáles se conforma un patrimonio autónomo a efectos cumplir una finalidad específica, reservándose, los fideicomitentes sus derechos fiduciarios.

El negocio fiduciario que ocupa la atención en este litigio es precisamente un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos, el cual se estructuró por solicitud del señor Luis Jose Botero Salazar, exesposo de la señora ELENA MARIA GONZALEZ TRUJILLO única accionistas de la sociedad demandante en esta acción de pertenencia.

Como resultado de la suscripción del contrato de fiducia mercantil atrás anotado, se conformó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Las Palmas cuyo objeto y finalidad fue (i) recibir unos bienes en el patrimonio autónomo consistentes en dinero y el predio identificado con el folio de matrícula 001-605689 (ii) vender el predio antes mencionado y conforme a las instrucciones contenidas en la fiducia (Ver CLAUSULA NOVENA) atender el pago de una obligación en favor del Banco BBVA Colombia S.A, sí y solo sí, se diera la venta del predio, de lo contrario transferirlo en dación en pago a los dos beneficiarios designados por el demandante.

Teniendo clara la estructura del contrato fiduciario, su tipología y marco legal aplicable, procedemos a continuación a enlistar los mecanismos de defensa del fideicomiso.

#### IV. A LAS PRETENSIONES:

Conforme lo expuesto en el capítulo anterior, señor Juez, me opongo a la totalidad de las pretensiones de la demanda por improcedentes.

#### V.EXCEPCIONES DE MERITO:

Sin perjuicio de la posibilidad que tiene el señor Juez de declarar oficiosamente las excepciones de mérito, cuyos hechos constitutivos se encuentran probados en el proceso, según lo normado por el Artículo 282 del CGP, me permito formular las siguientes excepciones de fondo:

##### 1. EXISTENCIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y DEL CONTRATO DE COMODATO PRECARIO.-

El señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, esposo o exesposo de la señora ELENA MARIA GONZALEZ TRUJILLO, suscribió con Fiduciaria Central S.A. el día 02 de marzo de 2012 un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Fuente de Pago, al cual transfirió mediante escritura pública No. 343 de fecha 02 de Marzo de 2012 otorgada en la Notaria 12 del Circulo de Medellín; de manera consiente y libre de vicios, el predio de su propiedad identificado con el folio de matrícula 001-605689, predio que, en el mismo acto de constitución de la fiducia le fue entregado al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR en comodato precario.

Este contrato de fiducia, como reza su cláusula segunda fue construido a dos manos entre el fideicomitente y la fiduciaria, es decir, no fue un contrato por adhesión o impuesto por la entidad que administra el patrimonio autónomo aquí demandado, es más, el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR fue designado como beneficiario del remanente una vez pagadas las obligaciones que se amparaban con el mecanismo fiduciario (ver cláusula primera – numeral d) y cláusula decima quinta).

Estos dos contratos (fiducia mercantil y comodato precario) que están coligados entre sí, a la fecha de esta contestación de la demanda están vigentes y válidos sin que hayan sido declarados nulos por alguna autoridad competente. No se debe perder de vista que el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR pagó comisiones fiduciarias y ha venido recibiendo rendiciones de cuentas de la fiduciaria.

Ahora bien, es necesario resaltar al Despacho que el predio objeto de esta acción es solicitado por la Superintendencia de Sociedades dentro del trámite liquidatorio de la sociedad Factor Group S.A. y con destino a reparar a 1153 víctimas desfalcas por las operaciones impropias de captación masiva que en su momento realizó la citada sociedad, es decir, que la restitución del predio objeto de este litigio tuvo como origen una decisión en firme emitida por el juez del concurso de Factor Group S.A., como dan cuenta las providencia que se adjuntan. Lo anterior es relevante ya que en dichos procesos (restitución del inmueble y liquidación de Factor Group S.A.) la aquí demandante nunca se hizo parte procesal o busco su vinculación en calidad de tercero con interés para defender su posesión; y hoy día extrañamente reaparece en escena para usucapir un bien que nunca ha estado bajo su posesión material.

## **2. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMODATO PRECARIO POR PARTE DEL SEÑOR LUIS JOSE BOTERO SALAZAR.**

Bien es sabido que quien ostenta la calidad de comodatario precario debe responder por su custodia y cuidado, tal y como lo impone la ley civil en sus artículos 2202 y 2203 del C.C, además de lo pactado en el mismo contrato de comodato en donde las partes contratantes estipularon las siguientes obligaciones en cabeza del señor Botero Salazar (cláusula sexta de la escritura de incremento del fideicomiso):

- Cuidar y mantener los bienes recibidos en comodato precario, respondiendo por todo daño o deterioro que sufran.
- Responder por los daños que se causan a terceros con ocasión de la custodia y tenencia de los bienes entregados a título de comodato precario.
- Restituir los bienes en perfecto estado a la terminación del comodato precario.
- Tomar las medidas necesarias para garantizar la custodia y conservación de los bienes, razón por la cual responderá ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido, negligencia o imprudencia en la custodia o tenencia de los inmuebles.
- Restituir los bienes cuando lo solicite LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo aquí constituido sin que se requiera diligencia previa distinta a la solicitud, la cual será presentada por escrito con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha en que debe efectuarse la entrega.

Esta exceptiva se prueba precisamente con el inicio del proceso de restitución de bien inmueble que cursa en ese mismo despacho (Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado) bajo la Radicación 2015- 0129 y que hoy día se encuentra ante el Tribunal Superior de Medellín- Sala Civil a la espera de resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR contra la sentencia que declaró prosperas las pretensiones de mi mandante. Nótese que en este proceso judicial quien se opone a la restitución es el señor BOTERO SALAZAR y no la supuesta poseedora.

Por eso, si algún tercero pretende hacerse al inmueble fideicomitado por vía de la usucapión, será porque el *fideicomitente-comodatario* no cumplió sus deberes y obligaciones pactadas en

esos contratos y será entonces él quien deba responder por los valores cobrados por el demandante, en caso que salgan abantes sus pretensiones.

### 3. INEXISTENCIA DE PRESUPUESTO PARA QUE OPERA LA USUCAPION EXTRAORDINARIA.

Esta exceptiva está probada sencillamente con los siguientes actos o negocios jurídicos materializados y otorgados por el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR en su calidad de propietario del inmueble, con lo cual, se desvirtúa la existencia de ese elemento subjetivo propio de este tipo de prescripción denominado "**actuar con ánimo de señor y dueño**":

- a) Escritura 978 del 22 de abril de 1993 de la Notaria 7 de Medellín
- b) Escritura 2645 del 12 de agosto de 1993 de la Notaria 2 de Medellín
- c) Escritura 465 del 31 de marzo de 2004 de la Notaria 3 de Envigado
- d) Escritura 1048 del 28 de febrero de 2006 de la Notaria 29 de Medellín

No sobra mencionar que en todos esos actos el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR declaró estar casado con sociedad conyugal vigente, esto para indicar que no era posible entonces que la demandante ejerciera posesión sobre el bien objeto de esta acción, como se indicará líneas adelante.

Pero para que no quede duda alguna el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR ha defendido el predio en varias demandas ejecutivas donde se han emitido medidas cautelares inscritas en el mismo folio de matrícula 001-605689, incluso defendió el predio en sede tutela al interponer este amparo contra la decisión del juez del concurso (Superintendencia de Sociedades) la cual le fue despacha contraria a sus intereses por el Consejo de Estado Mg - Gerardo Arenas Monsalve, expediente No. 05001233300020140139401. Y la única pregunta que surge entonces es **¿Dónde estaba la supuesta poseedora defendido el predio?**

De otro lado, llama poderosamente la atención que el matrimonio BOTERO - GONZALEZ contrajo nupcias el día 14 de mayo de 1983, tal y como lo confesó la demandante en el hecho tercero de su demanda. Posteriormente, en día 09 de junio de 1988 el señor LUIS JOSE BOTERO RESTREPO padre y suegro fallece, y el bien es adjudicado mediante sucesión por causa de muerte al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR el día 14 de marzo de 1989, predio este que lógicamente no entró a formar parte de esa sociedad conyugal por efecto del Art 1782 del C.C.; pero para el día 02 de marzo de 2012, fecha en la cual se otorgó la escritura de incremento del fideicomiso aquí demandado, el vínculo matrimonial BOTERO - GONZALEZ estaba vigente, tal y como lo declaró el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR. Allí se lee al inicio del instrumento público que aquél es mayor de edad con sociedad conyugal vigente. Entonces, **¿Como fue posible que el demandante pudiese iniciar actividades posesorias con ánimo de señor y dueño si desde 1992 ha permanecido bajo el estado civil casada con el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR estando su sociedad conyugal vigente?** Ante la inexistente respuesta a este interrogante, es claro que no se configura el elemento - *existencia de posesión material* -.

Y es que a propósito de elementos que establecen este tipo de usucapión extraordinaria, en reciente sentencia la Corte Suprema de Justicia - Magistrado Ponente Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA - SC16250-2017 - 09 de octubre de 2017, reitera los presupuesto de existencia de la prescripción adquisitiva:

*Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; aparea comprobar certera y lípidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente<sup>1</sup>; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida<sup>2</sup>; (iii) identidad de la cosa a usucapir<sup>3</sup>; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia<sup>4</sup>.*

*A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que "(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapición (...) "<sup>5</sup>.*

*De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, toma deleznable su declaración.*

*Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, en forma uniforme ha postulado que "(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia*

<sup>1</sup> Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

<sup>2</sup> La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

<sup>3</sup> El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10°, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9° del precepto 375 *ejusdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

<sup>4</sup> Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

<sup>5</sup> CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01.

Es claro que entre los esposos o exesposos BOTERO - GONZALEZ , abusando del derecho han diseñado un entramado a través de varias acciones judiciales que buscan dilatar la restitución del predio objeto de esta acción, haciéndose con ello esquivo la reparación a las víctimas de una operación de captación masiva adelantada por la sociedad FACTOR GROUP S.A.. A la fecha se tramitan los siguientes procesos que involucran el mismo predio.

| Demandante                  | Demandado                                                                | Tipo Proceso                                      | Juez de Conocimiento                           | Expediente              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|
| Fideicomiso Lote Las Palmas | Luis Jose Botero Salazar                                                 | Restitución Inmueble                              | Primero Civil Circuito de Envigado             | 05266315300120150012902 |
| Luis Jose Botero Salazar    | Fiduciaria Central S.A./ Fideicomiso Ganaderos /Calanais Investment S.A. | Nulidad Absoluta del Contrato de Fiducia          | Segundo Civil Circuito de Bogotá               | 11001310300220150061700 |
| Tradición del Campo SAS     | Fideicomiso Lote Las Palmas                                              | Declaración de Pertenencia                        | Primero Civil Circuito de Envigado             | 05266310300120170044100 |
| Luis Jose Botero Salazar    | Superintendencia de Sociedades                                           | Acción de Tutela fallada en contra del accionante | Consejo de Estado Mg - Gerardo Arenas Monsalve | 05001233300020140139401 |

- Todos verificables en la aplicación Siglo XXI - Consulta procesos - <https://www.ramajudicial.gov.co/web/ciudadanos>

#### **VI.-PRUEBAS:**

##### **A) Interrogatorio de Parte.**

Sírvase señor juez citar al representante legal de la sociedad demandante para absolver interrogatorio de parte que se formulará sobre los hechos de la demanda.

##### **B) Documentos:**

Se aportan con la presente contestación los siguientes documentos:

1. Fotocopia de la escritura 978 del 22 de abril de 1993 de la Notaria 7 de Medellín
2. Fotocopia de la escritura 2645 del 12 de agosto de 1993 de la Notaria 2 de Medellín
3. Fotocopia de la escritura 465 del 31 de marzo de 2004 de la Notaria 3 de Envigado
4. Fotocopia de la escritura 1048 del 28 de febrero de 2006 de la Notaria 29 de Medellín
5. Fotocopia del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y fuente de pago de fecha 02 de Marzo de 2012 suscrito entre el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y FIDUCIARIA CENTRAL S.A
6. Fotocopia de la escritura pública No. 343 de fecha 02 de Marzo de 2012 otorgada en la Notaria 12 del Circulo de Medellín.
7. Copia de la demanda y contestación de la demanda de los procesos en los que es parte procesal LUIS JOSE BOTERO SALAZAR.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

NOTARÍA DOCE DEL CÍRCULO  
DE MEDELLÍN  
GLORIA LGZANO SANTOFIMIO  
NOTARIA ENVIADA

Entre los suscritos, **LUIS JOSE BOTERO SALAZAR**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.113.259 expedida en Medellín, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, de una parte y de otra, **PATRICIA AMPARO HERNÁNDEZ URREA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 42.878.749 de Envigado, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros, identificada con el NIT 800.171.372-1, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita con el Certificado del Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, con el cual se acredita la inscripción del Acta N° 222 de julio 21 de 2011, inscrito en la Cámara de Comercio el día 02 de noviembre de los corrientes, en el Libro 6, bajo el número 10319; sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **LA FIDUCIARIA**, de una parte y de la otra, , hemos acordado celebrar el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos (en adelante el Contrato) que se regirá por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.-** Que mediante Escritura Pública número 2312 otorgada el 13 de septiembre de 1990 en la Notaría 7ª de Medellín, **EL FIDEICOMITENTE** adquirió un inmueble en mayor extensión el cual fue objeto de reuteo mediante escritura pública No. 978 otorgada el 22 de abril de 1993 en la Notaría 7ª de Medellín, denominado Lote No. 1 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

**SEGUNDA.-** Que mediante Escritura Pública No. 2645 otorgada el 12 de agosto de 1993 en la Notaría 2ª de Medellín **EL FIDEICOMITENTE** otorgó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Comercial Antioqueño S.A.

**TERCERA.-** Que mediante Escritura Pública No. 465 otorgada el 31 de marzo de 2004 en la Notaría 3ª de Envigado, **EL FIDEICOMITENTE** otorgó hipoteca abierta de segundo grado a favor de la sociedad Expocredit Medellín S.A. hoy Factor Group Colombia S.A. en Reorganización Empresarial.

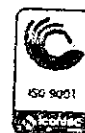
**CUARTA.-** Que mediante Escritura Pública No. 1048 otorgada el 28 de febrero de 2006 en la Notaría 29 de Medellín, el Banco Santander Colombia S.A. antes Banco Comercial Antioqueño S.A. canceló la hipoteca constituida a su favor.



Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX. (57) (1) 412 4707 • Fax: (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX. (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciaria@fiducenral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • NIT. 800.171.372-1

www.fiducenral.com



207

**QUINTA.-** Que mediante oficio 3533 de fecha 18 de octubre de 2011, se registró el embargo del inmueble Lote No. 1 antes identificado, en virtud del proceso ejecutivo singular instaurado por Margarita Rosa Palacio Uribe contra Luis José Botero Salazar, con radicado 2011-00708, adelantado ante el Juzgado 5º Civil del Circuito de Medellín. En dicho proceso fueron embargados los remanentes por el proceso ejecutivo singular instaurado por Diana Victoria Sierra Peláez el cual cursa bajo el radicado 2011-00748 ante el Juzgado 5º Civil del Circuito de Medellín.

**SEXTA.-** Que es intención del **FIDEICOMITENTE** conformar el Patrimonio Autónomo que por éste documento se constituye, con el fin de aportar al mismo el Lote No. 1 antes identificado, de tal forma que la Fiduciaria siga las instrucciones que por el presente documento se le imparten.

### CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan resaltados en negrilla, -en plural o singular-, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras, sin embargo cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte, a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- a. **LA FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los recursos que conformen el presente patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LAS PALMAS**, en los términos y condiciones que se establecen más adelante en este contrato.
- b. **FIDEICOMITENTE:** Es el Señor Luis José Botero Salazar, tal y como se identifica en el encabezado del Contrato, quien transferirá mediante escritura pública el **BIEN FIDEICOMITIDO** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a título de Fiducia Mercantil.
- c. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el conjunto de bienes y recursos transferidos por **EL FIDEICOMITENTE**, el cual estará afecto a la finalidad del Contrato y conserva independencia del patrimonio del **FIDEICOMITENTE**, de la Fiduciaria y de los demás negocios fiduciarios administrados por **LA FIDUCIARIA**.
- d. **LOS BENEFICIARIOS:** **EL FIDEICOMITENTE** designa como beneficiarios del presente contrato, en primer lugar el Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I administrado por Acción Fiduciaria S.A.; en segundo lugar a la sociedad Calanais Investments S.A. y; en tercer lugar lo es el Fideicomitente, conforme a lo expresado en el Contrato.

EL DEL CÍRCULO  
DE MEDALLAS  
NO SANTO ANTONIO  
ENCARGADA

NOTARÍA DOCE DEL CÍRCULO  
DE MEDALLAS  
GLORIA LOZANO  
NOTARIA ENCARGADA

**BIEN FIDEICOMITIDO:** Será el Lote No. 1 Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

**DERECHOS DE BENEFICIO:** Son los derechos que los Beneficiarios tienen registrados en el Fideicomiso.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:** Las partes dejan expresa constancia que el Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

El Contrato es derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y en lo no previsto en ellos por las normas que regulen la materia; por lo tanto, los bienes fideicomitados constituyen un Patrimonio Autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en el Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente negocio fiduciario. En consecuencia, los bienes de propiedad del Patrimonio Autónomo están destinados exclusivamente a dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del Contrato.

**CLÁUSULA TERCERA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**

- EL FIDEICOMITENTE** declara, bajo la gravedad del juramento, que la transferencia del bien que realizará se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con los acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.
- Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregará a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190/95, 793/02 y 747/02 y las demás normas que las modifiquen complementen, adiciónen o sustituyan, ni ha sido utilizado por **EL FIDEICOMITENTE**, sus socios, accionistas, constituyentes o administradores, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- EL FIDEICOMITENTE** declara, bajo la gravedad del juramento, que con la constitución del presente Fideicomiso no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas y garantiza que no tiene como causa, ni implica como efecto, la defraudación de derechos de terceros.
- EL FIDEICOMITENTE** declara que conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA** no es codeudor, garante, fiador o avalista de las obligaciones que **EL FIDEICOMITENTE** adquiere con **LOS BENEFICIARIOS** y que, por tanto, la obligación de **LA**



Bogotá, D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX: (57) (1) 412 4707 • Fax: (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX: (57) (4) 444 1249  
E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • NT 800.171372-1

www.fiducentral.com



**FIDUCIARIA** se limita exclusivamente a realizar los pagos que se señalan más adelante, con los recursos derivados de la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** y hasta el monto de dichos recursos, o en su defecto, con la transferencia en común y proindiviso a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, previo descuento de los impuestos y comisiones bancarias, de las comisiones fiduciarias y de los gastos de administración del Contrato.

NOTARIA DO  
GLODIA LO  
N. 1234

- e. Las partes declaran que la constitución y desarrollo del Contrato no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparte **EL FIDEICOMITENTE** por el Contrato.

**CLÁUSULA CUARTA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo con los recursos y bienes que transfiera **EL FIDEICOMITENTE**, para que **LA FIDUCIARIA** los reciba y administre, destinando el **BIEN FIDEICOMITIDO** a servir de fuente de pago a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, de acuerdo con las instrucciones que se imparten en el presente contrato.

**CLAUSULA QUINTA.- CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTONOMO:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye el Patrimonio Autónomo denominado en adelante **FIDEICOMISO "LOTE LAS PALMAS"** con la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$5.000.000.00)**.

**EL FIDEICOMISO** se incrementará con la transferencia del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín denominado **LOTE No. 1**, cuya transferencia se efectuará mediante escritura pública.

**Parágrafo Primero:** La transferencia de las sumas de dinero que entregue **EL FIDEICOMITENTE** con ocasión de la celebración del presente contrato, se verificará con copia del recibo de consignación que éste entregue a **LA FIDUCIARIA**, obligación que adquiere con la suscripción del presente instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA.- RENDIMIENTOS:** **EL FIDEICOMITENTE** declara que si los recursos que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos o rentas formarán parte del Patrimonio Autónomo que por medio del presente instrumento se constituye.

**CLÁUSULA SÉPTIMA: SEPARACIÓN PATRIMONIAL Y OBLIGACIONES QUE GARANTIZAN LOS BIENES DEL FIDEICOMISO:** Los bienes que conforman y que llegaren a conformar el presente **FIDEICOMISO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA**, y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, todo ello de conformidad con lo

2-10



NOTARIA  
GLORIA  
AGUIRRE

establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio y el artículo 684 numeral 13 del Código de Procedimiento Civil que da a los mismos la calidad de inembargables. Así mismo los bienes que conforman o llegaren a conformar el **FIDEICOMISO** se mantendrán separados de los activos de **LA FIDUCIARIA**, así como de aquellos que pertenezcan a los demás negocios fiduciarios por ella administrados.

**CLÁUSULA OCTAVA.- NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el **NIT. 830.053.036-3**, por lo tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, como administradora y vocera del presente **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado.

**CLÁUSULA NOVENA.- INSTRUCCIONES:** Para el desarrollo del objeto del presente Contrato, **EL FIDEICOMITENTE** otorga irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** las siguientes instrucciones:

- a) Recibir para la conformación del presente **FIDEICOMISO** los recursos que le sean transferidos a la celebración de este contrato.
- b) Recibir el **BIEN FIDEICOMITIDO** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, que por escritura pública transfiera **EL FIDEICOMITENTE** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
- c) Mantener la titularidad jurídica de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO** de acuerdo a las instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE**.
- d) Una vez la propiedad del **BIEN FIDEICOMITIDO** se encuentre en cabeza del **FIDEICOMISO**, lo cual se verificará con la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, informar mediante comunicación escrita a **LOS BENEFICIARIOS** su designación como tal por parte del **FIDEICOMITENTE**.

De igual forma, solicitará a la sociedad Factor Group Colombia S.A. en Reorganización Empresarial levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía otorgada a su favor, con el fin de que el **BIEN FIDEICOMITIDO** quede libre de cualquier embargo o gravamen real al que se encuentra actualmente sometido.

- e) Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen **EL FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en la **Cartera Colectiva Abierta Fiduciaria Central** que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato.

14



Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (0) 412 4707 • Fax (57) (0) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • TIT 8001713721

www.fiducenral.com



NOTARIAS  
GLENDA

- f) Constituir y mantener durante la vigencia del presente contrato, un Fondo de Reserva conformado - mínimo por la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$5.000.000.00)** que **EL FIDEICOMITENTE** entrega en la fecha de firma de este contrato, cuya destinación será cubrir los gastos, costos y obligaciones legales generadas por el inmueble que se encuentre conformando el **FIDEICOMISO** y las de carácter contractual de éste negocio. En el evento en que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente literal, **LA FIDUCIARIA** informará por escrito al **FIDEICOMITENTE** quien se obliga a consignar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes en la cuenta del **FIDEICOMISO** las sumas requeridas para cubrir los costos y gastos del mismo.
- g) Procederá a vender el **BIEN FIDEICOMITIDO**, tomando como base el valor señalado por **EL FIDEICOMITENTE**, el cual ha sido aceptado por los **BENEFICIARIOS**, y que corresponde a la suma de **TRECE MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.800.000.000 M/CTE.)**, para lo cual deberá publicar un aviso en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, suministrándoles toda la información con que cuente sobre el **BIEN FIDEICOMITIDO**, con el fin de lograr la venta del mismo.

El pago de precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS**, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que **LA FIDUCIARIA** la hará conocer por escrito a los **BENEFICIARIOS**.

- h) Contados dos (2) meses desde la primera publicación de venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** en un diario de amplia circulación nacional, y de no haberse logrado la venta del mismo por un valor mínimo de **TRECE MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.800.000.000 M/CTE.)**, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar la venta hasta por el noventa por ciento (90%), esto es, por un valor de **DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.420.000.000 M/CTE.)**, para lo cual procederá a publicar un aviso de venta en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, suministrándoles toda la información con que cuente sobre el **BIEN FIDEICOMITIDO**, con el fin de lograr la venta del mismo.

El pago de precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS**, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que **LA FIDUCIARIA** la hará conocer por escrito a los **BENEFICIARIOS**.

- i) De no lograr la venta **BIEN FIDEICOMITIDO** una vez transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la publicación de que trata el literal h) anterior, por un valor mínimo de **DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.420.000.000 M/CTE.)**, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar la

venta hasta por el hasta por el ochenta por ciento (80%) del valor inicial, esto es, por un valor de **ONCE MIL CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.040.000.000 M/CTE.)**, para lo cual procederá a publicar un aviso de venta en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, suministrándoles toda la información con que cuente sobre el **BIEN FIDEICOMITIDO**, con el fin de lograr la venta del mismo.

El pago de precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS**, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que **LA FIDUCIARIA** la hará conocer por escrito a los **BENEFICIARIOS**.

- j) De no lograr la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** una vez transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la publicación de que trata el literal i) anterior, por un valor mínimo de ONCE MIL CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.040.000.000 M/CTE.), **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar la venta durante un plazo no superior a dos (2) meses, hasta por el setenta por ciento (70%) del valor inicial, esto es, por un valor de **NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.660.000.000 M/CTE.)**, para lo cual procederá a publicar un aviso de venta en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, suministrándoles toda la información con que cuente sobre el **BIEN FIDEICOMITIDO**, con el fin de lograr la venta del mismo.

El pago de precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS**, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que **LA FIDUCIARIA** la hará conocer por escrito a los **BENEFICIARIOS**.

- k) Recibidas las Ofertas por los terceros interesados en la compra del **BIEN FIDEICOMITIDO**, citar al **COMITÉ FIDUCIARIO** con el fin de presentar dichas ofertas para revisión, evaluación y asignación.
- l) Proceder a la entrega física del **BIEN FIDEICOMITIDO** al comprador o a los **BENEFICIARIOS**, según fuera el caso.
- m) En el evento en que no se logre la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** en los plazos y precios señalados en los literales g), h), i) y j) anteriores, **LA FIDUCIARIA** procederá a transferirlo en común y proindiviso a favor del primero y segundo beneficiario, así: a). El noventa por ciento (90%) del valor catastral del **BIEN FIDEICOMITIDO** a favor del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I a título de aporte, y, b). El diez por ciento (10%) del valor de catastral del **BIEN FIDEICOMITIDO** a favor de la sociedad Calanis Investments S.A a título de dación en pago.
- n) En el evento en que se logre la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO**, en cualquiera de



213  
2/3  
FIDUCIARIO DE LA NOTARÍA

los eventos señalados en los literales g), h), i) y j) anteriores, **EL FIDEICOMITENTE** informará a **LA FIDUCIARIA** el valor de su obligación hipotecaria actual con el Banco BBVA Colombia S.A., para lo cual deberá aportar extracto de dicha entidad en el que conste el valor de la obligación incluyendo costos y gastos de abogado y cualquier otro concepto causado a favor del Banco BBVA Colombia S.A. hasta la fecha en que se vaya a efectuar el pago de la obligación, de tal forma que con los recursos derivados de la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO, LA FIDUCIARIA** procederá a pagar en primer orden las sumas indicadas por concepto única y exclusivamente de dicha obligación hipotecaria y no otra, la cual se encuentra garantizada con hipoteca abierta sobre los inmuebles identificados así: Matarrendona con folio de matrícula inmobiliaria No. 192.0017.351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), Machín Berlín con folio de matrícula inmobiliaria No. 192-5148 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar) y, Los Mangos con folio de matrícula inmobiliaria número 192-6447 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar).

Previo al pago de la obligación mencionada por parte de **LA FIDUCIARIA** con los recursos del Fideicomiso, a favor del Banco BBVA Colombia S.A., éste deberá manifestar por escrito que una vez efectuado el pago procederá a terminar el proceso ejecutivo que actualmente cursa, con el correspondiente levantamiento de medidas cautelares sobre los tres (3) inmuebles antes señalados y que procederá igualmente a levantar las hipotecas que pesan sobre los mismos.

En el evento en que la obligación del **FIDEICOMITENTE** para con el Banco BBVA Colombia S.A. ya se encuentre cancelada, con recursos derivados del remate de los inmuebles que actualmente se encuentra hipotecados a favor de dicha entidad, los cuales son de propiedad del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, para la fecha en que se haya logrado la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO, LA FIDUCIARIA** procederá a girar al Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, la suma de dinero equivalente al valor de la obligación pagada al Banco BBVA Colombia S.A. junto con el valor equivalente al porcentaje adicional, según el menor valor por el que se haya surtido el remate de los bienes del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I.

En segundo lugar **LA FIDUCIARIA** procederá a pagar a favor de Calanais Investments S.A., las sumas señaladas en el Anexo No. 1 que forma parte integrante del presente Contrato.

El saldo restante será transferido a **EL FIDEICOMITENTE** de acuerdo con sus instrucciones.

- o) Elaborar la escritura pública de compraventa o transferencia a favor de los beneficiarios, según fuere el caso, y remitirla a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, para su correspondiente registro.



214

Fiduciaria

**Central**

NOTARIA  
GLORIA  
DE DEL

**CLÁUSULA DECIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de **LA FIDUCIARIA:**

- a) Realizar diligentemente las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**.
- b) Administrar los recursos en los términos del presente contrato a través de la Cartera Colectiva Abierta administrada por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **FIDEICOMISO**, hasta el momento de efectuar su transferencia al **BENEFICIARIO**.
- c) Mantener los bienes objeto de administración separado de los de la **FIDUCIARIA** y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- d) Pedir instrucciones al **EL FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- e) Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por **EL FIDEICOMITENTE** y los **BENEFICIARIOS** en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe observación alguna a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío a las direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
- f) Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia.
- g) Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes constitutivos del **FIDEICOMISO** contra actos de terceros, y aún del mismo **FIDEICOMITENTE**, ejerciendo las acciones o proponiendo las excepciones legales inherentes a su calidad de fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, en cuanto sea informada por **EL FIDEICOMITENTE** de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. El ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione **EL FIDEICOMITENTE** quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
- h) Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, -cuando las circunstancias así lo exijan-, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo



Bogotá, D.C. Av. El Dorado No. 69 B - 51 Torre B Piso 3 • PBX: (57) (0) 412 4707 • Fax: (57) (0) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX: (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • COTACOLIB

Fiduciaria Central S.A. • NIT. 800.171372-1

www.fiducentral.com



del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

- i) Las demás establecidas a lo largo de este contrato o la ley.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** LA FIDUCIARIA en el ejercicio del presente contrato tiene los siguientes derechos:

- a) Exigir a **EL FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- b) Percibir la comisión fiduciaria pactada.
- c) Renunciar a la administración del Patrimonio Autónomo por las causas previstas en el contrato y Ley.
- d) Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** LA FIDUCIARIA responde hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil. LA FIDUCIARIA responderá por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato. LA FIDUCIARIA en ningún caso compromete recursos propios para dar cumplimiento al presente contrato.

Es entendido que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este contrato, y por lo tanto, se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO**, y tan sólo por ella responderá en los términos del presente contrato.

**LA FIDUCIARIA** en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE**, razón por la cual siempre deberá entenderse que **LA FIDUCIARIA** en relación con el **FIDEICOMISO** actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo, y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Primero:** LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

**Parágrafo Segundo:** Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda



217

NOTARIA D<sup>e</sup>  
GLORIA DE  
NOT

- i. Entregar toda la información que considere necesaria y/o le sea solicitada por la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento a las Circulares Nos. 100 de 1995 y 7 de 1996 expedidas por la Superintendencia Financiera, relacionadas con el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.
- j. Informar a **LA FIDUCIARIA** sobre cualquier evento que pueda afectar o tenga la potencialidad de afectar el **BIEN FIDEICOMITIDO**.
- k. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe, de aquellas reportadas a la firma del Contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del Contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- l. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato, un (01) Pagare en blanco con su respectiva carta de instrucciones a favor del presente Fideicomiso como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato.
- m. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato, un Pagaré en blanco a favor de **LA FIDUCIARIA** para respaldar las obligaciones que se deriven de este contrato a favor de **LA FIDUCIARIA**.
- n. Entregar toda la información que le solicite **LA FIDUCIARIA** exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. Así mismo, suministrar y/o actualizar cuando ésta lo requiera, y por lo menos en forma anual, toda la información exigida para dar cumplimiento al principio de conocimiento del cliente.
- o. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra bienes del Fideicomiso o por obligaciones que los pudieran afectar, en el caso de que la Fiduciaria no lo hiciere.
- p. Las demás que le correspondan en los términos del Contrato y de la ley.

**CLÁUSULA DECIMA CUARTA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** En desarrollo del Contrato, el Fideicomitente tiene los siguientes derechos, sin perjuicio de los que se expresen en otras cláusulas del Contrato o que se deduzcan del mismo:

- a) Exigir a la Fiduciaria el fiel cumplimiento de sus obligaciones y hacer efectiva la

218

11/1



NOTARIA DOCE DEL CIRCULO  
GLOSA LOE MEDALLIN  
NOTARIA EN CARGADA

responsabilidad si hubiere lugar a ella; en el evento de un posible incumplimiento.  
b) Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra los bienes del Fideicomiso o por obligaciones que los pudieran afectar, en caso de que **FIDUCIARIA** no lo hiciere.

- c) Exigir la rendición de cuentas semestral por parte de **LA FIDUCIARIA**.
- d) Ejercer la acción de responsabilidad contra **LA FIDUCIARIA**.
- e) Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA** en aquellos casos en que, de acuerdo con el artículo 1239 del Código de Comercio, existan causas que lo justifiquen, previa aceptación expresa de los Beneficiarios.
- f) Los demás previstos en el Contrato y en las normas que regulan la materia.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- BENEFICIARIOS:** Al inicio de constitución del presente Fideicomiso son **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, en el siguiente orden:

1. **EN CASO DE VENTA DEL BIEN FIDEICOMITIDO** en el evento en que se logre la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO**, en cualquiera de los eventos señalados en los literales g), h), i) y j) de la cláusula novena, **LA FIDUCIARIA** procederá a:
  - a) En primera instancia, pagar las sumas indicadas por **EL FIDEICOMITENTE** por concepto única y exclusivamente de la obligación hipotecaria actual con el Banco BBVA Colombia S.A. que recae sobre los inmuebles identificados así: Matarrendonda con folio de matrícula inmobiliaria No. 192.0017.351 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), Machín Berlín con folio de matrícula inmobiliaria No. 192-5148 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar) y, Los Mangos con folio de matrícula inmobiliaria número 192-6447 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), siempre y cuando el Banco BBVA Colombia S.A. no haya efectuado el proceso de remate. Para entregar el beneficio se procederá de acuerdo con lo estipulado en el literal n). de la cláusula novena.

En el evento en que la obligación del **FIDEICOMITENTE** para con el Banco BBVA Colombia S.A. ya se encuentre cancelada, con recursos derivados del remate de los inmuebles que actualmente se encuentra hipotecados a favor de dicha entidad, los cuales son de propiedad del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, para la fecha en que se haya logrado la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO**, **LA FIDUCIARIA** procederá a girar al Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, la suma de dinero equivalente al valor de la obligación liquidada por el Banco BBVA Colombia S.A. junto con el valor equivalente al porcentaje adicional, según el menor valor por el que se haya surtido el remate de los bienes del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I.



Bogotá, D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX: (57) (0) 462 4707 • Fax: (57) (0) 462 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX: (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • (NT. 800 171372-1)

www.fiducentral.com



219

NOTARIA DCCF  
DE M  
GLORIA L.  
NOTA

- b) En segunda instancia, pagar a la sociedad Calanais Investments S.A., sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, las sumas indicadas en el Anexo No. 1 del presente contrato.
- c) En tercera instancia, girar a favor del **FIDEICOMITENTE**, las sumas de dinero una vez canceladas las obligaciones indicadas en los numerales a). y b).

2. **EN CASO DE NO VENTA DEL BIEN FIDEICOMITIDO:** En el evento en que no se logre la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** en los plazos y precios señalados en los literales g), h), i) y j) de la cláusula novena, **LA FIDUCIARIA** procederá a transferirlo en pago en común y proindiviso, así:

- i). El noventa por ciento (90%) del valor catastral del **BIEN FIDEICOMITIDO** a favor del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I a título de aporte.
- ii). El diez por ciento (10%) del valor de catastral del **BIEN FIDEICOMITIDO** a favor de la sociedad Calanais Investments S.A a título de dación en pago.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- DERECHOS, FACULTADES Y PRIVILEGIOS DE LOS BENEFICIARIOS:** Para los efectos del Contrato, serán los señalados en otras cláusulas del Contrato y específicamente los siguientes:

- a) Recibir los giros de dinero, de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta del Contrato.
- b) Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del Fideicomiso o por obligaciones que los afecten, en el caso de que la Fiduciaria no lo hiciere.
- c) Solicitar, exigir y recibir de **LA FIDUCIARIA**, a través de la rendición de cuentas de su gestión, toda la información que requiera respecto del desarrollo y estado del Fideicomiso, salvo que se trate de información reservada de conformidad con la ley, o con la orden que en tal sentido impartan autoridades competentes.
- d) Ejercer la acción de responsabilidad contra **LA FIDUCIARIA**.
- e) Objetar los actos de **LA FIDUCIARIA** que considere que son anulables, ya sea por virtud de la ley o del Contrato.
- f) Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA** en aquellos casos en que, de acuerdo con el artículo 1239 del Código de Comercio, existan causas que lo justifiquen.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- COMITÉ FIDUCIARIO:** Para efectuar la evaluación de las ofertas de compra del **BIEN FIDEICOMITIDO** y la escogencia de la mejor

propuesta económica, se crea un **COMITÉ FIDUCIARIO**, que sesionará previa convocatoria de **LA FIDUCIARIA**, cuando sea requerido, el cual se regirá por las siguientes reglas:

- a) **CONFORMACIÓN:** El **COMITÉ FIDUCIARIO** estará integrado por un representante del **FIDEICOMITENTE** y de cada uno de **LOS BENEFICIARIOS**, quienes tendrán voz y voto.
- b) **REUNIONES:** EL **COMITÉ FIDUCIARIO** se reunirá en las oficinas de **LA FIDUCIARIA** ubicadas en la Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 de la ciudad de Bogotá, o en el lugar que se indique en la convocatoria; dicha reunión tendrá un Presidente y un Secretario; de sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia en Actas, bajo la firma de cada uno de sus miembros. A las reuniones asistirá por derecho propio, con voz pero sin voto, el funcionario designado por **LA FIDUCIARIA**. El Presidente será elegido por **EL COMITÉ FIDUCIARIO**.
- c) **CONVOCATORIA:** Para todas las reuniones los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO** serán convocados en forma escrita, con no menos de tres (3) días hábiles de anticipación. Toda convocatoria deberá realizarse en días hábiles.
- d) **QUÓRUM:** Para constituir quórum deberán estar presentes la totalidad de los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO** a quienes los representen legalmente. Las decisiones se tomarán por unanimidad.
- e) **FUNCIONES:** EL **COMITÉ FIDUCIARIO** tendrá las siguientes funciones:
- ✓ Revisar y evaluar las Ofertas presentadas por los interesados en la compra del **BIEN FIDEICOMITIDO**.
  - ✓ Escoger la Oferta de Compra e instruir a **LA FIDUCIARIA** para que inicie el proceso de transferencia con el oferente escogido.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- DURACIÓN DEL CONTRATO:** El Contrato tendrá la duración requerida para el cumplimiento de su objeto, sin perjuicio del término máximo de duración contemplado en la ley para los Contratos de Fiducia Mercantil.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- IRREVOCABILIDAD:** El Contrato, incluidos sus anexos, es irrevocable por parte del **FIDEICOMITENTE**. En este orden de ideas, no podrá darse por terminada, ni modificarse total o parcialmente, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral por parte del **FIDEICOMITENTE**, salvo que demuestren que las obligaciones a su cargo y para lo cual se constituye el Fideicomiso se encuentran totalmente canceladas o que cuenta con autorización expresa de **LOS BENEFICIARIOS**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX: (57) (0) 412 4707 • Fax: (57) (0) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX: (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • NIT 800171372-1

www.fiducentral.com



220  
1/

221

**FIDUCIA:** El Contrato se podrá dar por terminado en cualquier momento por las siguientes causas:

- a. Por mutuo acuerdo entre el Fideicomitente y la Fiduciaria, previa aprobación expresa y escrita de los Beneficiarios.
- b. Por cumplimiento del objeto para el cual fue constituido el Patrimonio Autónomo.
- c. Unilateralmente por parte de **LA FIDUCIARIA**, por decisión judicial debidamente ejecutoriada o por orden administrativa de autoridad competente.
- d. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en el Contrato.
- e. Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información de conformidad con lo establecido en el Contrato.
- f. Por haber sido incluidos **EL FIDEICOMITENTE** y/o **LOS BENEFICIARIOS** en cualquiera de las listas OFAC, lista Clinton u otras de similar naturaleza.
- g. Por las demás causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las consagradas en los numerales 6 y 11, del artículo citado.
- h. El incumplimiento del **FIDEICOMITENTE**, en relación con la presentación y actualización en forma veraz y verificable exigida por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT-.
- i. Por las demás contenidas en la ley y en el Contrato.

NOTARIA COOP  
E.E.C.  
CLORIA  
C.N.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurrida la terminación del Contrato, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Patrimonio Autónomo. Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del Patrimonio Autónomo en el siguiente orden: (i) El pago de la suma de dinero que deba el Fideicomitente a la Fiduciaria por concepto de comisión; ii) El pago de los gastos de administración; iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) a cargo del Patrimonio Autónomo; iv) Los demás gastos directos e Indirectos en que haya incurrido el Patrimonio Autónomo; v) El pago de la totalidad de los giros a efectuar a favor de los Beneficiarios, en su orden de prelación, hasta el monto de los recursos existentes en el Patrimonio Autónomo.

Una vez efectuados los giros a que se refiere el numeral anterior, los excedentes





resultantes en caso de que llegaren a existir, se entregarán de conformidad con la instrucción escrita del Fideicomitente a la Fiduciaria.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La Fiduciaria presentará al Fideicomitente con copia a los Beneficiarios, una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) entendiéndose que si el Fideicomitente y/o los Beneficiarios no formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su recepción, se entenderá aprobada. El Fideicomitente y/o los Beneficiarios podrán solicitar a la Fiduciaria las aclaraciones que estimen pertinentes, relacionadas con la rendición final de cuentas. Dichas aclaraciones deberán solicitarse por parte del Fideicomitente y/o de los Beneficiarios dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la rendición final de cuentas y deberán ser respondidas y aclaradas por la Fiduciaria, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud mencionada. Una vez efectuado lo anterior, las partes suscribirán un Acta de Terminación y Liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable celebrado por éste documento, la cual deberá ser previamente aprobada por los Beneficiarios. Si el Fideicomitente no firma el Acta de Terminación y Liquidación del Contrato, dentro de los quince (15) días calendario siguiente a la remisión de la misma por parte de la Fiduciaria, esta última quedará autorizada para suscribirla en nombre y representación del Fideicomitente, circunstancia que es aceptada por el Fideicomitente con la suscripción del Contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del Patrimonio Autónomo serán de cargo del Fideicomitente, de tal forma que, en el evento en que dichos gastos no pudieren ser cubiertos con los recursos fideicomitados, el Fideicomitente tendría la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éste con la firma del Contrato, señalando que tanto el Fideicomiso como el Fideicomitente, son obligados solidarios respecto de las comisiones fiduciarias y gastos del Fideicomiso.

**PARAGRAFO TERCERO:** Si al terminar el Contrato por algún motivo quedare a cargo del Fideicomitente alguna suma de dinero, y hubiere inexistencia de recursos en el Patrimonio Autónomo, el Fideicomitente se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARAGRAFO CUARTO:** En el evento en que el Contrato se termine unilateralmente por la Fiduciaria según las causales determinadas en la cláusula anterior y se encuentren giros pendientes de efectuarse a favor de los Beneficiarios, la Fiduciaria transferirá en forma inmediata todos los bienes fideicomitados existentes en el Patrimonio Autónomo, a favor de los Beneficiarios, o del tercero que éstos últimos le indiquen.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- COSTOS Y GASTOS:** Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen



Papotá, D.C. Ptv. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX: (57) (0) 412 4707 • Fax: (57) (0) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX: (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciaria@fiducentral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • NIT. 800171372-1

www.fiducentral.com



222/1

contractual o legal, al igual que la remuneración de la Fiduciaria serán a cargo del Fideicomitente quien desde ahora autoriza a la Fiduciaria para que sean descontados directamente de los recursos del Patrimonio Autónomo.

Se considerarán como gastos del Patrimonio Autónomo los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del Patrimonio Autónomo en el siguiente orden de prioridad:

- a. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- b. Las comisiones por la venta del **BIEN FIDEICOMITIDO** en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o los gastos para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
- c. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los movimientos financieros, salvo el que eventualmente se deba generar por los giros a LOS BENEFICIARIOS o al FIDEICOMITENTE.
- d. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del Contrato, o de los actos y contratos en los cuales el Patrimonio Autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
- e. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del Patrimonio Autónomo, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.
- f. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Patrimonio Autónomo.
- g. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Fiduciaria no asume con recursos propios pagos derivados del Contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente cláusula, éstos serán pagados directamente por el Fideicomitente, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que

884223  
NOTARIA DOCEY  
DE MEJ  
GLORIA LOZA  
NOTARIA

permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la Fiduciaria solicitará los recursos al Fideicomitente con una antelación de tres (3) días hábiles.

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para garantizar el pago de los costos y gastos del Contrato, incluida la comisión fiduciaria, el Fideicomitente firma a favor de la Fiduciaria un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el Fideicomitente incumpla el pago de las sumas adeudadas a la Fiduciaria, vencidos los tres (3) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la Fiduciaria.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- COMISIÓN FIDUCIARIA.-** La Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión la siguiente comisión:

- Una comisión fija mensual de CUATRO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (4 SMMLV) más IVA, desde la fecha de firma del contrato y hasta su liquidación. Esta comisión incluye la realización de hasta cinco (5) pagos mensuales a favor de terceros.
- Una comisión del tres (3%) sobre el valor de la venta, ya sea que se realiza de forma directa o a través de un tercero.

Si la venta es realizada por la Fiduciaria directamente cobra un 3% sobre el valor de la misma.

Si la venta es realizada por un tercero, se cobra un 3% sobre el valor de la misma y ésta comisión se compartirá entre el tercero (2%) y la fiduciaria (1%)

- La suma equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) más IVA, por cada documento de modificación, aclaración, incremento, cesión u otros que se realice al contrato fiduciario.
- La suma equivalente a DIEZ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (10 SMMLV) más IVA, si determina el Fideicomitente que el Fiduciario debe ceder su posición de administrador del Contrato a otra entidad fiduciaria.

228

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** La comisión fiduciaria se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante el término de duración del Contrato y será descontada directamente de los recursos administrados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En caso de que no existan en el **FIDEICOMISO** dineros suficientes para el pago de la remuneración, **LA FIDUCIARIA** remitirá al **FIDEICOMITENTE** las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de las mismas. En caso de mora, **EL FIDEICOMITENTE** reconocerá a la Fiduciaria intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. Esta comisión no incluye los costos en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos aún después de la terminación del Contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el Fideicomitente.

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

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- EL FIDEICOMITENTE y LOS BENEFICIARIOS** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la Fiduciaria para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren por el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-** En lo no previsto en las

NOTARIA DOCE  
DE ME  
GLORIA LOZ  
NOTAR



NOTARIO

cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

NOTARIA DOCE DE CIRCULO  
GLOBA DE EL LIN  
NOTARIA ENCARGADA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- INTEGRIDAD.-** El Contrato, así como todos sus anexos y las modificaciones de los mismos realizadas por escrito, constituyen el acuerdo íntegro y final de las partes con respecto al objeto del presente contrato, y deroga todas las propuestas, orales o escritas, y otras comunicaciones entre las partes, relacionadas con éste contrato. Ninguna modificación o cambio, agregado, o renuncia a los términos y disposiciones estipuladas en el presente contrato serán obligatorios, salvo que sean hechas por escrito y se encuentren firmadas por ambas partes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- DIVISIBILIDAD.-** La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones del Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del mismo. En estos eventos las partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad con el fin de sustituirlo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.-** Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE**, y LA **FIDUCIARIA**, previa aprobación expresa y escrita de **LOS BENEFICIARIOS**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.-** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación, en las siguientes direcciones, las cuales permanecerán vigentes hasta tanto la parte que los modifique, dé aviso escrito a la otra, con por lo menos tres (3) días hábiles de anticipación, sobre la nueva dirección:

**EL FIDEICOMITENTE:**

Dirección: Carrera 35 A No. 15B-35 Oficina 210  
Teléfono: (4) 3118292  
Ciudad: Medellín

**LA FIDUCIARIA**

: Dirección: Av. El dorado No 69ª-51 Torre B Piso 3  
Teléfono: 4124707  
Ciudad: Bogotá

Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá.

**PARÁGRAFO.-** Las notificaciones que se realicen con ocasión del presente Contrato, se entregarán en la dirección indicada y son evidencia de recibo a las direcciones indicadas en la presente cláusula.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- CESIÓN DEL CONTRATO:** Una vez



Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBH (57) (0) 412 4707 • Fax (57) (0) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBH (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciario@fiducentral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • NIT. 800.071372-1

21 de 23  
www.fiducentral.com



227

perfeccionado el Contrato, éste sólo podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, y de los Beneficiarios y en el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción del Fideicomitente, siempre que exista la autorización previa escrita de los Beneficiarios.

**CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.** Las partes acuerdan que el Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del **FIDEICOMISO** que se expidan por parte de **LA FIDUCIARIA** con destino al **FIDEICOMITENTE** o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que **LA FIDUCIARIA** pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo del **FIDEICOMITENTE** y del **FIDEICOMISO** por tales conceptos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**LA FIDUCIARIA** aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al **FIDEICOMITENTE**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

**A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por **LA FIDUCIARIA**.

**B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.



NOTARIA DOCE DEL CÍRCULO  
DE MEDELLÍN  
GLORIA LOZANO SANTOFIMIO  
NOTARIA ENCARGADA

**C. RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

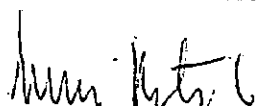
Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS:** En caso de surgir diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

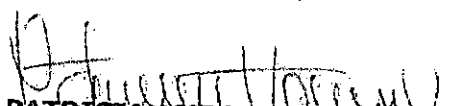
**CLAUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.-** El Contrato se perfeccionará y estará vigente desde la fecha de firma del presente documento.

Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares de idéntico tenor literal con destino a cada una de las partes a los dos (2) días del mes de Marzo de dos mil doce (2012).

**EL FIDEICOMITENTE,**

  
**LUIS JOSE BOTERO SALAZAR**  
C.C. No. 70.113.259

**POR LA FIDUCIARIA,**

  
**PATRICIA AMPARO HERNÁNDEZ URREA**  
C.C. No. 42.878.749  
Gerente Regional Medellín - Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**  
NIT. 800.171.372-1



Ropald DC Av. El Dorado No. 69 A - 5ª Torre A Piso 3 • PBX: (57) (1) 412 4707 • Fax: (57) (1) 412 4757  
Medellín Carrera 43 C No. 7 D - 09 El Poblado • PBX: (57) (4) 444 9249  
E-mail: fiduciaria@fiduccentral.com • COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A. • NIT. 800.171.372-1

www.fiduccentral.com



Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE  
MEDELLÍN, Compareció el(la) Señor(a)

Luis José Botero  
Galdames

identificado(a) con C.C. No. 70 113 259  
de Medellín y manifestó:

Que el contenido del documento que antecede es cierto,  
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que  
utiliza en todos sus actos públicos y privados.

Para constancia firma: [Firma]

La impresión dactilar corresponde al dedo: 10

02 MAR 2012  
Medellín,



NOTARIA DOCE DEL CÍRCULO  
DE MEDELLÍN  
GLORIA OTAZO SANTOFIMIO  
NOTARIA ENCARGADA

Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE  
MEDELLÍN, Compareció el(la) Señor(a)

Patricia Romero  
Hernandez Ureña

identificado(a) con C.C. No. 42 878 749  
de Envigado y manifestó:

Que el contenido del documento que antecede es cierto,  
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que  
utiliza en todos sus actos públicos y privados.

Para constancia firma: [Firma]

La impresión dactilar corresponde al dedo: 10

02 MAR 2012  
Medellín,




NOTARIA DOCE DEL CÍRCULO  
DE MEDELLÍN  
GLORIA OTAZO SANTOFIMIO  
NOTARIA ENCARGADA





230


**ANEXO No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE  
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

La suma que **LA FIDUCIARIA** girará a la sociedad Calanais Investments S.A., en calidad de Beneficiario del Fideicomiso Lote Las Palmas, en el evento de efectuarse la venta del bien fideicomitido y siempre que existan recursos suficientes en el mismo, corresponde a SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$750,068.917,00 M/CTE.).

  
**LUIS JOSE BOTERO SALAZAR**  
C.C. No. 70.113.259

  
**PATRICIA AMPARO HERNANDEZ URREA**  
C.C. No. 42.878.749 de Envigado  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE  
MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)  
Luis Jose Botero  
Salazar  
identificado(a) con C.C. No. 70 113 259  
de Medellín y manifestó:  
Que el contenido del documento que antecede es cierto,  
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que  
utiliza en todos sus actos públicos y privados.  
Para constancia firma: [Signature]  
La impresión dactilar corresponde al dedo: 10  
02 MAR 2012  
  
Medellín,  
**NOTARIA DOCE DEL CÍRCULO  
DE MEDELLÍN**  
**GLORIA LOZANO SANTOFIMIO**  
**NOTARIA ENCARGADA**

Ante mí, NOTARIO DOCE DEL CÍRCULO DE  
MEDELLÍN. Compareció el(la) Señor(a)  
Patricia Amparo  
Hernandez Urrea  
identificado(a) con C.C. No. 42 878 749  
de Envigado y manifestó:  
Que el contenido del documento que antecede es cierto,  
que la firma que en él aparece es suya y es la misma que  
utiliza en todos sus actos públicos y privados.  
Para constancia firma: [Signature]  
La impresión dactilar corresponde al dedo: 10  
02 MAR 2012  
  
Medellín,  
**NOTARIA DOCE DEL CÍRCULO  
DE MEDELLÍN**  
**GLORIA LOZANO SANTOFIMIO**  
**NOTARIA ENCARGADA**



C#99



A.J.

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:** TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES (343).-----

**FECHA:** MARZO 02 DE 2012.-----

**ACTO:** TRANSFERENCIA A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL y CANCELACIÓN DE HIPOTECA.-----

**DE:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE LAS PALMAS)-----

**A FAVOR DE:** LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR.-----

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**

**MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S):** 001-605689.-----

**CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES):** 20000040047400000000.-----

**UBICACIÓN DEL PREDIO:**

**MUNICIPIO:** ENVIGADO

**DEPARTAMENTO:** ANTIOQUIA.

**URBANO:** X

**RURAL:**

**NOMBRE O DIRECCIÓN:** Lote No. 1, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje Las Palmas, del Municipio de Envigado, Departamento de Antioquia.-----

**DATOS DE LA ESCRITURA**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:** TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES (343).-----

**DÍA:** DOS ( 02 ) **MES:** MARZO **AÑO:** 2012

**NOTARÍA DE ORIGEN:** DOCE (12).

**CIUDAD:** MEDELLÍN.

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO:**

**CÓDIGOS ESPECIFICACIÓN VALOR DEL ACTO:**

TRANSFERENCIA A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL \$ 828.980.268.00

CANCELACIÓN DE HIPOTECA \$ 1.000.000.00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

**IDENTIFICACIÓN**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE LAS PALMAS)

NIT 800.171.372-1

LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR

C.C. 70.113.259

FACTOR GROUP COLOMBIA S.A. EN REORGANIZACIÓN

NIT 811036656-9

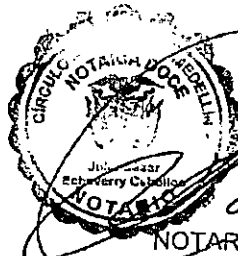
MARGARITA ROSA PALACIO URIBE

C.C. 42.988.507

DIANA VICTORIA SIERRA PELAEZ

C.C. 39.442.220

MARZO 02 de 2012



NOTARIO

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Marzo 02/2012

#343

Q.

148  
231

232

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:** TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES (343).- - - -

En la ciudad de **Medellín**, Departamento de **Antioquia**, República de **Colombia**, a los DOS ( 02 ) días del mes de **MARZO** del año **dos mil doce (2012)**, al despacho de la Notaría **Doce (12)** del Círculo de **Medellín**, cuyo Notario en Propiedad es **JULIO CESAR ECHEVERRY CEBALLOS**, Comparecieron **LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía **70.113.259** expedida en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio y que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, de una parte y de la otra, **PATRICIA AMPARO HERNÁNDEZ URREA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número **42.878.749 de Envigado**, quien, en calidad de **APODERADA GENERAL** tal y como consta en la escritura pública No. 3357 del 20 de junio de 2011, otorgada en la Notaría 25 de Medellín, cuya copia se anexa al protocolo con su correspondiente nota de vigente, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros, identificada con el **NIT 800.171.372-1**, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita con el Certificado del Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, con el cual se acredita la inscripción del Acta N° 222 de julio 21 de 2011, inscrito en la Cámara de Comercio el día 02 de noviembre de los corrientes, en el Libro 6, bajo el número 10319; quien en el presente acto actúa únicamente y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE LAS PALMAS**, constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos celebrado mediante documento privado de fecha dos (2) de Marzo de dos mil doce (2012), que en adelante y para todos los efectos se denominará **LA FIDUCIARIA**, hemos acordado celebrar por medio del presente instrumento público la transferencia a título de Fiducia Mercantil del inmueble denominado Lote No. 1 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, el cual tiene una cabida de 9,22 hectáreas (equivalente a 14.40 cuadras), para lo cual deberán tenerse en cuenta los siguientes:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En virtud de Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos celebrado mediante documento privado de fecha dos (2) de Marzo de dos mil doce (2012) entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**, se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO LAS PALMAS**, por medio del cual **EL**



**FIDEICOMITENTE** se obligó a transferir a título de **Fiducia Mercantil para incrementar el PATRIMONIO AUTÓNOMO LAS PALMAS**, el inmueble que por este instrumento se transfiere.

**SEGUNDO.-** Mediante la escritura pública número cuatrocientos sesenta y cinco (465) otorgada el treinta y uno (31) de marzo de dos mil cuatro (2004) en la Notaría

Tercera (3ª) de Envigado, EL FIDEICOMITENTE constituyó hipoteca abierta de segundo grado a favor de la sociedad Expocredit Medellín S.A. hoy Factor Group Colombia S.A. en Reorganización Empresarial, sobre el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

**TERCERO.-** MARGARITA ROSA PALACIO URIBE, instauró demanda ejecutiva en contra de LUIS JOSE BOTERO SALAZAR proceso que se adelanta ante el Juzgado 5º Civil del Circuito de Medellín, bajo el número de radicación 2011 - 00708.

**CUARTO.-** En el proceso señalado en el anterior antecedente, se tuvo en cuenta un embargo de remanentes solicitado por el Juzgado 5º Civil del Circuito de Medellín, decretado dentro del proceso ejecutivo que DIANA VICTORIA SIERRA PELAEZ adelanta ante ese despacho, bajo el número de radicación 2011-0748, en contra de LUIS JOSÉ BOTERO.

**QUINTO.-** En el proceso señalado en el tercer antecedente, se decretó el embargo del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, medida que fue comunicada mediante el oficio No. 3533 de fecha 18 de octubre de 2011 y se encuentra debidamente registrada tal como consta en la anotación número 15, del certificado de tradición del inmueble.

**SEXTO.-** Para efectos de la presente transferencia, MARGARITA ROSA PALACIO URIBE y DIANA VICTORIA SIERRA PELÁEZ autorizan por éste mismo instrumento la transferencia del inmueble objeto de la medida cautelar, dando cumplimiento de lo consagrado en el numeral 3º del artículo 1521 del Código Civil.

En virtud de lo anterior MARGARITA ROSA PALACIO URIBE y DIANA VICTORIA SIERRA PELÁEZ manifiestan que autorizan y consienten la celebración de la presente transferencia a título de Fiducia Mercantil sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

**SÉPTIMO.-** Mediante oficio 692 del 3 de noviembre de 2011, el MUNICIPIO DE ENVIGADO -TESORERÍA DE RENTAS MUNICIPAL comunicó una medida de embargo coactivo por impuestos municipales sobre el inmueble, el cual se

encuentra registrado tal como consta en la anotación No. 16 del certificado de tradición.

En virtud de lo anterior se efectuó el pago correspondiente al gravamen ante el MUNICIPIO DE ENVIGADO -TESORERÍA DE RENTAS MUNICIPAL, quien como consecuencia expidió el oficio No. 2012-00154 del 1º de marzo de 2012, por medio del cual levanta el gravamen que recae sobre el inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior las partes han acordado:

**PRIMERA.- OBJETO.- EL FIDEICOMITENTE** transfiere a **Título de Fiducia Mercantil Irrevocable** para el incremento del patrimonio autónomo denominado PATRIMONIO AUTÓMOMO LOTE LAS PALMAS identificado con el NIT. 830.053.036-3 cuyo vocero y administrador es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., el derecho de dominio y posesión del inmueble denominado Lote No. 1, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje Las Palmas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, el cual tiene una cabida de 9,22 hectáreas (equivalente a 14.40 cuadras), comprendido dentro de los siguientes linderos: Su perímetro es el comprendido entre los puntos consecutivos 90 a 111, 113, 114, 115, 116, 117, 155, 156, 157, 600, 601, 602 y 90 punto de partida y son sus linderos particulares: Entre los puntos consecutivos 90 a 101, 103 a 111, 113 a 117, 155, 156, 157 formando así lindero nororiental hasta llegar al punto extremo suroriental y en línea quebrada, limita en parte con propiedad de Coltejer y en parte con propiedad del Dr. Arango; desde el punto 157 (lindero extremo suroriental) girando hacia el occidente en línea recta y formando lindero sur entre el punto 157 y 600, con propiedad de Jorge Enrique Botero Salazar, lote No. 3 de la finca Bracamonte; girando un poco hacia el suroccidente y formando también lindero sur; en línea recta, entre el punto 600 y 601, con el lote No. 3; girando según el curso de la carretera hacia el norte, formando lindero occidental entre los puntos 601 y 602 limitando con el Lote No. 3 camino vehicular de por medio; del punto 602 al punto 90 punto de partida, formando también lindero occidental en línea recta con el Lote No. 2 de la parcelación Santa María.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y longitud del inmueble y de sus linderos, la transferencia se hará como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En la transferencia no se encuentran incluidas las mejoras y bienes muebles que existen en el inmueble que se transfiere, las cuales son de propiedad del FIDEICOMITENTE.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN.-** El inmueble que es objeto de esta transferencia a título de Fiducia Mercantil fue adquirido por parte del FIDEICOMITENTE en mayor

234



extensión por adjudicación que se le hizo en la liquidación de la comunidad contenida en la escritura pública No. 2312 otorgada el 13 de septiembre de 1990 en la Notaría 7ª de Medellín, registrada a folio de matrícula inmobiliaria número 001-555982. Esta mayor extensión fue objeto de reloteo por medio de la escritura pública No. 978 otorgada el 22 de abril 1993 en la Notaría 7ª de Medellín, correspondiéndole al Lote No. 1 el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689.

**TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- EL FIDEICOMITENTE** garantiza que el bien inmueble no ha sido prometido en venta y se transfiere libre de toda clase de gravámenes y de condiciones que limiten el dominio tales como, hipotecas, censos, anticresis, embargos, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, condiciones resolutorias, nulidades y en general, de cualquier limitación de dominio, uso o usufructo, salvo por: a) hipoteca abierta de segundo grado a favor de la sociedad Expocredit Medellín S.A. hoy Factor Group Colombia S.A. en Reorganización Empresarial, la cual fue constituida mediante escritura pública cuatrocientos sesenta y cinco (465) otorgada el treinta y uno (31) de marzo de dos mil cuatro (2004) en la Notaría Tercera (3ª) de Envigado, que se encuentra inscrita en la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria del bien. b) Embargo del Juzgado 5º Civil del Circuito de Medellín, el cual fue ordenado dentro del proceso ejecutivo singular que bajo el radicado 2011-00708 adelanta Margarita Rosa Palacio Uribe en contra de EL FIDEICOMITENTE, el cual se encuentra inscrito en la anotación 15 del folio de matrícula inmobiliaria del bien. c) Gravamen por impuestos municipales del MUNICIPIO DE ENVIGADO -TESORERÍA DE RENTAS MUNICIPAL, el cual se encuentra registrado en la anotación 16 del folio de matrícula del inmueble. -----

EL FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de la ley respecto del inmueble, habiendo entregado su tenencia libre de cualquier perturbación o de usurpación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito el dos (2) de Marzo de dos mil doce (2012). -----

**CUARTA.- VALOR.-** El bien inmueble objeto de la presente transferencia tiene un valor de **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$828.980.268.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.** -----

**QUINTA.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-EL FIDEICOMITENTE** entrega el inmueble a LA FIDUCIARIA libre de todos los impuestos, tasas, gravámenes o contribuciones que pesen sobre el mismo. -----

236  
4/11

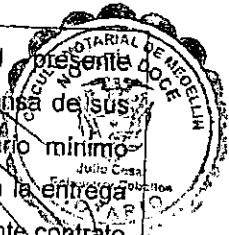
**SEXTA.- ENTREGA Y CONSTITUCIÓN DE COMODATO PRECARIO.-** Como consecuencia de la transferencia que se solemniza con el otorgamiento de la presente escritura pública y su correspondiente registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, EL FIDEICOMITENTE hace entrega real y material del inmueble que aquí se transfiere para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE LAS PALMAS cuyo vocero y administrador es LA FIDUCIARIA, acto que constará en el Acta de Entrega que se suscriba en la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública; la cual, a su vez, deberá ser suscrita por EL FIDEICOMITENTE en señal de recibir materialmente el inmueble de manos de LA FIDUCIARIA en la misma fecha, con ocasión a la suscripción del presente instrumento y, en los términos y condiciones que se indican a continuación:-----

- Cuidar y mantener los bienes recibidos en comodato precario, respondiendo por todo daño o deterioro que sufran.-----
- Responder por los daños que se causan a terceros con ocasión de la custodia y tenencia de los bienes entregados a título de comodato precario.-----
- Restituir los bienes en perfecto estado a la terminación del comodato precario.---
- Tomar las medidas necesarias para garantizar la custodia y conservación de los bienes, razón por la cual responderá ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido, negligencia o imprudencia en la custodia o tenencia de los inmuebles.-----
- Restituir los bienes cuando lo solicite LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo aquí constituido sin que se requiera diligencia previa distinta a la solicitud, la cual será presentada por escrito con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha en que debe efectuarse la entrega.-----
- Asumir la totalidad de los gastos que se generen por la constitución, ejecución, resolución total o parcial, y por la terminación del presente contrato de comodato precario.-----
- Cancelar los servicios públicos de los inmuebles que recibe en comodato precario, así como el valor de la administración (Coproiedad), del impuesto predial y contribución por valorización de ser el caso.-----

Así mismo, se obliga desde ya, cuando se presente perturbación en la tenencia, incumplimiento de sus obligaciones contractuales o las circunstancias lo ameriten, a restituir los inmuebles en cuanto lo solicite LA FIDUCIARIA como vocera y administradora fiduciaria del Patrimonio Autónomo que por medio del presente instrumento se incrementa, sin que se requiera para ello diligencia previa distinta de la solicitud, la cual será presentada por escrito con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba efectuarse la entrega, asumiendo las obligaciones que de su calidad de comodatario se desprenden del citado comodato, las cuales se indican adelante. La mora en el cumplimiento de la entrega a que se refiere esta cláusula, causará a cargo del FIDEICOMITENTE y a favor del



Patrimonio Autónomo que a través del presente instrumento público se constituye, para la defensa de sus bienes, multa equivalente a medio (1/2) salario mínimo mensual legal vigente por cada día de mora en la entrega y, la terminación de pleno de derecho del presente contrato de comodato precario.



EL FIDEICOMITENTE en su calidad de tenedor y custodio del inmueble transferido por el presente instrumento público para el incremento del PATRIMONIO AUTÓMONO LOTE LAS PALMAS, estará obligado a tomar las medidas necesarias para garantizar la custodia y conservación del mismo, razón por la cual responderá ante LA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo y ante los terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido, negligencia o imprudencia en la custodia y tenencia o mal uso que se haga de tales inmuebles.

Declaran las partes, que se entiende perfeccionado el comodato precario en la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, dado que LA FIDUCIARIA como vocera y administradora fiduciaria del PATRIMONIO AUTÓMOMO LOTE LAS PALMAS una vez recibido materialmente por parte del FIDEICOMITENTE, procede con la entrega inmediata de la custodia y tenencia de dicho inmuebles a favor de éste.

Declara irrevocablemente EL FIDEICOMITENTE que la mora en el cumplimiento de cualquier de las obligaciones, incluyendo la de restitución, causará a favor del FIDEICOMISO una multa de medio (1/2) salario mínimo legal mensual vigente por cada día de mora en la entrega; que saldrá en defensa de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO por cualquier tipo y concepto de responsabilidad que se les quiera endilgar en forma conjunta o separada.

Adicionalmente EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción de la presente escritura pública, renuncia de manera expresa e irrevocable a favor del FIDEICOMISO a cualquier requerimiento judicial o privado, lo mismo que al derecho de retención que pueda surgir de la tenencia que detente de los bienes inmuebles objeto del contrato de COMODATO PRECARIO, así mismo manifiesta que en el caso que sea necesario hacer exigible la restitución de los inmuebles, ésta se tramitará ante la Justicia Ordinaria.

**SÉPTIMA.- GASTOS.-** La totalidad de los gastos y costos derivados de la presente transferencia y de su registro correspondiente son asumidos y a cargo por EL FIDEICOMITENTE.

**OCTAVA.- AUTORIZACIÓN PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO.** De acuerdo con lo señalado en los antecedentes del presente contrato MARGARITA ROSA PALACIO URIBE y DIANA VICTORIA SIERRA PELÁEZ, han dado su consentimiento y/o autorización para la celebración de la presente transferencia a



49  
238

título de fiducia mercantil, dando cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 3° del artículo 1521 del Código Civil.-----

De conformidad con lo anterior se hacen presente en estado MARGARITA ROSA PALACIO URIBE y DIANA VICTORIA SIERRA PELÁEZ, mayores de edad, vecinas de Medellín, identificadas con las cédulas de ciudadanía Nos. 42.988.507 y 39.442.220, respectivamente, de estado civil casadas con sus respectivas sociedades conyugales vigentes, quienes obran en nombre propio y manifestaron que aceptan la presente escritura en todas sus partes en especial la transferencia a título de fiducia mercantil, en aplicación a la normas atrás expresa.-----

#### **CANCELACION DE HIPOTECA**

Acto seguido comparece **DAVID WIGODA RINZLER**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 98.541.525 expedida en Envigado, actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **FACTOR GROUP COLOMBIA S.A. EN REORGANIZACIÓN**, con domicilio en la ciudad de Medellín y constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos veintiocho (2.628) del veintidós (22) de Octubre de dos mil dos (2002), otorgada en la Notaría Diecisiete (17) del círculo de Medellín, con NIT. 811.036.656-9, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual hace parte integral del presente documento, quien de acuerdo a lo señalado en los antecedentes de la presente escritura se denominará **EL ACREEDOR**, y declaró:-----

**PRIMERO.-** Que por escritura pública cuatrocientos sesenta y cinco (465) otorgada el treinta y uno (31) de marzo de dos mil cuatro (2004) en la Notaría Tercera (3ª) de Envigado, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, al folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, el Señor **LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.113.259 expedida en Medellín, constituyó **HIPOTECA de SEGUNDO GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA**, a favor de **EXPOCREDIT MEDELLÍN S.A.** hoy **FACTOR GROUP COLOMBIA S.A. EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL** sobre: El inmueble denominado Lote No. 1 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, el cual tiene una cabida de 9,22 hectáreas (equivalente a 14.40 cuadras). Su perímetro es el comprendido entre los puntos consecutivos 90 a 111, 113, 114, 115, 116, 117, 155, 156, 157, 600, 601, 602 y 90 punto de partida y son sus linderos particulares: Entre los puntos consecutivos 90 a 101, 103 a 111, 113 a 117, 155, 156, 157 formando así lindero nororiental hasta llegar al punto extremo suroriental y en línea quebrada, limita en parte con propiedad de Coltejer y en parte con propiedad del Dr. Arango; desde el punto 157 (lindero extremo suroriental) girando hacia el occidente en línea recta y formando lindero sur entre el punto 157 y 600, con



239

propiedad de Jorge Enrique Botero Salazar, lote No. 3 de la finca Bracamonte; girando un poco hacia el suroccidente y formando también lindero sur; en línea recta entre el punto 600 y 601, con el lote No. 3; girando según el curso de la carretera hacia el norte, formando lindero occidental entre los puntos 601 y 602 limitando con el Lote No. 3 camino vehicular de por medio; del punto 602 al punto 90 punto de partida, formando también lindero occidental en línea recta con el Lote No. 2 de la parcelación Santa María.

**PARAGRAFO:** Que para los efectos del cobro de gastos notariales, impuesto de registro en Rentas Departamentales y la anotación en Registro de Instrumentos Públicos, se le asignó la suma de UN MILLÓN DE PESOS M.L. (\$1.000.000.00).---

**SEGUNDO.-** Que el compareciente obrando en la calidad indicada y previo acuerdo con LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, declara CANCELADA LA HIPOTECA, de acuerdo con lo expuesto en la presente escritura.

**TERCERO.- SOLICITUD DE INSCRIPCION.-** Que solicitan al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, se sirva tomar nota de esta cancelación de hipoteca en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-605689.

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR CORREO ELECTRÓNICO.**

**NOTA.-** El Notario manifiesta que de acuerdo a la ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), y en concordancia con la resolución número nueve (09) del veinticuatro de Mayo (24) de mil novecientos noventa y nueve (1999), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, no indago ni al TRADENTE ni al ADQUIRENTE por no reunir los requisitos exigidos en dicha ley.----- "Los otorgantes del presente instrumento, bajo su entera responsabilidad, manifiestan que aceptan los términos del contrato que contiene esta escritura, que se conocen perfectamente y están plenamente seguros que los nombres aquí consignados son los mismos de sus cédulas de ciudadanía y que el contrato entre ellos celebrado es perfecto y no adolece de ninguna falsedad".-----

La presente escritura fué leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparte su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito Notario que da fé declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y título de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que genera nuevos gastos para ellos, conforme lo manda el artículo 102 del decreto ley 960 de 1.970 y todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.

~~Se advierte a los otorgantes presentar esta escritura para registro en la Oficina~~

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

240

Correspondiente dentro del término perentorio de dos (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. -----

Derechos Notariales: \$ 810.949,00 Resolución **11439** de Diciembre **29** de **2011** emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro. IVA: \$ 129.752,00

Superintendencia y Fondo Nacional: \$ 31.740,00 -----

Retención en la Fuente. Ley 55 de 1985, artículo 40.: La Vendedora canceló la suma de \$-0-.- -----

**ANEXOS:** Presentaron certificados de Paz y Salvo de Impuesto Predial Unificado y Valorización número **20120609**, a nombre de **LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR**, expedido el 01 de marzo de 2012 en Envigado y valido hasta, impuesto predial hasta el 30 de junio de 2012 y valorización por 30 días.-----

Bajo su absoluta responsabilidad, el(la)(los)(las) otorgante(s) vendedor(a)(es)(as), manifiesta(n) que presenta(n) los paz y salvos del Municipio y Departamento donde está(n) ubicado(s) el(los) bien(es), por todos los impuestos y contribuciones que en ellos existe. -----

**CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES): 20000040047400000000.**-----

**AVALÚO CATASTRAL TOTAL DEL INMUEBLE: \$ 828.980.268.00**-----

Se imprimió la huella dactilar del dedo índice derecho de los comparecientes. -----

Se deja constancia que el acreedor no presentó la copia que presta mérito ejecutivo de la hipoteca que se cancela. Se advierte de presentar un certificado de cancelación en la notaría Tercera de Envigado, el cual se expide para tal fin.-----

Se extendió en las hojas de papel notarial números. 7 700155 818996/7 700155 819009/

7 700155 831605/7 700155 831612/7 700155 831629/7 700155 831636. -----

Enmendados: "AUTONOMO", "001-605689", si valen. -----

  
LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR

C.C. No. 70.113.259 expedida en: Medellín

DIRECCIÓN Y TEL. Cva 35 A DE 158-35

OCUPACIÓN Agonomo

Pasa a la hoja No.

7 700155 831636



Viene de la hoja No. 7 700155 831629

Escritura No. 343.-----

De fecha: 02 de marzo de 2012.

Corresponde a: **ACTO:** TRANSFERENCIA A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL y CANCELACIÓN DE HIPOTECA.**DE:** FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (Vocera y Administradora

del PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE LAS PALMAS)

**A FAVOR DE:** LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR.-----

**PATRICIA AMPARO HERNÁNDEZ URREA**

C.C. No. 42.878.749 de Envigado

APODERADA GENERAL DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

NIT 800.171.372-1

DIRECCIÓN: Kr 43C N° 7-D-09.

TELÉFONO: 4449249

**MARGARITA ROSA PALACIO URIBE**

C.C. No. 42.988.507

DIRECCIÓN Cra 26 A N° 9 A 22 apto: 1002

TELÉFONO 3116523 / 3104341918

OCUPACIÓN médica gineco-obstetra.

**Diana Sierra**

**DIANA VICTORIA SIERRA PELÁEZ**

C.C. No. 39.442.220.

DIRECCIÓN Cra 52 D N° 75 AA. SUR - 171

TELÉFONO 3382159

OCUPACIÓN Diseñadora Modas

241

242

DAVID WIGODA RINZLER

C.C. No. 98.541.525 expedida en Envigado

Representante Legal

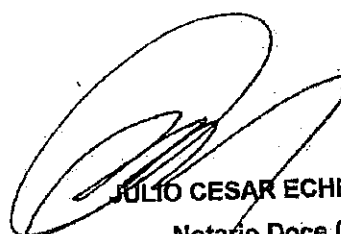
FACTOR GROUP COLOMBIA S.A. EN REORGANIZACIÓN

NIT. 811.036.656-9

DIRECCIÓN Calle 7248-24 Bogotá

TELÉFONO 6060066

46



JULIO CESAR ECHEVERRY CEBALLOS  
Notario Doce (12) de Medellin

Es primera y fiel copia tomada de la original  
Consta de 20 Folios, destinada para  
Interesados  
Medellin, 05 MAR 2012



804  
243

# **ANTECEDENTES JUDICIALES**

244



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

# Consulta De Procesos

Fecha de Consulta : Lunes, 08 de Abril de 2019 - 03:00:34 P.M.

Número de Proceso Consultado: 05266315300120150012900

Ciudad: ENVIGADO

Corporacion/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE ENVIGADO

## Datos del Proceso

### Información de Radicación del Proceso

| Despacho                     | Ponente                              |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 001 JUZGADO CIRCUITO - CIVIL | Juez Primero Civil Circuito Oralidad |

### Clasificación del Proceso

| Tipo        | Clase  | Recurso             | Ubicación del Expediente |
|-------------|--------|---------------------|--------------------------|
| Declarativo | Verbal | Sin Tipo de Recurso |                          |

### Sujetos Procesales

| Demandante(s)             | Demandado(s)                 |
|---------------------------|------------------------------|
| - FIDUCIARIA CENTRAL S.A. | - LUIS JOSE - BOTERO SALAZAR |

### Contenido de Radicación

| Acta | Contenido |
|------|-----------|
|      |           |

## Actuaciones del Proceso

| Fecha de Actuación | Actuación                                              | Anotación                                                                                                                                                 | Fecha Inicia Término | Fecha Finaliza Término | Fecha de Registro |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| 30 Nov 2017        | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | VICENTE CONST ENTREGA PROCESO TRIBUNAL SUP. NRE 28                                                                                                        |                      |                        | 30 Nov 2017       |
| 27 Nov 2017        | CONSTANCIA SECRETARIAL                                 | EN LA FECHA SE REMITE EXPEDIENTE PARA SUTIR RECURSO DE APELACIÓN AL TRIBUNA SUPERIOR DE MEDELLIN, POR INTERMEDIO DEL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS. |                      |                        | 27 Nov 2017       |
| 16 Nov 2017        | FIJACION ESTADO                                        | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 15/11/2017 A LAS 17:12:38.                                                                                                        | 17 Nov 2017          | 17 Nov 2017            | 15 Nov 2017       |
| 16 Nov 2017        | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | CONCEDE RECURSO DE APELACIÓN.                                                                                                                             |                      |                        | 15 Nov 2017       |
| 14 Nov 2017        | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | C- INTERPONE RECURSO APELACION                                                                                                                            |                      |                        | 14 Nov 2017       |
| 08 Nov 2017        | FIJACION ESTADO                                        | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 08/11/2017 A LAS 17:20:58.                                                                                                        | 08 Nov 2017          | 08 Nov 2017            | 08 Nov 2017       |
| 08 Nov 2017        | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | SENTENCIA 202.                                                                                                                                            |                      |                        | 08 Nov 2017       |
| 03 Nov 2017        | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | M.C CONSTANCIA DE PAGO                                                                                                                                    |                      |                        | 03 Nov 2017       |
| 23 Oct 2017        | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | EN AUDIENCIA SE DESARROLLAN LAS ETAPAS PERTINENTES Y SE INDICA EL SENTIDO DEL FALLO.                                                                      |                      |                        | 01 Nov 2017       |
| 06 Jul 2017        | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | C- DEPENDENCIA                                                                                                                                            |                      |                        | 06 Jul 2017       |
| 30 Jun 2017        | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | P.D. DICTAMEN PERICIAL.                                                                                                                                   |                      |                        | 30 Jun 2017       |

245

|             |                                                        |                                                                                                                                                                                   |             |             |             |
|-------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|             | MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS           |                                                                                                                                                                                   |             |             |             |
| 11 May 2017 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 11/05/2017 A LAS 17:30:58.                                                                                                                                | 12 May 2017 | 12 May 2017 | 11 May 2017 |
| 11 May 2017 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | PREVENIR A LA PARTE DEMANDADA PARA QUE ACREDITE EL PAGO AL PERITO.                                                                                                                |             |             | 11 May 2017 |
| 08 May 2017 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | DM ALLEGAN JUSTIFICACION Y PAGO DE GASTOS DE PERICIA.                                                                                                                             |             |             | 08 May 2017 |
| 02 May 2017 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | C- ALLEGA CONSTANCIA ENVIO TELEGRAMA                                                                                                                                              |             |             | 02 May 2017 |
| 26 Apr 2017 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 26/04/2017 A LAS 14:08:14.                                                                                                                                | 27 Apr 2017 | 27 Apr 2017 | 26 Apr 2017 |
| 26 Apr 2017 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | CONVOCA A LAS PARTES Y A SUS APODERADOS A LA AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO EL 23 DE OCTUBRE DE 2017, HORA 9:00AM, (AUTO DEL 25 DE ABRIL DE 2017)                         |             |             | 26 Apr 2017 |
| 08 Mar 2017 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 08/03/2017 A LAS 07:53:06.                                                                                                                                | 09 Mar 2017 | 09 Mar 2017 | 08 Mar 2017 |
| 08 Mar 2017 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | CONVOCA A LAS PARTES Y A SU APODERADOS A LA AUDIENCIA INICIAL EL DÍA 5 DE ABRIL DE 2017, HORA 6:00AM (AUTO DEL 8 DE MARZO DEL 2017)                                               |             |             | 08 Mar 2017 |
| 01 Mar 2017 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 01/03/2017 A LAS 11:04:32.                                                                                                                                | 02 Mar 2017 | 02 Mar 2017 | 01 Mar 2017 |
| 01 Mar 2017 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | CÚMPLASE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR (AUTO DEL 28 DE FEB. DE 2017).                                                                                                               |             |             | 01 Mar 2017 |
| 28 Feb 2017 | CONSTANCIA SECRETARIAL                                 | EN LA FECHA SE DA TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.                                                                                                                          |             |             | 28 Feb 2017 |
| 10 Feb 2017 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | C- NONBRA DEPENDIENTE                                                                                                                                                             |             |             | 10 Feb 2017 |
| 09 Nov 2016 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | MHU, REGRESA APELACIÓN DE AUTO DEL TSM - SC.                                                                                                                                      |             |             | 09 Nov 2016 |
| 20 Oct 2016 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | MHU, ALLEGAN OFICIO 5439 DEL TSM - SC.                                                                                                                                            |             |             | 20 Oct 2016 |
| 30 Jun 2016 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | S CONST ENTREGA PROCEGO EN EL CORREO PARA EL PAGO DEL PORTE CON OF 1350                                                                                                           |             |             | 30 Jun 2016 |
| 29 Jun 2016 | CONSTANCIA SECRETARIAL                                 | EN LA FECHA SE PONE A DISPOSICIÓN COPIAS PARA SURTIR RECURSO PREVIO PAGO DEL PORTE.                                                                                               |             |             | 29 Jun 2016 |
| 17 Jun 2016 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 17/06/2016 A LAS 14:23:35.                                                                                                                                | 21 Jun 2016 | 21 Jun 2016 | 17 Jun 2016 |
| 17 Jun 2016 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | NO REPONE AUTO Y CONCEDE APELACIÓN.                                                                                                                                               |             |             | 17 Jun 2016 |
| 17 Jun 2016 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 17/06/2016 A LAS 14:20:44.                                                                                                                                | 20 Jun 2016 | 20 Jun 2016 | 17 Jun 2016 |
| 17 Jun 2016 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | SE DEJA SIN VALOR LA CONSTANCIA SECRETARIAL QUE CORRESPONDE AL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO Y SE HACE USO DE LA FACULTAD DEL INCISO 5º DEL ARTÍCULO 121 DEL C. G. DEL P. |             |             | 17 Jun 2016 |
| 14 Dec 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | S DESCORRE TRASLADO                                                                                                                                                               |             |             | 14 Dec 2015 |
| 10 Dec 2015 | CONSTANCIA SECRETARIAL                                 | TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.                                                                                                                                               |             |             | 10 Dec 2015 |
| 03 Dec 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | OF- - SOLICITAN DEJAR SIN EFECTO LA CONSTANCIA SECRETARIAL.                                                                                                                       |             |             | 03 Dec 2015 |
| 30 Nov 2015 | CONSTANCIA SECRETARIAL                                 | TRASLADO A LA PARTE DEMANDANTE DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO. (ARTICULO 429 C. DE P. C.)                                                                                           |             |             | 30 Nov 2015 |



|             |                                                        |                                                                                                                        |             |             |             |
|-------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 26 Nov 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | OF- INTERPONEN Y SUSTENTAN EL RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION                                            |             |             | 26 Nov 2015 |
| 19 Nov 2015 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 18/11/2015 A LAS 14:13:54.                                                                     |             |             | 19 Nov 2015 |
| 19 Nov 2015 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | DECLARAR INFUNDADA EXCEPCIÓN PREVIA.                                                                                   | 23 Nov 2015 | 23 Nov 2015 | 19 Nov 2015 |
| 28 Oct 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | OF- SOLICITUD DE IMPULSO A LAS ACTUACIONES                                                                             |             |             | 28 Oct 2015 |
| 31 Jul 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | E.E. ACREDITA DEPENDENCIA                                                                                              |             |             | 31 Jul 2015 |
| 28 Jul 2015 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 28/07/2015 A LAS 14:00:15.                                                                     |             |             | 28 Jul 2015 |
| 28 Jul 2015 | AUTO DECRETANDO PRUEBAS                                | EN EL INCIDENTE DE EXCEPCIONES PREVIAS.                                                                                | 30 Jul 2015 | 30 Jul 2015 | 28 Jul 2015 |
| 07 Jul 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | E.E ALLEGAN PRONUNCIAMIENTO A EXCEPCIONES.                                                                             |             |             | 07 Jul 2015 |
| 30 Jun 2015 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 30/06/2015 A LAS 07:53:54.                                                                     |             |             | 30 Jun 2015 |
| 30 Jun 2015 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | DAR TRASLADO A LA PARTE DEMANDANTE DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA. (AUTO DEL 24-06-2015) | 02 Jul 2015 | 02 Jul 2015 | 30 Jun 2015 |
| 22 Jun 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | P.D. DESCORRE TRASLADO.                                                                                                |             |             | 22 Jun 2015 |
| 18 Jun 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | E.E SOLICITAN EXPEDIR AVISO DE NOTIFICACIÓN.                                                                           |             |             | 18 Jun 2015 |
| 04 Jun 2015 | CONSTANCIA SECRETARIAL                                 | SE NOTIFICÓ APODERADA DEL DEMANDADO.                                                                                   |             |             | 04 Jun 2015 |
| 04 Jun 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | S ALLEGA DCTOS RDO 2015-120                                                                                            |             |             | 04 Jun 2015 |
| 07 May 2015 | FUACION ESTADO                                         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 07/05/2015 A LAS 17:07:25.                                                                     | 11 May 2015 | 11 May 2015 | 07 May 2015 |
| 07 May 2015 | EL DESPACHO RESUELVE:                                  | CORREGIR AUTO ADMISORIO                                                                                                |             |             | 07 May 2015 |
| 29 Apr 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | Z- SOLICITA ELABORAR AVISO DE NOTIFICACIÓN                                                                             |             |             | 29 Apr 2015 |
| 19 Mar 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | E.E ALLEGAN CONSTANCIA DEL CORREO DE CITACIÓN.                                                                         |             |             | 19 Mar 2015 |
| 09 Mar 2015 | RECEPCIÓN MEMORIAL CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS | S. SOLICITA CITACIÓN                                                                                                   |             |             | 09 Mar 2015 |
| 24 Feb 2015 | AUTO ADMITIENDO DEMANDA                                |                                                                                                                        |             |             | 24 Feb 2015 |
| 17 Feb 2015 | RADICACIÓN DE PROCESO                                  | ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 17/02/2015 A LAS 07:52:43                                              | 17 Feb 2015 | 17 Feb 2015 | 17 Feb 2015 |

246



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## Consulta De Procesos

Fecha de Consulta : Lunes, 08 de Abril de 2019 - 03:01:37 P.M.

Número de Proceso Consultado: 05266315300120150012902

Ciudad: MEDELLIN

Corporacion/Especialidad: TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN - SALA CIVIL

### Datos del Proceso

#### Información de Radicación del Proceso

| Despacho                      | Ponente                     |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 000 Tribunal Superior - Civil | MARTHA CECILIA LEMA VILLADA |

#### Clasificación del Proceso

| Tipo        | Clase  | Recurso                 | Ubicación del Expediente |
|-------------|--------|-------------------------|--------------------------|
| Declarativo | Verbal | Apelación de Sentencias | Despacho                 |

#### Sujetos Procesales

| Demandante(s)                                                                                     | Demandado(s)               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| - FIDUCIARIA CENTRAL S.A (vocera y administradora del patrimonio autónomo Fidelcomiso Las Palmas) | - LUIS JOSE BOTERO SALAZAR |

#### Contenido de Radicación

| Contenido              |
|------------------------|
| APELACIÓN DE SENTENCIA |

### Actuaciones del Proceso

| Fecha de Actuación | Actuación                            | Anotación                                                                 | Fecha Inicia Término | Fecha Finaliza Término | Fecha de Registro |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| 29 Mar 2019        | AL DESPACHO                          |                                                                           |                      |                        | 29 Mar 2019       |
| 28 Mar 2019        | RECEPCIÓN MEMORIAL                   | 25 F. A                                                                   |                      |                        | 28 Mar 2019       |
| 21 Mar 2019        | FINACION ESTADO                      | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 21/03/2019 A LAS 09:06:26.                        | 22 Mar 2019          | 22 Mar 2019            | 21 Mar 2019       |
| 21 Mar 2019        | AUTO QUE ORDENA REQUERIR             | A LA PARTE.                                                               |                      |                        | 21 Mar 2019       |
| 11 Feb 2019        | RECEPCIÓN MEMORIAL                   | O, 2 FLS                                                                  |                      |                        | 11 Feb 2019       |
| 06 Feb 2019        | RECEPCIÓN MEMORIAL                   | H. UN (1) FL. (SOLICITUD DE IMPULSO)                                      |                      |                        | 06 Feb 2019       |
| 19 Apr 2018        | AL DESPACHO                          |                                                                           |                      |                        | 19 Apr 2018       |
| 10 Apr 2018        | FINACION ESTADO                      | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 10/04/2018 A LAS 10:21:50.                        | 11 Apr 2018          | 11 Apr 2018            | 10 Apr 2018       |
| 10 Apr 2018        | AUTO ADMITIENDO RECURSO DE APELACION |                                                                           |                      |                        | 10 Apr 2018       |
| 07 Dec 2017        | PROCESO ABONADO                      | ACTUACIÓN DE PROCESO ABONADO REALIZADO EL 07/12/2017 A LAS 09:15:35       | 07 Dec 2017          | 07 Dec 2017            | 07 Dec 2017       |
| 07 Dec 2017        | RADICACIÓN DE PROCESO                | ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 07/12/2017 A LAS 09:15:22 | 07 Dec 2017          | 07 Dec 2017            | 07 Dec 2017       |



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial

|                     |                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auto interlocutorio | 197                                                                                            |
| Radicado            | 052663153001-2015-00129-00                                                                     |
| Proceso             | Verbal (restitución de inmueble dado en comodato)                                              |
| Demandante (s)      | Fiduciaria Central S.A., vocera del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Las Palmas |
| Demandado (s)       | José Luis Botero Salazar                                                                       |
| Asunto              | Admite demanda                                                                                 |

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Envigado, veinticuatro de febrero del año dos mil catorce

Por reunir los requisitos formales la anterior demanda, se admitirá.

Por lo anterior, el Juzgado

**RESUELVE:**

PRIMERO: Admitir la demanda de la Fiduciaria Central S.A., vocera del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Lote Las Palmas contra José Luis Botero Salazar, a la que se le dará el trámite del procedimiento verbal.

TERCERO: Dar traslado de ella al demandado, por el término de diez (10) días (art. 428 del *ibidem*).

CUATRO: Reconocer al doctor Gabriel Medina Siervo como apoderado judicial de la demandante.

NOTIFIQUESE

GERMÁN ALONSO FLORES HINCAPIÉ

JUEZ

249  
888

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO: Que el auto anterior fue no-  
tificado en ESTADOS Nos. ...070.....  
fijados hoy en la Secretaría del Juzgado  
a las ocho a. m. 26 FEB 2015.  
Enviado, .....

---

Secretario

Señor:  
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ORALIDAD DE ENVIGADO  
E.S.D.

Total f. 151  
c) Exc. de Fondo  
Exc. Previa.

Referencia: Proceso de restitución  
Demandante: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.  
Demandado: LUIS JOSE BOTERO SALAZAR  
RADICADO: 2015-129

Respetado, Señor Juez:

OLGA BEATRIZ VOLKMAR SIERRA, Abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula número 43.079.368 de Medellín, y portadora de la tarjeta profesional No. 60.086 del Consejo Superior de la Judicatura, dentro de la oportunidad legal, en nombre y representación de la parte accionada, conforme al poder a mi conferido, me permito descorrer la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

#### EN CUANTO A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto que se firmó el documento privado denominado "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS -PA. LOTE LAS PALMAS", siendo su objeto principal el pago de la obligación del Banco BBVA S.A. de Colombia, como reza en el documento, especialmente el del literal n) de la cláusula 4, literal a) cláusula 15, obligaciones que en la actualidad se están cobrando por la vía ejecutiva, pues el acreedor hizo efectivos los documentos que tenía con mérito ejecutivo, como lo son las escrituras constitutivas de hipotecas y los pagarés, firmados tanto por el hoy demandado como por otras personas, a quienes, igualmente, también les han embargado bienes personales.

En consecuencia, que el objeto del contrato de pagar las obligaciones del BBVA S.A. no se cumplen, y por lo mismo la fiducia como fideicomiso, por falta de objeto, y por un vicio en el consentimiento del fideicomitente, la misma debe ser declarada nula y sin efecto, por lo que se debe declarar la nulidad de las deudas del BBVA S.A.,

25)

De otra parte, carece de sentido que el bien fideicometido pase a la fiducia PA. Inmuebles Ganaderos I en calidad de aporte; esto no goza de ninguna causa, pues a qué título se hace ese aporte? Y por qué razón debe hacerse por el 100% del valor catastral? Qué pasa con el valor comercial que supera hoy día los \$13.800.000.000 que fue la primera de las cifras estimadas para hacer la venta? La ley no puede obligar a nadie y tener por válido un acuerdo en el cual un bien que supera los \$13.800.000.000 se entregue por un valor catastral que asciende a \$796.111.139, es decir, que supera en más de trece mil millones el precio real y comercial, lo cual por supuesto carece de toda validez, como ocurre igualmente con el hecho de que el momento de la constitución del fideicomiso el bien se transfirió por \$828.980.268 y se pretende entregar hoy por menos? Eso no es posible y comporta un claro enriquecimiento sin causa y una evidente vulneración a los derechos del demandado.

Así mismo, si se dijo en el contrato que los acreedores beneficiarios de la fiducia serían los que recibirían el pago, carece de lógica que se pretenda entregar el 100% del inmueble a la fiducia Inmuebles Ganaderos I, el pago pretendido era el del BBVA S.A., lo cual no se ha logrado, de un lado, porque el BBVA S.A. nunca aceptó esta fórmula y del otro, porque ya tiene en curso proceso ejecutivo hipotecario mixto, que se adelanta actualmente ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de descongestión, el cual se encuentra en etapa de pruebas según se aprecia en el reporte de la página web de la rama judicial, cuya copia se adjunta.

**SEGUNDO:** Es cierto que se otorgó la prementada escritura pública 343 de dos de marzo de 2012 de la Notaría 12 de Medellín, pero en realidad, el verdadero objeto de la misma era pagar las obligaciones del Banco BBVA S.A, entidad que no fue consultada para su aceptación o no de esta figura, pues como acreedora hipotecaria de algunos de los inmuebles constitutivos del fideicomiso Inmuebles Ganaderos I a favor de Acción Fiduciaria S.A., una vez conoció del fideicomiso procedió de inmediato a acelerar los plazos y a poner en marcha, el día 22 de Julio de 2011, el proceso ejecutivo en el cual también están involucradas otras personas naturales y jurídicas que también han sido objeto de bienes embargados.

Por lo tanto, no es cierto que el fideicomiso Las Palmas esté siendo fuente de pago, pues en realidad de verdad no existe

deuda alguna entre el demandado y el fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, la obligación que se tuvo en mente para constituir el fideicomiso Lote Palmas es y ha sido pagar las hipotecas a favor del BBVA, lo que no está teniendo ocurrencia, y si ese fue su objeto y el mismo no se ha cumplido ni se puede cumplir, estamos en presencia entonces de un contrato cuyo objeto se vino a menos; y de paso, de un acuerdo de voluntades en donde la voluntad del fideicomitente está viciada de nulidad, pues su intención era la de pagar las hipotecas de los lotes dados en prenda al Banco BBVA S.A. y no como aporte -en razón de nada- al fideicomiso PA. Inmuebles Ganaderos I, pues si eso fuera así, la situación del fideicomitente sería la siguiente:

- a. No se logra satisfacer las hipotecas a favor del BBVA S.A., que ya están siendo ejecutadas.
- b. El BBVA S.A. está en pro de los pagos por la vía ejecutiva, embargando tanto los bienes constitutivos de la fiducia Inmuebles Ganaderos I, como los de las demás personas naturales y jurídicas vinculadas al proceso como demandados.
- c. Al no pagarse al BBVA S.A. con la venta de Lote Palmas, las obligaciones siguen iguales, es decir, que Luis José Botero queda debiéndole al BBVA S.A. pues él y otras personas se comprometieron a título personal, y el resto de su patrimonio se irá igualmente a pagar las hipotecas en comento.
- d. No es posible que el 100% del lote Palmas pase a la fiducia Inmuebles Ganaderos I, no sólo porque esto violentaría el contrato, sino además, porque el destinatario de ese beneficio, que no es otro que el BBVA S.A. no ha hecho manifestación de aceptación de la operación implementada mediante el mecanismo de la fiducia.
- e. Por transferirse el bien por el valor catastral, las obligaciones no se satisfacen pues pese que el inmueble representa un valor comercial de más de \$13.800 millones de pesos, la entrega se haría por \$796.111.139, lo que generaría un descalabro económico del fideicomitente y una burla a los intereses de sus acreedores.

TERCERO: Es cierta la descripción del inmueble, y también es cierto que en el contrato de fiducia no se incluyeron las mejoras, pues éstas, que son de gran valor, no son de propiedad del Señor LUIS JOSE BOTERO, sino que actualmente le pertenecen a la sociedad TRADICION DEL

153

CAMPO S.A.S., quien también ha venido poseyendo el inmueble en actividades porcícolas, agrícolas y ganaderas de vieja data.

Al efecto, veamos lo que se dice en el parágrafo segundo de la cláusula Primera de la página 4 de la escritura 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría 12 de Medellín:

"PARAGRAFO SEGUNDO: En la transferencia no se encuentran incluidas las mejoras y bienes muebles que existen en el inmueble que se transfiere, las cuales son de propiedad del FIDEICOMITENTE".

Con relación a lo recién transcrito, vale la pena precisar lo siguiente:

- a. No se incluyeron las mejoras de ninguna índole, por lo tanto, es impertinente pretender exigir su entrega.
- b. No es cierto que esas mejoras sean de Luis José Botero, las mismas pertenecen hoy día a la empresa TRADICION DEL CAMPO S.A.S, quien viene trabajando en ese predio a título de poseedora desde aproximadamente el año 1992.
- c. Si las mejoras no se están incluyendo, es porque no pueden ser objeto de persecución judicial ni es posible tampoco exigir su entrega mediante el presente trámite legal.

CUARTO: Es cierto lo del patrimonio autónomo, pero el contrato en sí está revestido de varias nulidades y su objeto tiene graves y grandes cuestionamientos, pues pese a que el mismo disponer que "los bienes de propiedad del Patrimonio Autónomo están destinados exclusivamente a dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo a los términos del Contrato." Que no es otra que servir de medio de pago, esto no se cumple ni se puede cumplir como se ha dicho.

QUINTO: Es cierto que la escritura dice esto, pero como nadie puede renunciar por otra persona, a menos que cuente con poder para hacerlo, esa mera tenencia y ese comodato precario en cabeza de Luis José Botero se vienen a menos, pues de vieja data la sociedad Tradición del Campo S.A.S no sólo ha venido ostentando la posesión, sino también que es la propietaria de todas las mejoras con que cuenta el inmueble, como por ejemplo: las construcciones, que incluyen casas de



154

habitación e instalaciones para cría y reproducción de cerdos, sistemas de riego, acueducto, infraestructura para la ganadería de leche especializada, etc.

SEXTO: Aunque eso dice la escritura, la realidad es otra, y como nadie puede hacer manifestaciones por otro a menos que tenga poder, el señor Luis José Botero no podía aceptar un comodato de una tierra que estaba y ha estado siendo ocupada por otra persona a título de poseedora, y esa manifestación, entonces, le es inoponible a la sociedad TRADICION DEL CAMPO S.A.S.

SEPTIMO: Es cierto que la escritura contiene esa cláusula, pero también lo es que el comodato se hizo sobre un presupuesto errado, el demandado no ha sido el poseedor de la tierra y no es el dueño de las mejoras, mismas que se dejaron por fuera del fideicomiso y si no son parte del contrato, no pueden ni tienen porqué ser exigidas para su entrega.

OCTAVO: No es cierto, un solo requerimiento no comporta varios requerimientos; además, esos requerimientos se vienen a menos por el hecho de que hay un tercero ostentando desde antes la posesión y la propiedad de las mejoras, como se ha dicho.

NOVENO: Es cierto lo de la expedición de los autos que se citan, e igualmente no deja ser cierto, que esas decisiones riñen con los postulados del debido proceso, pues la superintendencia se extralimitó en sus funciones, no sólo por vincular en sus decisiones a quienes no eran parte en el proceso, sino también por pretender, vía autos o decisiones jurisdiccionales, cambiar el contenido tanto del documento privado de fiducia como de la escritura, lo que se viene a menos, pues desde cuándo la superintendencia puede decir quién es o quién no beneficiario fiduciario?, en qué momento para el cambio de ese contrato de fiducia se tuvieron en cuenta las opiniones del hoy demandado y de la firma Calanais Investments S.A?, acaso, dentro de la esfera de facultades de la superintendencia está la de decidir por otros que ni siquiera son parte en el proceso, y mucho menos dejar sin efecto un contrato en donde un tercero, según afirma la hoy demandante, no tiene domicilio conocido? Si eso es así, es evidente que ese tercero tiene que estar representado por un curador y ningún funcionario del orden judicial -o con

141 255/88

competencia de esta naturaleza- puede desconocer los derechos de ese tercero.

De otra parte, no es cierto que la restitución que invoca sea para la transferencia del dominio del inmueble a favor de los beneficiarios, pues en los autos que se citan y que se aportan, expedidos por la Superintendencia, se da al traste con los derechos del fideicomitente en su doble condición, así como de los derechos que pudieran corresponderle a Calanais Investments S.A., favoreciendo sin razón a Inmuebles Ganaderos I, patrimonio autónomo con el cual no tiene deuda de ninguna índole el demandado, y por lo mismo, qué clase de pago se le haría? Pues en la fiducia se dice que se le entregaría una participación en el inmueble a título de "aporte", y cabe preguntarse qué clase de aporte es ese?

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES**

Teniendo en cuenta lo dicho a lo largo de este escrito, es menester advertir que en forma clara e inequívoca nos oponemos a las pretensiones de la demanda, y para ello dejamos a consideración del Despacho las siguientes excepciones de fondo:

#### **IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA:**

Teniendo de presente que tanto la posesión material como las mejoras que actualmente hacen parte del inmueble no le pertenecen al demandado, sino a la sociedad TRADICION DEL CAMPO S.A.S., quien tiene una empresa porcícola y ganadera; por ende, es imposible exigirle a ésta la entrega del predio, pues ello implicaría una clara vulneración de los derechos que le asisten a la poseedora y propietaria de las mejoras, y porque para el demandado es un imposible categórico entregar lo que no es de él.

#### **EXISTENCIA DE UN POSEEDOR DE BUENA FE EXCENTO DE CULPA:**

Como acaba de decirse, la sociedad TRADICION DEL CAMPO S.A.S actualmente es poseedora desde el año 1992 de la tierra, y en la misma ha venido desempeñando desde entonces actividades del campo, como lo son la ganadería y la porcicultura, para lo cual vincula personal, vende y factura a empresas como Alimentos Cárnicos y Colanta.

12/1  
256/

Si con relación al inmueble preexistía una poseedora, no es posible entonces, hacer entrega de lo que le pertenece a otro, máxime que ni siquiera hace parte de este proceso

#### EXISTENCIA DE MEJORAS DE PROPIEDAD DE UN TERCERO

Si en la misma escritura de constitución de la fiducia se dejan por fuera las mejoras, es improcedente pedir la entrega en términos generales, si en materia de mejoras las mismas se excluyeron del contrato, entre otras, porque pertenecen a un tercero, y porque adicionalmente tienen en la actualidad un precio aproximado de 8.000 millones de pesos.

#### CARENCIA DE OBJETO:

Si como se desprende de varios de los apartes del contrato de fiducia Lote Palmas, el objeto era pagar preponderantemente las obligaciones hipotecarias que se tenía con el Banco BBVA S.A., y ello no se logró, de una parte, porque previamente el Banco había puesto en marcha el proceso ejecutivo hipotecario mixto embargando todos los bienes hipotecados así como los personales de los avalistas; y del otro, porque no produciéndose ese pago, el objeto se viene a menos, pues a la Fiducia Inmuebles Ganaderos I el fideicomitente de Lote Palmas no tiene con este patrimonio ninguna obligación que satisfacer, y por ende, el objeto que se pretende invocar es inexistente, y se comportaría como el pago de lo no debido.

Si la razón de ser del proceso de restitución es transferir los derechos al fideicomiso Inmuebles Ganaderos, a quien ya se le transfirieron varios inmuebles por valor de \$100.000 millones; cabe preguntarse entonces, porqué razón la transferencia a P.A. Inmuebles Ganaderos I es como aporte? De qué aporte estamos hablando, acaso se hace a título gratuito y siendo así, estamos en presencia de un enriquecimiento injusto y de una donación carente de insinuación, ambas figuras prohibidas por la ley.

#### OBJETO ILICITO:

Si como lo reporta el certificado de libertad y tradición, la transferencia del inmueble se hizo por la vía de la cual estaba embargado (y ordenado a cancelar) por las previas que no fueron previamente levantadas.

1257  
1257  
conocimiento ni tampoco que se sepa, se suspendió el proceso o se cancelaron previamente las medidas decretadas sobre el bien, es decir, que tanto, dichas medidas estaban vigentes, y eso hace que el bien se encuentre fuera del comercio y cualquier acto de enajenación se torna en objeto ilícito, reconocimiento que se debe hacer incluso al interior del presente proceso.

Igualmente el objeto es ilícito, pues se pretende entregar, sin causa legal que preexista, un bien de valor superior a los \$13.800 millones por un valor catastral que no llega siquiera a los 800 millones, es decir, que el demandado se ve empobrecido injustamente y burlando los derechos de sus verdaderos acreedores, pues se le fuerza entregar su patrimonio por una cifra irrisoria frente a la realidad material. Obsérvese, además, que para el año 2010 se hizo un avalúo que supera los \$14.000 millones de pesos, como obra en el avalúo que se anexa, es decir, que a valor presente, el inmueble tener un valor comercial que supera los quince mil millones de pesos, y pese a ello, se parte de la base para el "traspaso a título de aporte" del valor catastral, con lo cual se lesionan gravemente los intereses del demandado y de su grupo de acreedores.

Si el objeto del fideicomiso era ser fuente de pago, en especial las obligaciones del BBVA S.A., y este banco optó por demandar ejecutivamente y perseguir el pago con otros bienes y frente a otras personas, es ilegal que el bien Lote Palmas se entregue a un proceso administrativo en el cual el demandado no sólo no es parte, sino que tampoco tiene obligaciones con ninguna de las acreencias reconocidas por la Superintendencia en el proceso de Plan de Desmonte Voluntario de la sociedad FACTOR GROUP COLOMBIA S.A.; es decir, que si bien es cierto cualquier persona puede pagar por otra, ello no significa que a un tercero lo puedan obligar a pagar por otro, como acontece en este proceso, en donde, se exige la entrega para proceder a escriturar un bien a un supuesto beneficiario con el cual no existe ninguna acreencia.

#### **VIOLACION AL DEBIDO PROCESO:**

El hecho de que la Superintendencia de Sociedades haya ordenado la transferencia del bien y la restitución del mismo para entregárselo -transferírselo- en un 100% al patrimonio Autónomo Inmuebles Ganaderos I, esa decisión se torna en

D.

25/10/18  
Hm

ilegal y abusiva del debido proceso, entre otras, por las siguientes razones:

- a. Los jueces en sus decisiones deben hacer prevalecer el derecho sustantivo, y en la decisión de la Superintendencia, se aprecian claras disposiciones que riñen con este precepto, pues de una parte, se vincula al proceso de Factor Group a una persona que nada tiene que ver, como lo es el Señor Luis José Botero; y de la otra, se da al traste con el contrato de fiducia, en donde se dijo claramente quienes eran los beneficiarios, y en aras de pretender un bien común (que no lo es) dice que se haga la transferencia -y consecuente entrega- en un 100% a Inmuebles Ganaderos I, so pretexto de no conocerse el domicilio de otro de los beneficiarios, a quien han debido nombrarle un curador en procura de permitirle el derecho de contradicción y defensa, y procediendo de esta manera, entonces, las acreencias tanto del Banco BBVA S.A. como de Calanais Investments S.A., quedan al arbitrio de un tercero, un patrimonio autónomo que ya recibió inmuebles por valor de \$100.000 millones de pesos.
- b. El cambio o modificación del contrato de fiducia no puede provenir de un tercero, así se trate de un funcionario administrativo con funciones jurisdiccionales, pues el proceso en conocimiento de la Superintendencia de Sociedades contra Factor Group, no goza de capacidad jurídica para entrar a modificar un contrato, que no sólo reza en documento privado, sino también en escritura pública, y por lo tanto, los cambios intempestivos que ha hecho son ilegales y violatorios del debido proceso.
- c. Si los jueces (o quienes tienen tal facultad por delegación legal) están llamados a hacer efectivo el derecho sustantivo, es inaceptable que se obligue al demandado a transferir el bien a quien no le debe, por un valor irreal y muy inferior al comercial, patrocinando así un enriquecimiento injusto, un pago de lo no debido y el cumplimiento de una obligación carente de causa.

De otra parte, se viola igualmente el debido proceso al no vincular a la actual poseedora y propietaria de las mejoras, para que dicha persona defienda directamente sus derechos y los haga valer, como es el caso de la sociedad TRADICION DEL CAMPO S.A.S.

**PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL**

259/40  
#17

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 228 de la Constitución Política, que establece "que en las actuaciones de la Administración de Justicia "prevalecerá el derecho sustancial", se parte del reconocimiento -reiterado en el artículo 4 del Código de Procedimiento Civil- que el fin de la actividad jurisdiccional, y del proceso en particular, es la realización de los derechos consagrados en abstracto por el derecho objetivo, y, los cuales deben ser tenidos en cuenta en la solución de los conflictos de intereses.

Es evidente, entonces, que en relación con la realización de los derechos y la solución de los conflictos, el derecho procesal se torna, dentro del proceso, como un medio, pues el fin es la garantía del derecho sustantivo.

Así pues, si el derecho sustantivo ampara la autonomía de las personas, vemos, que cuando se firmó el contrato de fiducia de Lote Palmas, esa voluntad del fideicomitente estaba encaminada a servir de fuente de pago y no de fuente de empobrecimiento injustificado, y por lo mismo, si en realidad de verdad no se evidencia ningún pago, dado que se está ordenando transferir el bien a título de "aporte" a un patrimonio autónomo con el que no se tiene una obligación, esa autonomía de la voluntad se viene a menos por dos razones: la primera, porque su intención o voluntad estaban dirigidos a satisfacer obligaciones del Banco BBVA S.A, fin que no se cumple en la forma como actualmente está planteado el conflicto; y la segunda, porque se le está imponiendo al demandado hacer, de un lado, una entrega que no puede realizar porque hay terceros con derechos legítimos sobre el predio, y de otro, porque se da al traste con el contrato de fiducia y se desconocen los derechos de uno de los beneficiarios a quien de manera injustificada se le sustrae del pacto so pretexto de no conocer su domicilio, y peor aún al interior de una actuación en la que no se les escuchó ni se le nombró curador que lo representara.

Así mismo, mediante el mecanismo impuesto por la Superintendencia, en decisión que riñe con el debido proceso, se obliga a hacer una tradición de un bien a un patrimonio autónomo con el cual no se tiene ninguna obligación, imponiendo un pago de lo no debido y un enriquecimiento injusto, que más parece una expropiación o despojo de la tierra sin razón legal válida, pues si el contrato era servir de medio de pago, que se le está pagando al fideicomiso Inmuebles Ganaderos, y si se hubiera de pago, porque se

26/11/11

afirma que la entrega se hace a título de aporte? Aporte para qué?

Igualmente, el respeto del derecho sustantivo versa también sobre la legalidad o no de los contratos, a partir de los cuales se pretenden hacer exigencias de carácter judicial (entrega de bienes), y si el contrato de fiducia giró en torno a un objeto ilícito por estar fuera del comercio (se encontraba embargado), no es posible que se puedan imponer obligaciones a partir de un objeto ilícito, lo ilegal no obliga.

De otra parte, también la causa es ilícita, pues se sustrae un bien de la garantía de **todos** los acreedores, y peor aún, se obliga a ser transferido por un valor irrisorio que riñe con el valor real, el cual supera al primero en más de trece mil millones de pesos, generándose un pago sin causa, y de haberla, un pago excesivo y una simulación absoluta, porque nunca ese bien se puede entregar por su valor catastral, pues comporta, así presentado, una donación carente de insinuación.

#### **MEDIOS DE PRUEBA:**

Solicito al Despacho se declaren y practiquen los siguientes medios de prueba:

#### **DOCUMENTAL:**

Para que sean declaradas y tenidas en su valor legal, me permito anexar los siguientes documentos:

- 31 Fotografías en donde constan las mejoras e instalaciones que la sociedad TRADICION DEL CAMPO S.A.S tiene en el predio objeto del proceso.
- Factura del impuesto predial del inmueble Lote Palmas.
- Certificados de libertad de los predios identificados con las matriculas inmobiliarias Nos.: 192-17351, 192-6447 y 192-5148.
- Copia del historial del proceso ejecutivo hipotecario mixto del Banco BBVA S.A. en contra del demandado y otras personas, que actualmente cursa en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Descongestión.
- Copia de la escritura pública 1609 del 30 de diciembre de 2010 de la Notaría Tercera de Envigado, contentiva del Incremento del Fideicomiso Inter vivos Cuentas I.

- 1824 782  
261
- Copia de la escritura 1610 del 30 de diciembre de 2010 de la Notaria Tercera de Medellín Envigado.
  - Copia de la escritura pública NO. 300 del nueve de marzo de 2011 en la cual se aclara la escritura 1609 del 30 de diciembre de 2010 de la Notaria Tercera de Envigado.
  - Copia del contrato privado de fiducia de PA. Inmuebles ganaderos I.
  - Certificado de existencia y representación de la sociedad TRADICION DEL CAMPO S.A.S

Para que obren como prueba documental, solicito se expidan los siguientes oficios:

- A la Superintendencia de Sociedades, para que certifique el estado actual del proceso de Plan de Desmonte Sociedad Factor Group S.A., indicando si en dicho trámite el demandó es parte, al igual que la sociedad CALANAIS INVESTMENT S.A.

#### TESTIMONIALES:

Para que rindan declaración sobre las excepciones, solicito se sirva citar a rendir declaración juramentada a las siguientes personas:

- Al vocero del patrimonio Autónomo INMUEBLES GANADEROS I, la sociedad Acción Fiduciaria S.A., es decir, a su representante legal, para que declare sobre las excepciones de fondo que hacen relación al Fideicomiso Inmuebles Ganaderos, el proceso ejecutivo hipotecario mixto instaurado por esta entidad, que cursa en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Descongestión.
- Al representante Legal de Banco BBVA S.A. para rinda testimonio sobre el proceso ejecutivo hipotecario mixto que cursa en el juzgado cuarto civil del circuito de descongestión, el estado de la deuda, el conocimiento de los fideicomisos en comento, su pago o no, y los bienes perseguidos.
- A la Señora Elena María González Trujillo, para que rinda declaración sobre las mejoras, su clase, naturaleza, antigüedad y valor actual, así como de la posesión del lote Las Palmas objeto del proceso; además, para que exhiba los documentos que den cuenta de las mejoras por ella sembradas o plantadas y el valúo del predio incluyendo dichas mejoras.



EXHIBICION DE DOCUMENTOS:

Solicito al despacho que, para el día y hora en que haya de rendir declaración juramentada la señora Elena María González se le requiera a fin de que exhiba los documentos que den cuenta de las mejoras sembradas o plantadas por la sociedad TRADICION DEL CAMPO S.A.S (que representa) y el avalúo del predio objeto del proceso, incluyendo todas las mejoras que están a la vista, como las que no lo están (vrgr. Tuberías, mangueras, etc).

INSPECCION JUDICIAL:

En aras de constar las mejoras y la actividad propia de la destinación del predio objeto del proceso, solicito al Despacho para que realice inspección judicial al inmueble.

DICTAMEN PERICIAL:

Solicito al despacho que de la lista de auxiliares de la justicia se nombre un perito evaluador tanto de la tierra como de las mejoras del inmueble Lote Palmas objeto de este proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al Despacho se fije fecha y hora para llevar a cabo interrogatorio de parte a la parte demandante.

ANEXOS:

Me permito anexar los documentos aducidos como medios de prueba; el poder a mi favor ya obra en la foliatura.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

Las partes en las direcciones indicadas en la demanda, la suscrita en la Secretaría del Despacho o en Medellín, en la carrera 35 A No. 15 B 35, Of. 602 Edificio Prisma, teléfono 311 89 43.

Atentamente,

*Olga Beatriz Volkmar Sierra*  
OLGA BEATRIZ VOLKMAR SIERRA  
T.P. 60.086 del C. S. de la J.

CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
JUZGADOS DE ENVIGADO  
FOLIO 151  
22 JUN. 2015  
Cont: T-1 Nro: 600286  
Folios: 151 Firma: *[Firma]*

**CHINESE**

U.S. CIVIL DISTRICT COURT  
DISTRICT OF COLUMBIA  
CLERK OF COURT  
JUL 2 2015

Julius 30

24

264

Señor:  
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ORALIDAD DE ENVIGADO  
E.S.D.

Referencia: Proceso de restitución  
Demandante: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.  
Demandado: LUIS JOSE BOTERO SALAZAR  
RADICADO: 2015-129  
ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

Respetado, Señor Juez:

OLGA BEATRIZ VOLKMAR SIERRA, Abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula número 43.079.368 de Medellín, y portadora de la tarjeta profesional No. 60.086 del Consejo Superior de la Judicatura, dentro de la oportunidad legal, en nombre y representación de la parte accionada, conforme al poder a mi conferido, me permito dejar a consideración del Despacho las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS

**EXCEPCION PREVIA "NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS" (Numeral 9 del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil)**

**HECHOS:**

PRIMERO: En el literal d) de la cláusula primera del acuerdo privado contentivo del contrato de fiducia de administración y pagos, se dijo quiénes eran los beneficiarios de la fiducia, a saber: Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, Calanais Investments S.A. y el demandado.

SEGUNDO: En la cláusula Cuarta del contrato privado de fiducia Lote Palmas, se dice que el objeto es servir de fuente de pago a favor de los beneficiarios arriba indicados, sin precisar el monto en cada caso de qué clase de obligaciones.

TERCERO: En el literal d) de la cláusula octava del contrato privado en comento, se dice que una vez el pago efectuado en cabeza del fideicomitente, el fideicomisario se encargará de

comunicaría a los Beneficiarios su designación como tal realizada por el fideicomitente.

CUARTO: En el expediente no obra prueba de la comunicación aludida en precedencia, es decir, que técnicamente las personas jurídicas citadas no están aún vinculadas al fideicomiso.

QUINTO: En la cláusula 8ª. En el literal m) del acuerdo privado, se dice que luego de vencidos los plazos estipulados, el bien fideicometido se entregaría a Inmuebles Ganaderos I a título de "aporte", es decir, que no es fuente de pago, sino de aporte y se ignora el concepto de ese "aporte".

SEXTO: En el hecho primero de la demanda, se dice que la constitución de fideicomiso se hizo "para servir de fuente de pago de las obligaciones adquiridas por éste en favor de los acreedores-beneficiarios designados en la fiducia."

SEPTIMO: La orden judicial a la que alude el demandante en los hechos, da al traste con el contrato de fiducia y lo modifica gravemente, desconociendo el principio de la autonomía de la voluntad, y es necesario que en caso de considerarse procedente, los beneficiarios del fideicomiso Lote Palmas concurren a este proceso a defender sus intereses.

#### **PETICION:**

Con fundamento en los anteriores hechos y en la causal contenida en el numeral 9 del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, es menester que tanto el patrimonio autónomo INMUEBLES GANADEROS I, cuyo vocero es ACCION FIDUCIARIA S.A., y la sociedad CALANAIS INVESTMENTS S.A. sean vinculados al presente proceso, pues según la demandante, los efectos que busca con el proceso repercuten directamente en las citadas personas, quienes en consecuencia deben obrar como parte en el presente proceso, en su calidad de litisconsortes necesarios.

#### **MEDIOS DE PRUEBA:**

Para que sean tenidos como medios de prueba, solicito se decreten y practiquen las siguientes:

#### **DOCUMENTAL:**

a. Solicito se tenga como prueba trasladada de la demanda los siguientes documentos:

- El libelo de la demanda
- El contrato de fiducia P.A. Lote Palmas
- Los autos expedidos por la Superintendencia de Sociedades que fueron anexos a la demanda primigenia por parte del demandante.

b. Solicito se tengan como prueba documental los siguientes documentos:

- Contrato de fiducia P.A. Inmuebles Ganaderos I.

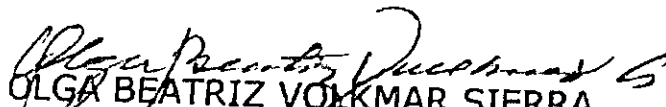
#### INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al Despacho se fije y hora para llevar a cabo interrogatorio de parte al demandante.

#### NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

Las partes en las direcciones indicadas en la demanda, la suscrita en la Secretaría del Despacho o en Medellín, en la carrera 35 A No. 15 B 35 Of. 602 Edificio Prisma, teléfono 311 89 43.

Atentamente,

  
OLGA BEATRIZ VOLKMAR SIERRA  
T.P. 60.086 del C. S. de la J.



28  
267

Fecha de Consulta : Lunes, 08 de Abril de 2019 - 02:58:12 P.M.

Número de Proceso Consultado: 11001310300220150061700

Ciudad: BOGOTA, D.C.

Corporacion/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

| Despacho             | Ponente                    |
|----------------------|----------------------------|
| 002 Circuito - Civil | OSCAR GABRIEL CELY FONSECA |

Clasificación del Proceso

| Tipo        | Clase     | Recurso             | Ubicación del Expediente |
|-------------|-----------|---------------------|--------------------------|
| Declarativo | Ordinario | Sin Tipo de Recurso | Despacho                 |

Sujetos Procesales

| Demandante(s)              | Demandado(s)                                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| - LUIS JOSE BOTERO SALAZAR | - GALANAI INVESTMENTS S. A.<br>- FIDEICOMISO FIDUCENTRAL SMUI-9<br>- PA INMUEBLE GANADEROS |

Contenido de Radicación

| Contenido       |
|-----------------|
| PODER - OTROS.- |

Actuaciones del Proceso

| Fecha de Actuación | Actuación              | Anotación                                                                                                                                                                            | Fecha Inicio Término | Fecha Finaliza Término | Fecha de Registro |
|--------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| 25 Feb 2019        | AL DESPACHO            |                                                                                                                                                                                      |                      |                        | 25 Feb 2019       |
| 05 Feb 2019        | RECEPCIÓN MEMORIAL     | EL DR. GABRIEL MEDINA B., APODERADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO - FIDEICOMISO LAS PALMAS, CONTESTA LA DEMANDA.                                                                           |                      |                        | 05 Feb 2019       |
| 29 Jan 2019        | RECEPCIÓN MEMORIAL     | EL DR. GABRIEL ENRIQUE MEDINA SIERVO, ALLEGA PODER Y RETIRA TRASLADO COMO APODERADO DEL FIDEICOMISO LAS PALMAS.                                                                      |                      |                        | 29 Jan 2019       |
| 25 Jan 2019        | RECEPCIÓN MEMORIAL     | ASUNTO: SOLICITO AL DESPACHO SE SIRVA ACLARAR EL AUTO CALENDADO EL DIA 27 DE ENERO DE 2019.                                                                                          |                      |                        | 25 Jan 2019       |
| 22 Jan 2019        | FUACION ESTADO         | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 22/01/2019 A LAS 18:23:34.                                                                                                                                   | 23 Jan 2019          | 23 Jan 2019            | 22 Jan 2019       |
| 22 Jan 2019        | AUTO DECIDE RECURSO    | CONFORME LO ANTERIOR, TENGASE RESUELTO EL RECURSO DE REPOSICIÓN FORMULADO POR LA FIDUCIARIA CENTRAL S.A.                                                                             |                      |                        | 22 Jan 2019       |
| 28 Aug 2018        | MEMORIAL AL DESPACHO   | ASUNTO: SOLICITUD IMPULSO PROCESAL.                                                                                                                                                  |                      |                        | 28 Aug 2018       |
| 27 Apr 2018        | MEMORIAL AL DESPACHO   | SOLICITUD CORRECCIÓN REGISTRO DE EMPLAZADOS, NOMBRAMIENTO DE CURADOR, CERTIFICACIÓN ESTADO DEL PROCESO - DRA. OLGA BEATRIZ VOLKMAN SIERRA, APODERADA PTE, DTE.                       |                      |                        | 27 Apr 2018       |
| 06 Apr 2018        | MEMORIAL AL DESPACHO   | ASUNTO: IMPULSO PROCESAL.                                                                                                                                                            |                      |                        | 06 Apr 2018       |
| 12 Mar 2018        | MEMORIAL AL DESPACHO   | LA DRA. OLGA BEATRIZ VOLKMAN SIERRA, APODERADA PTE, DTE., SOLICITA CERTIFICACIÓN DE EXISTENCIA Y ESTADO DEL PROCESO, A SU VEZ SE NOMBRE CURADOR A FIN DE DAR CONTINUIDAD AL PROCESO. |                      |                        | 12 Mar 2018       |
| 08 Mar 2018        | AL DESPACHO            | PRA RESOLVER                                                                                                                                                                         |                      |                        | 08 Mar 2018       |
| 06 Feb 2018        | RECEPCIÓN MEMORIAL     | ASUNTO: SOLICITO SE HAGAN LAS CORRECCIONES PERTINENTES Y SE REPRONUNZIA EL FORMATO EN DEBIDA FORMA.                                                                                  |                      |                        | 06 Feb 2018       |
| 24 Jan 2018        | CONSTANCIA SECRETARIAL | REALIZADO REGISTRO DE EMPLAZAMIENTO                                                                                                                                                  |                      |                        | 24 Jan 2018       |
| 12 Dec 2017        | RECEPCIÓN MEMORIAL     | ASUNTO: ALLEGAN PUBLICACION DEL EDICTO EMPLAZATORIO.                                                                                                                                 |                      |                        | 12 Dec 2017       |
| 30 Nov 2017        | CONSTANCIA SECRETARIAL | EFFECTUADA INCLUSIÓN EMPLAZAMIENTO EN REGISTRO NACIONAL DE PERSONAS EMPLAZADAS.                                                                                                      |                      |                        | 30 Nov 2017       |

|                            |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             |                            |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------|
| 23 Nov 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | EL DR. CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ, OBRANDO EN CONDICIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA CENTRAL S. A., OTORGA PODER AL DR. JUAN FERNANDO MEJA SIERRA, QUIEN A SU VEZ INTERPONE RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.-         |             |             | 23 Nov 2017                |
| 08 Nov 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | ALLEGAN CITATORIO DE NOTIFICACION ART 291 C.G.P.                                                                                                                                                                                                             |             |             | 08 Nov 2017                |
| 08 Nov 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | ALLEGAN PUBLICACIONES DEL EDICTO EMPLAZATORIO.                                                                                                                                                                                                               |             |             | 08 Nov 2017                |
| 01 Nov 2017                | FUACION ESTADO                        | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 01/11/2017 A LAS 15:41:03.                                                                                                                                                                                                           | 02 Nov 2017 | 02 Nov 2017 | 01 Nov 2017                |
| 01 Nov 2017                | AUTO ORDENA EMPLAZAMIENTO             |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 01 Nov 2017                |
| 22 Sep 2017                | AL DESPACHO                           |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 22 Sep 2017                |
| 18 Sep 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | ALLEGAN CERTIFICACION DE ENVIO ARTICULO 292 C.G.P. NEGATIVA.                                                                                                                                                                                                 |             |             | 18 Sep 2017                |
| 18 Sep 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | ASUNTO: SOLICITO SE ME EXPIDA UNA CERTIFICACION DE LA EXISTENCIA DEL PROCESO Y EL ESTADO ACTUAL DEL MISMO.                                                                                                                                                   |             |             | 18 Sep 2017                |
| 18 Jul 2017                | FUACION ESTADO                        | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 18/07/2017 A LAS 18:56:25.                                                                                                                                                                                                           | 19 Jul 2017 | 19 Jul 2017 | 18 Jul 2017                |
| 18 Jul 2017                | AUTO ORDENA EMPLAZAMIENTO             | EMPLACESE AL EXTREMO DEMANDADO CALANIS INVESTMENTS S.A.                                                                                                                                                                                                      |             |             | 18 Jul 2017                |
| 30 Jun 2017                | AL DESPACHO                           |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 30 Jun 2017                |
| 16 Jun 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | SOLICITUD EMPLAZAMIENTO DDA. CALANIS INVESTMENTS S. A.-                                                                                                                                                                                                      |             |             | 16 Jun 2017                |
| 16 Jun 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | TRÁMITE NOTIFICACIÓN PTE. DDA. FIDUCIARIA CENTRAL S. A., ART. 291 DEL C. G. P.-                                                                                                                                                                              |             |             | 16 Jun 2017                |
| 16 Jun 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | TRÁMITE NOTIFICACIÓN PTE. DDA. ADICIÓN FIDUCIARIA S. A., ART. 291 DEL C. G. P.-                                                                                                                                                                              |             |             | 16 Jun 2017                |
| 09 Jun 2017                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | RESPUESTA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.                                                                                                                                                                                                          |             |             | 09 Jun 2017                |
| 27 Apr 2017                | ENTREGA DE OFICIOS                    | OFC. NO. 0775 (AUTORIZADA PTE. DTE. - PARA SU TRÁMITE)-                                                                                                                                                                                                      |             |             | 27 Apr 2017                |
| 21 Apr 2017                | CONSTANCIA SECRETARIAL                | OFICIOS FIRMADOS                                                                                                                                                                                                                                             |             |             | 21 Apr 2017                |
| 19 Apr 2017                | OFICIO ELABORADO                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 19 Apr 2017                |
| 04 Apr 2017                | FUACION ESTADO                        | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 04/04/2017 A LAS 18:58:50.                                                                                                                                                                                                           | 05 Apr 2017 | 05 Apr 2017 | 04 Apr 2017                |
| 04 Apr 2017                | AUTO PONE EN CONOCIMIENTO             |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 04 Apr 2017                |
| 24 Nov 2016                | AL DESPACHO                           |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 24 Nov 2016                |
| 24 Nov 2016                | RECEPCIÓN MEMORIAL                    | RESPUESTA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.                                                                                                                                                                                                          |             |             | 24 Nov 2016                |
| 27 Oct 2016                | ENTREGA DE OFICIOS                    | OFC. NO. 01392 - AUTORIZADA PTE. DTE. - PARA SU TRÁMITE.-                                                                                                                                                                                                    |             |             | 27 Oct 2016                |
| 27 Oct 2016                | CONSTANCIA SECRETARIAL                | OFICIO FIRMADO.-                                                                                                                                                                                                                                             |             |             | 27 Oct 2016                |
| 26 Oct 2016                | OFICIO ELABORADO                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 26 Oct 2016                |
| 20 Sep 2016                | FUACION ESTADO                        | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 20/09/2016 A LAS 07:05:01.                                                                                                                                                                                                           | 21 Sep 2016 | 21 Sep 2016 | 20 Sep 2016                |
| 20 Sep 2016                | AUTO ADMITE DEMANDA                   |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 20 Sep 2016                |
| 21 Jul 2015                | RECEPCIÓN EXPEDIENTE                  | DE LA H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL- OFC. OSSCC NO. 1610 (RESUELVE CONFLICTO DE COMPETENCIA ENTRE LOS JES. 3 C. DEL CTO. DE ORALIDAD DE MEDELLÍN Y 2 C. DEL CTO. DE ORALIDAD DE ITÁ, D.C.; ASIGNANDO A ESTE ÚLTIMO SU CONOCIMIENTO). |             |             | 21 Jul 2015                |
| 11 Dec 2015                | ENVÍO EXPEDIENTE                      | FECHA SALIDA: 11/12/2015, OFICIO 2724 ENVIADO A: - 901 - CIVIL - CIRCUITO - MEDELLÍN (ANTIOQUIA)                                                                                                                                                             |             |             | 11 Dec 2015                |
| 03 Dec 2015                | OFICIO ELABORADO                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |             |             | 03 Dec 2015                |
| 11 Nov 2015<br>11 Nov 2015 | FUACION ESTADO<br>AUTO DECLARACIÓN DE | ACTUACIÓN REGISTRADA EL 11/11/2015 A LAS 17:06:10.                                                                                                                                                                                                           | 13 Nov 2015 | 13 Nov 2015 | 11 Nov 2015<br>11 Nov 2015 |

268

269

|             |                                                     |                                                                           |             |             |             |
|-------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|             | INCOMPETENCIA Y<br>ORDENA REMISIÓN<br>AL COMPETENTE |                                                                           |             |             |             |
| 26 Oct 2015 | AL DESPACHO                                         | POR REPARTO.                                                              |             |             | 26 Oct 2015 |
| 23 Oct 2015 | RADICACIÓN DE<br>PROCESO                            | ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 23/10/2015 A LAS 03:42:34 | 23 Oct 2015 | 23 Oct 2015 | 23 Oct 2015 |





REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Expediente: 11001-31-03-002-2015-00617-00

Bogotá D.C.,

22 ENE 2019.

**RADICACIÓN:**

**PROCESO:**

2015 - 00617

LESION ENORME

Téngase para todos los efectos que la FIDUCIARIA CENTRAL S. A. actúa en calidad de vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO LAS PALMAS S. A., y ACCION FIDUCIARIA S. A. actúa en calidad de vocera del patrimonio autónomo INMUEBLE GANADEROS I.

Emítanse las certificaciones solicitadas por la parte actora.

Para todos los efectos y de acuerdo con la lectura dada a la demanda y sus pretensiones, se tendrá que la demanda de la referencia se enmarca dentro de un proceso declarativo de lesión enorme.

Conforme lo anterior, téngase resuelto el recurso de reposición formulado por la fiduciaria central S. A.

Para los fines legales pertinentes, ténganse por notificado por intermedio de apoderado al demandado fiduciaria central S. A. en calidad de vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO LAS PALMAS S. A. del contenido del auto que admitió la demanda.

Se reconoce personería para actuar en calidad de apoderado de la demandada antes anotada a **JUAN FERNANDO MEJIA SIERRA** con cédula de ciudadanía No 1.020.755.778 y titular de la Tarjeta Profesional No 259.891 del Consejo Superior de la Judicatura.

Habiéndose resuelto recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda mediante esta providencia, por Secretaria contrólase el término para contestar la demanda, cumplido lo anterior ingrese nuevamente al Despacho el expediente para resolver lo que en derecho corresponda.

Se insta a la parte actora para que proceda nuevamente al emplazamiento de **ACCION FIDUCIARIA S. A.** en calidad de vocera del patrimonio autónomo **INMUEBLE GANADEROS I.** y **CALANAIS INVESTMENTS S. A.** teniendo en cuenta la aclaración que se realiza al inicio de la presente providencia.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**OSCAR GABRIEL CELY FONSECA**  
Juez

Jado

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. |
| NOTIFICACIÓN POR ESTADO                                       |
| LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO                |
| 23 ENE. 2019                                                  |
| N° De Hoy A LAS 8.00 a.m.                                     |
| MARIA FERNANDA MORA RODRIGUEZ<br>SECRETARIA                   |



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C. veinte (20) de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

RADICACIÓN: 2015 - 00617  
PROCESO: LESION ENORME

OBEDECIENDO Y CUMPLIENDO lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia y dado que se encuentran dados los requisitos legales, se dispondrá la ADMISION de la demanda presentada por LUIS JOSE BOTERO SALAZAR contra PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAS PALMAS FIDUCIARIA CENTRAL S. A. PA INMUEBLE GANADEROS I - CALANAIS INVESTMENTS S. A.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito Judicial de Bogotá,

**DISPONE:**

**PRIMERO:** ADMITIR con conocimiento en primera instancia, la demanda instaurada por GABRIEL JAIME MURILLO ROJAS, en ejercicio de la ACCIÓN DE LESION ENORME contra PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAS PALMAS FIDUCIARIA CENTRAL S. A. PA INMUEBLE GANADEROS I - CALANAIS INVESTMENTS S. A.

**SEGUNDO:** Acorde con lo establecido por los artículos 291 y 292 del Código de Procedimiento Civil, NOTIFICAR personalmente la presente providencia a los demandados.

**TERCERO:** De la demanda y los anexos, córrase traslado por el término de veinte (20) días a la parte pasiva.

**CUARTO:** De conformidad con el artículo 591 del Código General del Proceso, ordénese la inscripción de la demanda, para lo cual se ordena oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona respectiva.

**QUINTO:** QUINTO: Reconocer personería a OLGA BEATRIZ VOLKMAR SIERRA con cédula de ciudadanía 43.079.368 y Tarjeta Profesional No 60.086 del Consejo Superior de la Judicatura para actuar en este proceso como apoderado judicial de LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, en los términos y para los efectos del poder allegado con la demanda.

**SEXTO:** Hacer los registros pertinentes en el sistema de información judicial.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

OSCAR GABRIEL CELY FONSECA  
Juez

272/88

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE  
BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO

63 21 SEP 2016  
De Hoy \_\_\_\_\_  
A LAS 8:00 a.m.

  
JOHANA PAOLA PINZON CIFUENTES  
SECRETARIA



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

273  
[Firma]

Bogotá D.C, cuatro (04) de abril de dos mil diecisiete (2017).

**RADICACIÓN:** 2015 - 00617  
**PROCESO:** LESION ENORME

Téngase para todos los efectos que el nombre de la parte demandante es LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y no como se indicara en el auto que antecede.

En lo demás permanece incólume la providencia.

Se insta a la parte actora para que proceda de conformidad con el artículo 291 del Código General del Proceso.

Póngase en conocimiento de la parte actora, la nota devolutiva allegada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

[Firma]  
**OSCAR GABRIEL CELY FONSECA**  
Juez

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE<br>BOGOTÁ D.C. |
| NOTIFICACION POR ESTADO                                          |
| LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO                   |
| N 27 De Hoy 05 ABR 2017<br>A LAS 8:00 a.m.                       |
| JOHANA PAOLA PINZÓN CIFUENTES<br>SECRETARIA                      |

Señor:

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTAFE DE BOGOTA  
E.S.D.

Referencia: Proceso de Nulidad Absoluta y otras  
subsidiarias

Mandante: LUIS JOSE BOTERO SALAZAR

DEMANDADO: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LAS  
PALMAS ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA  
CENTRAL S.A.

Respetado, Señor Juez:

La suscrita, **OLGA BEATRIZ VOLKMAR SIERRA**, Abogada en ejercicio, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula número 43.079.368 de Medellín y portadora de la tarjeta profesional número 60.086 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del Señor **LUIS JOSE BOTERO SALAZAR**, identificado con la cédula número 70.113.259 de Medellín, conforme al poder a mi conferido, por medio del presente escrito Instauro demanda de **NULIDAD ABSOLUTA**, como pretensión principal, en contra del contrato de fiducia irrevocable contenido en documento privado de fecha dos de marzo de 2012 y contra la transferencia a título de fiducia del inmueble de matrícula 001-605689 contenido en la escritura pública 343 de dos de marzo de 2012 de la Notaría, correspondiente al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LAS PALMAS** identificado con el Nit 830.053.036.3 administrado por la firma **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, domiciliada en Santa Fe de Bogotá, DC, identificada con el nit 800.171.372-2; representada por **GAMAL HASSAN HASSAN**, o por quien haga sus veces, así como de las pretensiones subsidiarias de **RESOLUCION DEL CONTRATO POR LESION ENORME, INEFICACIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** y

275  
NULIDAD POR CONTENER EL ACTO UNA DONACION  
CARENTE DE INSINUACION.

Demanda que igualmente se dirige en contra del PA.  
**INMUEBLES GANADEROS** cuya vocera y administradora  
es la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.** identificada con el  
nit 800.155.413-6 representada por FRANCISCO JAVIER  
DUQUE GONZALEZ o por quien haga sus veces y la sociedad  
**ALANAI INVESTMENTS S.A.**, con domicilio en Panamá  
(el cual se desconoce, y se ignora quién funge como  
representante legal, e igualmente no se conoce su nit), en su  
condición de **BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO LOTE**  
**PALMAS**, todo ello, con fundamento en los siguientes hechos:

#### HECHOS:

**PRIMERO:** El Señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR era propietario inscrito del siguiente inmueble identificado como lote 1, ubicado en el municipio de Envigado Paraje Las Palmas, identificado con el folio de matrícula número 001-605689 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, el cual tiene una cabida de 9,22 hectáreas (equivalente a 14.40 cuadras), comprendido dentro de los siguientes linderos: su perímetro es el comprendido entre los puntos consecutivos 90 a 111, 113, 114, 115, 116, 117, 155, 156, 157, 600, 601, 602 y 90 punto de partida y son sus linderos particulares: entre los puntos consecutivos 90 a 101, 103 a 111, 113 a 117, 155, 156, 157 formando así lindero nororiental hasta llegar al punto extremo suroriental y en línea quebrada, limita en parte con propiedad de Coltejer y en parte con propiedad del Dr. Arango; desde el punto 157 (lindero extremo suroriental) girando hacia el occidente en línea recta y formando lindero sur entre el punto 157 y 600, con propiedad de Jorge Enrique Botero Salazar, lote número 3 de la finca Bracamonte; girando un poco hacia el suroccidente y formando también lindero sur, en línea recta, entre el punto 600 y 601, con el lote número tres, girando según el curso de la carretera hacia el norte, formando lindero occidental entre

los puntos 601 y 602 limitando con el lote número 3 camino vehicular de por medio; del punto 602 al punto 90 punto de partida, formando también lindero occidental en línea recta con el lote número 2 de la parcelación Santa María.

**SEGUNDO:** El demandante adquirió los derechos de propiedad del inmueble descrito en precedencia, mediante la escritura pública 2312 de 13 de septiembre de 1990 de la Notaría Séptima de Medellín, predio que resultó del reloteo del lote de mayor extensión, como se aprecia en la escritura pública 978 del 22 de abril de 1993 de la Notaría Séptima de Medellín, y se identificó como lote 1, correspondiéndole la matrícula inmobiliaria número 001-605689.

**TERCERO:** Mediante escrito privado del dos de marzo de 2012, el señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, como FIDEICOMITENTE, con relación al inmueble antes descrito, celebró con la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A., contrato denominado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINSTRACION Y PAGOS, y en dicho documento, en la cláusula cuarta se definió como objeto del contrato, el siguiente:

"CUARTA: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo con los recursos y los bienes que transfiera EL FIDEICOMITENTE, para que la FIDUCIA los reciba y administre, destine el BIEN FIDEICOMETIDO a servir de fuente de pago a favor de los BENEFICIARIOS, de acuerdo con las instrucciones que se imparten en el presente contrato".

Es decir, que el objeto mismo era servir de FUENTE DE PAGO A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS, siempre que hubiera obligaciones pendientes de pago.

**CUARTO:** En la cláusula novena del contrato privado de fiducia, se estipuló:

NOVENA: INSTRUCCIONES: Para el desarrollo del objeto del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE otorga irrevocablemente a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones:

"a) Recibir para la conformación del presente FIDEICOMISO los recursos que le sean transferidos a la celebración de este contrato.

"b) Recibir el BIEN FIDEICOMETIDO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-605689 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, que por escritura pública transfiere el FIDEICOMITENTE para incrementar el presente FIDEICOMISO.

"c) Mantener la titularidad jurídica del FIDEICOMISO de acuerdo a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE.

"d) Una vez la propiedad del BIEN FIDEICOMETIDO se encuentre en cabeza del FIDEICOMISO, lo cual se verificará con la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, informar mediante comunicación escrita a los BENEFICIARIOS su designación como tal por parte del FIDEICOMITENTE.

"De igual forma, solicitará a la sociedad Factor Group Colombia S.A. en reorganización Empresarial levantar la hipoteca abierta sin límite de cuantía otorgada a su favor, con el fin de que el BIEN FIDEICOMETIDO quede libre de cualquier embargo o gravamen real a que se encuentra actualmente sometido.

"e) Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen EL FIDEICOMISO, salvo instrucción en contrario, en la Cartera Colectiva Abierta Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar el FIDEICOMITENTE, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato.

"f) Construir y mantener durante la vigencia del presente contrato, un Fondo de Reserva conformado mínimo por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$5.000.000.00) que el FIDEICOMITENTE entrega en la fecha de firma de este contrato, cuya destinación será cubrir los gastos, costos y obligaciones legales generados por el inmueble que se encuentre conformando el FIDEICOMISO y las de carácter contractual de este negocio. En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente literal, LA FIDUCIARIA informará por escrito al FIDEICOMITENTE quien se obliga a consignar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes en la cuenta del FIDEICOMISO las sumas requeridas para cubrir los costos y gastos del mismo.

"g) Procederá a vender el BIEN FIDEICOMETIDO, tomando como base el valor señalado por el FIDEICOMITENTE, el cual ha sido aceptado por los BENEFICIARIOS, y que corresponde a la suma de TRECE MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE



278

(**\$13.800.000.000 M/CTE.**), para lo cual deberá publicar un aviso en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, suministrándoles toda la información con que cuente sobre el BIEN FIDEICOMETIDO, con el fin de lograr la venta del mismo.

"El pago del precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los BENEFICIARIOS, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que la FIDUCIARIA la hará conocer por escrito a los BENEFICIARIOS

Contados dos (2) meses desde la primera publicación de venta del BIEN FIDEICOMETIDO en un diario de amplia circulación nacional, y de no haberse logrado la venta del mismo por el valor mínimo de TRECE MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$13.800.000.000 M/CTE.**) LA FIDUCIARIA procederá a efectuar la venta hasta por el noventa por ciento (90%), esto es, por un valor de DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$12.420.000.000 M/CTE.**), para lo cual procederá a publicar un aviso de venta en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, suministrándoles toda la información con que cuente sobre el BIEN FIDEICOMETIDO, con el fin de lograr la venta del mismo.

"El pago de precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los BENEFICIARIOS, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que la FIDUCIARIA la hará conocer por escrito a los BENEFICIARIOS.

"i) De no lograr la venta BIEN FIDEICOMETIDO una vez transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la publicación de que trata el literal h) anterior, por un valor mínimo de DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$12.420.000.000 M/CTE.**), la FIDUCIARIA procederá a efectuar una venta hasta por el ochenta por ciento (80%) del valor inicial, esto es, por un valor de ONCE MIL CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (**\$11.040.000.000 M/CTE.**), para lo cual procederá a publicar un aviso de venta en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, suministrándoles toda la información con que cuente sobre el BIEN FIDEICOMETIDO, con el fin de lograr la venta del mismo.

"El pago de precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los BENEFICIARIOS, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que la FIDUCIARIA la hará conocer por escrito a los BENEFICIARIOS.

279

j) De no lograr la venta del BIEN FIDEICOMETIDO una vez transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la publicación de que trata el literal i) anterior, por un valor mínimo de ONCE MIL CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.040.000.000 M/CTE), la fiduciaria procederá a efectuar la venta durante un plazo no superior a dos meses (2), hasta por el setenta por ciento (70%) del valor inicial, esto es, por un valor de NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.660.000.000 M/CTE), para lo cual procederá a publicar un aviso de venta en un diario de amplia circulación nacional y atender a los eventuales compradores, ministrándoles toda la información con que cuente sobre el BIEN FIDEICOMETIDO, con el fin de lograr la venta del mismo.

"El pago de precio podrá establecerse máximo en tres (3) cuotas mensuales del mismo valor, salvo expresa autorización escrita de los BENEFICIARIOS, según la oferta de compra que sea presentada por los posibles compradores y que la FIDUCIARIA la hará conocer por escrito a los BENEFICIARIOS.

"k) Recibidas las Ofertas por los terceros interesados en la compra, citar al COMITÉ FIDUCIARIO con el fin de presentar dichas ofertas para revisión, evaluación y asignación.

"l) Proceder a entrega física del BIEN FIDEICOMETIDO al comprador o a las BENEFICIARIOS, según el caso.

"m) En el evento en que no se logre la venta del BIEN FIDEICOMETIDO en los plazos y precios señalados en los literales g), h), i) y j) anteriores, LA FIDUCIARIA procederá a transferirlo en común y proindiviso a favor del primero y segundo beneficiario, así:

"a) El noventa por ciento (90%) del valor catastral del BIEN FIDEICOMETIDO a favor del FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I a título de aporte, y b) el diez por ciento (10%) a favor de la sociedad Calanais Investments S.A a título de dación en pago.

"n) En el evento en que se logre la venta del BIEN FIDEICOMETIDO en cualquiera de los eventos señalados en los literales g), h), i) y j) anteriores, EL FIDEICOMITENTE informará a la FIDUCIARIA el valor de su obligación hipotecaria actual con el Banco BBVA Colombia S.A, para lo cual deberá aportar extracto de dicha entidad en el que conste el valor de la obligación incluyendo los costos y gastos de abogado y cualquier otro concepto causado a favor del Banco BBVA Colombia S.A hasta la fecha en la que se vaya a efectuar el pago de la obligación, de tal forma que con los recursos derivados de la venta del BIEN FIDEICOMETIDO, la FIDUCIARIA procederá a pagar en primer orden las sumas indicadas por concepto única y exclusivamente de dicha obligación hipotecaria y no otra, la cual se encuentra garantizada con hipoteca abierta sobre los Inmuebles identificados así: Matarredonda con folio de matrícula inmobiliaria No. 192.0017.351 de la oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), Machin  
Berlín con folio de matrícula Inmobiliaria No. 192.5148 de la oficina de  
instrumentos públicos de Chimichagüa (Cesar) y, Los Mangos con folio  
de matrícula Inmobiliaria número 192.6447 de la Oficina de Registro de  
Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar).

"previo al pago de la obligación mencionada por parte de LA FIDUCIARIA  
con los recursos del Fidelcomiso, a favor del Banco BBVA S.A., éste  
deberá manifestar por escrito que una vez efectuado el pago procederá  
a terminar el proceso ejecutivo que actualmente cursa, con el  
correspondiente levantamiento de medidas cautelares sobre los tres (3)  
Inmuebles antes señalados y que procederá igualmente a levantar las  
hipotecas que pesan sobre los mismos.

"En el evento en que la obligación del FIDEICOMITENTE para con el  
Banco BBVA Colombia S.A. ya se encuentre cancelada, con recursos  
derivados del remate de los Inmuebles que actualmente se encuentran  
hipotecados a favor de dicha entidad, los cuales son de propiedad del  
Fidelcomiso Inmuebles Ganaderos I, para la fecha en que se haya  
logrado la venta del BIEN FIDEICOMETIDO, LA FIDUCIARIA procederá a  
girar al Fidelcomiso Inmuebles Ganaderos I, la suma de dinero  
equivalente al valor de la obligación pagada al Banco BBVA Colombia  
S.A. junto con el valor equivalente al porcentaje adicional, según el  
menor valor por el que se haya surtido el remate de los bienes del  
Fidelcomiso Inmuebles Ganaderos I.

"En segundo lugar LA FIDUCIARIA procederá a pagar a favor de Calanais  
Investments S.A., las sumas señaladas en el Anexo No. 1 que forma  
parte integrante del presente Contrato.

"El Saldo restante será transferido a EL FIDEICOMITENTE de acuerdo  
con sus Instrucciones.

"o) Elaborar la escritura pública de compraventa o transferencia a favor  
de los beneficiarios, según fuere el caso, y remitirla a la Oficina de  
Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, para su  
correspondiente registro."

**QUINTO:** En el literal d) de la cláusula primera del contrato  
privado de fiducia se dijo:

"d. LOS BENEFICIARIOS: EL FIDEICOMITENTE designa como  
beneficiarios del presente contrato, en primer lugar el  
Fidelcomiso Inmuebles Ganaderos I administrado por Acción  
Fiduciaria S.A., en segundo lugar a la sociedad Calanais

7.

28' 9/16

Investments S.A. y; en tercer lugar lo es el Fideicomitente, conforme a lo expresado en el Contrato."

**SEXTO:** Pese a lo pactado en el literal d) de la cláusula primera del contrato de fiducia privado, en la cláusula décima quinta del contrato de fiducia, en el tema de los beneficiarios, se estipuló:

**DECIMA QUINTA: BENEFICIARIOS:** Al inicio de constitución del presente Fideicomiso son BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO, en el siguiente orden:

"1. EN CASO DE VENTA DEL BIEN FIDEICOMETIDO en el evento en que se logre la venta del bien fidelcometido, en cualquiera de los eventos señalados en los literales g), h), i) y j) de la cláusula novena, LA FIDUCIARIA procederá a:

"a) En primera instancia, pagar las sumas indicadas por EL FIDEICOMITENTE por concepto única y exclusivamente de la obligación hipotecaria actual con el Banco BBVA Colombia S.A. que recae sobre los inmuebles identificados así: Matarredonda con folio de matrícula Inmobiliaria No. 192.0017.351 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chirichagua (Cesar), Machin Berlin con folio de matrícula inmobiliaria No. 192.5148 de la oficina de instrumentos públicos de Chirichagua (Cesar) y, Los Mangos con folio de matrícula Inmobiliaria número 192.6447 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chirichagua (Cesar), siempre y cuando el Banco BBVA Colombia S.A no ha efectuado el proceso de remate. Para entregar el beneficio se procederá de acuerdo con lo estipulado en el literal n) de la cláusula novena.

"En el evento en que la obligación del FIDEICOMITENTE para con el Banco BBVA Colombia S.A. ya se encuentre cancelada, con recursos derivados del remate de los inmuebles que actualmente se encuentra hipotecados a favor de dicha entidad, los cuales son de propiedad del fidelcomiso Inmuebles Ganaderos I, para la fecha en que se haya logrado la venta del BIEN FIDEICOMETIDO, LA FIDUCIARIA procederá a girar al Fedelcomiso Inmuebles Ganaderos I, la suma de dinero equivalente al valor de la obligación liquidada por el Banco BBVA Colombia S.A., junto con el valor equivalente al porcentaje adicional, según el menor valor por el que se haya surtido el remate de los bienes de Fidelcomiso Inmuebles Ganaderos I.

b) En segunda instancia, pagar a la sociedad Calanais Investments S.A, sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, las sumas indicadas en el Anexo 1 del presente contrato.

282/

"c) En tercera instancia, girar a favor del FIDEICOMITENTE, las sumas de dinero una vez canceladas las obligaciones indicadas en los numerales a) y b).

"2. EN CASO DE NO VENTA DEL BIEN FIDEICOMETIDO: En el evento en que no se logre la venta del BIEN FIDEICOMETIDO en los plazos y precios señalados en los literales g), h), i) y j) de la cláusula novena, la FIDUCIARIA procederá a transferirlos en pago, en común y proindiviso, así:

i) El noventa por ciento (90%) del valor catastral del BIEN FIDEICOMETIDO a favor del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I a título de aporte.

ii) El diez por ciento (10%) del valor catastral del BIEN FIDEICOMETIDO a favor de la sociedad Calanals Investments S.A a título de dación en pago."

**SEPTIMO:** En el anexo 1 del contrato de fiducia LOTE PALMAS, se dice:

"La suma que LA FIDUCIARIA girará a la sociedad Calanals Investments S.A en calidad de Beneficiario del Fideicomiso Lote Las Palmas, en el evento de efectuarse la venta del bien fideicometido y siempre que existan recursos suficientes en el mismo, corresponde a SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIECISiete PESOS MONEDA CORRIENTE (\$750.068.917,00 M/CTE)."

**OCTAVO:** Mediante la escritura pública número 343 del dos de marzo de 2012 otorgada en la Notaría Doce del Círculo de Medellín, se hizo la transferencia del inmueble descrito en el hecho primero, a título de FIDUCIA MERCANTIL, cuya vocera y administradora era la firma FIDUCIARIA CENTRAL S.A., e igualmente se consignó un comodato precario; esta escritura que tiene la misma fecha del documento privado contentivo del contrato de fiducia impugnado.

**NOVENO:** En la misma escritura de transferencia del bien, se cancela la hipoteca que pesaba sobre el referido inmueble descrito en el hecho uno que estaba a favor de la firma FACTOR GROUP COLOMBIA S.A., e igualmente se alude a la

cancelación de un embargo que existía por cuenta de un proceso ejecutivo instaurado por la Señora MARGARITA ROSA PALACIO URIBE, que cursó en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, en donde igualmente obraba embargo de remanentes por parte de la Señora DIANA VICTORIA SIERRA PELAEZ, por proceso ejecutivo que cursaba en el mismo despacho; ambas demandantes consintieron en cancelar las medidas de embargo y secuestro del bien.

**DECIMO:** De manera directa e inequívoca, el demandante LUIS JOSE BOTERO SALAZAR realmente no tuvo negocio alguno con la sociedad CALANAIS INVESTMENTS S.A., y desconoce su domicilio, y quien sea su representante legal, y si está o no vigente dicha sociedad.

**DECIMO PRIMERO:** Los inmuebles identificados como Matarredonda con folio de matrícula Inmobiliaria No. 192.0017.351 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), Machín Berlín con folio de matrícula Inmobiliaria No. 192.5148 de la oficina de Instrumentos públicos de Chimichagüa (Cesar) y, Los Mangos con folio de matrícula Inmobiliaria número 192.6447 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), se encuentran actualmente embargados y secuestrados por cuenta del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por el Banco BBVA Colombia S.A, en aras de hacer efectiva la obligación hipotecaria que pesa sobre dichos predios, proceso éste que cursa actualmente ante el Juzgado CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE MEDELLIN, bajo el radicado 516-2011.

**DECIMO SEGUNDO:** En el prementado proceso ejecutivo hipotecario del BBVA Colombia S.A del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Descongestión, obran como demandados: Unión Mutua S.A, LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, LEYLA MARIA GUZMAN HERRERA y HELENA MARIA GONZALEZ TRUJILLO, personas a las cuales también se les han embargado bienes, al igual que los bienes dados en hipoteca por parte de Unión

Mutua a favor del demandante en dicho proceso, el Banco BBVA Colombia S.A.

**DECIMO TERCERO:** Estando en curso el proceso ejecutivo hipotecario del BANCO BBVA COLOMBIA S.A en contra de LUIS JOSE BOTERO y OTROS, cuyo estado no reporta -a la fecha- sentencia ni mucho menos se está ad portas de un remate; es claro que no deben dar por cumplidas las condiciones de la cláusula décima quinta del contrato de fiducia, y no se sabe a ciencia cierta quién es el real beneficiario, pues las condiciones estipuladas, de un lado, no dependen del FIDEICOMITENTE, y del otro, porque tanto el BBVA COLOMBIA S.A como el PA. INMUEBLES GANADEROS I han hecho expresa aceptación de esa calidad.

**DECIMO CUARTO:** Si como se dice en el objeto del contrato de fiducia, es indiscutible que el mismo, como reza en la cláusula cuarta, no era otro que "servir de fuente de pago a favor de los BENEFICIARIOS, de acuerdo con las instrucciones que se imparten en el presente contrato", y si los beneficiarios indicados en el contrato eran, en orden de preferencia: a) El Banco BBVA Colombia S.A, en razón de los créditos vinculados al contrato de hipoteca contenido en la escritura pública 2684 del 23 de diciembre de 2009 de la Notaría Segunda de Sogamoso, que afecta los inmuebles distinguidos así: Matarredonda con folio de matrícula inmobiliaria No. 192.0017.351 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), Machín Berlín con folio de matrícula inmobiliaria No. 192.5148 de la oficina de Instrumentos públicos de Chimichagüa (Cesar) y, Los Mangos con folio de matrícula inmobiliaria número 192.6447 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagüa (Cesar), mismos que están siendo perseguidos judicialmente por cuenta de esa obligación precisamente; o el PA. INMUEBLES GANADEROS I, si los bienes dados en hipoteca a favor del BBVA COLOMBIA S.A fueren rematados.

b) Y, el otro beneficiario era la firma CALANAIS INVESTMENTS S.A. con domicilio en Panamá, de quien se dice en el anexo 1,

se le reconocía una suma de \$750.068.917,00 M/Cte; pero con la cual en realidad de verdad no existió directamente ninguna negociación.

**DECIMO QUINTO:** La vocera y administradora del patrimonio autónomo LOTE PALMAS, la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A., en ningún momento ha realizado gestión alguna en aras de lograr que el BANCO BBVA COLOMBIA S.A. reciba, a título de dación en pago, los derechos fiduciaros vinculados al patrimonio LOTE PALMAS, ni tampoco la titularidad del bien descrito en el hecho primero de esta demanda, amén de ser conocedor del proceso ejecutivo, pues así se desprende del contrato privado de constitución de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos; proceso en el cual el PA. INMUEBLES GANADEROS I, se está oponiendo al proceso ejecutivo hipotecario y ha excepcionado el mandamiento de pago, entre otras, la consistente en INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, es decir, que hay incertidumbre en las resultas del proceso y por ello, la calidad de beneficiarios (al parecer alternos) entre el BBVA COLOMBIA S.A. y P.A INMUEBLES GANADEROS S.A. son también inciertas, situación que impone el desconocimiento de lo dispuesto por el artículo 1226 del Código de Comercio, que dispone en el inciso primero lo siguiente: "La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario", es decir, que se trata de un contrato que exige la existencia de las tres calidades. Fideicomitente, fiduciario y beneficiario; ausencia de uno cualquiera afecta la validez del contrato; además, la ley prohíbe los negocios en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente (cfr. Numeral 2 artículo 1230 del Código de Comercio).

**DECIMO SEXTO:** Teniendo en cuenta la existencia del proceso ejecutivo hipotecario que persigue los bienes

12.



1

286

Matarredonda con folio de matrícula Inmobiliaria No. 192.0017.351 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chímichagüa (Cesar), Machín Berlín con folio de matrícula Inmobiliaria No. 192.5148 de la oficina de Instrumentos Públicos de Chímichagüa (Cesar) y, Los Mangos con folio de matrícula inmobiliaria número 192.6447 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chímichagüa (Cesar), significa que la constitución del patrimonio autónomo LOTE PALMAS para tal efecto, carece de causa real y legal, pues a la postre constituiría un doble pago; pago que ni siquiera se le ha ofrecido y/o ha aceptado el acreedor hipotecario el BBVA COLOMBIA S.A.

**DECIMO SEPTIMO:** Igualmente carece de causa el pago a la sociedad CALANAIS INVESTMENTS S.A, porque con esta empresa el demandante en forma directa y personal no ha tenido negocios de ninguna índole.

**DECIMO OCTAVO:** Si desde cuando se firmó el contrato de fiducia se estimó, que para ese momento (febrero dos de 2012) el precio real del Inmueble que se transfirió a título de FIDUCIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS conocido como PA. LOTE PALMAS era de \$13.800.000.000,00 M/Cte., es inaceptable que se pretenda transferir a unos supuestos beneficios (que no lo son), por el valor catastral del momento, el cual asciende a la suma de \$796.111.139 cifra ésta, que comparándola con ese precio comercial -ya desactualizado por cierto, y que es del orden \$13.800.000.000,00- arroja una diferencia de \$13.003.888.861, cifra que de ser recibida por quienes se dice son beneficiarios del Fideicomiso Lote Palmas, resulta sin causa real ni aparente, y constituye un enriquecimiento injusto para ambos beneficiarios citados, y el Fideicomiso Inmuebles Ganaderos PA: (que no ha aceptado dicha calidad) en apariencia recibiría la suma de \$716.500.025; cuando en realidad, teniendo ese valor estimado a dos de febrero de 2012 la suma de \$13.800.000.000 recibiría la suma de \$12.420.000.000,00., cifra que a la fecha es mayor.

~~28~~  
287

**DECIMO NOVENO:** De otra parte, si en el anexo 1 se dice que a la sociedad CALANAIS INVESTMENTS S.A. se le debe pagar la suma de \$750.068.917, a razón de que en el contrato de fiducia se dice, que en el evento de no poderse vender el bien en los términos indicados en los literales g), h), i) y j) de la cláusula novena, se les debe transferir el 10% del predio aplicado este porcentaje al valor catastral, que a la fecha es del orden de \$79.611.139, es decir, que bajo ese supuesto, ni siquiera se satisfacen los \$750.068.917 que se dice en el anexo 1 y según eso quedaría debiendo la suma de \$679.457.778, a pesar de que en realidad recibiría el diez por ciento pero del valor comercial, que de considerarse el que correspondía al 100% al momento del contrato de fiducia que se impugna, es del orden de \$1.380.000.000; es decir, que ese valor real (para esa época incluso, hoy es mayor), está por encima de la cifra a que alude el anexo 1 del contrato de fiducia, y corresponde a un monto superior igual a \$549.931.083 que según lo dicho en el anexo 1 recibiría de más, sin que haya causa ni real ni aparente para que ello ocurra.

**VIGESIMO:** Con fecha 24 de septiembre de 2015 el perito APOLINAR ESTRADA ISAZA, presentó informe de avalúo del predio LOTE 1 FINCA SANTA MARIA PARCELACION BRACAMONTE, en el cual, luego de una presentación suscita de distintos aspectos propios de los avalúos, dictaminó que el Inmueble de matrícula 001-605689, tiene, la tierra, un valor comercial de \$16.780.560.000, y las mejoras un valor de \$1.678.740.000.00

**VIGESIMO PRIMERO:** Como reza en el artículo 1228 del Código de Comercio, el contrato de fiducia mercantil entre vivos debe constar por escritura pública, y como vemos, el contrato de fiducia P.A. LOTE PALMAS obra en documento privado, y lo único que obra en escritura pública es el supuesto incremento de dicho patrimonio autónomo al vincular el Inmueble de matrícula Inmobiliaria número 001-  
111

238  
605689, respecto del cual obran sendas cláusulas a lo largo del documento privado; es decir, que la realidad era la constitución misma del patrimonio respecto de un inmueble, y por eso, la constitución misma y n la transferencia (que se dice es para incrementar el PA -lo cual no es cierto-) debe obrar en documento público (escritura) y no en documento privado.

**VIGESIMO SEGUNDO:** En el literal d) de la cláusula primera no se dijo que el BANCO BBVA COLOMBIA S.A fuera Beneficiario, pero por el contenido de lo estipulado en la cláusula novena, es innegable que se tiene esta entidad como Beneficiaria, y en forma sucesiva a ella, se dice que lo es Inmuebles Ganaderos I, sin que haya razón de ser para que se le vincule a este contrato de fiducia el prementado PA. INMUEBLES GANADEROS I, pues los inmuebles a que se refiere la cláusula novena están hipotecados a favor del BBVA Colombia S.A, y lo estaban para cuando se constituyó el citado PA. INMUEBLES GANADEROS I, es decir, que ACCION FIDUCIARIA S.A. como vocera del mismo, conocía de este hecho, así como el referente a la vinculación como FIDEICOMITENTE sólo de la firma UNION MUTUA S.A., no del Señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR a título personal.

**VIGESIMO TERCERO:** Con relación a valor por el cual se dice en el contrato de fiducia se debe hacer la transferencia de los derechos a los beneficiarios, que se refieren únicamente al valor catastral y no al comercial, en un porcentaje de 90% y 10% respectivamente, es claro que esos excesos vlenen, entonces, a comportar una donación, que por sus montos, requerían de la insinuación, misma que obviamente no se dio, con lo cual se desconoce el mandato contenido en el artículo 1458 del Código Civil.

**VIGESIMO CUARTO:** Por parte del demandante no ha habido voluntad de donar a favor de los demandados el inmueble de matrícula 001-605689, ni tampoco ha existido por parte de los "beneficiarios" del fideicomiso Lote Palmas P.A ánimo o

289  
voluntad de aceptación de la donación, ni en todo ni en parte,  
del citado inmueble.

## PRETENSIONES:

### PRINCIPAL:

Con fundamento en los hechos narrados, solicito al Despacho se hagan las siguientes declaraciones:

**PRIMERA:** Que se declare la nulidad absoluta del contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS contenida en el documento privado de dos de febrero de 2012, por no cumplirse con el requisito AD SUSTANTIAN ACTUS de la escritura pública que exige el artículo 1228 del Código de Comercio para la constitución de contrato de fiducias entre vivos, y que vincula al inmueble de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de Instrumentos públicos de Medellín, zona sur.

**SEGUNDA:** Que como consecuencia de la anterior declaración, se declare la nulidad absoluta de la transferencia que se hizo del inmueble de matrícula 001-605689 contenida en la escritura pública número 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, debiéndose oficiar en tal sentido a la notaría 12 de Medellín.

**TERCERA:** Que como consecuencia de la primera y segunda declaración, se declare la nulidad absoluta del contrato de COMODATO PRECARIO que se consignó en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, debiéndose oficiar en este sentido.

1

290

**CUARTA:** Que como consecuencia de la primera y segunda declaración, se oficie a la la Notaría 12 de Medellín para que frente a los actos de TRANSFERENCIA y CONTRATO DE COMODATO PRECARIO referentes a la matrícula inmobiliaria número 001-605689 se haga la anotación de cancelación.

**QUINTA:** Que, consecuencialmente, se oficie a la oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, informándole la cancelación de la transferencia que se hizo a favor del PA. LOTE PALMAS cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, que constan en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, ordenando cancelar la anotación número 19 del certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula 001-605689, y todas las que de ella dependan.

**SEXTA:** Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

#### **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:**

##### **PRIMERA SUBSIDIARIA:**

**PRIMERA:** Que se declare la resolución del contrato de fiducia contenido en el escrito privado del dos de marzo de 2012 respecto del inmueble de matrícula 001-605689 de la oficina de Instrumentos públicos de Medellín, zona sur por configurarse una lesión enorme de conformidad con lo expuesto en los hechos 4, 5, 7, 14 y 18 de la demanda.

##### **CONSECUENCIALES:**

**SEGUNDA:** Que se declare la resolución, por lesión enorme, de la transferencia del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-605689

número 001-605689 de la oficina de Instrumentos públicos de Medellín, contenida en la escritura pública número 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín.

**TERCERA:** Que como consecuencia de la primera declaración, se declare la resolución del contrato de COMODATO PRECARIO que se consignó en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín.

**CUARTA:** Que como consecuencia de la primera declaración, se oficie a la Notaría 12 de Medellín para que frente a los actos de TRANSFERENCIA Y CONTRATO DE COMODATO PRECARIO referentes a la matrícula inmobiliaria número 001-605689 se haga la anotación de cancelación.

**QUINTA:** Que, consecuencialmente, se oficie a la oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, informándole la cancelación de la transferencia que se hizo a favor del PA. LOTE PALMAS cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, que constan en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, ordenando cancelar la anotación número 19 del certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula 001-605689, y todas las que de ella dependan.

**SEXTA:** Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

### **SEGUNDA PRETENSION SUBSIDIARIA:**

**PRIMERA:** Que se declare la nulidad absoluta del contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS contenida en el documento privado de dos de febrero de 2012, por contener una donación carente de insinuación y que vincula al Inmueble de matrícula Inmobiliaria número

292  
001-605689 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín, zona sur.

### CONSECUENCIALES:

**SEGUNDA:** Que se declare igualmente la nulidad absoluta de la transferencia que se hizo del inmueble de matrícula 001-605689 contenida en la escritura pública número 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, por contener realmente una donación carente de Insinuación.

**TERCERA:** Que como consecuencia de la primera y segunda declaración, se declare la nulidad absoluta del contrato de COMODATO PRECARIO que se consignó en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín.

**CUARTA:** Que como consecuencia de la primera y segunda declaración, se oficie a la Notaría 12 de Medellín para que frente a los actos de TRANSFERENCIA y CONTRATO DE COMODATO PRECARIO referentes a la matrícula inmobiliaria número 001-605689 se haga la anotación de cancelación.

**QUINTA:** Que, consecencialmente, se oficie a la oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, Informándole la cancelación de la transferencia que se hizo a favor del PA. LOTE PALMAS cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, que constan en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, ordenando cancelar la anotación número 19 del certificado de libertad y tradición del Inmueble de matrícula 001-605689, y todas las que de ella dependan.

**SEXTA:** Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados. 17.

293  
~~1001~~

~~1001~~

**TERCERA SUBSIDIARIA:**

**PRIMERA:** Que se declare la nulidad absoluta del contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y PAGOS contenida en el documento privado de dos de febrero de 2012, por carecer de causa legal, contrato que vincula al inmueble de matrícula inmobiliaria número 001-605689 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín, zona sur.

**CONSECUENCIALES:**

**SEGUNDA:** Que se declare igualmente la nulidad absoluta de la transferencia que se hizo del inmueble de matrícula 001-605689 contenida en la escritura pública número 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, por carecer de causa legal.

**TERCERA:** Que como consecuencia de la primera y segunda declaración, se declare la nulidad absoluta del contrato de COMODATO PRECARIO que se consignó en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín.

**CUARTA:** Que como consecuencia de la primera y segunda declaración, se oficie a la Notaría 12 de Medellín para que frente a los actos de TRANSFERENCIA y CONTRATO DE COMODATO PRECARIO referentes a la matrícula inmobiliaria número 001-605689 se haga la anotación de cancelación contenidos en la escritura pública número 343 del marzo de febrero de 2012 de la Notaría 12 de Medellín.

**QUINTA:** Que, consecuencialmente, se oficie a la oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, informándole la cancelación de la transferencia que se hizo a favor del PA.



294  
1000

LOTE PALMAS cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A, que constan en la escritura pública 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría Doce de Medellín, ordenando cancelar la anotación número 19 del certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula 001-605689, y todas las que de ella dependan.

**ACTA:** Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

### **MEDIOS DE PRUEBA:**

Solicito al despacho se decreten y practiquen los siguientes medios de prueba:

**DOCUMENTALES:** Para que sean estimados por su valor legal, solicito se decrete la siguiente prueba documental:

- Copia del contrato de fiducia mercantil Irrevocable de administración y pagos FIDEICOMISO LOTE PALMAS P.A.
- Copia de la escritura pública No. 343 del dos de marzo de 2012 de la Notaría 12 de Medellín.
- Copia de certificado de libertad matrícula Inmobiliaria número 001-605689.
- Copia del contrato de fiducia mercantil de Administración, fuente de pago y pago FIDEICOMISO INMUELBES GANADEROS I.
- Copia de la escritura pública 1.609 del 30 de diciembre de 2010 de la Notaría Tercera de Envigado.
- Copia de la escritura pública 300 del nueve de marzo de 2011 de la Notaría Tercera de Envigado.
- Copia de la escritura pública 2684 del 24 de diciembre de 2008 de la Notaría Segunda de Sogamoso.
- Copia de los certificados de libertad números: 192-5148, 192-6447 y 192-17351.

21

- 295  
100
- Copia del avalúo suscrito por el perito APOLINAR ESTRADA ISAZA.
  - Copia del Impuesto predial para el año 2015.
  - Certificado de existencia y representación de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL S.A.
  - Certificado de existencia y representación de ACCION FIDUCIARIA S.A.
  - Copia de la demanda ejecutiva y del auto que libró mandamiento de pago a favor del Banco BBVA Colombia S.A por parte del Juzgado 5 Civil del Circuito de Medellín.

#### **OFICIOS:**

**OFICIOS:** Para que obre como prueba documental trasladadas, solicito al despacho expedir los siguientes oficios:

- Al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín, para que remita copia del proceso ejecutivo hipotecario Instaurado por el BANCO BBVA COLOMBIA S.A, en contra de Unión Mutua y otros, radicado bajo el número 516-2011.
- Al Juzgado Primero Civil del Circuito de Envigado, para que remita copia del proceso de restitución Instaurado por Fiduciaria Central S.A en contra de Luis José Botero Salazar, bajo el radicado 2015-129.

#### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito se fije fecha y hora para que los demandados absuelvan Interrogatorio de parte.

#### **PERICIAL:**

Si el despacho lo considera pertinente, solicito que de la lista de auxiliares a la justicia se nombre un perito evaluador,

22.

296  
adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, para que determine el valor comercial de la tierra y las mejoras del predio de matrícula 001-605689.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes: artículo 226 y siguientes del código de comercio, artículos 1443 y siguientes del Código Civil, artículo 1740 y ss. Y artículos 1946 y siguientes del Código Civil, y demás normas concordantes.

### **COMPETENCIA Y CUANTIA:**

Por la naturaleza del proceso, el domicilio de las partes, es Usted Señor Juez competente.

La cuantía la estimo superior a los diez mil millones de pesos.

### **TRAMITE:**

El presente asunto debe surtirse por el proceso verbal conforme lo ordena el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso.

### **ANEXOS:**

Me permito anexar: L demanda y sus anexos, copia de la demanda para cada uno de los demandados con sus respectivos anexos, copia de la demanda para el archivo y poder a mi favor.

23.

## EMPLAZAMIENTO:

por desconocer el domicilio de la sociedad CALANAIS INVESTMENTS S.A, solicito al Despachos se sirva emplazarlo a fin de que comparezca y de no hacerlo, solicito se le nombre curador que la represente en el presente proceso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 y 293 del Código General del Proceso.

## NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

Las partes recibirán notificación en las siguientes direcciones:

**LUIS JOSE BOTERO SALAZAR**, en Medellín, en la carrera 35 A NO.15 B 35 oficina 210.

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, como vocera del patrimonio autónomo LOTE LAS PALMAS P.A., en Santa Fe de Bogotá, en la carrera 15 No. 93 A-84 oficina 209.

**ACCION FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del patrimonio autónomo INMUEBLES GANADEROS I, en Cali en la Avenida 4 No. 4-30.

**CALANAIS INVESTMENTS S.A**, se desconoce su domicilio, por lo tanto, se está solicitando su emplazamiento.

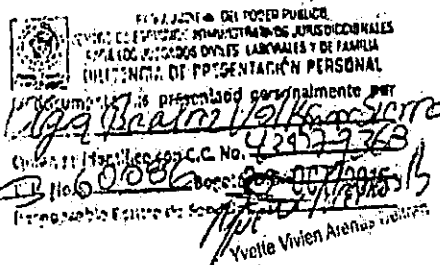
A la suscrita, en la secretaría del Despacho, o en Medellín, en la carrera 35 A N. 15 B35 Of. 602, teléfono 311 89 43.

Atentamente,

*Olga Beatriz Volkmar Sierra*  
**OLGA BEATRIZ VOLKMAR SIERRA**

C.C. 43.079.368 de Medellín

T.P. 60.086 del C. S. de la J.





Fecha de Consulta : Lunes, 08 de Abril de 2019 - 03:03:23 P.M.

Número de Proceso Consultado: 05001233300020140139401

Ciudad: BOGOTA, D.C.

Corporación/Especialidad: CONSEJO DE ESTADO - SECCION PRIMERA

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

| Despacho                                   | Ponente                 |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| 000 CONSEJO DE ESTADO - SECRETARIA GENERAL | GERARDO ARENAS MONSALVE |

Clasificación del Proceso

| Tipo     | Clase              | Recurso     | Ubicación del Expediente |
|----------|--------------------|-------------|--------------------------|
| ESPECIAL | ACCIONES DE TUTELA | IMPUGNACION | CORTE CONSTITUCIONAL     |

Sujetos Procesales

| Demandante(s)              | Demandado(s)                             |
|----------------------------|------------------------------------------|
| - LUIS JOSE BOTERO SALAZAR | - SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES Y OTROS |

Contenido de Radicación

| Contenido                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMPUGNACION CONTRA LA PROVIDENCIA DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2014, PROFERIDA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA |

Documentos Asociados

| Nombre del Documento                                                                               | Descripción |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| F05001233300020140139401 PARA ADJUNTAR SENTENCIA 20141216152316.doc<br>(Click aquí para descargar) | FALLO       |

Actuaciones del Proceso

| Fecha de Actuación | Actuación                  | Anotación                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fecha Inicia Término | Fecha Finaliza Término | Fecha de Registro |
|--------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| 23 Feb 2015        | ENVIO CORTE CONSTITUCIONAL | FECHA SALIDA: 23/02/2015, OFICIO 21096 ENVIADO A: - 000 - SECRETARIA GENERAL - CORTE CONSTITUCIONAL - BOGOTA D.C.                                                                                                                                                                    |                      |                        | 23 Feb 2015       |
| 15 Jan 2015        | POR TELEGRAMA              | PRIMERO, REVOCASE LA SENTENCIA DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2014 PROFERIDA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA. SEGUNDO, NEGASE EL AMPARO DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES INVOCADOS EN VESE COPIA DE ESTA PROVIDENCIA AL TRIBUNAL DE ORIGEN                                           |                      |                        | 15 Jan 2015       |
| 18 Dec 2014        | POR TELEGRAMA              | PRIMERO, REVOCASE LA SENTENCIA DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2014 PROFERIDA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA. SEGUNDO, NEGASE EL AMPARO DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES INVOCADOS EN VESE COPIA DE ESTA PROVIDENCIA AL TRIBUNAL DE ORIGEN                                           |                      |                        | 18 Dec 2014       |
| 16 Dec 2014        | RECIBO PROVIDENCIA         | FALLO TELEGRAMA SIN MEDIO MAGNETICO                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                        | 17 Dec 2014       |
| 04 Nov 2014        | COPIADOR DE PROVIDENCIAS   | REVOQUESE LA SENTENCIA DE 3 SEPTIEMBRE DE 2014, TOMO 962, FOLIO 271                                                                                                                                                                                                                  |                      |                        | 19 Dec 2014       |
| 04 Nov 2014        | FALLO                      | REVOCASE LA SENTENCIA DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2014 PROFERIDA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA, QUE ACCEDIÓ AL AMPARO DEL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO DE LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, POR LAS RAZONES EXPUESTAS EN LA PARTE CONSIDERATIVA DE LA PRESENTE PROVIDENCIA. |                      |                        | 15 Dec 2014       |
| 20 Oct 2014        | MEMORIALES A DESPACHO      | MEMORIAL SUSCRITO POR EL DOCTOR CAMILO ESCOBAR GILIANO APODERADO DE LUIS JOSE BOTERO SALAZAR, EN 5 FOLIOS                                                                                                                                                                            |                      |                        | 20 Oct 2014       |
| 17 Oct 2014        | RECIBE MEMORIALES          | MEMORIAL EN 9 FOLIOS SUSCRITO POR CAMILO ESCOBAR GILIANO, NO. 37.                                                                                                                                                                                                                    |                      |                        | 17 Oct 2014       |
| 06 Oct 2014        | AL DESPACHO POR REPARTO    | 252 - 270                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                        | 03 Oct 2014       |
| 03 Oct 2014        | REPARTO DEL PROCESO        | A LAS 14:38:59 REPARTIDO A GERARDO ARENAS MONSALVE                                                                                                                                                                                                                                   | 03 Oct 2014          | 03 Oct 2014            | 03 Oct 2014       |

|  |         |  |  |  |  |
|--|---------|--|--|--|--|
|  | PROCESO |  |  |  |  |
|--|---------|--|--|--|--|

~~299~~

299

300  
481



SUPERSOCIEDADES - BOGOTÁ  
N.I.T. / C.C. : 811036656  
Expediente : 48470  
Nombre : FACTOR GROUP COLOMBIA S.A. EN REORGANIZACION  
Dependencia : GRUPO DE INTERVENIDAS  
Trámite : 84009 - DILIGENCIAS PLAN DE DESMONTE  
Folios : 4 Anexos: NO Término: 29/01/2013  
Fecha : 29/01/2013 Hora : 06:38 PM  
Tipo Documento : AUTO

Radicación No.: 2013-01-023827

Número: 400-001174

"Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento"

## AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, Bogotá, D. C.

PROCESO: PLAN DE DESMONTE

ASUNTO: POR MEDIO DEL CUAL SE EMITE UNA ORDEN RESPECTO  
AL FIDEICOMISO LOTE LAS PALMAS ADMINISTRADO POR  
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

### 1. ANTECEDENTES.

**PRIMERO.-** Mediante auto 420-002519 de 14 de marzo de 2012 y 420-006358 del 26 de junio de 2012, este Despacho resuelve APROBAR el plan de desmonte presentado por el señor DAVID WIGODA RINZLER en su calidad de representante legal de la sociedad FACTOR GROUP COLOMBIA S.A., NIT. 811.036.656.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de lo anterior, se le impartieron órdenes precisas a las sociedades Factor Group Colombia S.A., Acción Fiduciaria S.A., y Corficolombiana S.A., con el fin de desplegar de inmediato las acciones en ejecución del Plan de Desmonte Voluntario aprobado por la Superintendencia de Sociedades.

**TERCERO.-** A la fecha Factor Group ha informado mensualmente sobre el avance del referido Plan de Desmonte; por su parte las entidades fiduciarias se encuentran desarrollando el procedimiento de vinculación de cada uno de los beneficiarios cesionarios reconocidos en las citadas providencias.

**CUARTO.-** Obrando como juez de la intervención y ejerciendo el control sobre la ejecución del Plan de Desmonte presentado por FACTOR GROUP COLOMBIA S.A., a través del oficio 420-004090 del 17 de enero de 2013, es requerida la sociedad Fiduciaria Central S.A., como administradora del Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pagos celebrado el dos (2) de marzo de 2012 entre Luis José Botero y Fiduciaria Central S.A., para que allegue la rendición de cuentas junto con los soportes que la fundamentan, dado que el mismo tiene incidencia directa en este proceso.

**QUINTO.-** A través del radicado No 2013-01-020639 del 24 de enero de 2013, Fiduciaria Central S.A., atiende el requerimiento allegando la rendición de cuentas del Fideicomiso Lote Las Palmas junto con los documentos soporte.

### 2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Este Despacho procedió a analizar el estado de cuenta con los anexos relacionados del Fideicomiso Lote Las Palmas correspondiente al periodo

Prosperidad  
para todos

BOGOTÁ D. C.: AVENIDA EL DORADO No. 51-80, PBX: 3245777 - 2201000, LINEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL: 953-454495/454508, MEDELLÍN: CRA 49 # 53-19 PISO 3 TEL: 942-3506000/ 3506001/2/3, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL: 958-847393-847987, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF, BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL: 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR. 7 # 32-39 PISO 2 TEL: 955-646051/642429, CUCUTA: AV 0 (CERO) A # 21-14 TEL: 975-716190/717985, BUCARAMANGA: CALLE 41





Superintendencia  
de Sociedades

2/4  
AUTO

comprendido entre el 2 de marzo de 2012 al 31 de agosto de 2012 y constató lo siguiente:

- Que el señor JOSE LUIS BOTERO SALAZAR en su condición de fideicomitente adeuda por concepto de comisiones fiduciarias la suma de \$ 11.892.105,00 mas los intereses de mora generados.
- Fiduciaria Central S.A., en su condición de administrador del Fideicomiso Lote las Palmas, ha informado al Fideicomitente a través del oficio VNE-2012-3229 del 25 de julio de 2012 lo siguiente: "El valor de (\$5.000.000) que fue consignado para constituir el Fondo de Reserva el día cinco (5) de marzo de dos mil doce (2012) se agotó debido a que se realizó el pago de la primera publicación por valor de (959.450,00) y se abono la suma de (3.800.000, 00) a las comisiones adeudadas desde la firma del contrato" y sostiene que según las instrucciones contenidas en la cláusula novena literal H, no se ha podido efectuar la publicación debido a que no hay recursos disponibles para pagarla.
- Ratifica la fiduciaria el mismo requerimiento en el oficio VNE-2012-3229 del 2 de agosto de 2012, informado que al corte del mes de julio de 2012 el fideicomitente adeuda un total de (\$ 9.296.123, 83).
- Por su parte en los oficios VNE-2012-4023 del 4 de septiembre de 2012; VNE-2012-4828 del 16 de octubre de 2012 y VNE-2013-0073 del 03 de enero de 2013 informa que la publicación se debió realizar el trece (13) de julio de dos mil doce (2012), poniendo de presente las obligaciones del Fideicomitente consagradas en la Cláusula Décima Tercera, literales D y F., solicitando la pronta colaboración con la consignación de los recursos solicitados por el pago de la comisión fiduciaria y el fondo de reserva, para dar cumplimiento a lo establecido en el contrato.

Dado lo anterior, se demuestra claramente que señor JOSE LUIS BOTERO SALAZAR quien en su calidad de Fideicomitente ha incumplido con las obligaciones contractuales estipuladas en el Fideicomiso Lote las Palmas al cual pertenece el lote identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje las Palmas, denominado Santamaría, que forma parte de la parcelación Bracamonte, situación que afecta el cabal cumplimiento a lo establecido en el referido negocio, lo cual tiene incidencia en la ejecución del Plan de Desmonte Voluntario.

Ante tal incumplimiento contractual por parte del Fideicomitente por una parte, aunado a que las etapas de venta del referido inmueble ya se encuentran más que vencidas, es determinante el cumplimiento y ejecución del Plan de Desmonte Voluntario, por ende, este Despacho ordenará a Fiduciaria Central S.A., dar cumplimiento a lo estipulado en la Cláusula Novena literal m del Fideicomiso Lote las Palmas procediendo a transferir en común y proindiviso el bien fideicomitado (lote identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje las Palmas, denominado Santamaría, que forma parte de la parcelación Bracamonte) a favor del primero y segundo beneficiario

BOGOTÁ D. C.: AVENIDA EL DORADO No. 51-80, PBX: 3246777 - 2201000, LINEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL: 953-454495/454506, MEDELLÍN: CRA 49 # 53-19 PISO 3 TEL: 9423506000/ 3506001/2/3, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL: 968-847393-847987, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDO. BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL: 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR. 7 # 32-39 PISO 2 TEL: 956-646051/642429, CUCUTA: AV D (CERO) A # 21-14 TEL: 975-716190/717985, BUCARAMANGA: CALLE 41 No. 37-62 TEL: 975-2244414

Prosperidad  
para todos







Superintendencia  
de Sociedades

3/4  
AUTO

así: a) El noventa por ciento (90%) del valor catastral del bien fideicomitado a favor del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, a título de aporte, y b) el diez por ciento (10%) del valor catastral del bien fideicomitado a favor de la sociedad Calanais Investments S.A., a título de dación en pago.

Así mismo, se ordenará al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR realizar el pago de la comisión fiduciaria que adeuda a Fiduciaria Central S.A., con fecha de corte en que se realice el pago.

Ahora, con la finalidad de hacer efectiva la orden de transferencia del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, se ordenará al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR poner a disposición de la Fiduciaria Central S.A., los dineros necesarios para proceder a la escrituración, registro y protocolización.

Las órdenes proferidas deberán ser cumplidas una vez quede ejecutoriada la presente providencia, so pena de multas y sanciones a las que haya lugar ante su incumplimiento.

Se ordenará oficiar a la Fiduciaria Central S.A., para que en efecto cumpla la orden emitida por este Despacho y se comunicará la presente decisión a la Sociedad Acción Fiduciaria S.A., como administradora del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I para su conocimiento y fines pertinentes.

En mérito de lo expuesto, La Superintendente Delegada para los Procedimientos de Insolvencia,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.- ORDENAR** a la Fiduciaria Central S.A., transferir en común y proindiviso el bien fideicomitado (lote identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje las Palmas, denominado Santamaría, que forma parte de la parcelación Bracamonte, a favor del primero y segundo beneficiario, tal como quedó señalado en la parte motiva de esta providencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR** a la Fiduciaria Central S.A., la escrituración del bien fideicomitado, a nombre de los beneficiarios relacionados, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR** al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR el pago de la comisión fiduciaria que adeuda a Fiduciaria Central S.A., a la fecha, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO CUARTO.- ORDENAR** al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR poner a disposición los dineros necesarios para proceder a la escrituración, registro y protocolización de la transferencia del bien fideicomitado, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

BOGOTÁ D. C.: AVENIDA EL DORADO No. 51-80, PBX: 3245777 - 2201000, LINEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL: 953-454455/454506, MEDELLÍN: CRA 48 # 53-19 PISO 3 TEL: 9423506000/3506001/2/3, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL: 968-847393-847987, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF. BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL: 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR. 7 # 32-39 PISO 2 TEL: 956-646051/642429, CUCUTA: AV 0 (CERO) A # 21-14 TEL: 975-716190/717985, BUCARAMANGA: CALLE 41 No. 37-62 TEL: 070-0044444

Prosperidad  
para todos





Superintendencia  
de Sociedades

4/4  
AUTO

**ARTÍCULO QUINTO.- OFICIAR** a la Fiduciaria Central S.A., LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y Acción Fiduciaria S.A. para el cumplimiento de la presente providencia.

**ARTÍCULO SEXTO.- LIBRAR** los oficios respectivos a través del Grupo de Apoyo Judicial de esta Superintendencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ**  
Superintendente Delegada para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACION

FUN: A1438

RAD: 2012-01-020639

OFICIOS: FIDUCIARIA CENTRAL SA 2013-01-8003919

JOSE LUIS BOTERO SALAZAR 2013-01-8003922

ACCION FIDUCIARIA SA 2013-01-8003926

Prosperidad  
para todos

BOGOTÁ D. C.: AVENIDA EL DORADO No. 51-80, PBX: 3245777 - 2201000, LÍNEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL: 953-454495/454506, MEDELLÍN: CRA 49 # 53-19 PISO 3 TEL: 9423506000/ 3508001/2/3, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL: 958-847393-847987, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF. BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL: 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR. 7 # 32-39 PISO 2 TEL: 956-646051/642429, CUCUTA: AV 0 (CERO) A # 21-14 TEL: 975-716190/717985, BUCARAMANGA: CALLE 41 No. 37-82 TEL: 278 2745144





Superintendencia  
de Sociedades

SUPERSOCIEDADES - BOGOTÁ  
N.I.T. / C.C. : 811036656  
Expediente : 48470  
Nombre : FACTOR GROUP COLOMBIA S.A. EN LIQUIDACIÓN POR ADJU  
Dependencia : GRUPO DE INTERVENIDAS  
Trámite : 14001 - TRÁMITES ESPECIALES PROCESOS JURISDICCIONA  
Folios : 4 Anexos: NO Término: 04/03/2014  
Fecha : 04/03/2014 Hora : 01:50 PM  
Tipo Documento : AUTO Número: 400-003181

Radicación No.:2014-01-105885

"Al contestar Cíte el No. de radicación de este Documento"

## AUTO

**SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, Bogotá, D. C.**

**PROCESO: PLAN DE DESMONTE SOCIEDAD FACTOR GROUP COLOMBIA S.A., NIT: 811.036.656-9**

**ASUNTO: POR MEDIO DEL CUAL SE IMPARTEN ORDENES PARA LA MATERIALIZACIÓN DEL PLAN DE DESMONTE.**

### 1. ANTECEDENTES.

**PRIMERO.-** Mediante Auto 400-001174 del 29 de enero de 2013, se ordenó:

**ARTÍCULO PRIMERO.- ORDENAR** a la Fiduciaria Central S.A., transferir en común y proindiviso el bien fideicomitido (lote identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje las Palmas, denominado Santamaría, que forma parte de la parcelación Bracamonte, a favor del primero y segundo beneficiario, tal como quedó señalado en la parte motiva de esta providencia.

**"ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR** a la Fiduciaria Central S.A., la escrituración del bien fideicomitido, a nombre de los beneficiarios relacionados, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR** al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR el pago de la comisión fiduciaria que adeuda a Fiduciaria Central S.A., a la fecha, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO CUARTO.- ORDENAR** al señor LUIS JOSE BOTERO SALAZAR poner a disposición los dineros necesarios para proceder a la escrituración, registro y protocolización de la transferencia del bien fideicomitido, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO QUINTO.- OFICIAR** a la Fiduciaria Central S.A., LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y Acción Fiduciaria S.A. para el cumplimiento de la presente providencia.

**ARTÍCULO SEXTO.- LIBRAR** los oficios respectivos a través del Grupo de Apoyo Judicial de esta Superintendencia."

**SEGUNDO.-** A través del radicado No 2013-01-338097 del 30 de agosto de 2013, el doctor JOSE LUIS MOSCOTE GNECCO en calidad de Representante Legal de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIO S.A., en cumplimiento a la providencia citada solicita se instruya a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. para que transfiera el Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I el lote ubicado en el Municipio de Envigado, Paraje Las Palmas, identificado con matrícula inmobiliaria No 001-605689, constitutivo del Fideicomiso Lote Las Palmas administrado por dicha fiduciaria, con el fin de proceder a su venta. En el caso de autorizarse la transferencia se le

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**



BOGOTÁ D.C. AVENIDA EL DORADO No. 51-50, PBX: 3245777 - 2261090, LINEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCION 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL: 953-454495/454506, MEDELLÍN: CRA 49 # 53-19 PISO 3 TEL: 942-3506000/3506001/2/3, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL: 968-847393-847987, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF. BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL: 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR. 7 # 32-39 PISO 2 TEL: 956-648051/642429, CUCUTA: AV 0 (CERO) A # 21-14 TEL: 675-716190/717985, BUCARAMANGA: NATURA ECO PARQUE EMPRESARIAL ANILLO VIAL FLORIDA BLANCA GIRON KM 2.1 TORRE 3 OFC 352 TEL: 978-321541/44, SAN ANDRÉS AVDA COLON No 2-25 EDIFICIO BREAD FRUIT OFC 203-204 TEL: 098-5121720.  
www.supersociedades.gov.co / Webmaster@supersociedades.gov.co - Colombia





reconocerá el porcentaje de participación en el valor de la venta del inmueble del Lote Las Palmas a la sociedad **CALANAIS INVESTMENTS S.A.**

**TERCERO.-** Mediante radicado No 2013-01-488931 del 27 de noviembre de 2013, el Representante Legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, requiere de una respuesta a la solicitud inicialmente presentada, la cual sin duda será en favor de los beneficiarios cesionarios del Fideicomiso **INMUEBLES GANADEROS I.**

**CUARTO.-** A través de los radicados No 2013-01-429511 del 30 de octubre de 2013, 2013-01-437046 del 7 de noviembre de 2013, 2013-01-456492 del 22 de noviembre de 2013 y 2014-01-029581 del 24 de enero de 2014 fueron presentadas propuesta de compra del Lote Las Palmas por parte del señor Dairo Alberto García y la Empresa Arquitectura – Construcción **BASSAMENTO S.A.S.**

## 2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Los Decretos 4334 de 2008 y 1910 de 2009, otorga amplias facultades a la Superintendencia de Sociedades, para tomar las medidas que sean necesarias en busca de efectivizar el objeto principal de la intervención *“restablecer y preservar el interés público amenazado”* y así *“obtener la pronta restitución de los recursos captados sin autorización estatal a la población afectada por esa actividad.”*

Bajo este contexto, y como garante de la correcta ejecución del Plan de Desmonte de la Sociedad **FACTOR GROUP COLOMBIA S.A.**, le corresponde a la Superintendencia de Sociedades hacer acatar las órdenes impartidas con ocasión del referido proceso.

Frente al caso concreto, se establece el incumplimiento a la orden impartida a través del Auto 400-001174 del 29 de enero de 2013, pues a la fecha no se ha transferido por parte de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, el lote identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje las Palmas, denominado Santamaría, que forma parte de la parcelación Bracamonte) a favor de a favor del primero y segundo beneficiario así: a) El noventa por ciento (90%) del valor catastral del bien fideicomitido a favor del Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I, a título de aporte, y b) el diez por ciento (10%) del valor catastral del bien fideicomitido a favor de la sociedad Calanais Investments S.A., a título de dación en pago.

Como es de conocimiento, la sociedad extranjera **CALANAIS INVESTMENTS S.A.** en calidad de segundo beneficiario no se ha vinculado al Fideicomiso Lote Las Palmas, pese a las acciones desplegadas por la sociedad que lo administra, al parecer como lo sostiene **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, se trata de una sociedad cuya dirección no existe, situación que ha impedido el cumplimiento de la transferencia a su primer beneficiario.

Ante tal situación **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, diligentemente ha solicitado instruir a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que transfiera al Fideicomiso Inmuebles Ganaderos I el lote ubicado en el Municipio de Envigado, Paraje Las Palmas, identificado con matrícula inmobiliaria No 001-605689, constitutivo del Fideicomiso Lote Las Palmas administrado por dicha fiduciaria, con el fin de proceder a su venta y en el caso de autorizarse la transferencia se le





417  
306

reconocerá el porcentaje de participación en el valor de la venta del inmueble del Lote Las Palmas a la sociedad **CALANAIS INVESTMENTS S.A.**

Bajo esos términos, el Despacho considera viable la solicitud incoada, pues esta busca la materialización real de los derechos reconocidos a los beneficiarios cesionarios registrados en el **FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**, con ocasión de la intervención y a su vez, protege el derecho económico de la sociedad **CALANAIS INVESTMENTS S.A.**

En virtud de las facultades dadas por los Decretos de intervención, se ordenará a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, transferir de inmediato y en su totalidad el lote identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje las Palmas, denominado Santamaría, que forma parte de la parcelación Bracamonte al **FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**.

Una vez transferido legal y materialmente dicho lote, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como administradora del **FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**, reconocerá el porcentaje de participación (10%) en el valor de la venta del inmueble a la sociedad **CALANAIS INVESTMENTS S.A.**

Así mismo, se advierte a las notarías y a las oficinas de registro respectivas, que la transferencia ordenada a través de esta providencia, se considera como un acto "*sin cuantía*" para efectos de timbre, impuestos y derechos de registro de conformidad con el numeral 6 del artículo 58 de la ley 1116 de 2006, aplicada por remisión analógica como lo ordena el artículo 15 del Decreto 4334 de 2008.

Se ordenará oficiar a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, para que en efecto cumpla la orden emitida por este Despacho.

En relación con las solicitudes recibidas de compra del referido lote, se advierte que la facultad de analizar y decidir sobre las mismas se encuentra en cabeza de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de administradora del **FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**.

En mérito de lo expuesto, La Superintendente Delegada para los Procedimientos de Insolvencia;

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.- ORDENAR a FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, transferir en su totalidad el lote identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-605689, ubicado en el Municipio de Envigado Paraje las Palmas, denominado Santamaría, que forma parte de la parcelación Bracamonte al **FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR a FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, adelantar las acciones para la protocolización, escrituración y registro del bien fideicomitado, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.





Superintendencia  
de Sociedades

4/4  
AUTO

**ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como administradora del **FIDEICOMISO INMUEBLES GANADEROS I**, reconocer el porcentaje de participación (10%) en el valor de la venta del inmueble a la sociedad **CALANAIS INVESTMENTS S.A.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**ARTÍCULO CUARTO.- ADVERTIR a las notarías y a las oficinas de registro** respectivas, que la transferencia ordenada a través de esta providencia, se considera como un acto "**sin cuantía**" para efectos de timbre, impuestos y derechos de registro.

**ARTÍCULO QUINTO.- LIBRAR** los oficios respectivos a través del Grupo de Apoyo Judicial de esta Superintendencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ**

Superintendente Delegada para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACION- PLAN DESMONTE.

FUN: A1438

RAD: 2013-01-338097; 2013-01-488931; 2013-01-437046; 2013-01-429511; 2013-01-456492; 2014-01-029581,

OFICIOS: SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA SA; FIDUCIARIO CENTRAL S.A. -2014-01-8012511; 2014-01-8012516.

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**



BOGOTÁ D.C.: AVENIDA EL DORADO No. 51-80, PBX: 3245777 - 2201000, LÍNEA GRATUITA 018000114319, Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000, BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL: 953-454495/454508, MEDELLÍN: CRA 48 # 53-19 PISO 3 TEL: 942-3506000/3506001/2/3, MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL: 968-847393-847887, CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF. BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL: 6880404, CARTAGENA: TORRE RELOJ CR. 7 # 32-39 PISO 2 TEL: 956-646051/642429, CUCUTA: AV D (CERO) A # 21-14 TEL: 975-716180/717985, BUCARAMANGA: NATURA ECO PARQUE EMPRESARIAL ANILLO VIAL FLORIDA BLANCA GIRON KM 2.1 TORRE 3 OFC 352 TEL: 976-321541/44, SAN ANDRÉS AVDA COLÓN No 2-25 EDIFICIO BREAD FRUIT OFC 203-204 TEL: 099-5121720.  
[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) / [Webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:Webmaster@supersociedades.gov.co) - Colombia

