

Señora Juez:  
**Cuarta (4ª) Civil Municipal de Manizales.**  
[cmpal04ma@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpal04ma@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E.S.D.

**Referencia:** Proceso Ejecutivo Singular del Conjunto Cerrado Cerros de Niza  
Propiedad Horizontal en contra de Alianza Fiduciaria S.A.  
**Radicado:** 17001-4003-004-2021-00280-00.  
**Asunto:** **Recurso de reposición en contra del auto que libró  
mandamiento de pago por medio del cual se proponen  
excepciones previas y Solicitud Sentencia Anticipada.**

**DIANA CAROLINA PRADA JURADO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 53.013.785 expedida en Bogotá D.C., abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional de abogado No. 240.180 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **Alianza Fiduciaria S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública No. 545 otorgada el 11 de febrero de 1986 en la Notaría décima del círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por dicha Superintendencia, el cual anexo; de la manera más atenta me dirijo a su Despacho para interponer **recurso de reposición en contra del auto de fecha 29 de junio de 2021, notificado personalmente a mi representada el día 31 de enero de 2022, mediante el cual libró mandamiento de pago en contra de Alianza Fiduciaria S.A.**

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 430 del C.G.P., teniendo en cuenta que en el presente caso se configura la excepción previa de *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales* del artículo 100 del C.G.P., aunado a ello a que el título ejecutivo que se acompañó a la demanda no cumple con los requisitos formales como se ha previsto por el artículo 422 ibidem.

Adicionalmente, formulo *Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva* frente a Alianza Fiduciaria S.A., con la finalidad de que se dicte sentencia anticipada con base en el numeral 3° del artículo 278 del C.G.P.

## **I. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA**

**1.1.** El presente recurso de reposición es procedente, de conformidad con lo establecido en el mencionado inciso 2° del artículo 430 del Código General del Proceso, a saber:

*“Artículo 430. Mandamiento ejecutivo. Presentada la demanda acompañada de documento que*

*preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.*

**Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.**

(...)" (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

**1.2.** De igual forma, resulta ser oportuno teniendo en cuenta la siguiente contabilización de términos:

- La providencia que admitió la demanda de la referencia fue notificada a mi representada el pasado **31 de enero de 2022**, mediante notificación personal de acuerdo con las previsiones del artículo 8° del Decreto 806 de 2020, tal como se dejó constancia de ello en el correo electrónico enviado por el Centro de Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Caldas - Manizales.
- Así pues, con base en lo dispuesto en el inciso tercero del citado artículo 8° del Decreto 806 de 2020, dicha notificación personal se entiende realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles al envío del mensaje, los cuales serían los días 1° y 2 de febrero de la presente anualidad, por lo que el término de ejecutoria del auto que libró mandamiento ejecutivo corrió los días 03, 04 y 07 de enero de 2022, encontrándonos en tiempo para pronunciarnos por esta vía.

## **II. ANTECEDENTES**

**1.** Desde el 22 de julio 2021, Alianza Fiduciaria S.A. presentó recurso de reposición contra auto que libró mandamiento de pago por medio del cual se propusieron excepciones previas, solicitud de sentencia anticipada e incidente de nulidad, respecto de lo cual se dio traslado a la parte demandante el 17 de agosto de 2021.

**2.** A través de providencia del 5 de octubre de 2021, notificado mediante estado el 6 del mismo mes y año, le asistió razón a la parte demandada en cuanto a que la notificación no se surtió en debida forma, por ello, se le ordenó a la parte ejecutante proceder con la notificación en los términos del Decreto 806 de 2020, con la remisión de los anexos que acompañan la demanda, luego de lo cual, se nos correría traslado por el término inicial.

**3.** Por auto del 19 de enero de 2022, notificado a través del estado del 20 de enero de los corrientes, se resolvió por su Despacho ordenar repetir la notificación del mandamiento de pago a la sociedad que represento al correo electrónico de notificaciones judiciales, advirtiendo que la fecha del mandamiento de pago que se notifica es 29 de junio de 2021.

4. En virtud de lo anterior, y dada la notificación efectuada el pasado 31 de enero de este año a través de correo electrónico del Centro de Servicios Judiciales del Juzgado Civil Familia – Caldas, Manizales bajo las directrices del Decreto 806 de 2020, nos permitimos radicar de nuevo el presente recurso de reposición y solicitud de sentencia anticipada conforme los argumentos que se esbozarán a continuación.

### III. HECHOS Y RAZONES DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS

#### A. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales – El título ejecutivo no contiene una obligación exigible en contra de Alianza Fiduciaria S.A.

Si bien evidenciamos que se ha aportado por el extremo actor un “estado de cuenta” que sería constitutivo del título ejecutivo base de la ejecución que nos ocupa, al realizar un análisis sobre los requisitos formales que éste debe cumplir, podemos concluir que puede que contenga una obligación clara y expresa, sin embargo, no contiene una obligación exigible en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, motivo por el cual, no se puede pretender con dicho documento el pago que se ejecuta en el proceso de la referencia.

Nótese que dada la índole de este proceso en el que la base de la ejecución es la certificación que ha expedido la Administradora de la Copropiedad en virtud de unas cuotas de administración que se supone están pendientes de pago, es importante traer a colación los artículos 78 y 79 de la Ley 675 de 2001 de la Propiedad Horizontal que actualmente rige, a saber:

#### CAPITULO V

##### Obligaciones económicas

**ARTÍCULO 78. Cuotas de administración y sostenimiento.** Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

**ARTÍCULO 79. Ejecución de las obligaciones.** Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

Así pues, no cabe duda que las obligaciones económicas que se pretenden ejecutar deben dirigirse a los propietarios de los inmuebles sobre los cuales se han cobrado unas expensas, esto es, los titulares actuales del dominio, limitándose ello a que un eventual inicio de proceso ejecutivo se adelante en contra de quien ostenta la titularidad sobre el bien, lo cual, no se cumple en este caso, por cuanto el titular del inmueble que se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 100-213233 no es Alianza Fiduciaria S.A. en nombre propio, sino como vocera y administradora del Fideicomiso Cerros de Niza, error evidenciado con el Certificado de Tradición y Libertad aportado al expediente.

En esa medida, al no contar con un título ejecutivo que cumple con los requisitos correspondientes, puesto que no se trata de una obligación exigible en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, con el cual se pueda

pretender el pago que se ejecuta a través de esta causa, no se estaría cumpliendo tampoco con la finalidad del presente proceso y mal haría el Despacho en seguir teniendo vinculada a mi representada cuando no es en contra de quien debe perseguirse las obligaciones pretendidas a través de este proceso, pues se itera, bajo tal calidad mi representada no es la titular del inmueble identificado como "Apartamento 104A", sino como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo constituido denominado Fideicomiso Cerros de Niza.

## **B. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales - Indevida Identificación de la Parte Demandada.**

Pues bien, el artículo 100 del Código General del Proceso ha previsto como causal de excepciones previas la del numeral quinto en cuanto a la "*Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*", razón por la cual, al remitirnos al artículo 82 del CGP, encontramos que es un requisito indispensable de toda demanda el contener la plena identificación de las partes, como el referido artículo reza:

**"ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA.** *Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

*1. La designación del juez a quien se dirija.*

*2 **El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas,** los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. **Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).**"* (Énfasis mío).

Con base en la norma transcrita, es claro que en el presente caso nos encontramos ante una inepta demanda, ya que el apoderado de la parte actora omitió identificar de manera correcta a la parte demandada debido a:

1. En el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con el Número de Matrícula Inmobiliaria **100-213233** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales correspondiente al Apartamento A-104 Torre A que hace parte del Conjunto Habitacional Cerros de Niza Propiedad Horizontal, se puede observar la primera nota complementaria que se refiere a la constitución de fiducia mercantil del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Cerros de Niza del cual es vocera y administradora esta entidad:

### **COMPLEMENTACION:**

### 4. - ESCRITURA 7594 DEL 23/9/2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES REGISTRADA EL 25/9/2013 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CERROS DE NIZA S.A.S., A: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA,** REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-193261.#####

2. Ello se compasa con las últimas anotaciones Nos. 009 y 010 de fechas 09 de septiembre de 2015 y 12 de julio de 2017, respectivamente, en las que aparece como titular Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Cerros de Niza con NIT. 830.053.812-2, siendo en esta calidad como debió habersele demandado y no a Alianza

Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, lo cual muestro a continuación para ilustración del Despacho:

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486

Doc: ESCRITURA 7438 DEL 04-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A.

DE MANIZALES, EN CUANTO A LA CONSTITUCIÓN DE LA TERCERA ETAPA - TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT:8605313153 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE NIZA**

**NIT:8300538122**

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-07-2017 Radicación: 2017-100-6-12805

Doc: ESCRITURA 3666 DEL 25-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONA LA ESCRITURA 7438 DEL 04/09/2015

NOTARIA 2A. DE MANIZALES, CONSISTENTE EN EL PARQUEADERO 33 DE LA TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA (VER

MATRÍCULA ABIERTA N° 100-220744)

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS**

**DE NIZA NIT# 8300538122**

3. Como quiera que en la citada nota complementaria se alude al folio identificado con la Matrícula Inmobiliaria 100-193261, al revisar el Certificado de Tradición y Libertad de este inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, se puede observar en la Anotación No. 4, la constitución de fiducia mercantil en la que comparece **Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Cerros de Niza identificada con el NIT. 830.053.812-2:**

**Nro Matricula: 100-193261**

CIRCULO DE REGISTRO: 100 MANIZALES

No. Catastro:

MUNICIPIO: MANIZALES

DEPARTAMENTO: CALDAS

VEREDA: MANIZALES

TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) CALLE 69 # 8-56 - CERROS DE NIZA - LOTE A

**ANOTACIÓN: Nro: 4** Fecha 25/9/2013 Radicación 2013-100-6-20995

DOC: ESCRITURA 7594

DEL: 23/9/2013

NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: CERROS DE NIZA S.A.S. NIT# 9003758491

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA**

X

**NIT. 8300538122**

4. Así pues, a través de la Escritura Pública No. 7.594 del 23 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, se suscribió contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, a fin de constituir el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Cerros de Niza, lo cual quedó debidamente registrado en el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 100-193261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales sobre el cual se desarrollaría el Proyecto Inmobiliario "Conjunto Habitacional Cerros de Niza".

En esa medida, nótese que se ha dirigido la demanda en contra de Alianza Fiduciaria S.A. en nombre propio y que se ha identificado con el NIT. 860.531.315, lo cual es una gran equivocación, ya que una cosa es Alianza Fiduciaria S.A. como persona jurídica y otra muy diferente **Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso Cerros de Niza**. Al respecto, es importante aclarar precisamente que, por una parte, encontramos el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada, y por otra, el patrimonio de cada uno de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria administra, y es sólo por la carencia de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

Conforme con lo reseñado, y como se transcribió atrás, las pretensiones de la demanda se encuentran dirigidas en contra de Alianza Fiduciaria S.A. persona jurídica individualmente considerada e identificada con NIT. 860.531.315-3, lo que constituye un grave yerro en el estado de cuenta, y por consiguiente, en la demanda, como quiera que Alianza Fiduciaria S.A. en nombre propio no es la titular del dominio del Apartamento 104 A que hace parte del Conjunto Habitacional Cerros de Niza P.H., y por ende, sobre quien recaería eventualmente las obligaciones que se están ejecutando en este asunto, siendo lo correcto haber dirigido la demanda en contra de esta entidad pero **como vocera y administradora del Fideicomiso Cerros de Niza** por ser la real titular de dominio.

Adicionalmente, porque dicho Fideicomiso se identifica con el NIT. 830.053.812-2 y no como se registró en el estado de cuenta y quedó señalado por el apoderado de la parte actora en la demanda, pues los Patrimonios Autónomos tienen una identificación tributaria diferente a la identificación de las sociedades fiduciarias que los administran tal y como lo establece el artículo 102 del Estatuto Tributario, a saber:

***“Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:***

***5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. Para tal efecto, se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre.***

Lo atrás manifestado es tan claro que los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso establecen enfáticamente quién es el sujeto procesal y cómo se ejerce su representación, así:

***“ARTÍCULO 53. CAPACIDAD PARA SER PARTE. Podrán ser parte en un proceso:***

- 1. Las personas naturales y jurídicas.***
- 2. Los patrimonios autónomos.***
- 3. El concebido, para la defensa de sus derechos.***

4. Los demás que determine la ley.”

**“ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO.**

**(..) Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera. (...)** (Énfasis mío).

Con base en ello, no cabe duda que se ha presentado la causal de ineptitud de la demanda, pues quien debe ser convocado es el patrimonio autónomo **con NIT. 830.053.812-2**, siendo Alianza Fiduciaria S.A. su administradora, toda vez que para efectos procesales, como se acabó de mencionar, son sujetos con obligaciones y derechos diferentes, lo cual aparece claramente definido en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble que se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 100-213233 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el cual se aportó por el mismo apoderado de la parte actora.

Corolario de lo anterior, al configurarse una *“Inepta demanda”*, no se cumplió con los requisitos formales que exige la ley para la presentación de la misma al no identificar de manera correcta al demandado e incluyendo el NIT del Patrimonio Autónomo que sería sujeto pasivo dentro de este proceso sobre el Apartamento 104 A, teniendo así una demanda en contra de un sujeto que se identificó incorrectamente y que podría generar confusiones, al no ser el obligado al pago de las sumas reclamadas en éste trámite procesal.

**C. El título ejecutivo no cumple con la totalidad de los requisitos formales, y por lo tanto, existe una Falta de legitimación en la causa por pasiva.**

Corolario de lo anterior, tenemos que con la demanda no evidenciamos que se haya aportado título ejecutivo que contenga una **obligación exigible en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha**, con lo cual no se estaría cumpliendo con la totalidad de los requisitos que debe tener un título ejecutivo y con el que se pueda pretender el pago que se ejecuta en el proceso de la referencia.

Cabe recordar que la única relación que puede existir con esta sociedad fiduciaria es en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Cerros de Niza, al ser el titular del inmueble objeto de la obligación que reclama la parte actora. Esto es así, en tanto que en la Cláusula Tercera del citado contrato se dejó completamente establecido que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente del de la sociedad fiduciaria, a saber:

**“TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

*El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es*

*un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto **los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes de este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.*** (Énfasis mío).

En el mismo sentido, el objeto del Contrato de Fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Cerros de Niza quedó debidamente previsto en la Cláusula Quinta, así:

**“CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** *Consiste en que:*

- 1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.**
- 2. A través del FIDEICOMISO y sobre el(los) inmueble(s) que lo conforma(n), EL FIDEICOMITENTE GERENTE desarrollen el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.**

(...). (Énfasis mío).

Aunado a lo esbozado, en la Cláusula Séptima se indica lo siguiente:

**“SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

**Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CERROS DE NIZA.** (Énfasis mío).

De la lectura de las cláusulas transcritas, es claro que el patrimonio del Fideicomiso está separado del de la sociedad fiduciaria, y que con los bienes que conforman el referido patrimonio autónomo es que se responderá por las obligaciones que surjan en el desarrollo del contrato fiduciario, con lo cual se buscó que no fueran afectados los bienes de otros fideicomisos o de la sociedad fiduciaria, contrario a lo ocurrido en el presente caso.

Y ello ha quedado plenamente claro, en virtud de las pruebas documentales que nos permitimos aportar al plenario, en las que se puede notar que la relación con la parte ejecutante obedece a la titularidad del inmueble que identificamos como Apartamento 104 A que recae en el mencionado Fideicomiso administrado por esta entidad fiduciaria, el cual tiene capacidad para ser parte al interior del proceso de acuerdo con lo establecido en los artículos 53 y 54 del C.G.P., explicados en precedencia.

En consecuencia, no cabe duda que en el caso sub júdice, se configura una falta de

legitimación en la causa por pasiva dado que se genera una inconsistencia que podría llevar al Despacho a incurrir en un grave error teniendo como ejecutado a quien no es la parte obligada dentro de este asunto, pues la demanda está dirigida en contra de Alianza Fiduciaria S.A. directamente, cuando debió haberse demandado a **Alianza Fiduciaria S.A. actuando como vocera del Fideicomiso Cerros de Niza**, lo cual puede llevar a dictar una sentencia que a la luz del ordenamiento jurídico no sería procedente contra mi representada.

Para sustentar lo anterior es necesario enunciar a groso modo la figura del Contrato de Fiducia Mercantil en Colombia, y en especial, la naturaleza jurídica de los Patrimonios Autónomos que se originan en virtud de este tipo de contratos, que se encuentra tipificado en el Código de Comercio en su artículo 1226 y siguientes, bajo estos términos:

*“Art. 1226.- 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”.*

En virtud de esta figura legal, una persona confía la administración de sus bienes a una Entidad Fiduciaria, con el fin de que cumpla una finalidad preestablecida. Por expresa disposición legal de los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, la Entidad Fiduciaria lleva a cabo la finalidad asignada mediante la creación de un Patrimonio Autónomo, el cual nace a la vida jurídica con un patrimonio propio y que la Entidad Fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal para cumplir la finalidad establecida.

Igualmente, por expresa disposición legal del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, corresponde a la Entidad Fiduciaria ser la vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, toda vez que, éste último carece de personería jurídica por mandato legal.

*“Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.*

***Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.***

***El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.***

*En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas*

las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.

**Parágrafo.** El negocio fiduciario no podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con las disposiciones legales.” (Énfasis mío).

Para una mayor ilustración del Despacho sobre los aspectos procesales de los Patrimonios Autónomos, traemos a colación lo señalado por la Circular 029 de 2018, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que establece, al hacer referencia al alcance del artículo 1232 del Código de Comercio, lo siguiente:

*“Como consecuencia de la formación de ese patrimonio autónomo y dada su afectación al cumplimiento de la finalidad señalada en el acto constitutivo, **él se convierte en un centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones, y desde el punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su titular -el fiduciario-.**”* (Resaltado fuera del texto).

En este sentido también se ha pronunciado la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como por ejemplo, la sentencia de casación del 03 de agosto de 2005, dentro del expediente 1909, con ponencia del Magistrado Silvio Fernando Trejos Bueno, en la que se señaló:

*“El patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero **cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario QUIEN NO OBRA NI A NOMBRE PROPIO PORQUE SU PATRIMONIO PERMANECE SEPARADO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS,** ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos título de fiducia como un patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad”.* (Resaltado fuera del texto).

Finalmente, a efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario, ya citado con antelación, dispone el deber legal para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (**NIT**) distinto al **NIT** con el cual se identifica la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada a los Patrimonios Autónomos que ésta administre.

Para el efecto **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, se identifica con el **NIT 860.531.315-3** y sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el **NIT. 830.053812-2**, entre ellos el Patrimonio Autónomo denominado **Fideicomiso Cerros de Niza**.

**El anterior marco normativo, nos permite afirmar categóricamente que una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada y otra cosa muy distinta es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos**

**que la Entidad Fiduciaria administre, y es sólo por la falta de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.**

Así las cosas, es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una Entidad Fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa (para el caso como **Alianza Fiduciaria S.A. NIT 860.531.315-3**) y otras veces en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos (para el caso como **Alianza Fiduciaria S.A. vocera y administradora del Fideicomiso Cerros de Niza con NIT 830.053.812-2**). Esta diferencia no debe ser tomada de manera trivial, pues pese a que los Patrimonios Autónomos carecen de personería jurídica y actúan a través de la Sociedad Fiduciaria que los administra, en la práctica terminan asimilándose a una persona jurídica totalmente distinta de la sociedad fiduciaria.

Así las cosas, bajo la línea jurisprudencial que se expone, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia del 26 de agosto de 2014 con Referencia 11001 31 03 026 2007 00227 01, resolvió conceder la falta de legitimación en la causa propuesta por la parte pasiva atendiendo a los preceptos dados con anterioridad por ésta corporación y como se evidencia en el análisis que se desprende:

*“(…) La sociedad demandada no podía serlo a partir de su propia conducta, en cuanto que la calidad de propietaria del predio, iterase, la ostenta, ciertamente, pero no porque el bien haga parte de su dominio de manera plena, sino formal, como profesional en asuntos de fiducia, encargada de cumplir un objetivo especial el inmueble. Por consiguiente, **resulta incuestionable que la única forma en que podía habersele vinculado, por resultar afectado uno o varios de los elementos transferidos bajo esa modalidad, debió ser, entonces, bajo la condición de vocera del mismo**, para luego de ello si entrar a definir el fondo del litigio atinente a si existía o no responsabilidad por los daños causados a los demandantes por los titulares de esa propiedad.” (Énfasis mío).*

Por lo tanto, en el proceso que nos ocupa, el mandamiento de pago no puede ser librado en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, porque la única relación que puede llegar a existir con el Conjunto Cerrado Cerros de Niza, es en virtud de la titularidad de dominio que ejerce como vocera y administradora del Fideicomiso Cerros de Niza sobre el Apartamento 104 A y dicha titularidad se debe, en efecto, al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Cerros de Niza, cuyo objeto consiste en mantener la titularidad jurídica de los inmuebles fideicomitidos como se indicó.

En esa medida, ponemos en conocimiento de este Despacho que esta excepción ha sido declarada procedente en reiteradas decisiones judiciales en procesos en los cuales Alianza Fiduciaria S.A. ha sido demandada, para el efecto, transcribimos dos de las decisiones proferidas sobre el particular, las cuales se aportan como prueba junto con otras tres:

1). Providencia de fecha 24 de marzo de 2017 notificada el 27 del mismo mes y año

proferida por el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá, al interior del Proceso ejecutivo de Conjunto Residencial Santa Ana de Chía en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2016-00603, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir un aparte de dicho pronunciamiento:

*“En este orden de ideas, de lo indicado por la ley y la jurisprudencia reseñada en precedencia, sin mayores discernimientos observa el despacho que le asiste razón a la apoderada judicial de la parte demandada, pues es claro que la presente demanda no debió dirigirse en contra única y exclusivamente de ALIANZA FIDUCIARIA (sic) S.A., como sociedad, sino en su condición de vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, conforme lo establece el numeral 2 de nuestro estatuto procesal vigente.*

**Palmario es que el actor al incoar el libelo demandatorio, incurrió en un error sustancial y procedimental al dirigir la misma a quien no es la parte obligada dentro del presente asunto, pues se itera que Alianza Fiduciaria obra como vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, más no directamente,** por lo que no era dable desde ningún punto demandarla, en el entendido que el patrimonio autónomo, como aquí acontece sólo será responsable por las obligaciones que se contraigan por el logro de la finalidad para la cual fue entregado en administración y nunca por las obligaciones derivadas del cumplimiento del objeto social de la empresa administradora ni por las que haya adquirido el fiduciante.

*Por lo expuesto, la excepción previa de “falta de legitimación en la causa” e “inepta demanda”, planteada por el extremo demandado habrá de declararse fundada y en consecuencia se ordenará la terminación del proceso atendiendo en lo normado en el artículo 101 en concordancia con lo establecido en el numeral 3 del artículo 442 del CGP”. (Énfasis mio).*

**2).** Sentencia anticipada de fecha 30 de octubre de 2018 notificada el 7 de noviembre de 2018 proferida por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, al interior del Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual instaurado por Zamir Casalins Granados en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 2018-0095, en la cual señaló:

*“Procede el despacho a dictar sentencia anticipada parcial por falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que al excluir a ALIANZA FIDUCIARIA no hay lugar a resolver las excepciones previas propuestas por el apoderado de dicha sociedad.*

*Así mismo se aclara por parte de éste despacho judicial que la sentencia anticipada se dictará de forma escrita en atención a que el proceso referenciado no ha superado el etapa (sic) eminentemente escritural.*

*Bajo éste entendido, resulta pertinente citar la sentencia de 15 de agosto de 2017 proferida por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta, la cual señala lo siguiente:*

*“De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es*

evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de las que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane.”

En relación con la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA (sic) ha sido puntualizada por nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia:

“La legitimación en la causa, o sea el interés directo, legítimo y actual del “titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico” (U. Rocco. Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, “es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste” (Cas. Civ. sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, “según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la “legitimatio ad causam” consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, “el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no titular” (Cas. Civ. sentencia de 1º de julio de 2008, (SC-061-2008), exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).”

Se denomina legitimación en la causa la capacidad de poder ser parte en un proceso, es así como se habla de legitimación en la causa por pasiva para determinar quién es el demandado y de legitimación en la causa por activa con la finalidad de establecer quién es el que tiene la facultad de demandar.

En el asunto bajo estudio, se observa que por Escritura Pública No. 553 de fecha 14 de marzo de 2014, visible a folios 178 – 211 del expediente, se constituyó FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO denominado FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, cuyo objeto es la constitución de un patrimonio autónomo para que la fiduciaria como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración de dicho contrato y adelantar las gestiones establecidas en éste contrato y en instrucciones que por escrito le imparta el fideicomitente.

**El despacho observa que el fideicomiso DANTE STIL NOVO tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado DANTE STIL NOVO, consecuentemente para la puesta en marcha de dicho proyecto inmobiliario se suscribió entre el demandante señor ZAMIR CASALINS GRANADOS y el FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO representado legalmente por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO y no a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. cuestión que evidencia una falta de legitimación en la causa por pasiva.** (Énfasis mío).

En ese orden de ideas, es evidente que Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha carece de legitimación en la causa por pasiva, razón por la que debe ser desvinculada de las presentes diligencias y por lo que es totalmente factible dar aplicación a lo establecido en el numeral 3º del artículo 278 del C.G.P. que reza:

**“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS.** Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. **Cuando se encuentre probada la** cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la **carencia de legitimación en la causa.**” (Énfasis mío).

#### IV. SOLICITUDES

4.1. Por los motivos anteriormente expuestos, reitero mi solicitud que se revoque el auto de fecha 29 de junio de 2021 mediante el cual se libró mandamiento de pago en el proceso de la referencia, y en su lugar, se declare probada la excepción previa denominada “*Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*”, procediendo con la desvinculación de mi representada.

4.2. En el hipotético caso que no prospere el recurso de reposición en contra del citado mandamiento de pago, de manera atenta solicito que se dicte sentencia anticipada a favor de Alianza Fiduciaria S.A. por encontrarse probada la “*Falta de Legitimación en la causa por pasiva*”, y como consecuencia de ello, se ordene la terminación del proceso frente a esta entidad.

#### V. PRUEBAS

Sírvase tener en cuenta como prueba del presente recurso, todo lo que conste en el expediente del proceso de la referencia y además vuelvo a presentar las siguientes documentales:

5.1. Escritura Pública No. 7.594 del 23 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, a través de la cual se celebró Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Cerros de Niza.

5.2. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-213233 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales expedido el día 16 de julio de 2021.

5.3. Consulta VUR realizada el día 22 de julio de 2021 del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-193261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

5.4. Cinco sentencias en donde Alianza Fiduciaria S.A. fue desvinculada por no

existir legitimación en la causa por pasiva.

## **VI. ANEXOS**

**6.1.** Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.

**6.2.** Certificado de Existencia y Representación Legal de Alianza Fiduciaria S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **VII. NOTIFICACIONES**

La suscrita y la entidad que represento podemos ser notificados en la Avenida Carrera 15 No. 82 - 99, piso 4° de Bogotá, y/o al correo electrónico: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)

Cordialmente,

 Firmado digitalmente por  
Diana Carolina  
Prada Jurado  
Fecha: 2022.02.03  
15:46:00 -05'00'

**DIANA C. PRADA JURADO**

**C.C. No. 53.013.785 de Bogotá D.C.**

**T.P. No. 240.180 del C. S. de la J.**

# República de Colombia



Aa005463637



República de Colombia

11/07/2013 10:54:29 AM

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca034609794

NOTARIA PÚBLICA NÚMERO: SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, a los VEINTITRES (23) (--) días del mes de SEPTIEMBRE del año dos mil trece (2.013), en el despacho de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, a cargo de LA NOTARIA ENCARGADA PAULA ANDREA CORTES VALENCIA ----- entre

los suscritos, de una parte, comparece **JAVIER NARANJO MEJÍA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 79.150.554 expedida en Bogotá D.C, actuando en nombre y representación legal de **CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.** identificada con el **NIT 800.026.389-4**, en calidad de Representante Legal, sociedad comercial legalmente constituida mediante la escritura pública número cuatrocientos trece (413), otorgada el veintinueve (29) de febrero de mil novecientos ochenta y ocho (1988) en la Notaría Segunda de Manizales, inscrita en Cámara de Comercio el día 08 de marzo de 1988, bajo el No. 00020060 del Libro IX, posteriormente reformada varias veces, calidad y circunstancias que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, debidamente autorizado mediante acta número 183 de fecha 17 de julio de 2013, documentos que se adjuntan al presente contrato para que hagan parte integrante del mismo y para que se inserten en las copias que sean expedidas, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**; de la misma parte comparece **JAVIER NARANJO MEJÍA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.150.554 expedida en Bogotá D.C, quien actúa en el presente acto en calidad de Representante Legal de la sociedad **CERROS DE NIZA S.A.S.** identificada con el **NIT 900.375.849-1**, como Gerente General, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número cinco mil doscientos cuarenta y ocho (#5248), otorgada el trece (13) de julio de dos mil diez (2.010) en la Notaría Segunda de Manizales, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales el trece (13) de agosto de dos mil diez (2010) bajo el número 00057904

del libro IX; calidad y circunstancias que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, documento que se adjunta al presente contrato para que haga parte integrante del mismo y para que se inserte en las copias que sean expedidas, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL TRADENTE**; y de otra parte, comparece **RAFAEL ARANGO VILLEGAS**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.288.766 expedida en Manizales, quien en su calidad de representante legal como administrador de la sucursal Manizales, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sucursal Manizales, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y certificado expedido por la Cámara de Comercio de Manizales, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables: -----

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

**BENEFICIARIO:** Es el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

**BENEFICIARIO CONDICIONADO:** EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, según se establece en el contrato de encargo fiduciario de inversión que suscriban los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, será el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE si acredita el cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO.** -----

**PROMESA DE COMPRAVENTA:** Con el fin de alcanzar las **CONDICIONES DE GIRO**, EL FIDEICOMITENTE GERENTE suscribirá promesas de compraventa con -----

# República de Colombia



A4005463595

**NOTARIA SEGUNDA**  
**Manizales**  
**MARTHA EUGENIA GONZALEZ**  
 Secretaria en Caldas  
 Decreto 1534 de 1984



República de Colombia

11-02-2013 10:33:02 AM

Model notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



A4005463595

terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, y que suscribieron encargos fiduciarios y sus correspondientes cartas de instrucciones, en la etapa preoperativa; y con otras personas interesadas en adquirir las unidades disponibles de EL PROYECTO. Dichos terceros para efectos del presente contrato se denominarán los PROMITENTES COMPRADORES.

**CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula Décima, necesarios para llevar a cabo la construcción y terminación total del PROYECTO, debidamente aprobados y certificados por el REVISOR FISCAL DEL FIDEICOMITENTE GERENTE.

**PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por treinta y dos (32) apartamentos, y treinta y dos (32) parqueaderos, para un total de sesenta y cuatro (64) unidades. El PROYECTO se desarrollará en un lote de 1.255,78 M2 aproximadamente, denominado lote A, ubicado en la Calle 69 número 8-56 de la ciudad de Manizales, departamento de Caldas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-193261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Las unidades originadas en el PROYECTO harán parte integrante del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que actualmente se denomina CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA (por etapas) constituido mediante la escritura pública número nueve mil cuatrocientos quince (#9415) del 25 de noviembre de 2011 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, posteriormente se realizó adhesión y adición, y ha sido modificado y aclarado en varias ocasiones.

**FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará FIDEICOMISO CERROS DE NIZA.

**FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.; sociedad que desarrolla el PROYECTO.

**TRADENTE:** Es CERROS DE NIZA S.A.S., sociedad que comparece única y exclusivamente para transferir el terreno sobre el que se desarrolla el PROYECTO, sin que por dicha transferencia adquiera alguna calidad que implique participación

en derechos fiduciarios derivados del Patrimonio Autónomo que por este documento se constituye. -----

**UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán treinta y dos (32) apartamentos, y treinta y dos (32) parqueaderos, para un total de sesenta y cuatro (64) unidades. Unidades que se derivan del(os) inmueble(s) que se transfiera(n) al fideicomiso para el desarrollo del PROYECTO. -----

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

**PARÁGRAFO.** En la celebración del presente negocio fiduciario, la Fiduciaria tendrá en cuenta y observará los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 1049 de 2006, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes: deber de información, deber de asesoría, deber de protección de los bienes fideicomitados, deber de lealtad y buena fe, deber de diligencia, profesionalidad y especialidad, y el deber de previsión. -----

**TERCERA - NATURALEZA DEL CONTRATO:** El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato. -----

**CUARTA. - DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** -----

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** El FIDEICOMITENTE GERENTE y el TRADENTE declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que se realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, -----



los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento. -----

**4.6. TRIBUTOS:** El FIDEICOMITENTE GERENTE y el TRADENTE declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. -----

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** El FIDEICOMITENTE GERENTE y el TRADENTE declaran que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera. -----

**4.8. PROPIEDAD:** El FIDEICOMITENTE GERENTE y el TRADENTE declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por cada uno a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato. -----

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que: -----

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

2. A través del FIDEICOMISO y sobre el(os) inmueble(s) que lo conforma(n), el FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa. -----

ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE, el TRADENTE y los PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. ---

3. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho -----

# República de Colombia



A3005463638

  
**NOTARIA**  
 Manizales  
**FIDEICOMITENTE GERENTE**  
**MARTHA EUGENIA MENDOZA SANCHEZ**  
 Secretaria de Comercio  
 Decreto 1344 de 1989



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



C3034609791

FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del contrato, debidamente aprobada por el REVISOR FISCAL DEL FIDEICOMITENTE GERENTE.

Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, ALIANZA transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de Compraventa, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales suscribieron PROMESA DE COMPRAVENTA, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA.

5. ALIANZA entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES.

**SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.** Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTONOMO, el FIDEICOMITENTE GERENTE por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la fiduciaria declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO; el TRADENTE por el presente acto transfiere por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE, real y materialmente en favor de ALIANZA un lote de terreno denominado LOTE A - CERROS DE NIZA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-193261 y con el número de identificación catastral en mayor extensión 01-01-0290-0002-000. Asimismo lo conformarán los inmuebles que posteriormente se transfieran con destino al FIDEICOMISO.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entreguen el FIDEICOMITENTE GERENTE y el TRADENTE por cuenta del FIDEICOMITENTE, como también los recursos aportados por LOS PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento del contrato de encargo fiduciario de inversión y la correspondiente carta de instrucciones que suscribieron, y de la PROMESA DE

Colombia S.A. INMUEBLES

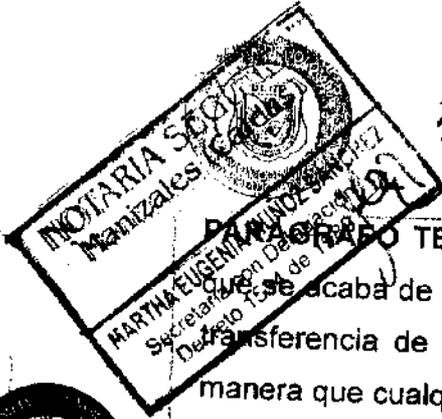
COMPRAVENTA celebrada con el FIDEICOMITENTE GERENTE, y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO.** En cumplimiento de la cláusula SEXTA del presente instrumento, EL TRADENTE transfiere por cuenta del FIDEICOMITENTE a título de fiducia mercantil a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO CERROS DE NIZA, NIT 830.053.812-2; el derecho de dominio y la posesión material que ostenta sobre el inmueble denominado LOTE A ubicado en la Calle 69 número 8-56, de la ciudad de Manizales, departamento de Caldas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-193261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con el número de identificación catastral en mayor extensión 01-01-0290-0002-000. Cuyos linderos y especificaciones tomados de la Escritura pública número cinco mil doscientos sesenta y seis (#5266) del ocho (8) de julio de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales son: **LOTE A** con área de **1.255,78 M2** aproximadamente, y linderos: **##** partiendo del mojón marcado con el número 01 lindero con el lote conjunto torres de niza en línea recta de longitud aproximada de 11.35 metros hasta encontrar el mojón con el número 02; al llegar a este mojón se gira en dirección sur-este lindero con predio de J y Robledo y CIA S.A. en longitud aproximada de 22.24 metros hasta encontrar el mojón con el número 03; al llegar a este mojón se levemente (sic) en dirección nor-este lindero con predio de J y Robledo y CIA S.A. en longitud aproximada de 2.52 metros hasta encontrar el mojón con el número 04; al llegar a este mojón se gira en dirección sur lindero con lote B del conjunto cerros de niza, y en longitud aproximada de 32,71 metros hasta encontrar el mojón con el número 05; al llegar a este mojón se gira en dirección oeste lindero con vía calle 69 en línea recta y en longitud aproximada de 19.52 metros hasta encontrar el mojón con el número 05A; al llegar a este mojón se sigue el curso de la vía calle 69 en línea curva y longitud aproximada de 14.93 metros hasta encontrar el mojón con el número 05B; al llegar a este mojón se gira en dirección norte lindero con conjunto torres de niza en línea recta y longitud aproximada de 35.53 metros hasta encontrar el mojón con el número 01, mojón que fue punto de partida. **###** -----

# República de Colombia



A4005463592



República de Colombia

11-07-2013 18:55:47:00000000

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



C4034609790

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

**PARAGRAFO CUARTO. EL TRADENTE** adquirió el **LOTE A-CERROS DE NIZA** objeto del presente contrato, en mayor extensión así: El inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 100-188574 fue adquirido mediante escisión realizada por la sociedad **INVEURBAN S.A.S.** por medio de la Escritura pública número cinco mil doscientos cuarenta y ocho (#5.248) del trece (13) de julio del 2.010, otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, aclarada mediante escritura pública número cinco mil setecientos veinticinco (#5.725) del treinta (30) de julio de dos mil diez (2.010) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales al folio de matrícula inmobiliaria número 100-188574; Posteriormente por medio de la escritura pública número cinco mil doscientos sesenta y seis (#5.266) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales el día ocho (8) de julio de dos mil once (2.011), la sociedad **CERROS DE NIZA S.A.S.** realizó un desenglobe que dio origen entre otros al lote denominado **LOTE A**, escritura debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 100-193261.

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

**PARAGRAFO SEXTO:** **EL TRADENTE** transfiere el inmueble objeto de la presente transferencia a título de fiducia mercantil, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, todos los impuestos y gastos de los aquí

Escritura S.A. No. 1000000000

mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. EL TRADENTE igualmente transfiere los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose EL FIDEICOMITENTE GERENTE a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato. -----

**SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CERROS DE NIZA. -----

**OCTAVA. - LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** EL TRADENTE declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta transferencia, que no lo ha enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantiza que posee la propiedad del inmueble en forma regular, pacífica y pública y que se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación de dominio. A excepción de i) La hipoteca abierta con cuantía indeterminada a favor de Bancolombia constituida mediante la Escritura pública número nueve mil ciento cincuenta y seis (#9.156) del treinta (30) de noviembre de (2.010) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales y ii) las servidumbres recíprocas de luz y acueducto en mayor extensión, constituidas mediante la Escritura pública número setecientos setenta y uno (771) del ~~CATORCE~~ (14) de abril de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Primera de Manizales debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 100-193261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. -----

EL TRADENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que integren el FIDEICOMISÓ, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL TRADENTE dichas obligaciones. Desde -----

# República de Colombia



Aa005463591



Se declara que EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el TRADENTE han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

**PARAGRAFO:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitados ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitados.

**NOVENA - CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material de los inmuebles fideicomitados, de conformidad con el contrato de comodato que para el efecto suscriban en esta misma fecha el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO CERROS DE NIZA.

**DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** EL PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

**PERÍODO PREOPERATIVO:** Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión constituidos por terceros interesados en vincularse al proyecto como PROMITENTES COMPRADORES de una o más unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:  
La entrega a ALIANZA por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.

República de Colombia

11-07-2013 10:54:01 AM

Papel notarial para uso exclusivo de copia de cartillas públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca034609789

Escudo de Colombia

- La existencia y entrega de los contratos de promesa de compraventa que correspondan en recursos al setenta por ciento (70%) del total de unidades inmobiliarias proyectadas del PROYECTO, esto es por lo menos veintidós (22) apartamentos del total de unidades inmobiliarias y sus correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA debidamente suscritas por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. -----
- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra. -----
- La certificación suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y por el REVISOR FISCAL DEL FIDEICOMITENTE GERENTE en la que se acredita que los dineros desembolsados por La Entidad Bancaria con origen en la hipoteca constituida mediante la Escritura pública número nueve mil ciento cincuenta y seis (#9.156) del treinta (30) de noviembre de (2.010) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, serán destinados única y exclusivamente para el desarrollo del PROYECTO y que los dineros derivados del crédito adquirido han sido invertidos en dicha obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el REVISOR FISCAL DEL FIDEICOMITENTE GERENTE. -----
- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso. -----
- La transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o -----

# República de Colombia



A9D05463590



que puedan afectar dicho desarrollo, a excepción única y exclusivamente de la hipoteca constituida mediante la Escritura pública número nueve mil ciento cincuenta y seis (#9.156) del treinta (30) de noviembre de (2010) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, y de las servidumbres recíprocas de luz y acueducto en mayor extensión, constituidas mediante la Escritura pública número setecientos setenta y uno (771) del CATORCE (14) de abril de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Primera de Manizales debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria número 100-193261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

El término para la culminación del período pre-operativo es de once (11) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por seis (6) meses más automáticamente. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión, y sus correspondientes cartas de instrucción con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previo visto bueno del REVISOR FISCAL DEL FIDEICOMITENTE GERENTE. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar



República de Colombia

11-07-2013 18:55:57 (AR) 97

Reproducción para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



CA03460789

Continúa en la página 2

y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. -----

Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes. -----

Así mismo, iniciado este periodo, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** deberá tener celebradas **PROMESAS DE COMPRAVENTA** con los terceros que suscribieron contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones en el periodo preoperativo con el fin de adquirir unidades resultantes del PROYECTO, así como con aquellos terceros que deseen adquirir durante el periodo operativo una o más unidades inmobiliarias resultantes del proyecto. -----

En las promesas de compraventa así suscritas deberá quedar claramente establecido que los recursos que los **PROMITENTES COMPRADORES** se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al **FIDEICOMISÓ** y no al **FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----

El término para la culminación del periodo operativo es de diez (10) meses contados a partir de la fecha de obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. Estas fechas deberán aparecer en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**. -----

**UNDÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO.** Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes: -----

**11.1 OBLIGACIONES GENERALES:** -----

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los **PROMITENTES COMPRADORES**. -----
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO. -----

# República de Colombia



A3005463589

NOTARIA SECUNDA  
Manizales (Caldas)

MARTHA EUGENIA MUÑOZ  
Secretaria con Delegación  
Decreto 1534 de 1989

Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO. -----

4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera. -----

5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO. -----

6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de cualquier medio publicitario relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.

7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con los adquirentes y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato. -----

8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal del FIDEICOMITENTE GERENTE, y por el REVISOR FISCAL DEL FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

9. Instruir a ALIANZA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO CERROS DE NIZA, suscriba los títulos valores, garantías prendarias y/o hipotecarias a que haya lugar para respaldar obligaciones de éste, y/o, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas. -----

10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES, el

República de Colombia

11-07-2013 16:30:40

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivero notarial



CA034609787

FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias ante el acreedor hipotecario con el fin de liberar cada inmueble objeto de transferencia a favor del(os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) originado en el PROYECTO, de la hipoteca constituida mediante la Escritura pública número nueve mil ciento cincuenta y seis (#9.156) del treinta (30) de noviembre de (2.010) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, que recae sobre el predio en mayor extensión, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora EL FIDEICOMITENTE GERENTE cualquier responsabilidad que se pueda generar frente al(os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto. -----

11. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo. -----

12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ALIANZA no lo hiciere previamente. -----

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO. -

14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO. -----

**11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:** -----

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES. -----

2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente. -----



6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad. -----

7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO. -----

8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el(os) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S). -----

9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el repórt de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados. -----

Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento. -----

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

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen. -----

# República de Colombia



Aa005463608



República de Colombia  
11-07-2013 10:55:56 AM  
Report notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial  
CAUSE 4609785



otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, amplie mediante adición y/o adhesión o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, se constituyan urbanizaciones, englobes, desenglobes y/o servidumbres sobre los inmuebles fideicomitidos, todo de conformidad con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.

3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de lo establecido las PROMESAS DE COMPRAVENTA correspondientes.

4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

5. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en la PROMESA DE COMPRAVENTA que se suscriba.

6. Como vocera del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman, de ser necesario, ampliar la hipoteca existente a favor de la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que éste último tiene constituido previamente para el desarrollo del PROYECTO.

Escritura No. 4609785  
Código C. 0. 10/07/2013

7. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido la cláusula DÉCIMA de la presente escritura y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. -----

8. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor previamente constituido. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitado. -----

9. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por el(os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en la PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente, para que la fiduciaria aplique al(os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incumplido(s) el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en la PROMESA DE COMPRAVENTA; se requerirá la solicitud por escrito de EL FIDEICOMITENTE GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al(os) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incumplido(s) el procedimiento en mención, sin la autorización de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, cuando lo estime conveniente. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La segregación y entrega de las zonas de cesión correspondientes al PROYECTO, fueron efectuadas mediante la escritura pública número nueve mil setecientos ochenta y cinco (#9.785) del veintidós (22) de diciembre de dos mil nueve (2.009) otorgada en la Notaría Segunda de Manizales.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El crédito hipotecario destinado para el desarrollo del PROYECTO (crédito constructor), fue constituido mediante la escritura pública número nueve mil ciento cincuenta y seis (9.156) del 30 de noviembre de (2.010), otorgada en la Notaría Segunda de Manizales. -----

**DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** ALIANZA tiene las siguientes obligaciones: -----

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que -----

# República de Colombia



A8005463607



República de Colombia

11-07-2013 10:54:00 AM

papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca034609784

ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales

Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.

3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS, 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). Por su parte, El FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

4. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto

Contenido no garantizado

consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA. -----

6. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO. -----

7. Invertir temporalmente los recursos que ingresen al fideicomiso en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). -----

8. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. -----

9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen. -----

10. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES semanalmente en un archivo de Excel. -----

11. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel. -----

12. Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF. -----

13. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley. -----

**DÉCIMO CUARTA. DERECHOS DE ALIANZA:** Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley: -----

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor. -----

2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración. -----

# República de Colombia



**NOTARIA SECUNDA**  
**Manizales**  
**MARTHA EUGENIA MONTECACHAZ**  
 Secretaria con Delegación  
 Decreto 1534 de 1988



.....  
 4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.  
 -----

**DÉCIMO QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE:** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes: -----

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros. -----
2. Entregar previamente a ALIANZA, los documentos necesarios para que se realice un estudio de títulos sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO. -----
3. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO. -----
4. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto. -----
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el

13/07/2012 10:15:55 CEE adn-797  
**República de Colombia**

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a LOS PROMITENTES COMPRADORES y a terceros. -----

6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato. -----

7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato. -

8. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario. -----

9. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre todos y cada uno de los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los PROMITENTES COMPRADORES. -----

10. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados. -----

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

**DÉCIMO SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Es BENEFICIARIO del presente contrato el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE. -----



Aa005463605

# República de Colombia

**NOTARIA SECTORA**  
**Manizales - CALDAS**  
**MARTHA ELISA MUNGUA**  
 Cedula profesional No. 134 de 1999  
 Dirección: Calle 134 No. 134-134



República de Colombia

11-07-2013 18:20:28

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificados y documentos del escribano

EL FIDEICOMITENTE GERENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

**DÉCIMO SÉPTIMA. PROMITENTES COMPRADORES:** Serán aquellas personas que suscriban una promesa de compraventa con el FIDEICOMITENTE GERENTE, y se obliguen en virtud de la promesa de compraventa a entregar los recursos establecidos en la misma promesa de compraventa al fideicomiso, y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE determinadas unidades inmobiliarias de EL PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de ALIANZA. Los PROMITENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del pago oportuno de las obligaciones que tengan a favor del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes de EL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa. La



Ca034609782

Colombia S.A. 16.100.0000

calidad de **PROMITENTE COMPRADOR** solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la promesa de compraventa. -----

Los recursos entregados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, serán invertidos temporalmente en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, mientras el **PROYECTO** se encuentre en la **ETAPA PREOPERATIVA**. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del(os) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil. El(os) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMO OCTAVA. EXCEDENTES:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del **FIDEICOMISO** al momento de su liquidación, serán para **EL BENEFICIARIO**, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del **FIDEICOMISO**, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los **PROMITENTES COMPRADORES**. -----

**DÉCIMO NOVENA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA:** Las obligaciones de **ALIANZA** son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. -----

Queda entendido que **ALIANZA** no contraerá responsabilidad por: -----

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----
- El destino final que se de a los recursos recibidos de los **PROMITENTES COMPRADORES** una vez sean entregados al **FIDEICOMITENTE GERENTE** en el periodo operativo, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, revisoría fiscal, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y -----



siguientes eventos/ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

▪ Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO. -----

▪ Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso. -----

▪ Una suma equivalente a UN ( 01 ) salario mínimo legal mensual vigente, por cada contrato de cesión que haga EL FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

▪ En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA. -----

▪ Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración. -----

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

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Por los recursos administrados, a través de las Carteras Colectivas administradas por ALIANZA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del -----



4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, 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. -----

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. -----

6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. -----

7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. -----

9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe. -----

10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.

11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la presente transferencia de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. ---

**PARAGRAFO TERCERO:** En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola  
-----



# República de Colombia



Memorandum sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas. -----

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

**PARAGRAFO SEXTO:** Para efectos de liquidación del impuesto de anotación y registro (beneficencia), generados por el otorgamiento de la presente escritura, según lo establecido por el Decreto 650 del 3 de Abril de 1.996, Artículo 7º, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales o distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el impuesto mencionado, el valor de la comisión pactada, esto es TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000) moneda legal colombiana, la cual será asumida por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** Para efectos de derechos notariales generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el 188 del 12 de Febrero de 2013 del Ministerio de Justicia y del Derecho y las normas que los modifiquen o adicionen, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral matriz del bien fideicomitado, en este caso es la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS (\$52.281.179,00) moneda legal colombiana, la cual será asumida por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. -----



República de Colombia

31/07/2013 18:34:59 (CCE-7894)

Deposito notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificadas y documentadas en el archivo notarial



Escritura de compraventa

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Para efectos de derechos registrales derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 2280 de 2.008, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral del bien fideicomitado, es decir CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS (\$52.281.179,00) moneda legal colombiana, la cual será asumida por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

**VIGÉSIMO SEGUNDA. DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos. -----

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

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio. -----

2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los PROMITENTES COMPRADORES en los siguientes

- Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE GERENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
- Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses. -----

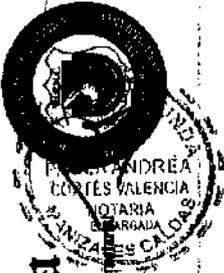
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO. -----

4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses. -----

5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE GERENTE, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria. -----  
-----  
-----



A3005463601



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

**VIGÉSIMO CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE GERENTE se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

**VIGÉSIMO QUINTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO: -----**

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

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectas en que incurra el FIDEICOMISO. -----

República de Colombia

Hoja del notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo



Ce034609778

Colombia S.A. de Inversión

2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE GERENTE o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA. --

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga 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. -----

**VIGÉSIMO SEXTA. ASAMBLEA DE PROMITENTES COMPRADORES:**  
**ASAMBLEA DE PROMITENTES COMPRADORES:** Se constituirá con el número de PROMITENTES COMPRADORES con que EL FIDEICOMITENTE GERENTE haya suscrito promesas de compraventa, y con los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al 80% del número total de de los PROMITENTES COMPRADORES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO. Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto



la siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida en la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas. Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

**VIGÉSIMO SÉPTIMA. PLAN DE CONTINGENCIA:** Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de LOS PROMITENTES COMPRADORES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de PROMITENTES COMPRADORES:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al 80% del número total de de los PROMITENTES COMPRADORES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los PROMITENTES COMPRADORES.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito.
4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare

República de Colombia

11-07-2019 16:02:55 MEXC9751

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca034609777

Colombia S.A. 18.100.000.000

este evento será realizada por un porcentaje no inferior al 80% del número total de de los PROMITENTES COMPRADORES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO. -

**PARAGRAFO PRIMERO:** Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de PROMITENTES COMPRADORES, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de PROMITENTES COMPRADORES asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los PROMITENTES COMPRADORES deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO, y quienes deberán ser aprobados por ALIANZA.

**PARAGRAFO TERCERO:** ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de LOS PROMITENTES COMPRADORES sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el parágrafo cuarto siguiente. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** En el evento que dentro del término previsto en el parágrafo segundo anterior, los PROMITENTES COMPRADORES no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo parágrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los PROMITENTES COMPRADORES y al FIDEICOMITENTE, para lo cual desde ya los PROMITENTES COMPRADORES y el FIDEICOMITENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos. -----

# República de Colombia



República de Colombia

11/07/2013 10:21:49 AM

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



**OCTAVA. NOTIFICACIONES:** Las partes para los fines de este recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: -----

**FIDEICOMITENTE GERENTE:** Atención: Dr. EDUARDO JARAMILLO ROBLEDÓ: Dirección: Carrera 23 Nro 53-76 Manizales, Teléfono: (6) 8810009, e-mail: gte.ejecutivo@ecosa.com.co, -----

**EL TRADENTE:** Atención: Dr. EDUARDO JARAMILLO ROBLEDÓ. Dirección: Carrera 23 Nro 53-76 Manizales. Teléfono: (6) 881 00 09. e-mail: gte.ejecutivo@ecosa.com.co. -----

**LA FIDUCIARIA:** Atención: Dr. RAFAEL ARANGO VILLEGAS. Dirección: Carrera 23 # 63-15 oficina 602 Edificio El Castillo. Teléfono: (6) 885 04 38 extensión 6101. e-mail: rarango@alianza.com.co. -----

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

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE GERENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente. --

Contrato S. 10.0000000

2. Si el objeto del contrato se agota, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente: -----

A) Si existieren recursos liquidados en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. -----

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

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



Aa005463641



**MITIGACION DE RIESGO: LOS FIDEICOMITENTES** 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 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. ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al **FIDEICOMITENTE GERENTE**, y al **TRADENTE**, o a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten participes 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:** ALIANZA 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. -----

**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 llegara a generar -----

República de Colombia

11/07/2013 10:13:06 PM

Hoja del material para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo electrónico



Ca0054609775

Continúa en la página...

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. -----

**TRIGÉSIMA PRIMERA:** Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el FIDEICOMITENTE GERENTE, el TRADENTE y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible. -----

**\*\*\*(OTORGADA CONFORME A MINUTA PRESENTADA A LA NOTARIA POR LOS INTERESADOS.)\*\*\*** Manifiestan las partes que de conformidad con la ley 258 de 2.003, reformada por la ley 854 de 2.003, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato no se encuentra(n) ni procede(n) a la afectación a vivienda familiar. EL NOTARIO EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1.983, AUTORIZA QUE LA PRESENTE ESCRITURA SEA FIRMADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL POR RAFAEL ARANGO VILLEGAS Y POR EL DOCTOR JAVIER NARANJO MEJÍA EN LAS OFICINAS DE LAS ENTIDADES QUE REPRESENTAN. PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO-LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE -----



Aa005463640

# República de Colombia



República de Colombia

11/01/2013 10:34:00 AM

Apod. notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

LOS OTORGANTES EN LOS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. "MANIFIESTA(N) EL(LOS) OTORGANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE DESIGNE PARA RETIRAR DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA, O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO." **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** la presente escritura fue 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 imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito notario que da fe, 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 forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, conforme lo manda el artículo 102 del decreto - ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. Se anexa para su protocolización con la presente escritura, factura de impuesto predial unificado en ceros y a PAZ Y SALVO por el periodo 2013, del inmueble identificado con la ficha catastral matriz número 01-01-0290-0002-000, avalúo \$256.619.000.00. Se anexa certificado del Instituto de Valorización de Manizales, donde se hace constar que dicho inmueble se encuentra a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, válido hasta el 30 de SEPTIEMBRE de 2013. Así se firma en los sellos notariales Aa005463637, Aa005463595, Aa005463504, Aa005463638, Aa005463592, Aa005463591, Aa005463590, Aa005463589, Aa005463588, Aa005463608, Aa005463607, Aa005463606, Aa005463605, Aa005463639, Aa005463603, Aa005463602, Aa005463301, Aa005463600, Aa005463599, Aa005463541, Aa005463640, -----

ENMENDADO: ("CATORCE (14)") SI VALE -----  
-----  
-----



Ca034609774

Escritura pública

EP 7594 23/09/2013

DERECHOS: \$ 172.596 IVA \$ 94.300 RECAUDOS:  
\$ 13.300 Decreto 188 del 12 de Febrero de 2013 del ministerio de  
justicia y del derecho. DECEPCIONÓ: \_\_\_\_\_ ELABORO CLAUDIA G FIRMAS  
\_\_\_\_\_ CIERRE JG "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE"

EL FIDEICOMITENTE GERENTE, EL TRADENTE,

  
**JAVIER NARANJO MEJÍA**

C.C. 79.150.554 EXPEDIDA EN BOGOTÁ

CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.

CERROS DE NIZA S.A.S.

Representante Legal

ALIANZA,

  
**RAFAEL ARANGO VILLEGAS**

C.C. 10.288.766 EXPEDIDA EN MANIZALES

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

actuando como VOCERA del FIDEICOMISO CERROS DE NIZA

  
PAULA ANDREA CORTES VALENCIA (E)

NOTARIO(A) SEGUNDO(A) ( ) DEL CÍRCULO DE MANIZALES





**4. LECTURA Y VERIFICACION DEL ACTA**

Después de la aprobación de la propuesta, el presidente de la Junta Directiva decreta un receso de 20 minutos para la elaboración del acta.

Terminado el receso el acta fue leída en su totalidad siendo aprobada por unanimidad.

Agotado el orden del día se da por terminada la reunión a las 11:40 a.m.

**JAVIER NARANJO MEJÍA**  
Presidente

**DARIO BOTERO ARISTIZABAL**  
Secretario

*El suscrito secretario certifica que el presente documento es fiel copia del que reposa en los libros de Actas de la Junta Directiva de la Sociedad.*

**DARIO BOTERO ARISTIZABAL**  
Secretario

**NOTARIA SEGUNDA**  
Martínez (Caldas)  
Secretaría con  
Decreto 1534 de 2010



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

11-07/2013 18131-00495357EC



CCM.2551368

**NOTARIA SEGUNDA**  
Manizales (Caldas)  
MARTHA EUGENIA MUÑOZ SÁNCHEZ  
Secretaria con Delegación  
Decreto 1534 de 1989

**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES**  
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL**

Número de operación:01G670318015 Fecha: 20130318 Hora: 08:45:00 Pagina : 1

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS PARA SUCURSALES LA CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES , CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

CERTIFICA :

NOMBRE : ALIANZA FIDUCIARIA SA  
DIRECCION COMERCIAL:CRA 23 63-15 ED EL CASTILLO OF. 602  
DOMICILIO : MANIZALES  
TELEFONO COMERCIAL 1: 8850438  
TELEFONO COMERCIAL 3: 3115168581  
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL :CRA 23 63-15 ED EL CASTILLO OF. 602  
MUNICIPIO JUDICIAL: MANIZALES  
E-MAIL COMERCIAL:yarango alianza.com.co  
FAX NOTIFICACION JUDICIAL:

CERTIFICA :

NOMBRE DE LA SOCIEDAD (CASA PRINCIPAL): ALIANZA FIDUCIARIA S A  
DOMICILIO CASA PRINCIPAL: MANIZALES  
NIT CASA PRINCIPAL : 860531315-3

**NOTARIA SEGUNDA**  
**MANIZALES CALDAS**

\*\*\*\*\*INFORMA que esta fotocopia coincide con el original que tuvo

DE ACUERDO A LA RESOLUCION DIAN NRO. 0139 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2012, ATRAVES DE LA CUI SE ESTABLECE EL USO DE LA VERSION 4 DEL CODIGO CIIU ADAPTADA PARA COLOMBIA, SE INFORMA QUE EL DIA 30 DE NOVIEMBRE DE 2012 SE HA HOMOLOGADO EN FORMA AUTOMATICA LOS CODIGOS CIIU (VERSION 3.1 ADAPTADA PARA COLOMBIA) POR USTED (ES) REPORTADO(S) A LA NUEVA VERSION. LE RECOMENDAMOS VERIFICAR SI SU ACTIVIDAD QUEDO BIEN HOMOLOGADA. EN CASO DE DETECTAR ALGUNA INCONSISTENCIA FAVOR INFORMARLA PARA REALIZAR EL ESTUDIO DEL CASO.  
ACTIVIDAD PRINCIPAL:  
6499 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO FINANCIERO, EXCEPTO LAS DE SEGUROS Y PENSIONES N.C.P.

\*\*\*\*\*

CERTIFICA :

MATRICULA NO. 00121203  
FECHA DE MATRICULA EN ESTA CAMARA: 8 DE FEBRERO DE 2007  
RENOVO EL AÑO 2012 , EL 29 DE MARZO DE 2012  
ACTIVOS VINCULADOS AL ESTABLECIMIENTO : \$ 62,329,395

CERTIFICA :

CONSTITUCION CASA PRINCIPAL: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO.  
LA CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES NO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO SI ES EMPLEADO EN FOTOCOPIA



República de Colombia



11-087/2013 1813289-05/VICELE-049  
Hoja del material para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del registro mercantil

Camara de Comercio de Manizales

0000545 DE NOTARIA DECIMA DE BOGOTA D.C. DEL 11 DE FEBRERO DE 1986 , INSCRITA EL 18 DE JULIO DE 2008 BAJO EL NUMERO 00062303 DEL LIBRO 06, SE CONSTITUYO LA PERSONA JURIDICA: CONSTITUCION SOCIEDAD CASA PRINCIPAL

CERTIFICA :

REFORMAS:

DOCUMENTO	FECHA	ORIGEN	CIUDAD	INSCRIPCION	FECHA
0000814	1988/02/11	NOTARIA SEXTA	BOG	00062304	2008/07/18
0004950	1988/07/19	NOTARIA SEXTA	BOG	00062305	2008/07/18
0001884	1992/03/25	NOTARIA SEXTA	BOG	00062306	2008/07/18
0004732	1992/07/28	NOTARIA SEXTA	BOG	00062307	2008/07/18
0005557	1991/08/09	NOTARIA SEXTA	BOG	00062308	2008/07/18
0007357	1992/10/29	NOTARIA SEXTA	BOG	00062309	2008/07/18
0003212	1993/04/29	NOTARIA SEXTA	BOG	00062310	2008/07/18
0009028	1993/11/23	NOTARIA SEXTA	BOG	00062311	2008/07/18
0002268	1994/04/08	NOTARIA SEXTA	BOG	00062312	2008/07/18
0006905	1994/09/30	NOTARIA SEXTA	BOG	00062313	2008/07/18
0004870	1995/08/15	NOTARIA SEXTA	BOG	00062314	2008/07/18
0001868	1996/04/02	NOTARIA SEXTA	BOG	00062315	2008/07/18
0000863	1997/02/19	NOTARIA SEXTA	BOG	00062316	2008/07/18
0003559	1997/06/17	NOTARIA SEXTA	BOG	00062317	2008/07/18
0002332	1997/06/17	NOTARIA SEXTA	BOG	00062318	2008/07/18
0000796	2005/03/17	NOTARIA 35	BOG	00062319	2008/07/18
0000622	2006/12/21	NOTARIA 72	BOG	00062320	2008/07/18
0000445	2007/03/12	NOTARIA 72	BOG	00062321	2008/07/18
0007569	1997/12/09	NOTARIA SEXTA	BOG	00062322	2008/07/18
0006257	1998/09/10	NOTARIA SEXTA	BOG	00062323	2008/07/18
0002322	1999/01/27	NOTARIA SEXTA	BOG	00062324	2008/07/18
0001436	2000/03/21	NOTARIA SEXTA	BOG	00062325	2008/07/18
0004504	2005/11/28	NOTARIA SEXTA	BOG	00062326	2008/07/18
0003562	1998/06/04	NOTARIA SEXTA	BOG	00062327	2008/07/24
0000698	2002/04/02	NOTARIA 25	BOG	00062328	2008/07/24

**SEGUNDA**  
**COPIA**  
**ORIGINAL QUE TIENE**  
**23 SET. 2008**  
**CERTIFICACION**  
**\*\* NOMBRAMIENTOS**

QUE POR OFICIO DE REPRESENTACION LEGAL DE BOGOTA D.C. DEL 3 DE JUNIO DE 2008 , INSCRITA EL 18 DE JULIO DE 2008 BAJO EL NUMERO 00062302 DEL LIBRO VI , FUE (RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
ADMINISTRADOR DE LA SUCURSAL ARANGO VILLEGAS RAFAEL	C.C.00010288766

CERTIFICA :

QUE POR MEDIO DE EXTRACTO DE ACTA NO. 204 DE JUNTA DIRECTIVA DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 2006, INSCRITA EN ESTA CAMARA EL 08 DE FEBRERO DE 2007 BAJO EL NO. 00059860 DEL LIBRO 06, SE EFECTUO LA APERTURA DE LA PRESENTE AGENCIA EN LA CIUDAD DE MANIZALES.

CERTIFICA :

QUE POR MEDIO DE EXTRACTO DE ACTA NO. 219 DE JUNTA DIRECTIVA DE FECHA 26 DE MARZO DE 2008, INSCRITA EN ESTA CAMARA EL 18 DE JULIO DE 2008 BAJO EL NO. 00062301 DEL LIBRO 06, SE REGISTRO LA

NOTARIA SEGUNDA  
Manizales (Caldas)

CCM. 2551369

MARÍA EUGENIA MUÑOZ SANCHEZ  
Secretaria con Delegación  
Número 1534 de Noviembre de 2009

Número de Operación: 01C670318015 Fecha: 20130318 Hora: 08:45:00 Pagina : 3

CONVERSIÓN DE AGENCIA A SUCURSAL.

CERTIFICA :

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILDES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$4100

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1994 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE EDUCACION Y COMERCIO MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1998, LA FOTOCOPIA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE LE CORRESPONDAN, SIENDO NECESARIO COMPARARLA CON EL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN LA OFICINA DE LA NOTARIA.

NOTARIA SEGUNDA  
MANIZALES CALDAS  
23 SET. 2013

NOTARIA SEGUNDA  
PAULA ANDREA  
CORTES VALENCIA

República de Colombia

11-07-2013 18:30:00

Legalidad para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Cd034609804

LA CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES NO SE RESPONSABILIZA POR EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO SI ES EMPLEADO EN FOTOCOPIA

Camara de Comercio de Manizales

# República de Colombia



Ca034609803

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 5° del Artículo 11.2.1.4.57 del Decreto 2555 del 15 de junio de 2010, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

### CERTIFICA

**RAZON SOCIAL:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
**NATURALEZA JURIDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.  
**CONSTITUCION Y REFORMAS:** Escritura Pública No 545 Febrero 11 de 1986 de la notaría 10 de CAU (VALLE), bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública 7969 Diciembre 9 de 1987 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslado su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública 6257 Diciembre 10 de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Escritura Pública No 545 Febrero 11 de 1986 de la notaría 10 de CAU (VALLE). Su término de duración se extiende hasta el 11 de febrero del año 2.085.

### AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357, Juno 16 de 1986

**REPRESENTACION LEGAL:** La representación legal de la sociedad estará a cargo de un Presidente y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad. También serán los representantes legales para asuntos judiciales que designe el presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interpusiciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interpusiciones de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de las funciones que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. (Escritura Pública 01108 del 27 de abril de 2010 Notaría 15 de Bogotá). El Presidente podrá ser un miembro de la Junta Directiva, y podrá ser removido por ésta en cualquier momento. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD:** El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante todas las autoridades judiciales y administrativas, con facultades para representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interpusiciones de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de las funciones que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. b) Ejercer la administración de la sociedad, en su totalidad, de acuerdo con lo establecido en las leyes y en los estatutos. c) Presentar a la asamblea general de accionistas, conyuntamente con el vicepresidente, un informe y un balance general de fin de ejercicio; junto con un informe sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales y administrativos, entre otros. e) Generar y mantener los ordenes e instrucciones que exige el normal desarrollo de la empresa, así como velar por el cumplimiento de los mismos. f) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. g) Ordenar la ejecución de los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. h) Conocer o hacer que se cumplan oportunamente los deberes, los balances de prueba y suministrar todos los informes que esta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. i) Cumplir los ordenes e instrucciones que emita el normal desarrollo de la empresa, así como velar por el cumplimiento de los mismos. j) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. k) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. l) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. m) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. n) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. o) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. p) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. q) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. r) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. s) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. t) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. u) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. v) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. w) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. x) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. y) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan. z) Celebrar reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario o conveniente, y hacer las convocatorias que correspondan.

**NOTARIA SEGUNDA**  
Manizales (Caldas)  
MARTHA EUGENIA MUÑOZ SANCHEZ  
Secretaria con Delegación  
Decreto 1534 de 1989

NOTARIA SEGUNDA  
Manizales (Caldas)  
MARTHA EUGENIA MUÑOZ SANCHEZ  
Secretaria con Delegación  
Decreto 1534 de 1989





NOTARIA SEGUNDA  
Manizales (Caldas)  
MARTHA EUGENIA MUÑOZ  
Secretaria de Notarías y Registro  
Decreto 1525 de 2004

CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES  
Fecha de generación : 30/07/2013 08:48 a.m.



EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE  
CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES , CON FUNDAMENTO EN LAS  
MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

CERTIFICA:

NOMBRE : CERROS DE NIZA S.A.S  
N.I.T.:900375849-1  
DIRECCION COMERCIAL:CARRERA 23 53-76  
BARRIO COMERCIAL: BELEN  
FAX COMERCIAL: 8815711  
DOMICILIO : MANIZALES  
TELEFONO COMERCIAL 1: 8810009  
DIRECCIÓN DE NOTIFICACION JUDICIAL :CARRERA 23 53-76  
BARRIO NOTIFICACION: BELEN  
MUNICIPIO JUDICIAL: MANIZALES  
E-MAIL COMERCIAL:dir.contabilidad@ecosa.com.co  
E-MAIL NOTIFICACION JUDICIAL:dir.contabilidad@ecosa.com.co  
TELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL 1: 8810009  
FAX NOTIFICACION JUDICIAL:

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:  
4312 PREPARACION DEL TERRENO

CERTIFICA:  
NOTARIA SEGUNDA  
MANIZALES CALDAS  
Doy fe que esta fotocopia  
concuerda con el original que tuve  
a la vista.  
123 SET 2013  
AGOSTO DE 2013  
Notaria Encargada

Handwritten signature and circular notary seal of Paula Andrea Cortés Valencia.

MATRICULA NO. 00141698  
FECHA DE MATRICULA EN ESTA CAMARA: 13 DE AGOSTO DE 2010  
RENOVO EL AÑO 2013 , EL 27 DE MARZO DE 2013

CERTIFICA:

CONSTITUCION : QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0005248 DE NOTARIA  
SEGUNDA DE MANIZALES DEL 13 DE JULIO DE 2010 , INSCRITA EL 13 DE  
AGOSTO DE 2010 BAJO EL NUMERO 00057904 DEL LIBRO IX, SE  
CONSTITUYO LA PERSONA JURIDICA: CERROS DE NIZA S.A.S

CERTIFICA:

QUE POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NO. 5248 RESEÑADA  
ANTERIORMENTE, SE CREA LA MENCIONADA SOCIEDAD DEL TIPO SOCIEDAD  
POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN CALIDAD DE BENEFICIARIA COMO  
RESULTADO DE LA ESCISION CELEBRADA CON LA SOCIEDAD INVEURBAN  
S.A.S EN CALIDAD DE ESCINDEnte.

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA PERSONA JURIDICA ES  
INDEFINIDO



CA034609802

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL. LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) EL EJERCICIO Y DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA INGENIERIA EN TODAS SUS MANIFESTACIONES, PERO PARTICULARMENTE EN LOS RAMOS DE LA INGENIERIA CIVIL; Y EL EJERCICIO Y DESARROLLO DE LAS OTRAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA ARQUITECTURA. B) EN LA PRACTICA O EJECUCION DE LAS PRACTICAS SEÑALADAS, LA PLANEACION, PROSPECTACION, EJECUCION DE TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES, MONTAJES, DISEÑOS, Y OBRA SIMILARES O COMPLEMENTARIAS, CONTROLADAS CON PARTICULARES O CON ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO DIRECTAMENTE O POR LA SOCIEDAD O POR ESTA Y OTRAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS EN CONSORCIO O BAJO CUALQUIER OTRA FORMA DE ASOCIACION AUTORIZADA POR LAS LEYES COLOMBIANAS. C) LA PRESTACION DE SERVICIOS DE ASESORIA PARA LA PLANEACION, PROSPECTACION, DIRECCION O EJECUCION DE OBRAS CIVILES Y TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES O DE LABORES PROPIAS DE LA INGENIERIA CIVIL Y LA ARQUITECTURA. D) LA PRESTACION DE SERVICIOS DE INTERVENTORIA EN LA PLANEACION, DIRECCION O EJECUCION DE TODA CLASE DE OBRAS O CONSTRUCCIONES, BIEN SEAN CONTRATADAS POR PARTICULARES O POR ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO. E) LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CONSULTORIA EN LOS CAMPOS DE INGENIERIA CIVIL Y ARQUITECTURA. F) LA COMPRA, VENTA, IMPORTACION Y CONSTRUCCION DE TODA CLASE DE MAQUINARIA PROPRIA, PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES TYPICAS DE LA INGENIERIA Y ARQUITECTURA Y, EN ESPECIAL, PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES O DE NATURALEZA SIMILAR. G) LA COMPRA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES PARA URBANIZAR O CONSTRUIR O YA CONSTRUIDOS LA VENTA POSTERIOR DE ELLOS, PUDIENDO INCLUSIVE, CONSTRUIR PARALELO A LOS MISMOS, TAMBIEN SE PUEDEN CONTRATAR CON PARTICULARES LA URBANIZACION DE LA CONSTRUCCION CUALQUIERA QUE SEA LA MODALIDAD DE DICHO CONTRATO. H) SERVICIO DE AGENCIA DE INTERMEDIACION EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD RAIZ DE LA ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES, O INVERSION EN DICHOS DINEROS EN BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES Y LA ADMINISTRACION DE LOS MISMOS. J) LA PRESTACION DE TODOS LOS SERVICIOS QUE SEAN AFINES CON CUALQUIERA DE LAS PARTES DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERIA EN TODOS LOS CAMPOS DE DISEÑO, ASESORIAS, ESTUDIOS, INTERVENTORIAS Y DEMAS. K) LICITAR Y/O CONTRATAR EN CUALQUIER MODALIDAD DE LA INGENIERIA, ARQUITECTURA Y/O AFINES CON ENTES DEL ESTADO Y/O INSTITUTOS DESCENTRALIZADOS, BIEN SEA DE CARÁCTER NACIONAL, DEPARTAMENTAL O MUNICIPAL. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR, CONSERVAR, GRAVAR, ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES RAICES O MUEBLES, GIRAR, ACEPTAR, NEGOCIAR, DESCONTAR, ETC, TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y DEMAS DOCUMENTOS CIVILES O COMERCIALES; TOMAR INTERES COMO ACCIONISTA O SOCIO, FUNDADOR O NO, EN OTRAS COMPAÑIAS, FUSIONARSE CON ELLAS O DAR Y TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES, CON GARANTIAS REALES O PERSONALES O SIN ELLAS Y EN FIN LLEVAR A CABO TODO ACTO O CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, PUES LA ANTERIOR ENUMERACION NO ES TAXATIVA SINO SIMPLEMENTE ENUNCIATIVA. COMO CONSECUENCIA DE TODO LO ANTERIOR LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES MUEBLES, DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO CON INTERESES, DAR O RECIBIR GARANTIAS PRENDARIAS O HIPOTECARIAS PARA ACTOS Y NEGOCIOS EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL Y PARTE DE INTERES EN SOCIEDADES DE CUALQUIER NATURALEZA; CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PERMITAN ADQUIRIR LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS OPERACIONES; CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS



CERTIFICA:

ORGANOS DE DIRECCION. ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. SON FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES: - DISPONER QUE RESERVAS DEBEN HACERSE ADEMAS DE LA LEGAL. - ORDENAR LAS ACCIONES QUE CORRESPONDA CONTRA LOS ADMINISTRADORES O LOS FUNCIONARIOS DIRECTIVOS. - ELEGIR Y REMOVER LIBREMENTE AL GERENTE GENERAL, SU SUPLENTE Y EL GERENTE PARA ASUNTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS Y FIJARLES SU REMUNERACION. - ESTUDIAR Y APROBAR LAS REFORMAS DE LOS ESTATUTOS. - DISPONER DE LAS UTILIDADES DE LA LEY CONFORME; - DELEGAR EN EL GERENTE LAS FUNCIONES QUE ESTIME CONVENIENTES. - ABRIR SUCURSALES O AGENCIAS O DEPENDENCIAS, DENTRO Y FUERA DEL PAIS. - LAS DEMAS QUE SEÑALE LA LEY Y LOS ESTATUTOS.

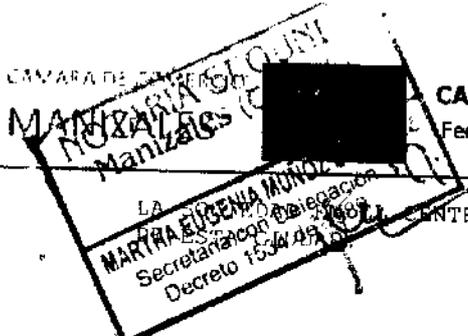
REPRESENTANTE LEGAL. LA REPRESENTACION LEGAL DE LA COMPAÑIA Y LA ADMINISTRACION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES COMPETE A LOS GERENTE DE LA SOCIEDAD, LOS CUALES SERAN ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS PARA PERIODOS INDEFINIDOS SIN PERJUICIO QUE LA MISMA ASAMBLEA PUEDA REMOVERLOS LIBREMENTE EN CUALQUIER TIEMPO. LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE GENERAL CON UN SUPLENTE Y PODRA TENER UN GERENTE PARA ASUNTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS, QUIEN TAMBIEN TENDRA LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD PARA FINES DE REPRESENTACION EN MATERIAS JUDICIALES O ANTE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS.

FUNCIONES DEL GERENTE GENERAL. EL GERENTE GENERAL EJECUTA TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO Y EN ESPECIAL, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES: - REPRESENTAR LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, TERCEROS Y ANTE LAS AUTORIDADES. - EJECUTAR LOS ACTOS U OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN LOS ESTATUTOS, SIN LIMITACION DE CANTIA. AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PUBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES, EN INTERES DE LA SOCIEDAD. - CELEBRAR EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS INCLUIDOS EN EL OBJETO SOCIAL.

FUNCIONES DEL GERENTE PARA ASUNTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS: - REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN LOS TEMAS JURIDICOS UNICA Y EXCLUSIVAMENTE, PARA, DESISTIR, RENUNCIAR, ALLANAR, SUSTITUIR, REASUMIR, DISPONER, NOTIFICARSE, CONCILIAR, ADELANTAR, PROMOVER Y LLEVAR HASTA SU TERMINACION LOS TRAMITES E INVESTIGACIONES ADMINISTRATIVAS Y JUDICIALES QUE SE ADELANTEN EN CONTRA Y A FAVOR DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA:

CLAUSULA COMPROMISORIA. TODA CONTROVERSIA O DIFERENCIA RELATIVA A ESTE CONTRATO Y A SU EJECUCION O LIQUIDACION, SE RESOLVERA POR UN TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DESIGNADO POR LA CAMARA DE COMERCIO DEL DOMILIO PRINCIPAL, MEDIANTE SORTEO ENTRE LOS ARBITROS INSCRITOS EN LAS LISTAS QUE LLEVA DICHA CAMARA. EL TRIBUNAL ASI CONSTITUIDO SE SUJETARA A LO DISPUESTO POR EL DECRETO 227 9/ 89 Y LAS DISPOSICIONES QUE LO MODIFIQUEN O ADICIONEN, DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES REGLAS: A) EL TRIBUNAL ESTARA INTEGRADO POR TRES ARBITROS. B) LA ORGANIZACION INTERNA DEL TRIBUNAL SE SUJETARA A LAS REGLAS PREVISTAS PARA EL EFECTO POR EL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA RESPECTIVA CAMARA DE COMERCIO. C) EL TRIBUNAL DECIDIRA EN DERECHO. D) EL TRIBUNAL FUNCIONARA EN LA CIUDAD DEL DOMICILIO DE



**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES**

Fecha de generación : 30/07/2013 08:48 a.m.

CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CARRERA 23 53-76

MUNICIPIO : MANIZALES

E-MAIL COMERCIAL: dir.contabilidad@ecosa.com.co

E-MAIL: dir.contabilidad@ecosa.com.co

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. 0000000000MZL/10/549 , INSCRITA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2010 BAJO EL NUMERO 00058005 DEL LIBRO 09 , COMUNICO LA SOCIEDAD MATRIZ QUE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL CON LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

- CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.

NIT: 000008000263894

DOMICILIO : MANIZALES

DIRECCION: CARRERA 23 53-76

NACIONALIDAD: COLOMBIA

CIIU: F452100

- CERROS DE NIZA S.A.S

NIT: 000009003758491

DOMICILIO : MANIZALES

DIRECCION: CARRERA 23 53-76

NACIONALIDAD: COLOMBIA

CIIU: F453000

CERTIFICA:

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

CERTIFICA:

\*\*\*\*\* INFORMA: \*\*\*\*\*

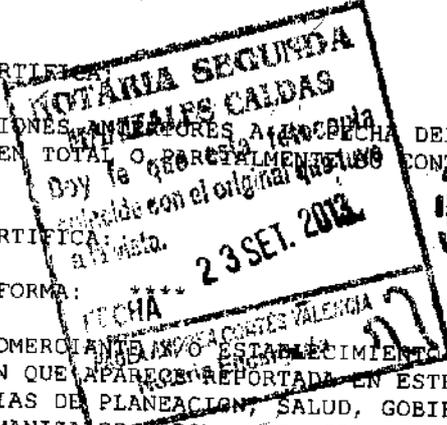
QUE DE LA MATRICULA DEL COMERCIO ANTE UNO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO LOCALIZADO EN LA DIRECCION QUE APARECE REPORTADA EN ESTE CERTIFICADO, SE INFORMO A LAS SECRETARIAS DE PLANEACION, SALUD, GOBIERNO, HACIENDA MUNICIPAL DE ALCALDIA DE MANIZALES Y BOMBEROS, GENERANDOSE DE FORMA INMEDIATA LA MATRICULA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, A EXCEPCION DE AQUELLOS CASOS EN QUE LA ACTIVIDAD NO ESTA SUJETA A DICHO IMPUESTO.

LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SECCION DE INFORMACION COMPLEMENTARIA, NO HACEN PARTE DEL REGISTRO PUBLICO MERCANTIL, NI SON CERTIFICADOS POR LA CAMARA DE COMERCIO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES LEGALES.

CERTIFICA :

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS



República de Colombia

Hoja del notario para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificados y documentos del registro mercantil



00960982066

ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) HABLES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

LA FIRMA DIGITAL A NOMBRE DEL SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO Y LA ESTAMPA CRONOLÓGICA CONTENIDAS EN ESTE CERTIFICADO DE CÁMARA DE COMERCIO ELECTRÓNICO, SE ENCUENTRAN EMITIDAS POR UNA ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN ABIERTA AUTORIZADA Y VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, DE CONFORMIDAD CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA LEY 527 DE 1999 PARA LA VALIDEZ JURÍDICA Y PROBATORIA DE LOS DOCUMENTOS ELECTRONICOS. LA FIRMA DIGITAL NO ES UNA FIRMA DIGITALIZADA O ESCANEADA POR LO TANTO USTED NO ENCONTRARA EN ESTE DOCUMENTO SU REPRESENTACION GRAFICA, LA FIRMA DIGITAL Y ESTAMPA CRONOLOGICA QUE ACOMPAÑAN ESTE DOCUMENTO LAS PODRA VERIFICAR A TRAVES DE SU APLICATIVO VISOR DE DOCUMENTOS PDF.



**NOTARIA SEGUNDA**  
**Manizales**  
 CERTIFICACION DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN LA CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES, CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,  
 MARTHA ENRIETA MUNOZ  
 Delegada  
 Secretario 08 de 1989  
 Decreto 1334 de 1988



CERTIFICA:

NOMBRE : CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.  
 SIGLA : ECO S.A.  
 N.I.T.:800026389-4  
 DIRECCION COMERCIAL:CARRERA 23 53-76  
 BARRIO COMERCIAL: BELEN  
 DOMICILIO : MANIZALES  
 TELEFONO COMERCIAL 1: 8810009  
 DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL :CARRERA 23 53-76  
 BARRIO NOTIFICACION: BELEN  
 MUNICIPIO JUDICIAL: MANIZALES  
 E-MAIL COMERCIAL:dir.contabilidad@ecosa.com.co  
 E-MAIL NOTIFICACION JUDICIAL:dir.contabilidad@ecosa.com.co  
 TELEFONO NOTIFICACION JUDICIAL 1: 8810009  
 FAX NOTIFICACION JUDICIAL:

CERTIFICA:

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:  
 4111 CONSTRUCCION DE EDIFICIOS

ACTIVIDAD SECUNDARIA:  
 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS ARRENDADOS

ACTIVIDAD ADICIONAL 1:  
 4312 PREPARACION DEL TERRENO

ACTIVIDAD ADICIONAL 2:  
 7110 ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERIA Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS DE CONSULTORIA TECNICA

**NOTARIA SEGUNDA**  
**MANIZALES CALDAS**  
 CERTIFICA que esta fotocopia coincide con el original que tuvo  
 23 SET 2013  
 PAULA ANDREA CORTES VALENZUELA  
 Notaria Encargada



*Handwritten signature*

CERTIFICA:

MATRICULA NO. 00043368 'A F I L I A D O' -  
 FECHA DE MATRICULA EN ESTA CAMARA: 8 DE MARZO DE 1988  
 RENOVO EL AÑO 2012 , EL 30 DE MARZO DE 2012

CERTIFICA:

CONSTITUCION : QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0000413 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 29 DE FEBRERO DE 1988 , INSCRITA EL 8 DE MARZO DE 1988 BAJO EL NUMERO 00020060 DEL LIBRO IX, SE



Ca034609799

CONSTITUYÓ LA PERSONA JURIDICA: EXPLANACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA ECO LTDA QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004946 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 4 DE OCTUBRE DE 2005 , INSCRITA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2005 BAJO EL NUMERO 00048811 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE : EXPLANACIONES Y CONSTRUCCIONES LTDA ECO LTDA POR EL DE : CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004946 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 4 DE OCTUBRE DE 2005 , INSCRITA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2005 BAJO EL NUMERO 00048811 DEL LIBRO IX, LA PERSONA JURIDICA TUVO LA SIGUIENTE TRANSFORMACION : INGRESO DE NUEVOS SOCIOS Y AUMENTO DE CAPITAL, TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD AL TIPO DE LAS ANONIMAS ADOPTANDO NUEVOS ESTATUTOS, EN ADELANTE SE DENOMINARA CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A PUDIENDO IDENTIFICARSE CON EL NOMBRE ABREVIADO DE ECO S.A.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO	FECHA	ORIGEN	CIUDAD	INSCRIPCION	FECHA
0001250	1989/07/07	NOTARIA PRIMERA	MAN	00022552	1989/07/11
0000836	1990/05/14	NOTARIA PRIMERA	MAN	00024006	1990/05/19
0003157	1992/12/11	NOTARIA SEGUNDA	MAN	00028647	1992/12/13
0003728	1995/07/19	NOTARIA CUARTA	MAN	00033325	1995/07/26
0004946	2005/10/04	NOTARIA SEGUNDA	MAN	00048811	2005/11/09
0004188	2009/06/08	NOTARIA SEGUNDA	MAN	00055636	2009/06/24
0005649	2010/07/28	NOTARIA SEGUNDA	MAN	00057822	2010/07/30
0006523	2012/08/23	NOTARIA SEGUNDA	MAN	00063265	2012/08/23

VIGENCIA: QUE LA PERSONA JURIDICA No se la fotocopia  
HASTA EL 4 DE OCTUBRE DE 2004, se la fotocopia  
con el original que consta

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD SE PROPONE COMO OBJETO SOCIAL MÚLTIPLE EL DESARROLLO DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES MERCANTILES: A ) EL EJERCICIO Y DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LA INGENIERIA, LA ARQUITECTURA Y LA CONSTRUCCION, EN TODAS SUS MODALIDADES, INCLUYENDO: 1) LA CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES DE TODO TIPO; 2) CONSULTORIA EN LAS DIFERENTES ESPECIALIDADES DE LA INGENIERIA Y LA ARQUITECTURA; 3) EL DISEÑO DE OBRAS CIVILES; 4) EL DISEÑO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO; 5) LA CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES DE TODO TIPO; 6) LA ESTRUCTURACION DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS; 7) LA CONSTRUCCION DE PROYECTOS DE VIVIENDA; 8) LA VENTA DE INMUEBLES PROPIOS Y AJENOS; 9) LA INTERVENTORIA DE TODA CLASE DE OBRAS CIVILES; 10) LA INTERVENTORIA DE CONSULTORIAS EN LAS AREAS DE LA INGENIERIA Y LA ARQUITECTURA, 11) LA GERENCIA Y ENAJENACION DE PROYECTOS DE VIVIENDA B ) EN LA PRACTICA O EJECUCION DE LAS PRACTICAS SEÑALADAS, LA PLANEACION, PROSPECTACION, EJECUCION DE TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES, OBRAS, CIVILES, MONTAJES, DISEÑOS, Y OBRAS SIMILARES O COMPLEMENTARIAS, CONTRATADAS CON PARTICULARES O CON ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO DIRECTAMENTE O POR LA SOCIEDAD O POR ESTA Y OTRAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS EN CONSORCIO O BAJO CUALQUIER OTRA FORMA DE

MA... NOTARIA... Manizales

MARTHA EUGENIA MUÑOZ... ASOCIADA

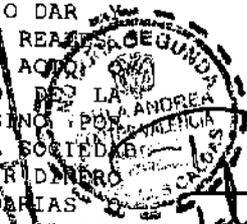


República de Colombia

Mayor validez para sus actuaciones de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

...POR LAS LEYES COLOMBIANAS. C) LA PRESTACION DE ASESORIA PARA LA PLANEACION, PROSPECTACION, O EJECUCION DE OBRAS CIVILES Y TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES O DE LABORES PROPIAS DE LA INGENIERIA CIVIL Y LA ARQUITECTURA. D) LA PRESTACION DE SERVICIOS DE INTERVENTORIA EN LA PLANEACION, DIRECCION O EJECUCION DE TODA CLASE DE OBRAS O CONSTRUCCIONES, BIEN SEAN CONTRATADAS POR PARTICULARES O POR ENTIDADES DE DERECHO PUBLICO. E) LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CONSULTORIA EN LOS CAMPOS DE INGENIERIA CIVIL Y LA ARQUITECTURA. F) LA COMPRA, VENTA, IMPORTACION Y CONSTRUCCION DE TODA CLASE DE MAQUINARIA PROPIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES TIPCAS DE LA INGENIERIA Y LA ARQUITECTURA Y, EN ESPECIAL, PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES O DE NATURALEZA SIMILAR. G) LA COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES PARA URBANIZAR O CONSTRUIR O YA CONSTRUIDOS LA VENTA POSTERIOR DE ELLOS, PUDIENDO INCLUSIVE, CONSTRUIR PARA LOS MISMOS SOCIOS; TAMBIEN PUEDE CONTRATAR CON PARTICULARES LA URBANIZACION O LA CONSTRUCCION CUALQUIERA QUE SEA LA MODALIDAD DE DICHO CONTRATO. H) SERVIR COMO AGENCIA DE INTERMEDIACION EN EL MERCADO DE LA PROPIEDAD RAIZ Y DE LA ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES. I) INVERSION DE FONDOS Y DINEROS EN BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES Y LA ADMINISTRACION DE LOS MISMOS. J) LA PRESTACION DE TODOS LOS SERVICIOS QUE SEAN AFINES CON CUALQUIERA DE LAS RAMAS DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERIA EN TODOS LOS CAMPOS DE: DISEÑO, ASESORIAS, ESTUDIOS, INTERVENTORIAS Y DEMAS. K) LICITAR Y/O CONTRATAR EN CUALQUIER MODALIDAD DE LA INGENIERIA, ARQUITECTURA Y/O AFINES CON ENTES DEL ESTADO Y/O INSTITUTOS DESCENTRALIZADOS, BIEN SEA DE CARACTER NACIONAL, DEPARTAMENTAL O MUNICIPAL. EN DESARROLLO DE ESTE OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR, CONSERVAR, GRAVAR, ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES RAICES O MUEBLES, GIRAR, ACEPTAR, NEGOCIAR, DESCONTAR, ETC, TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y DEMAS DOCUMENTOS CIVILES O COMERCIALES; TOMAR INTERES EN COMPANIAS O SOCIO, FUNDADOR O NO, EN OTRAS COMPANIAS, ENAJENARSE CON ELAS O DAR TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES, CON GARANTIAS REALES PERSONALES O SIN ELAS Y EN FIN, LLEVAR A CABO CUALQUIER TODO AQUILO CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, PUES LA ANTERIOR ENUMERACION NO ES TAXATIVA, SINO TIPO EJEMPLAR VIA DE EJEMPLO. COMO CONSECUENCIA DE TODO LO ANTERIOR LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES INMUEBLES, DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO CON INTERES, DAR O RECIBIR GARANTIAS PRENDARIAS HIPOTECARIAS PARA ACTOS Y NEGOCIOS EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL Y PARTES DE INTERES EN SOCIEDADES DE CUALQUIER NATURALEZA; CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PERMITAN ADQUIRIR LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS OPERACIONES; CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS SUS FORMAS Y MANIFESTACIONES Y EN UNA PALABRA, EMPLEAR TODOS LOS MEDIOS JURIDICOS LICITOS, TANTO ADMINISTRATIVOS, COMO DISPOSITIVOS, QUE CONDUZCAN DIRECTAMENTE AL LOGRO DEL OBJETO SOCIAL. PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL LA COMPANIA PODRA ADQUIRIR O CONCEDER A CUALQUIER TITULO DERECHOS DE USO, USUFRUCTO O EXPLOTACION, ADQUIRIR BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ENAJENAR A CUALQUIER TITULO AQUELLOS BIENES DE QUE SEA DUEÑA, TOMAR DINERO EN MUTUO DE ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS, CORPORACIONES O CUALESQUIERA OTROS ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO ASI COMO DE CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURIDICA; DAR COMO GARANTIA DE SUS OBLIGACIONES LAS MERCANCIAS, LOS BIENES MUEBLES O INMUEBLES DE LA SOCIEDAD; CREAR, EMITIR, ACEPTAR, SER BENEFICIARIA, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS VALORES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ESPECIE; CELEBRAR CONTRATOS DE SEGUROS, DE CUENTA CORRIENTE BANCARIA Y EFECTUAR TODA CLASE DE OPERACIONES

OTROS BIENES, ACCIONES, FONDOS, VALORES, DOCUMENTOS, COMPANIAS, SOCIOS, FUNDADOR O NO, EN OTRAS COMPANIAS, ENAJENARSE CON ELAS O DAR TOMAR DINERO EN MUTUO CON O SIN INTERESES, CON GARANTIAS REALES PERSONALES O SIN ELAS Y EN FIN, LLEVAR A CABO CUALQUIER TODO AQUILO CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO DE LA SOCIEDAD, PUES LA ANTERIOR ENUMERACION NO ES TAXATIVA, SINO TIPO EJEMPLAR VIA DE EJEMPLO. COMO CONSECUENCIA DE TODO LO ANTERIOR LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES INMUEBLES, DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO CON INTERES, DAR O RECIBIR GARANTIAS PRENDARIAS HIPOTECARIAS PARA ACTOS Y NEGOCIOS EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL Y PARTES DE INTERES EN SOCIEDADES DE CUALQUIER NATURALEZA; CELEBRAR TODAS LAS OPERACIONES FINANCIERAS QUE PERMITAN ADQUIRIR LOS FONDOS Y OTROS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS OPERACIONES; CELEBRAR EL CONTRATO COMERCIAL DE CAMBIO EN TODAS SUS FORMAS Y MANIFESTACIONES Y EN UNA PALABRA, EMPLEAR TODOS LOS MEDIOS JURIDICOS LICITOS, TANTO ADMINISTRATIVOS, COMO DISPOSITIVOS, QUE CONDUZCAN DIRECTAMENTE AL LOGRO DEL OBJETO SOCIAL. PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL LA COMPANIA PODRA ADQUIRIR O CONCEDER A CUALQUIER TITULO DERECHOS DE USO, USUFRUCTO O EXPLOTACION, ADQUIRIR BIENES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ENAJENAR A CUALQUIER TITULO AQUELLOS BIENES DE QUE SEA DUEÑA, TOMAR DINERO EN MUTUO DE ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS, CORPORACIONES O CUALESQUIERA OTROS ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO ASI COMO DE CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURIDICA; DAR COMO GARANTIA DE SUS OBLIGACIONES LAS MERCANCIAS, LOS BIENES MUEBLES O INMUEBLES DE LA SOCIEDAD; CREAR, EMITIR, ACEPTAR, SER BENEFICIARIA, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS VALORES DE CUALQUIER NATURALEZA Y ESPECIE; CELEBRAR CONTRATOS DE SEGUROS, DE CUENTA CORRIENTE BANCARIA Y EFECTUAR TODA CLASE DE OPERACIONES



Handwritten signature



CA034609798

FINANCIERAS CON ENTIDADES BANCARIAS, ALMACENES DE DEPOSITO, O CUALESQUIERA OTRA PERSONA O ENTIDAD QUE SE OCUPE DE ACTIVIDADES SIMILARES; SERVIR DE GARANTE DE LAS OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS Y CAUCIONAR CON LOS BIENES SOCIALES OBLIGACIONES DISTINTAS DE LAS PROPIAS Y EN PARTICULAR DE AQUELLAS SOCIEDADES EN QUE LA SOCIEDAD O LOS SOCIOS TENGAN INTERES ECONOMICO, MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PRENDA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GRAVAMEN, EN GENERAL, EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS CON EL FIN DE CUMPLIR EL OBJETO SOCIAL Y QUE TENGAN COMO FIN EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD. PARÁGRAFO PRIMERO: DE ACUERDO CON LA LEY, SE ENTIENDEN INCLUIDOS EN EL OBJETO SOCIAL LOS ACTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL MISMO Y LOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADAS DE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD. PARÁGRAFO SEGUNDO: LA SOCIEDAD PODRA FUSIONARSE CON OTRA U OTRAS SOCIEDADES QUE TENGAN UN OBJETO SOCIAL IGUAL O PARECIDO AL QUE LA SOCIEDAD SE PROPONE, PODRA, IGUALMENTE ABSORBER O FUSIONAR OTRA U OTRAS SOCIEDADES, O ESCINDIRSE; PODRA; IGUALMENTE, FORMAR CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES PARA PARTICIPAR EN TODO GENERO DE LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS. PARÁGRAFO TERCERO: QUEDA PROHIBIDO A LA SOCIEDAD PRESTAR FIANZAS O AVALES DE CUALQUIER CLASE O GARANTIZAR CON SU FIRMA O CON SUS BIENES, OBLIGACIONES DE TERCEROS EN LAS QUE NO TENGA INTERES DIRECTO LA COMPAÑÍA.

CERTIFICA:

CAPITAL:

VALOR :\$3,750,000,000.00  
NO. DE ACCIONES:3,750,000,000.00  
VALOR NOMINAL :\$1.00  
VALOR :\$3,750,000,000.00  
NO. DE ACCIONES:3,750,000,000.00  
VALOR NOMINAL :\$1.00  
VALOR :\$3,750,000,000.00  
NO. DE ACCIONES:3,750,000,000.00  
VALOR NOMINAL :\$1.00

CERTIFICA:

\*\* JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL(ES) \*\*

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004946 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 4 DE OCTUBRE DE 2005 , INSCRITA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2005 BAJO EL NUMERO 00048813 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO	C.C.00079150553
SEGUNDO RENGLON NARANJO MEJIA JAVIER	C.C.00079150554

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0006523 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 23 DE AGOSTO DE 2012 , INSCRITA EL 31 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 00063266 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOTARIA SEGUNDA  
CORTES VILENZA  
23 SET. 2013  
Notaria Encargada

PAULA ANDREA  
CORTES VILENZA  
NOTARIA  
ENCARGADA  
MANIZALES CALDAS

MANIZALES  
NOTARIA SEGUNDA  
Manizales (Caldas)

MARTHA EUGENIA MUNOZ SANCHEZ  
Secretaria con Delegación  
Decreto 1557 de 1989  
Guerrero 1557  
MANIZALES

IDENTIFICACION

C.C.00024344167

\*\* JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE(S) \*\*

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004946 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 4 DE OCTUBRE DE 2005 , INSCRITA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2005 BAJO EL NUMERO 00048813 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

PRIMER RENGLON

GAVIRIA VILLA CAMILA MARIA

C.C.00030279295

SEGUNDO RENGLON

MEJIA ARISTIZABAL INES

C.C.00041896249

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0006523 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 23 DE AGOSTO DE 2012 , INSCRITA EL 31 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NUMERO 00063266 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

TERCER RENGLON

JARAMILLO GAVIRIA MIGUEL

C.C.01020757518

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS : \*\*

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004946 DE NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DEL 4 DE OCTUBRE DE 2005 , INSCRITA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2005 BAJO EL NUMERO 00048813 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S):

NOMBRE

GERENTE

JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO

GERENTE

NARANJO MEJIA JAVIER

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA 6523 OTORGADA EL 23 DE AGOSTO DE 2012 INSCRITA EN ESTA CAMARA EL 31 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL 00063266 DEL LIBRO 09 DEL REGISTRO MERCANTIL, SE EFECTUA ENTRE OTRAS, EL NOMBRAMIENTO DE MAURICIO JARAMILLO SOTO COMO REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS POR NO ESTAR CREADO EL CARGO EN LOS ESTATUTOS.

CERTIFICA:

LA SOCIEDAD TIENE LOS SIGUIENTES ORGANOS SOCIALES: A ) ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; B) JUNTA DIRECTIVA; C) GERENCIA.

CORRESPONDE PRIVATIVAMENTE A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EL EJERCICIO DE LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES ENTRE OTRAS: - NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE LOS TRES (3) MIEMBROS PRINCIPALES Y

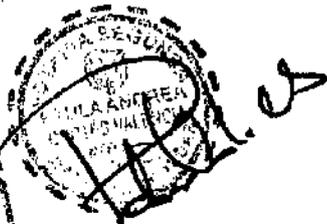
República de Colombia

Papel notarial para sus actuaciones de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca034609797

NOTARIA SEGUNDA  
MANIZALES CALDAS  
Doy fe que esta fotocopia coincide con el original que tuve a la vista.  
FECHA 23 SET 2013  
C.C.00079150554



LOS TRES (3) SUPLENTE NUMERICOS DE LA JUNTA DIRECTIVA, Y FIJARLES SUS CORRESPONDIENTES HONORARIOS. - REFORMAR LOS ESTATUTOS. - DESIGNAR EL REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE Y SEÑALARLE SU REMUNERACIÓN. - NOMBRAR Y REMOVER LIBREMENTE A LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD Y FIJAR SU REMUNERACIÓN; Y AL SUPLENTE DE ESTE. - LAS DEMAS QUE LE SEÑALEN LA LEY O LOS ESTATUTOS, Y LAS QUE NO CORRESPONDAN A OTRO ORGANO SOCIAL. LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS PODRA CON SUJECCIÓN A LA LEY, DELEGAR EN LA JUNTA DIRECTIVA O EN LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD, ALGUNA O ALGUNAS DE SUS ATRIBUCIONES, SIEMPRE Y CUANDO SEAN DELEGABLES.

JUNTA DIRECTIVA: INTEGRADA POR TRES (3) MIEMBROS PRINCIPALES CON SUS RESPECTIVOS SUPLENTE NUMERICOS.

SON ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA ENTRE OTRAS LAS SIGUIENTES: - AUTORIZAR LA APERTURA Y CIERRE DE SUCURSALES, FACTORIAS, PLANTAS, AGENCIAS Y OTRAS DEPENDENCIAS DE LA SOCIEDAD; DESIGNAR Y REMOVER LAS PERSONAS QUE HAYAN DE ACTUAR COMO MANDATARIOS, ADMINISTRADORES O FACTORES DE ESTAS Y DETERMINAR LAS FACULTADES DE QUE GOZARAN PARA EL DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. - AUTORIZAR AL SUPLENTE DE LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD, PARA CELEBRAR TODO ACTO O CONTRATO COMPRENDIDO DENTRO DEL OBJETO SOCIAL Y CUYA CUANTIA EXCEDA DE LA SUMA DE DOSCIENTOS ( 200 ) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES PARA LA FECHA EN QUE DEBE EJECUTARSE LA OPERACION. - AUTORIZAR A LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD PARA REALIZAR DONACIONES LAS CUALES NO PODRAN SUPERAR LA SUMA DE DOS (2) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES PARA LA FECHA EN QUE DEBE EJECUTARSE LA OPERACION, SIEMPRE Y CUANDO NO SUPEREN EL 1% DE LAS UTILIDADES NETAS DEL AÑO INMEDIATAMENTE ANTERIOR. - AUTORIZAR A LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD PARA QUE OBRANDO INDIVIDUALMENTE SUSCRIBAN O EJECUTEN CUALQUIER ACTO O CONTRATO POR UNA SUMA SUPERIOR A CINCO (5) MIL QUINIENTOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES VIGENTES (1.500 SMLMV). - LAS DEMAS QUE LE SEÑALEN LA LEY Y LOS ESTATUTOS (PARAGRAFO 1). PARA ORDENAR QUE LA JUNTA DIRECTIVA TIENE ATRIBUCIONES SUFICIENTES PARA ORDENAR QUE SE EJECUTE O CELEBRE CUALQUIER ACTO O CONTRATO COMPRENDIDO DENTRO DEL OBJETO SOCIAL Y PARA TOMAR LAS DETERMINACIONES NECESARIAS EN ORDEN A QUE LA SOCIEDAD CUMPLA SUS FISCAS (PARAGRAFO 2). LA JUNTA DIRECTIVA PODRA DELEGAR EN LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD, DENTRO DE LOS LIMITES LEGALES, ALGUNA O ALGUNAS DE SUS ATRIBUCIONES.

GERENCIA. GERENTES: LA ADMINISTRACION DE LOS NEGOCIOS SOCIALES ES COMPETENCIA DE LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD. LA SOCIEDAD TENDRA DOS (2) GERENTES QUE PODRAN SER REEMPLAZADOS EN SUS FALTAS TEMPORALES O ABSOLUTAS POR SUS RESPECTIVOS SUPLENTE.

LOS GERENTES EN SUS FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES SERAN REEMPLAZADOS POR SU SUPLENTE, IGUALMENTE ELEGIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS GERENTES: LOS GERENTES PODRAN, ACTUANDO INDIVIDUALMENTE Y SIN NECESIDAD DE AUTORIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA, SUSCRIBIR O EJECUTAR CUALQUIER ACTO O CONTRATO HASTA POR LA SUMA DE MIL QUINIENTOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.500 SMLMV). SI LOS GERENTES OBRAN DE CONSUNO, NO TENDRAN LIMITACION ALGUNA. PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES LOS GERENTES PODRA REPRESENTAR JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE A LA COMPAÑIA, ENAJENAR BIENES SOCIALES, FUNDAR SOCIEDADES, NEGOCIAR ACCIONES, CUOTAS O PARTES DE INTERES

MANIZALES SEGUNDA  
 NOVALES CIBIAS  
 Manizales (Caldas)  
 Y EJERCER LOS ACTOS DE ADMINISTRACION DE LAS MISMAS,  
 OPERADOS, COMPARECER EN JUICIO, COMPROMETER Y  
 TOMAR DINERO EN PRESTAMO, HACER EMPRESTITOS BANCARIOS,  
 NEGOCIAR Y PROTESTAR, AVALAR Y PAGAR TITULOS VALORES U  
 EFECTOS DE COMERCIO.

MARTHA EUGENIA MUÑOZ SANGRÁ  
 Delegada  
 1989  
 1534  
 Dec 2010



ADEMAS, SON ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS GERENTES, ENTRE OTRAS, LAS SIGUIENTES: - DIRIGIR Y VIGILAR LAS ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN TODOS LOS CAMPOS E IMPARTIR LAS ORDENES E INSTRUCCIONES NECESARIAS PARA LOGRAR LA ADECUADA REALIZACION DE LOS OBJETIVOS QUE AQUELLA SE PROPONE. - GUARDAR Y PROTEGER LA RESERVA COMERCIAL E INDUSTRIAL DE LA SOCIEDAD Y ABSTENERSE DE UTILIZAR INDEBIDAMENTE INFORMACION PRIVILEGIADA. - ABSTENERSE DE PARTICIPAR POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA EN INTERES PERSONAL O DE TERCEROS EN ACTIVIDADES QUE IMPLIQUEN COMPETENCIA CON LA SOCIEDAD O EN ACTOS RESPECTO DE LOS CUALES EXISTA CONFLICTO DE INTERESES, SALVO AUTORIZACION EXPRESA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

SUPLENTES: EL SUPLENTE DE LOS GERENTE SOLO EJERCERA LA REPRESENTACION LEGAL DE LA COMPAÑIA CUANDO ESTE SUPLIENDO LA FALTA ABSOLUTA O TEMPORAL DE LOS GERENTES. EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN LOS ESTATUTOS, TENDRA TODAS LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS GERENTES DE LA SOCIEDAD Y LAS LIMITACIONES DEL ARTICULO 30.

CERTIFICA:

\*\* REVISOR FISCAL: \*\*

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 00018814 DE MANIZALES DEL 4 DE OCTUBRE DE 2005 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2005 BAJO EL NUMERO 00018814 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2005 NOMBRA(S):

NOMBRE

REVISOR FISCAL PRINCIPAL  
 MARTINEZ LOPEZ OLGA MARIA

CERTIFICA:

ARBITRAMENTO: TODA DIFERENCIA QUE SE SUSCITE DURANTE LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD, BIEN SEA ANTES DE SU DISOLUCION O EN EL PERIODO DE LIQUIDACION ENTRE ACCIONISTAS O ACCIONISTAS Y LA COMPAÑIA, CON MOTIVO DEL CONTRATO SOCIAL, SERA SOMETIDA A DECISION ARBITRAL. EL ARBITRO SERA UNO (1) DESIGNADO DE MUTUO ACUERDO. A FALTA DE ESTE, CUALQUIERA DE LAS PARTES PODRA ACUDIR AL JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO PARA QUE REQUIERA A LA PARTE RENUENTE A LOGRAR EL ACUERDO. DE NO LOGRAR EL ACUERDO, EL JUEZ PROCEDERA A DESIGNARLO CONFORME A LO DISPUESTO POR LA LEY 23 DE 1. 991, ARTICULO 101. LA SEDE DEL TRIBUNAL SERA EL DOMICILIO Y EL JUICIO ARBITRAL SE SURTIRA DE ACUERDO CON LAS REGLAS LEGALES Y EL LAUDO SE DICTARA EN DERECHO. EN LO NO PREVISTO EN ESTA CLAPSULA SE APLICARAN LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SOBRE LA MATERIA.

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CARRERA 23 53-76

MANIZALES SEGUNDA  
 NOVALES CIBIAS  
 23 SET. 2005  
 10002431360

MANIZALES SEGUNDA  
 NOVALES CIBIAS  
 MARTHA ANOREA  
 COPIES VALENCIA

*[Handwritten signature]*

República de Colombia

Mayor utilidad para sus actividades de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



034609796

MUNICIPIO : MANIZALES  
E-MAIL COMERCIAL: dir.contabilidad@ecosa.com.co

E-MAIL: dir.contabilidad@ecosa.com.co

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. 000000000MZL/10/549 DE REPRESENTACION LEGAL DE MANIZALES DEL 19 DE AGOSTO DE 2010 , INSCRITO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2010 BAJO EL NUMERO 00058004 DEL LIBRO IX , SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ :CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.  
- CERROS DE NIZA S.A.S  
NIT: 000009003758491  
DOMICILIO : MANIZALES  
DIRECCION: CARRERA 23 53-76  
NACIONALIDAD: COLOMBIA  
CIIU: F453000

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. 000000000MZL/10/550 DE REPRESENTACION LEGAL DE MANIZALES DEL 19 DE AGOSTO DE 2010 , INSCRITO EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2010 BAJO EL NUMERO 00058012 DEL LIBRO IX , SE COMUNICO QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL POR PARTE DE LA SOCIEDAD MATRIZ :CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A.  
- RESERVA DE LOS ALAMOS S.A.S  
NIT: 000009003758325  
DOMICILIO : MANIZALES  
DIRECCION: CARRERA 23 53-76  
NACIONALIDAD: COLOMBIA  
CIIU: F453000

**COPIA SEGUNDA**  
**MANIZALES CALDAS**  
Doy fe que esta fotocopia  
coincide con el original que tuve  
a la vista.  
FOTOGRAFIA  
23 SET 2012  
MANIZALES CALDAS



QUE LA PERSONA JURIDICA TIENE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS :

NOMBRE : CENTRO INMOBILIARIO  
MATRICULA NO. 00137403  
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 30 DE MARZO DE 2012  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2012

CERTIFICA:

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:  
4111 CONSTRUCCION DE EDIFICIOS RESIDENCIALES

CERTIFICA:

ACTIVIDAD SECUNDARIA:  
6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

ACTIVIDAD ADICIONAL 1:  
4312 PREPARACION DEL TERRENO

**NOTARIA SEGUNDA**  
**Manizales (Caldas)**

**MARTHA EUGENIA MUÑOZ SÁNCHEZ**  
 Delegación ADICIONAL 2:  
 Secretaria con Decreto 134 de 1999  
 DEPARTAMENTO DE CONSULTORIA TECNICA



**CERTIFICA:**

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

**CERTIFICA :**

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) HABLES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

LA FIRMA DIGITAL A NOMBRE DEL SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO Y LA ESTAMPA CRONOLÓGICA CONTENIDAS EN ESTE CERTIFICADO DE CÁMARA DE COMERCIO ELECTRÓNICO, SE ENCUENTRAN EMITIDAS POR UNA ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN ABIERTA AUTORIZADA Y VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, DE CONFORMIDAD CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA LEY 962 DE 2005 PARA LA VALIDEZ JURÍDICA Y PROBATORIA DE LOS DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS. LA FIRMA DIGITAL NO ES UNA FIRMA DIGITALIZADA O ESCANEADA POR LO TANTO SI NO SE ENCUENTRA EN ESTE DOCUMENTO SU REPRESENTACION GRAFICA, LA FIRMA DIGITAL Y LA ESTAMPA CRONOLÓGICA QUE ACOMPAÑAN ESTE DOCUMENTO NO PODRA VERIFICAR A TRAVES DE SU APLICATIVO. SE ACOMPAÑAN DOCUMENTOS PDF.

**ESTAMPILLA**  
**SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**  
**BOGOTÁ**  
**23 SET. 2013**

**ESTAMPILLA**  
**CAMARA DE COMERCIO DE MANIZALES**  
**SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**  
**BOGOTÁ**

*[Handwritten signature]*

**República de Colombia**

Modelo orientado para suscripciones de copias de certámenes públicos, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca034609795

72

CORRESPONDE A ESCRITURA PÚBLICA N° 7594  
DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2013

**JMA** NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES  
La presente es fiel fotocopia auténtica tomada del original de la Escritura Pública número 7594 de fecha 23 DE SEPTIEMBRE DE 2013 se expide en 35 hojas rubricadas y destinadas para:  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
MANIZALES, 25 SET. 2013

NOTARIA SEGUNDA  
Manizales (Caldas)  
*[Signature]*  
MARTHA EUGENIA MUÑOZ SANCHEZ  
Secretaria con Delegación  
Decreto 1034 de 2009



República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de los notarios, certificadas y autorizadas por el archivo notarial  
SE  
24 de  
11-19-13



ARIA  
nizale  
EUGENIA

# FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 26 de Septiembre de 2013 a las 03:01:16 pm

Con el turno 2013-100-6-20995 se calificaron las siguientes matrículas:  
100-193261

**Nro Matricula: 100-193261**

CIRCULO DE REGISTRO: 100 MANIZALES No. Catastro:  
MUNICIPIO: MANIZALES DEPARTAMENTO: CALDAS VEREDA: MANIZALES TIPO PREDIO: URBANO

## DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CALLE 69 # 8-58 - CERROS DE NIZA - LOTE A

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 26/9/2013 Radicación 2013-100-6-20995  
DOC: ESCRITURA 7594 DEL: 23/9/2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CERROS DE NIZA S.A.S. NIT# 9003758491  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA X NIT. 8300638122

## FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Fecha: (El registrador(a))  
Día Mes Año Firma

SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO

Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

26 SET. 2013

Usuario que realizo la calificación: 2075



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

Certificado generado con el Pin No: 210716536245270632

Nro Matrícula: 100-213233

Pagina 1 TURNO: 2021-100-1-60515

Impreso el 16 de Julio de 2021 a las 08:51:50 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 21-09-2015 RADICACIÓN: 2015-100-6-18486 CON: ESCRITURA DE: 04-09-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO A-104 TORRE A NIVEL -8.80 MTS con area de 69.47 MTS2 CONSTRUIDA Y UN AREA PRIVADA DE 64.17 MTS2 coeficiente de propiedad 1.00% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 7438, 2015/09/04, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %



COMPLEMENTACION:

- ### 4. -ESCRITURA 7594 DEL 23/9/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 25/9/2013 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CERROS DE NIZA S.A.S., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-193261.
### 5. -ESCRITURA 5248 DEL 13/7/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 22/7/2010 POR ESCISION DE: INVEURBAN S.A.S. , A: CERROS DE NIZA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574.
### 6. -ESCRITURA 5725 DEL 30/7/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 30/8/2010 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 5248 DEL 13/7/2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES ENCUANTO: A) LA CLAUSULA TERCERA EN CUANTO A REDACCION, B) SE ELIMINA PARTE DE LA CLAUSULA CUARTA, C) SE ACLARA LA CLAUSULA OCTAVA D) SE ACLARA LA CLAUSULA NOVENA A: CERROS DE NIZA S.A.S. , A: INVEURBAN S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574.
### 4. -ESCRITURA 10006 DEL 30/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 30/12/2009 POR APORTE A SOCIEDAD DE: CAMILA MARIA GAVIRIA VILLA , DE: J Y GAVIRIA Y CIA S EN C , DE: MIGUEL JARAMILLO GAVIRIA , DE: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , A: INVEURBAN S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574.
### 3. -ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR MODO DE ADQUISICION RESTITUCION DE APORTES EN ESPECIE. DE: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , A: CAMILA MARIA GAVIRIA VILLA , A: J Y GAVIRIA Y CIA S. EN C. (NIT. 8001982277) , A: MIGUEL JARAMILLO GAVIRIA , A: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574.
### 2. -ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574.
### 2. -ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR DESENGLOBE A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188572.
### 2. -ESCRITURA 7828 DEL 18/12/1997 NOTARIA 4A. DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/1997 POR DESENGLOBE A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-142447.
REGISTRO 10-02-97 ESCRITURA 2636 DEL 27-12-96 NOTARIA 1A. MANIZALES FUSION POR ABSORCION DE LA SOCIEDADES Y CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. A: TERRAZAS DE CAMPOHERMOSO LIMITADA, TECA LTDA HOY J. Y ROBLEDO Y CIA S.C.A.
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES PARTICION DE BIENES DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C., URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA. A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C.
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES DESENGLOBE A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C., URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA.
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. -URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA.-
REGISTRO 17-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 1593 DEL 10-07-84 EN CUANTO AL AREA DEL PREDIO A: INVERSIONES



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

Certificado generado con el Pin No: 210716536245270632

Nro Matrícula: 100-213233

Página 2 TURNO: 2021-100-1-60515

Impreso el 16 de Julio de 2021 a las 08:51:50 AM

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

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

JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C.-ESCRITURA 1036 DEL 15 05 95-

REGISTRO 13-01-95 ESCRITURA 3469 DEL 28-12-94 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA 40% EN EL RESTO DEL PREDIO DE: INVERSIONES

JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. C. A: URBANIZADORA BELLAVISTA LIMITADA.

REGISTRO 27-12-89 ESCRITURA 2540 DEL 27-12-89 NOTARIA 1A. MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 2524 DEL 26 12 89 EN CUANTO AL TITULO DE TRADICION Y EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. EN C.

REGISTRO 18-07-84 ESCRITURA 1593 DEL 10-07-84 NOTARIA 1A. MANIZALES DECLARACION A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. C.

REGISTRO 26-12-74 ESCRITURA 2197 DEL 23-12-74 NOTARIA 2A. MANIZALES APORTE A SOCIEDAD DE: JARAMILLO URIBE ROBLEDO A:

INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y COMPAIA S.C.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 69 # 8-56 BARRIO LA SULTANA APARTAMENTO A-104 TORRE A NIVEL -8.80 MTS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

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

100 - 193263

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-04-1992 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 771 DEL 14-04-1992 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES RECIPROCAS DE LUZ Y ACUEDUCTO, EN MAYOR EXTENSION

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

DE: JARAMILLO ROBLEDO CLARA INES

DE: JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO

DE: JARAMILLO ROBLEDO LORENZA LILIANA

DE: JARAMILLO ROBLEDO MARIA ISABEL

DE: JARAMILLO ROBLEDO OLGA LUCIA

DE: ROBLEDO DE JARAMILLO LUZ ALIETTE

**A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-12-2010 Radicación: 2010-100-6-25413

Doc: ESCRITURA 9156 DEL 30-11-2010 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: CERROS DE NIZA S.A.S.

NIT# 9003758491 X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**



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

**Certificado generado con el Pin No: 210716536245270632**

**Nro Matrícula: 100-213233**

Página 3 TURNO: 2021-100-1-60515

Impreso el 16 de Julio de 2021 a las 08:51:50 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-100-6-32827

Doc: ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA - PRIMERA ETAPA" (VER MATRICULAS ABIERTAS 100-194789 A LA 100-194852)

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

**DE: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25028

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ADHESION DEL LOTE B CON FOLIO DE MATRICULA 100-193262 A ESTE PREDIO Y AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, Y UNIFICACION DEL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25028

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A LA CONSTRUCCION DE LA SEGUNDA ETAPA - TORRE B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA (VER MATRICULAS ABIERTAS 100-199311 A LA 100-199375)

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

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25029

Doc: ESCRITURA 9322 DEL 29-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A DETERMINAR POR SU CABIDA Y LINDEROS ESTE PREDIO QUE ES EL DE MAYOR EXTENSION SOBRE EL CUAL QUEDA CONSTITUIDA LA PROPIEDAD HORIZONTAL UNA VEZ EFECTUADA LA ADHESION DEL LOTE B

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-12-2012 Radicación: 2012-100-6-25802

Doc: ESCRITURA 9623 DEL 07-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A CITAR



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

Certificado generado con el Pin No: 210716536245270632

Nro Matrícula: 100-213233

Página 4 TURNO: 2021-100-1-60515

Impreso el 16 de Julio de 2021 a las 08:51:50 AM

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

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

LOS LINDEROS CORRECTOS DE LAS UNIDADES QUE CONFORMAN LA TORRE B DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA .

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL

A: CERROS DE NIZA S.A.S.

NIT# 9003758491

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486

Doc: ESCRITURA 7438 DEL 04-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ADHESION DEL LOTE A CON FOLIO DE MATRICULA 100-193261 AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, Y UNIFICACION DEL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION NO. 100-193263 DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA

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

A: CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486

Doc: ESCRITURA 7438 DEL 04-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A LA CONSTITUCIÓN DE LA TERCERA ETAPA - TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT:8605313153 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE NIZA

NIT:8300538122

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-07-2017 Radicación: 2017-100-6-12805

Doc: ESCRITURA 3666 DEL 25-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONA LA ESCRITURA 7438 DEL 04/09/2015 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, CONSISTENTE EN EL PARQUEADERO 33 DE LA TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA (VER MATRÍCULA ABIERTA N° 100-220744)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE NIZA NIT# 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: 2015-100-3-787 Fecha: 09-12-2015

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO EXCLUIDO "CERROS DE NIZA S.A.S. NIT:9003758491" POR CARECER DE EFECTOS JURIDICOS SI VALE (ART. 59 LEY 1579 DE 2012)



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

**Certificado generado con el Pin No: 210716536245270632**

**Nro Matrícula: 100-213233**

Pagina 5 TURNO: 2021-100-1-60515

Impreso el 16 de Julio de 2021 a las 08:51:50 AM

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

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

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

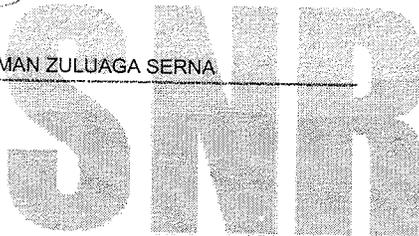
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-100-1-60515**

**FECHA: 16-07-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública





## Estado Jurídico del Inmueble

**Fecha:** 22/07/2021

**Hora:** 08:57 AM

**No. Consulta:** 254892772

**No. Matricula Inmobiliaria:** 100-193261

**Referencia Catastral:**

## Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 14-04-1992 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 771 DEL 1992-04-14 00:00:00 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 999 CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES RECIPROCAS DE LUZ Y ACUEDUCTO, EN MAYOR EXTENSION (OTRO)

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

DE: JARAMILLO ROBLEDO CLARA INES

DE: JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO

DE: JARAMILLO ROBLEDO LORENZA LILIANA

DE: JARAMILLO ROBLEDO OLGA LUCIA

DE: JARAMILLO ROBLEDO MARIA ISABEL

DE: ROBLEDO DE JARAMILLO LUZ ALIETTE

A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-12-2010 Radicación: 2010-100-6-25413

Doc: ESCRITURA 9156 DEL 2010-11-30 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA (GRAVAMEN)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CERROS DE NIZA S.A.S. NIT. 9003758491 X  
A: BANCOLOMBIA S.A.

---

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 13-07-2011 Radicación: 2011-100-6-19021  
Doc: ESCRITURA 5266 DEL 2011-07-08 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0915 DEENGLLOBE (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CERROS DE NIZA S.A.S. NIT. 9003758491 X

---

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 25-09-2013 Radicación: 2013-100-6-20995  
Doc: ESCRITURA 7594 DEL 2013-09-23 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CERROS DE NIZA S.A.S. NIT. 9003758491  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CERROS DE NIZA X NIT. 8300538122

---

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486  
Doc: ESCRITURA 7438 DEL 2015-09-04 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: 0900 OTRO ADHESION DE ESTE LOTE AL LOTE C IDENTIFICADO CON FOLIO 100-193263 Y UNIFICACION EN  
ESTA MATRICULA DE MAYOR EXTENSION DONDE SE ENCUENTRA CONSTITUIDO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA (OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT:8605313153 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE  
NIZA NIT:8300538122

---

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
Bogotá D.C., 24 MAR 2017

Número Proceso No. 11001400304920160060300

Procede el despacho a decidir las excepciones previas propuestas por la parte demandada mediante recurso de reposición, contra el auto proferido el 20 de Septiembre de 2016, por medio del cual se Libró Mandamiento de Pago.

#### ANTECEDENTES

El inconforme manifiesta que no se cumplió con los requisitos formales de la demanda, al no identificar de manera correcta el demandado, incluyendo el nombre y el NIT del patrimonio autónomo que sería sujeto pasivo dentro del presente proceso. Así mismo solicita que se revoque el auto atacado por ineptitud de la demanda y falta de legitimación en la causa pasiva. Al haberse dirigido la demanda contra ALIANZA FIDUCIARIA y no contra ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE 1 - 7 SANTA ANA DE CHIA. Que una cosa es el patrimonio autónomo de la entidad fiduciaria en sí misma considerada y otro muy distinta es el patrimonio de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria administre, y que es sólo por la falta de personería jurídica de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

Argumenta que es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una entidad fiduciaria, debido que en algunas oportunidades actuará en forma directa y en otras en representación de alguno de sus patrimonios autónomos.

#### CONSIDERACIONES:

Es de común conocimiento que el recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el Juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el art. 318 del C.G.P. Esa es pues la aspiración del recurrente; luego, la revisión que por esta vía se hace resulta procedente.

De otro lado, las excepciones previas corresponden a impedimentos procesales que buscan controlar los presupuestos del proceso para evitar nulidades procesales y fallos inhibitorios, figuras estas que atentan contra la pronta y eficaz administración de justicia, son además medios defensivos enlistados taxativamente en nuestro estatuto Procesal Civil, mediante los cuales el demandado puede alegar la improcedencia de la relación jurídico-

10

procesal en la forma como ha quedado estructurada y solicitar que no se continúe el proceso mientras el defecto observado no sea depurado en la forma que corresponda, esto es, que la finalidad de ellas es purificar desde un comienzo de los vicios que tenga principalmente de forma, mediante una ritualidad breve a efecto de dilucidar preliminarmente si es válido y eficaz, sin afectar el fondo de la pretensión deprecada, controlando así los presupuestos procesales y dejando regularizado el proceso desde el principio, y en específicos casos que determina la ley procedimental pueden poner fin al proceso.

Sobre la falta de legitimación en la causa, la Honorable Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil y Agraria ha determinado que:

*"...Preciso es notar cómo la legitimación en la causa, ha dicho insistentemente la Corte, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste. Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis, sino motivo para decidirla adversamente, pues ello es lo que se aviene cuando quien reclama un derecho no es su titular o cuando lo aduce ante quien no es el llamado a contradecirlo, pronunciamiento ese que, por ende, no sólo tiene que ser desestimatorio, sino con fuerza de cosa juzgada material, para que ponga punto final al debate, distinto de un fallo inhibitorio carente de sentido lógico por cuanto tras apartarse de la validez del proceso siendo éste formalmente puro, conduce a la inconveniente práctica de que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo o para que siéndolo en la realidad lo aduzca nuevamente frente a quien no es el llamado a responder..." (S-094 de agosto 14 de 1995, M.P.: Nicolás Bechara Simancas).*

Ahora, y en respecto con la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, dicha causal de excepción se configura cuando el libelo no cumple con los requisitos generales de redacción consagrados en el artículo 82 del CGP, más los especiales que la ley consagra para cada proceso en particular.

Para el presente asunto, sea lo primero advertir que el Patrimonio Autónomo, es una masa de bienes sometida al régimen establecido por la ley, independiente del patrimonio de quien lo transfirió denominado fideicomitente, de quien es su titular para efectos de su administración (fiduciario), y del patrimonio del beneficiario, libre de las acciones de sus acreedores y de los acreedores del patrimonio que le dio origen.

La masa de bienes que compone el patrimonio autónomo tiene un titular, el fiduciario quien la ostenta para efectos de su defensa aún contra actos del mismo fideicomitente, propiedad que está afectada al fin determinado en el contrato fiduciario, salvo que se anule el contrato o se revoque el acto de enajenación.

La creación del patrimonio autónomo es de origen legal y no simplemente contractual, tal y como acontece en la fiducia mercantil para así poder hacer viable que con los bienes fideicomitados se cumpla una finalidad o destinación determinada en el acto de la constitución de aquélla.

En relación con el patrimonio autónomo, la H. Corte Suprema de Justicia, en sentencia de agosto 3 de 2005, expuso:

*"3. Así, se observa que luego de definirla como "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."*

19

fideicomisario"; según lo previsto en el artículo 1226 C. de Co., deja claramente dispuesto enseguida, en el artículo 1227, que "los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida; y adelante fija aún más su alcance al disponer en el artículo 1233 que "para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios; y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo". (...).

4. Ahora bien, que sea autónomo el patrimonio que se integra a propósito de la constitución de una fiducia mercantil - como igual puede ocurrir con otras especies del mismo -, y que no tenga personalidad jurídica, no significa a su vez que no esté al frente de él ninguna persona que intervenga y afronte justamente las relaciones jurídicas que demanda el cumplimiento de la finalidad prevista por el constituyente. A ese respecto no puede pasarse por alto que por tal fiducia "se transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario", y que "solamente los establecimientos y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria pueden tener la calidad de fiduciarios" (artículo 1226 C. de Co.), lo cual significa, ni más ni menos, que quien como persona jurídica ostenta esa calidad, es quien se expresa en todo lo que concierne con el patrimonio autónomo, al cual desde esa perspectiva, no le falta entonces un sujeto titular del mismo así lo sea de un modo muy peculiar. (...).

6. Y ya no desde el punto de vista comercial que se acaba de examinar, sino de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario a demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso; lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:

a) Ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del C. de P. Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad.

b) De modo que, como lo dijo la Corte respecto de otra especie de patrimonio autónomo, según providencia de 8 de agosto de 1994, a la que se hacen las adaptaciones que demanda el presente caso, en la cual se citó al tratadista Enrico Redenti, nuevamente acogida en Sentencia 038 de 1999, Expediente 5227, bien se puede afirmar ahora que también la fiducia no es persona, ni natural ni jurídica, y por consiguiente no tiene propiamente capacidad para ser parte de un proceso; pero por el hecho de que ella no tenga esa condición ni tenga por consiguiente un representante, deviene que no pueda demandar, ni ser demandada. Mediante la teoría del "patrimonio autónomo" ello es posible, pero siempre por conducto del fiduciario, quien como titular de los bienes fideicomitidos asume el debate judicial para proteger intereses en razón de esa su condición, "sin que en tal caso se pueda decir, ni que esté en juicio en nombre propio (ya que no responde personalmente), ni que esté en juicio en nombre de otro (ya que no hay tras él un sujeto de quien sea representante). Surge más bien de ahí un tertium genus, que es el de estar en juicio en razón de un cargo asumido y en calidad particular de tal".

c) En términos semejantes se han expresado doctrinantes nacionales, entre otros autores, cuando han dicho de manera general respecto de los patrimonios autónomos, lo siguiente: "existen ciertas entidades que sin ser personas jurídicas se ven vinculadas con el proceso; sus integrantes o gestores obran en éste por la calidad de que están revestidos y no en nombre propio aún cuando tampoco en nombre ajeno, precisamente porque la carencia de personería jurídica impide el concepto de representación, el cual implica necesariamente que se actúe en nombre de una persona natural o jurídica"; y de manera específica en torno a la fiducia mercantil que "prevista en el artículo 1226 del C. de Co. se expresa procesalmente, bien como demandante o como demandado, por intermedio del fiduciario por disponerlo así la ley sustancial, para la protección y consecución de los fines del contrato".

7. En consecuencia, no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su propia persona como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil, sin perjuicio, claro está, de que eventualmente pueda ser demandado directamente por situaciones en que se le síndique de haber incurrido en extralimitación, por culpa

o por dolo en detrimento de los bienes fideicomitidos que se le han confiado, hipótesis en la cual obviamente se le debe llamar a responder por ese indebido proceder por el que en realidad ya no puede resultar comprometido el patrimonio autónomo.

Pero si es precisamente con ocasión del ejercicio o los actos que celebra en busca de obtener la finalidad perseguida en la fiducia mercantil, para lo cual le fue transferido el dominio de los bienes que integran el correspondiente patrimonio autónomo, la cuestión no atañe estrictamente con el presupuesto de capacidad para ser parte, que bajo las consideraciones anteriores se supera suficientemente para asegurar su comparecencia al proceso por conducto del fiduciario como su especial titular, sino con la legitimación en la causa, habida consideración de que, como lo señala también un autor nacional, "el fiduciario es titular de un derecho real especial, en cuanto está dirigido a unos fines negociales predeterminados por el fideicomitente en el negocio patrimonio autónomo. De allí (...) que el fiduciario detenta es una legitimación sustancial restringida por los límites del negocio celebrado".

8. Se sigue de lo discurrecido en los párrafos precedentes que no se equivocó el tribunal por haber estimado que las pretensiones de la demanda se refieren a la renovación de un contrato de interventoría celebrado inicialmente por la sociedad Fiduciaria (...) con la demandante, donde aquella actuó diciéndose "vocera" del patrimonio autónomo que surgió a raíz de la constitución de la fiducia mercantil que tiene por finalidad la construcción del conjunto "alios (...)", y que por consiguiente tal patrimonio es el que debe soportar las pretensiones y no la fiduciaria directamente como consideró que fue demandada.

No erró, entonces, al verificar la falta de legitimación en la causa por pasiva, bajo el entendido de que la fiduciaria obró contractualmente en la condición de fiduciario y de esa misma manera debió demandarse atendidas las explicaciones precedentes que, si bien no coinciden exactamente con las dadas por el ad quem, permiten concluir también que no era dable demandar directamente a la nombrada sociedad fiduciaria, o a quien hoy hace sus veces, para hacer recaer los efectos de la renovación del contrato en sus propios bienes, sino a ella como vinculada a ese patrimonio autónomo en el carácter indicado. De allí que los cargos primero y segundo que por vías distintas pretenden que se acepte la legitimación directa de la sociedad fiduciaria, bajo el argumento de que el patrimonio autónomo no tiene capacidad negociada ni para ser parte de un proceso, no están llamados a prosperar. (...)

A su turno el art. 53 del Código General del Proceso, indica:

"Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
2. Los patrimonios autónomos.
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley."

En este orden de ideas, de lo indicado por la ley y la jurisprudencia reseñada en precedencia, sin mayores discernimientos observa el despacho que le asiste razón a la apoderada judicial de la parte demandada, pues es claro que la presente demanda no debió dirigirse en contra única y exclusivamente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como sociedad, sino en su condición de vocera del Fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, conforme lo establece el numeral 2 artículo 53 de nuestro estatuto procesal vigente.

Palmarío es que el actor al incoar el libelo demandatorio, incurrió en un error sustancial y procedimental al dirigir la misma a quien no es la parte obligada dentro del presente asunto, pues se itera, que Alianza Fiduciaria obra como vocera del Fideicomiso Lote i-7 Santa Ana Chía, más no directamente por lo que

46

no era dable desde ningún punto demandarla, en el entendido que el patrimonio autónomo, como aquí acontece, sólo será responsable por las obligaciones que se contraigan por el logro de la finalidad para la cual fue entregado en administración y nunca por las obligaciones derivadas del cumplimiento del objeto social de la empresa administradora, ni por las que haya adquirido el fiduciante.

Por lo expuesto, la excepción previa de "falta de legitimación en la causa" e "inepta demanda", planteada por el extremo demandado habrá de declararse fundada y en consecuencia, se ordenará la terminación del proceso, atendiendo a lo normado en el artículo 101 en concordancia con lo establecido en el numeral 3 del artículo 442 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá D.C.

**RESUELVE:**

**PRIMERO. DECLARAR** fundada la excepción previa de "INEPTITUD DE LA DEMANDA y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA", alegada por el extremo demandado, mediante recurso de reposición.

**SEGUNDO.** En consecuencia, se impone declarar terminado el proceso de la referencia, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO. ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas dentro del presente asunto. Oficiese.

**CUARTO. CONDENAR** en costas y perjuicios a la parte actora del litigio y a favor del extremo demandado del litigio. Para el efecto, se fija como agencias en derecho la suma de \$1'200.000. Liquidense.

**NOTIFÍQUESE**

  
**AURELIO MAVESOY SOTO**  
JUEZ.  
(2)

JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL	
27 MAR 2017	
Bogotá, D.C.	Por anotación en estado No. 39 de esta fecha fue notificado el auto anterior.
	
MARIA ALEJANDRA VALENCIA LOPEZ Secretaria	

ca

República De Colombia



Departamento Norte de Santander  
Juzgado Quinto Civil del Circuito  
Quinto Judicial de Cúcuta

### JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Cúcuta, quince (15) de septiembre de dos mil diecisiete (2017)

Se encuentra el presente proceso EJECUTIVO SINGULAR instaurado por el CONJUNTO RIVERA DEL ESTE – PROPIEDAD HORIZONTAL mediante apoderada judicial contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en orden de resolver el recurso de reposición contra el auto de fecha 25 de enero de 2017, mediante el cual se libró mandamiento de pago.

#### PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

Presentada la demanda con arreglo a la ley se libró mandamiento de pago, inicialmente mediante proveído del veinticinco (25) de enero del 2017 por las sumas solicitadas, teniendo como títulos ejecutivos la certificación emitida por el administrador del CONJUNTO RIVERA DEL ESTE – PROPIEDAD HORIZONTAL respecto a las expensas comunes o cuotas de administración que adeuda el propietario de los apartamentos relacionados en el libelo introductor, el cual fue cuestionado por la apoderada judicial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a través de recurso de reposición por considerar que en el auto referido se evidencia:

1.- INEPTITUD DE LA DEMANDA: Sobre esta excepción la parte recurrente argumenta que de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 82 del Código General del Proceso, es un requisito indispensable en toda demanda contener la plena identificación de las partes y es claro que en el presente caso la apoderada de la parte actora omitió identificar de manera correcta a su representada, pues como se observa en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados en los folios de matrícula inmobiliaria No. 260271139, 260271151, 260271058, 260271125 y 260271111, correspondientes a los apartamentos 606B, 706B, 401A, 504B y 402B, inmuebles escogidos al azar, la totalidad de los apartamentos objeto de cobro son de propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso Rivera del Este, en virtud de la Escritura Pública No. 8478

la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. para obtener el cumplimiento de la obligación de pago, que claramente no le corresponde.

Por ende, expone que la parte demandante desconoce que la participación de la Sociedad Fiduciaria se encuentra enmarcada dentro de los términos descritos en el artículo 85 párrafo 2 del Código General del Proceso, en virtud del cual la sociedad fiduciaria interviene en el proceso única y exclusivamente en representación del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Riviera del Este.

Manifiesta que para sustentar lo anterior, es importante tener en cuenta que la demanda está dirigida contra Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad, situación que explica la razón por la cual se configura una falta de legitimación en la causa por pasiva en el presente proceso y por tanto es necesario enunciar grosso modo la figura del contrato de Fiducia Mercantil en Colombia y en especial la naturaleza jurídica de los Patrimonios Autónomos que se originan en virtud del contrato de fiducia mercantil.

Respecto a esta figura legal – fiducia mercantil– una persona confía la administración de sus bienes a una entidad fiduciaria, con el fin de que dicha entidad cumpla una finalidad preestablecida, por expresa disposición legal de los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, según la cual la entidad fiduciaria lleva a cabo la finalidad asignada mediante la creación de un patrimonio autónomo, el cual nace a la vida jurídica con un patrimonio propio y que la entidad fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal.

Igualmente argumenta que por expresa disposición legal del artículo 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio corresponde a la entidad fiduciaria ser la vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, toda vez que este último carece de personería jurídica por mandato legal.

Por ende manifiesta que para efectos de garantizar la totalidad del patrimonio de la entidad fiduciaria del patrimonio de los patrimonios autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario señala el deber legal para la entidad fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria distinta al Nit con el cual se identifica la entidad en si misma considerada de los Patrimonios Autónomos que esta administre.

Para tal efecto, Alianza Fiduciaria se identifica con el Nit 860.631.315-3 y sus distintos patrimonios autónomos se identifican con el Nit 830.053.812-2, entre ellos el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso del Este.

De allí que conforme al marco normativo citado, informa que una cosa es el patrimonio de la entidad fiduciaria en sí misma considerada y otra cosa muy distinta el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria administre, y es solo por la falta de personería de los patrimonios autónomos que la entidad fiduciaria celebra sus actos jurídicos, sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

Así las cosas es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una entidad fiduciaria, pues algunas veces actuara de forma directa y en otras ocasiones en representación de alguno de sus patrimonios autónomos. Esta diferencia no debe ser tomada de manera trivial, pues pese a que los Patrimonios Autónomos carecen de personería jurídica y actúan a través de la Sociedad Fiduciaria que los administra; en la práctica terminan asimilándose a una persona jurídica totalmente distinta de sociedad fiduciaria.

Conforme a lo anterior, aduce que no se explica porque la demanda se dirige contra la Sociedad Alianza Fiduciaria S.A. quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado fideicomiso Riviera del Este, inconsistencia que podría llevar al Despacho a incurrir en un grave error al tener como demandado a quien no es la parte obligada dentro del presunto asunto y a dictar una sentencia que a la luz del ordenamiento jurídico, no es procedente contra la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Lo anterior, se fundamenta aún más, teniendo en cuenta que en Colombia para tener derecho real de dominio sobre un bien se requiere del binomio título y modo los cuales para el caso de inmuebles serían la Escritura Pública y el Registro en la Oficina de Instrumentos Públicos respectivamente, los mismos que para el caso demuestran la titularidad jurídica de los primero a nombre de Alianza Fiduciaria S.A. vocera y administradora del fideicomiso Rivera del Este identificada con Nit 830.053.812-2 y no a nombre de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha con Nit 860.531.315-3.

Una vez surtido el trámite del recurso de reposición correspondiente, la parte demandante a través de su apoderada judicial dentro de la oportunidad legal descurre el traslado manifestando que se opone a cada una de las excepciones propuestas en los siguientes términos:

Respecto a la excepción de ineptitud de la demanda, afirma que el domicilio y el Nit 830.053.812-2 están plenamente identificados, dentro del escrito de la demanda y que por error involuntario de digitación, no se especificó la calidad de Alianza Fiduciaria S.A.

1007

como vocera y administradora del fideicomiso Rivera del Este.

Manifiesta que conforme a lo dispuesto en el artículo 82 del Código General del Proceso no ve la razón por la cual pueda operar la excepción propuesta, si la identificación está clara en el escrito de la demanda.

Afirma que tan clara es la individualización e identificación del demandado que se puede corroborar en los diferentes acápite del escrito presentado por la apoderada de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. donde ella relaciona el Nit 830.053.812-2 que está en el escrito de la demanda principal.

Por otra parte, sobre la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, argumenta que el demandado se encuentra plenamente identificado como se evidencia en el escrito de la demanda y si se allegó prueba de la existencia y de la apertura de la misma, la cual está contenida en la Escritura Publica No. 545 del 11 de febrero de 1986, de la Notaria 10 de Cali, la cual aparece en el Certificado de la Superintendencia de Sociedades allegada, por ende solicita que si se considera pertinente se oficie a la DIAN para que efectivamente se pueda verificar.

Asimismo asegura que el hecho de que se aporte o no la existencia de la misma no debe afectar, toda vez que se allegó en el escrito de la demanda el Nit que soporta la existencia de la misma y se puede verificar que está creada y la apoderada de la parte demandada, está corroborando la existencia con los documentos aportados en la contestación presentada el 26 de abril de 2017.

Por otra parte, solicita integrar el contradictorio con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con Nit 860.531.315-3 y además manifiesta que estando dentro de la oportunidad legal aclara el nombre del demandado, toda vez que por error involuntario de digitación al nombre del demandado le faltó la identificación ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado fideicomiso Rivera del Este el cual figura con el Nit 830.053.812-2.

#### CONSIDERACIONES:

Pues bien, sea lo primero señalar que si bien el apoderado judicial de la parte demandada hace relación a la falta de legitimación por pasiva como una excepción previa, lo cierto es que en el Código General del Proceso desaparecen las tradicionalmente conocidas "excepciones mixtas", toda vez que en el artículo 100 del nuevo estatuto procedimental,

que se refiere a las excepciones previas, no se agrega el inciso final que anteriormente establecía el artículo 97 del Código de Procedimiento Civil.

Lo anterior obedece a que el nuevo estatuto procedimental establece que si esta causal se encuentra comprobada en cualquier estado del proceso, la misma será decretada a través de sentencia anticipada.

Al respecto el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso establece: "En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos..." "3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa".

Sobre el particular EDGARDO VILLAMIL PORTILLA Ex Magistrado de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en el Modulo de Estructura de la Sentencia Judicial del VII Curso de Formación Judicial Inicial para Jueces y Magistrados establece "Se llaman anticipadas a las sentencias que se profieren antes del momento originalmente considerado por la ley como el fin del proceso, esto es, antes de la finalización del término probatorio.

Constituyen en algún sentido una anomalía procesal, en tanto nacen cuando aún el trámite no ha cumplido su recorrido vital, sin embargo, razones de variada clase la justifican cuando quiera que la economía procesal, la celeridad, la informalidad, la eficiencia, entre otros motivos, determina su existencia, porque no resulta afortunado adelantar completamente un procedimiento cuando, a pesar de no haberse surtido todas sus etapas formalmente, él ya está materialmente completo, vale decir, ya es viable, sin causar lesión a ningún derecho, decidir la litis<sup>4</sup>.

Ahora en cuanto a la forma de proferirla, la Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla en el VII curso de Formación Judicial aludido, fue determinante al establecer que si aún no se ha citado a audiencia, como ocurre en el caso objeto de estudio, la sentencia debe ser eminentemente escrita, máxima cuando no hay pruebas por practicar para corroborar los presupuestos de la falta de legitimación por pasiva aludida, en tanto que obra suficiente material probatorio dentro del expediente para efectos de establecer su prosperidad.

<sup>4</sup> EDGARDO VILLAMIL PORTILLA, Ex Magistrado de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, VII Curso de Formación Judicial para Jueces y Magistrados, Modulo de Estructura de la Sentencia Judicial, Pág. 256 - 258

En tal sentido, EDGARDO VILLAMIL PORTILLA expresa "hay también lugar a la sentencia anticipada cuando... "se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en causa", según dispone el numeral 3 del artículo 278, esto es, en cualquier momento del proceso en que alguno de esos fenómenos se halla demostrado procede la sentencia anticipada. Ello supone, como atrás se indicó, que si el hecho está acreditado debidamente antes de citar a audiencia inicial, el juzgado debe emitir sentencia escrita inmediata y sin correr traslado para alegar de conclusión; mas, si se advierte su prueba en curso de la audiencia, es posible proferir fallo oral en ella una vez concluida las etapas de conciliación, interrogatorio a las partes, fijación del litigio y saneamiento procesal, luego de escuchar los alegatos de las partes.

Normalmente los medios de demostración adecuada de estas cinco circunstancias son documentales y por eso resulta muy probable que no se requiera la audiencia y que con demanda y contestación se encuentre claramente demostrada la presencia de alguna razón por la que ha requerido el legislador, en aplicación a los principios de flexibilidad e informalidad, permitir esta forma de decisión anticipada a fin de evitar innecesarios desgastes procesales y ganar en eficiencia.

No es conveniente, que estando demostrados estos hechos en un proceso, deba continuarse cumplimiento todas sus etapas para luego, al final, proferir una definición que podría haberse emitido desde mucho antes y sin sacrificio de los recursos estatales y de los de las partes<sup>24</sup>.

En consecuencia, expuesto este contexto normativo y doctrinal sobre la figura jurídica de la sentencia anticipada, es del caso centrarnos en el asunto aquí controvertido, como impedimento procesal alegado por la apoderada de la parte demandada, denominado falta de legitimación por pasiva.

Así las cosas, es claro que esta causal se encuentra consagrada en el ordenamiento procesal como uno de los eventos para emitir sentencia anticipada, sin embargo, no basta con solicitarla, sino que se deben probar los hechos en que se sustenta, así como los requisitos legales que se han establecido dentro del ordenamiento jurídico nacional para que pueda considerarse procedente.

<sup>24</sup> EDGARDO VILLAMIL PORTILLA, En Magistrado de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, VI Curso de Formación Judicial Inicial para Jueces y Magistrados. Módulo de Estructura de la Sentencia Judicial. Pág. 281-283.

Pues bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso *"pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él..."*.

Queda visto que en nuestra legislación positiva el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nitidamente la existencia de una obligación en contra del demandado, en todo su contenido sustancial. Por consiguiente, la esencia del Proceso Ejecutivo la constituye la existencia del título, y éste para ser tal, debe llenar plenamente los requisitos prescritos por la norma en mención.

Ahora, respecto al cobro de los gastos de administración y expensas comunes el artículo 79 de la Ley 675 de 2001, establece que la legitimación para actuar o solicitar la ejecución de obligaciones económicas generadas en unidades inmobiliarias cerradas, como lo pretendido en el presente caso, está enmarcado en que quien demande presente el título ejecutivo contentivo de la obligación que será el certificado expedido por el administrador conforme a lo previsto en el artículo 48 *ibidem* y que la misma se dirija contra los propietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal y sus moradores.

Sin embargo en el presente caso la apoderada judicial de la parte demandada afirma que se presenta una falta de legitimación por pasiva, toda vez que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como persona jurídica no es la propietaria de los inmuebles que adeudan las mencionadas acreencias, sino que el derecho real de los mismos radica en cabeza del patrimonio autónomo denominado fideicomiso Rivera del Este, en el cual dicha entidad actúa única y exclusivamente como vocera.

En consecuencia, se evidencia que el argumento central de esta defensa se centra en la calidad del demandado, de allí que se deben analizar las pruebas obrantes en el expediente y las normas relacionadas con el contrato de fiducia mercantil para determinar el alcance de la convención celebrada entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y la Sociedad PROEZA CONSULTORES LIMITADA en la que esta última Sociedad es el fideicomitente constructor y la primera de las mencionadas es desde luego la Fiduciaria, con el fin de determinar si le asiste o no razón a la parte ejecutada.

Sobre el contrato de fiducia el artículo 1226 del Código de Comercio, señala que "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".

Conforme a lo anterior, pareciera que los bienes objeto de fiducia son transferidos a la entidad fiduciaria, sin embargo de los artículos 1227<sup>4</sup> y 1233<sup>5</sup> del Estatuto Mercantil, se desprende que la fiduciaria, supuesta adquirente de los bienes transferidos, carece del interés y facultades que tiene todo propietario sobre los bienes que le pertenecen. Esto se explica porque en realidad el contrato de fiducia termina produciendo unos efectos diferentes a los de cualquier otro título traslativo de dominio, es decir su auténtico y esencial efecto es constituir una universalidad jurídica llamada patrimonio autónomo, donde los bienes se mantienen separados resto de activos de la fiduciaria.

Para el artículo 1226 del Código Comercio, el constituyente o fideicomitente es la persona que transfiere los activos o cosas que conformarán el patrimonio autónomo. Tal circunstancia explica que sea el fideicomitente a quien corresponda determinar la finalidad para la que hace tal transferencia, por su parte el beneficiario a quien también se le conoce como fideicomisario es la persona en cuyo favor se ha establecido la finalidad de la transferencia.

Del contrato de fiducia surgen obligaciones tanto para el fideicomitente como para el fiduciario, la obligación esencial del primero es transferir los bienes o cosas objeto del contrato, mientras que el fiduciario, por su parte, se obliga a manejar o gestionar los activos transferidos, con absoluta independencia de sus activos propios y con la exclusiva finalidad de cumplir las instrucciones del fideicomitente.

Una vez precisado lo anterior, vemos que en el presente caso efectivamente de los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles de los cuales surge la acción ejecutiva por la mora en el pago de las cuotas de administración vistas a folios 70 al 597 del cuaderno No. 1, es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RIVERA DEL ESTE identificado con Nit 8300538122 quien aparece registrada en calidad de propietaria nominal de los mismos.

<sup>4</sup> CÓDIGO DE COMERCIO ARTÍCULO 1227. OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LOS BIENES ENTREGADOS EN FIDEICOMISO. Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida.

<sup>5</sup> CÓDIGO DE COMERCIO ARTÍCULO 1233. SEPARACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS. Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y formar un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.

conforme a la Escritura Pública No. 1339 de 12 de agosto del año 2009 protocolizada en la Notaria Quince de Bogotá, mediante la cual se constituye la Fiducia Mercantil irrevocable de administración suscrita entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y la Sociedad PROEZA CONSULTORES LIMITADA, en la que la fiduciaria se comprometió a "mantener la titularidad jurídica de los bienes que se transfieren a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y a recibir y administrar los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE y los PROMITENTES COMPRADORES," es decir a mantener los bienes fideicomitidos y ejercer las acciones y los derechos derivados de tal calidad, para la realización y el manejo técnico, financiero, comercial y legal del proyecto "RIVERA DEL ESTE".

Además en la cláusula sexta de la mencionada escritura (Folio 696 del presente cuaderno) se consagró que los bienes transferidos en virtud de la celebración del contrato conforman un patrimonio autónomo denominado RIVERA DEL ESTE, el cual estaría destinado única y exclusivamente a la finalidad contemplada en la cláusula anterior, según las instrucciones que impartiera el fideicomitente, sin embargo dichos bienes se mantendrían separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los pertenecientes a otros patrimonios autónomos.

Asimismo contempla que "Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas y de la finalidad perseguida con ese contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio".

Sobre este asunto, el artículo 1233 del Código de Comercio, aclara totalmente la cuestión en el sentido de que tales bienes o derechos originan un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el contrato de fiducia. Es decir que se origine un patrimonio autónomo quiere decir que surge un conjunto de derechos y obligaciones, que por estar afectados a un fin común tienen la condición de universalidad jurídica.

Por escritura pública N° 18478 del 06 de diciembre de 2010, corrida en la Notaria Décima del Circulo de Cali, ALIANZA FIDUCIARIA S. A. actuando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo Rivera del Este, constituyó el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO CERRADO RIVERA DEL ESTE siguiendo las instrucciones del fiduciante constructor, en el cual se consagró como deber de los propietarios "Mantener al

<sup>1</sup> Cláusula Sexta. Escritura Pública No. 1339 de 12 de agosto del año 2009 protocolizada en la Notaria Quince de Bogotá. Folio 692 del Cuaderno No. 2.

Ejecutivo Singular  
 54-001-31-03-005-2016-00143-00

dia las contribuciones y cuotas que le correspondan de administración y reparación de bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea".

Es decir que el patrimonio autónomo originado por el contrato de fiducia, adquirió como cualquier patrimonio no solo derechos, sino también obligaciones. Los primeros activos o derechos de este patrimonio autónomo son aquellos que han sido transferidos por el fideicomitente en virtud del contrato de fiducia celebrado, en consecuencia las utilidades, accesiones y frutos naturales que produzcan estos primeros bienes entrarán a incrementar los derechos o activos del patrimonio autónomo. De allí que por ser la naturaleza de la fiducia, acorde a las voces del numeral 1 del artículo 1236 del Código de Comercio, al permitir al fideicomitente reservarse ciertos derechos, le está autorizando para que sobre este particular disponga en contrario.

Por otra parte, las deudas que conforman el patrimonio autónomo, reflejadas en los pasivos, son *las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida* con el contrato de fiducia, conforme lo dispone el artículo 1227 del Código de Comercio, así las cosas, es evidente que la aquí demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como persona jurídica propiamente dicha, no es quien debe responder por el pago de las acreencias sobre las cuales se solicitó librar orden de apremio, pues si bien la parte ejecutante aduce que cometió un error de digitación y que en efecto la demanda iba dirigida contra dicha entidad como vocera del patrimonio autónomo Rivera del Este y por ello relacionó el número de identificación tributaria correcto, lo cierto es que para esta funcionaria judicial no es de recibo dicha justificación, toda vez que claramente en su libelo incoativo la actora solicita la ejecución contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y en efecto presenta un título ejecutivo a su cargo, cuando en realidad, por la naturaleza del encargo fiduciario, el título debería estar a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RIVERA DEL ESTE, es decir, se presenta un título de una persona jurídica diferente a la que realmente debe ser la obligada, pues las razones sociales son distintas y el certificado de existencia y representación legal allegado corresponde es a la entidad fiduciaria que se identifica tributariamente con el número 860.531.315-3 (Folios 607 al 618 del cuaderno No. 1), sin que se evidencie dentro del mismo la inscripción del contrato de fiducia mercantil en mención, contrario a lo expuesto por la parte demandante al momento de descorrer el traslado de las excepciones previas.

Colorario de lo anterior, no pueda la parte demandante desconocer la importancia de allegar el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica demandada, pues tal requisito es indispensable como presupuesto de admisibilidad

\*Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO CERRADO RIVERA DEL ESTE, en el Capítulo VII, Num. 4 del artículo 28.

conforme a lo normado en los artículos 84 y 85 del Código General del Proceso, por ende como la persona jurídica demandada era ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ninguna irregularidad se advirtió al respecto pues la prueba de la existencia y representación legal allegada correspondía a dicha entidad. Muy distinto hubiese sido el panorama si en el escrito impulsor apareciese como demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RIVERA DEL ESTE, pues en esa oportunidad se hubiera inadmido la demanda con la finalidad de que se allegara el documento idóneo para identificar plenamente a la demandada. Aun más, de haber sido la antedicha fiduciaria en su calidad de vocera la demandada, seguramente se habría abstenido el despacho de librar la correspondiente orden de apremio, habida cuenta de que el título báculo de recaudo aparece a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y no en su calidad de vocera del patrimonio autónomo.

Ahora bien, es indispensable para esta operadora judicial aclarar la función de la fiduciaria, pues como quedo visto la misma carece de derechos sobre los bienes fideicomitidos, pues la transferencia realizada por el fideicomitente genera obligaciones a cargo de la fiduciaria, dentro de las cuales la principal se encuentra consagrada en los artículos 1234, numerales 1 y 4 y del Código de Comercio y el artículo 29, numeral 3 del Sistema Orgánico del Sistema Financiero Colombiano.

La fiduciaria, conforme lo disponen los numerales 1 y 4 del artículo 1234 del Estatuto Mercantil, está obligada a realizar: *"diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia"* y a llevar *"la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos"*.

A simple vista se evidencia que la primera función es similar a la de quienes se encargan de gestionar, gerenciar o dirigir una sociedad, mientras que la segunda es idéntica a la de quienes representan legalmente a este tipo de personas jurídicas. Una y otra función generalmente concurren en la misma persona.

Es decir, no se requiere mayor esfuerzo para entender que la verdadera situación jurídica de la fiduciaria es la misma del representante legal de una persona jurídica, pues al igual como sucede con las sociedades, el patrimonio autónomo es titular de unos derechos y deudor de ciertas obligaciones, por ende en la gestión del patrimonio autónomo la fiduciaria actúa como corresponde a un gerente, sin que pueda garantizar determinados resultados, de acuerdo a lo normado en los artículos 29 numeral 3 y 151 numeral 5 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, pero debe obrar con la diligencia que corresponde a su condición según manda el artículo 1243 del Código de Comercio, pues su obligación resulta ser de medios, al comprometerse a realizar todas las acciones

necesarias para lograr el fin del contrato de fiducia, para lo cual empleará la debida diligencia sin que en ningún caso garantice la efectiva realización del fin.

En consecuencia, si bien la gestión del patrimonio autónomo corresponde a la fiduciaria nada impide que en el contrato de fiducia el fideicomitente se reserve todas o algunas de las facultades que comprende tal gestión, también puede ocurrir que no las reserve para sí sino para una persona que bien puede ser designada por él o por el fiduciario. Despreñdase de lo anterior, que el sujeto de derechos y obligaciones lo constituye el patrimonio autónomo de la fiducia, constituyéndose en un sujeto de derechos muy parecido al que se constituye mediante un contrato de sociedad y por consecuencia es quien puede actuar válidamente en proceso como demandante o como demandado por intermedio de la entidad fiduciaria.

Respecto a la capacidad del patrimonio autónomo para comparecer a juicio, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia profenda el 3 de agosto de 2005 con ponencia del Mag. Silvio Fernando Trejos Bueno señala: "a) ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica y por tal circunstancia, en los términos del artículo 44 del C. P.C., en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no abra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecta a una específica finalidad".

Así las cosas, se concluye que al constituirse entre la Sociedad PROEZA CONSULTORES LIMITADA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, se creó el patrimonio autónomo que se denominó RIVERA DEL ESTE, tal como se acredita con la escritura pública antes referida, por lo que al demandarse a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se concluye sin mayor hesitación que no era viable ejercerse la acción directamente contra esa entidad sino contra el patrimonio autónomo en sí representado por la mencionada fiduciaria, garantía esta del cumplimiento de las obligaciones que se llevarían a cabo en el desarrollo del objeto del contrato de fiducia, pues, al crearse este evidentemente la responsabilidad de la fiduciaria está limitada a los bienes que integran el mismo, por lo que en este sentido es conclusivo inferir que se sí se tipifica la falta de legitimación por pasiva por parte de la citada fiduciaria y así habrá de declararse.

En ese orden de ideas, se puede concluir entonces que es procedente proferir sentencia anticipada declarando la falta de legitimación en la causa por pasiva, tal como se dispondrá en la parte resolutive de este proveído conforme lo prevé el numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, absteniéndose de realizar el estudio de los medios exceptivos enunciados en el recurso incoado por sustracción de materia, ordenando la terminación del proceso, el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y la consecuente condena en costas.

Por lo anterior y en mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR probada la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, conforme lo prevé el numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia, DECLARAR terminado el proceso de la referencia, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO:** Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas por cuenta del presente proceso.

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Tásense conforme lo estipula el Artículo 365 del C.G. del P. Para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1'000.000) a favor de la parte demandada.

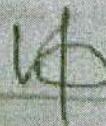
**NOTIFIQUESE y CÚMPLASE.**

La Juez,

  
**MARTHA BEATRIZ COLLAZOS SALCEDO**

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

Lo Expediente







RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C. Veintinueve (29) de agosto de dos mil dieciocho (2018).

RAD. 11001400301720170089700

### OBJETO DE DECISIÓN

Se dirime la controversia sobre la excepción previa, alegada mediante recurso de reposición contra la providencia de agosto 30 de 2017, mediante el cual se libró mandamiento de pago, dentro del proceso ejecutivo singular de menor cuantía promovido por el EDIFICIO TORRE VERONA PROPIEDAD HORIZONTAL contra FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

### ANTECEDENTES

La Copropiedad EDIFICIO TORRE VERONA P.H., mediante apoderada judicial impetró proceso ejecutivo singular en contra de FIDUCIARIA ALIANZA S.A. con el fin de obtener el pago de las cuotas de administración causadas desde noviembre de 2013 a junio de 2017, 2 cuotas extras de noviembre de 2016 y mayo de 2017 y retroactivos causados en abril de 2017, contenido en el certificado expedido por la administradora de la ejecutante.

Mediante proveído de agosto 30 de 2017 (fl. 17) se libró el respectivo mandamiento de pago.

La FIDUCIARIA ALIANZA S.A., mediante apoderado judicial se notificó de manera personal del auto que emitió orden de pago tal como consta en el expediente en acta que milita a folio 18, quien dentro del término legal propuso excepciones previas, conforme a la figura del recurso de reposición establecida en el numeral 3 del artículo 442 del C.G. del P.

Así las cosas, el Juzgado procedió a correr traslado de las excepciones propuesta por el ejecutado a la parte actora, como lo prevé el artículo 101 ibídem, en concordancia con el artículo 110 de misma norma, frente al cual el ejecutante la recorrió en tiempo.

### CONSIDERACIONES

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, *"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 3.- Cuando se encuentre probada [...] la carencia de legitimación en la causa"*, de tal manera que si el Juez encuentra pruebas que determinen el rumbo del proceso, procederá conforme a lo ordenado en la norma procesal vigente.

Respecto del caso objeto de análisis, el Despacho debe precisar que el proceso ejecutivo tiene por finalidad obtener la plena satisfacción de unas prestaciones u

obligaciones a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado; se trata, como lo han definido los doctrinantes de una pretensión cierta pero insatisfecha, que se caracteriza porque no se agota sino con el pago total de la obligación la cual tiene como características, ser clara, expresa y exigible.

En cuanto al extremo pasivo se tiene que presentó la excepción denominada: "ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales" y "FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA"; ahora bien, al realizar un análisis conjunto de las excepciones previas se observa que en la segunda no se reconoce la obligación por parte del ejecutado, por lo tanto se entrará a valorar esta, que en el caso de prosperar no habrá necesidad de desarrollar la primera.

Señala la apoderada de la sociedad ejecutada que la parte actora ignoró la anotación del folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-550240 en donde hay una transferencia del derecho de dominio a Alianza Fiduciaria S.A. a Título de fiduciaria mercantil a través de la escritura pública N° 8438 de diciembre 14 de 1993 de la notaría 18 del círculo de Bogotá D.C., obrando la misma propietaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso INM Edificio Verona; y siendo el certificado de libertad y tradición el documento idóneo para determinar el titular del bien inmueble, no dirige la demanda en contra del patrimonio autónomo, por el contrario se limitó a demandar al administrador del fideicomiso para obtener el cumplimiento de la obligación de pago.

Ahora bien, en defensa de los intereses de la ejecutante, su apoderada esgrime que la ley 675 de 2001, indica de manera clara y precisa quienes tienen la obligación de pagar las expensas comunes, existiendo solidaridad entre el anterior y el nuevo propietario con respecto al pago de expensas ordinarias o extraordinarias no pagadas; y conforme a la excepción planteada de falta de legitimación en la causa por pasiva, indica que los propietarios de los bienes privados están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias para la existencia y conservación de la copropiedad, las que son certificadas por el administrador y representante legal de la entidad sujeta a Propiedad Horizontal.

Denuncia que la oficina 604 se ubica dentro de una entidad sujeta al régimen de propiedad horizontal, por lo cual su propietario y la fiducia tienen una obligación legal frente a las expensas causadas; y no puede pretenderse que mediante la suscripción de un contrato, cualquiera que este sea, con un tercero, se desprenda de su obligación y la copropiedad se encuentre obligada a ejercer el cobro a un tercero, de quien se desconoce el derecho bajo el cual se encuentra habitando el bien. Recalcando que quien aparece en el folio de matrícula inmobiliaria es el aquí demandado y la copropiedad inicia la ejecución contra éste.

Al respecto se dirá que, el concepto de parte se encuentra ligado inexorablemente a la legitimación en la causa ya sea por activa o bien por pasiva, en este sentido, no es posible separar o ni sistematizar los elementos sustanciales de la acción, entendida ésta como pretensión, pues tales componentes colaborar necesariamente con el éxito de las peticiones, no en vano nuestro alto tribunal de justicia ha expresado:

*"... aquellos inciden en el funcionamiento de cada derecho subjetivo, de cada acción, condicionada por las circunstancias individuales de quien lo ejerce y del fin con el cual lo hace; las condiciones de cada acción difieren como los sujetos de cada una y como las situaciones singulares que cada acción contiene o revela;*

no...  
recoge una buena  
obrar".

Con claridad se colige e  
obrar conduce necesar  
admisible atender el p  
derechos reclamados p

Y es que la legitimación  
facultad para deman  
además si dirige la d  
derecho instado, único

Concatenado a lo ant  
existe en la medida  
quien en nombre pro  
tal orden de ideas,  
derecho, y pasiva p

En punto de los a  
términos genéricos  
configura una posi  
la otra.

Se debe tener en c  
procesos de ejecu  
califican como tit  
ajusta a derecho.

Sobre este particu

"{...} l  
en los  
condici  
encuen  
de la  
discre  
con p  
título  
488 d

En ese orden  
arrimado com  
considerado ti  
seguir soporta

Recordemos  
copropiedad  
artículo 48 qu  
legal de la pers

<sup>1</sup> Corte Suprema

no obstante en esta multiplicidad haya un fenómeno constante que siempre recoge una buena suma de condiciones de la acción llamada...legitimación para obrar".

Con claridad se colige entonces, que la falta de verificación de la legitimidad para obrar conduce necesariamente a la sentencia absolutoria, puesto que no es admisible atender el pedimento de quien no ostenta en su órbita personal los derechos reclamados por vía judicial.

Y es que la legitimación solo emana si quien impetra la acción tiene a su favor la facultad para demandar, que emana por supuesto de la propia ley sustancial, y además si dirige la demanda en contra de la persona llamada a responder por el derecho instado, único sujeto entonces que puede atender la pretensión.

Concatenado a lo anterior, la legitimación tiene su hontanar en la ley sustancial y existe en la medida permitida por ésta cuando demanda el autorizado, contra quien en nombre propio o por medio de representante es llamado a responder. En tal orden de ideas, será activa para quien puede proseguir judicialmente un derecho, y pasiva para aquel contra el cual se hace valer éste.

En punto de los argumentos fraguados, puede afirmarse válidamente que en términos genéricos la legitimidad es sinónimo de titularidad del derecho, que configura una posición de sujeto activo para una de las partes, y la de pasivo para la otra.

Se debe tener en cuenta, que es deber de los jueces, al momento de dictar fallos, en procesos de ejecución, auscultar si los documentos presentados con la demanda, califican como títulos ejecutivos y por consiguiente, si el mandamiento de pago se ajusta a derecho.

Sobre este particular, ha precisado la jurisprudencia que:

*"[...] la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal; por lo tanto, no funda la falta de competencia la discrepancia que pueda surgir entre la liminar orden de pago y la sentencia que, con posterioridad, decida no llevar adelante la ejecución por reputar que en el título aportado para la misma no militan las condiciones pedidas por el artículo 488 del C. de P.C."*<sup>1</sup>

En ese orden de ideas, es deber de este despacho, verificar, si el documento arrimado como venero de ejecución, reúne los requisitos sustanciales, para ser considerado título ejecutivo y si por ende, posee fuerza ejecutiva suficiente para seguir soportando la acción.

Recordemos que el certificado expedido por los administradores de las copropiedades para ser ejecutado, tienen su fuente de la ley 675 del 2001, en su artículo 48 que a la letra reza: "[...] En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 068 de 7 de marzo de 1988

pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior [...]

Además, el artículo 79 de misma normatividad prevé: "los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble".

De las anteriores regulaciones, se extrae que la legitimidad de la parte activa orbita en la calidad de quien expide el certificado, en este caso el administrador quien ostenta la figura de representante de la Copropiedad, y lo que en efecto acá acaeció, sin embargo lo que molesta al extremo pasivo es la legitimación de quien debe entrar a responder por los rubros que se pretende ejecutar.

Por esta razón, habrá que entrar a estudiar e identificar la identidad del propietario para establecer si quien acá se ejecuta es el obligado o por el contrario no le asiste obligación alguna.

En este sentido, se pone en controversia por parte de los extremos del litigio la titularidad del bien, pues se debe establecer si el inmueble se encuentra en cabeza de Fiduciaria Alianza S.A. o de Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso.

Partamos entonces del concepto de Fiducia Mercantil estatuido en el artículo 1226 del Código de Comercio, el que lo establece como "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" (subrayado fuera del texto). En este sentido, celebrado dicho contrato el bien objeto del mismo, deja el patrimonio del primero para pasar al atributo del segundo como administrador.

Ahora bien, el descontento parte del hecho en que sostiene el ejecutante que al que se le transfiere el bien es a la sociedad que hizo parte del negocio, es decir a Alianza Fiduciaria como fiduciario y no a la figura que de aquel se desprende.

Entremos entonces a analizar el artículo 1227 ibídem: "Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida". De manera que, la característica fundamental de este negocio jurídico, es que los bienes conforman un

patrimonio autónomo de finalidad encomendada, e

En consonancia, el número de la encomienda como deber de defensa de los bienes fideicomitente [...]

Ahora bien, en marco de la Ley 1607 de 2012, en su artículo 2.5.1.1, se desarrolla el contrato de fiducia mercantil en receptores de los derechos de los contratos celebrados y ejecutados. Lo que enseña ver que el contrato Mercantil, no es destinado a cumplir lo anterior único que tiene legitimación en la

Reforcemos las anteriores regulaciones en la Ley 1607 de 2012, que modifica el Código de Comercio de los Impuestos Adicionales (Decreto 624 de 1989) para cumplir con las formalidades asignando NIT diferenciado que identifica el fideicomiso

Por cuenta de la causalidad que recae la obligación y en el caso de modificación de la complementación de la fiducia mercantil GLORIA, LEÓNIDA

Por último, recordemos que quienes tienen capacidad para determinar: "[...] Por lo que se refiere a los patrimonios autónomos, determine la ley [...] En el proceso el artículo 1226 del Código de Comercio, lo que disponga la ley para los constituidos a través de un apoderado de la resp

Corolario de la ley que permite certificarse la causalidad exceptivo aleatorio anticipada, en la causa,

Como quiere el recurrente,

patrimonio autónomo del cual solo se puede disponer para llevar a cabo la finalidad encomendada, es decir, para cumplir el negocio fiduciario.

En consonancia, el numeral 4 del artículo 1234 de la misma codificación se le encomienda como deber de Fiduciario: "[...] llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente [...]";

Ahora bien, en marco de regulación de la Fiducia Mercantil, el decreto 2555 del 2010 en su artículo 2.5.2.1.1., señala que "[...] los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia [...]". Lo que enseña ver que pese a que Alianza Fiduciaria realizó el negocio de Fiducia Mercantil, no es destinatario de la obligación por los conceptos que acá se ejecuta; pues lo anterior únicamente lo atañe para la defensa de los intereses, es decir, para tener legitimación en la defensa del patrimonio autónomo.

Reforcemos las anteriores aseveraciones con lo preceptuado en el artículo 127 de la ley 1607 de 2012, que modificó el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales (Decreto 624 de 1989), en el que señala el deber de la sociedades fiduciarias en cumplir con las formalidades de los patrimonios autónomos que administren, asignando NIT diferente a los patrimonios autónomos administrados que identifica el fideicomiso que administran.

Por cuenta de la cadena normativa traída a colación se identifica plenamente en quien recae la obligación, que no es mas que al patrimonio autónomo de la fiducia, y en el caso de marras en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1446225 en complementación indica: "[...] FIDUCIARIA ALIANZA adquirió a título de fiducia mercantil irrevocable de CONSTRUCCIÓN TORCOROMA LTDA, GLORIA, LEÓNIDAS y MANUEL DE LA ROSA [...]".

Por último, recordemos que el Código General del Proceso señala expresamente quienes tienen capacidad para ser parte del proceso y por ello su artículo 53, determina: "[...] Podrán ser parte en un proceso: 1. Las personas naturales y jurídicas. 2. Los patrimonios autónomos. 3. El concebido, para la defensa de sus derechos. 4. Los demás que determine la ley [...]" (subrayado fuera del texto), y en continuación del texto procesal el artículo 54 soporta: "[...] comparecencia al proceso [...] las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera [...].

Corolario de lo antes analizado, siendo el patrimonio autónomo a quien debió certificarse la obligación y por ende ejecutarse, le asiste prosperidad en el medio exceptivo alegado, por lo tanto, éste Despacho procede a dictar sentencia anticipada, en el sentido de encontrarse probada la carencia de legitimación en la causa,

Como quiera que se encuentra probada una de las excepciones planteadas por el recurrente, no se hace necesario resolver sobre el otro medio exceptivo.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

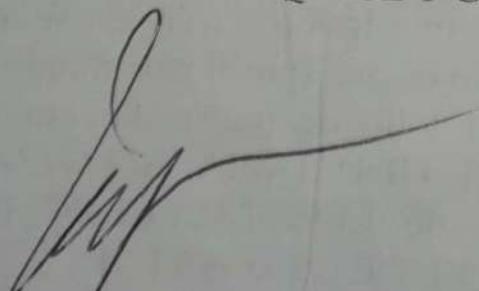
**PRIMERO.-** Declarar fundada la excepción previa denominada "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA", argüida por la sociedad ejecutada.

**SEGUNDO.-** En consecuencia, de DECLARAR terminado el proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión.

**TERCERO.-** ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares que recaigan sobre los bienes de la parte pasiva. En caso de recaer embargo sobre los remanentes procédase conforme lo establece el artículo 466 del C.G. del P. Oficiese.

**CUARTO.-** Condenar en costas de instancia a la parte ejecutante, fíjese la suma de \$ 400.000<sup>00</sup> M/cte, como agencias en derecho, Tásense y liquídense las mismas por Secretaría.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN  
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 127 de hoy

04 SET. 2018

CATHY ESTHER DÍAZ PÉREZ.

La Secretaria,

472

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.- Barranquilla, treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018).-

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada parcial por falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que al excluir a ALIANZA FIDUCIARIA no hay lugar a resolver las excepciones previas propuestas por el apoderado de dicha sociedad.

Así mismo se aclara por parte de éste despacho judicial que la sentencia anticipada se dictará de forma escrita en atención a que el proceso referenciado no ha superado el etapa inicial eminentemente escritural.

Bajo éste entendido, resulta pertinente citar la sentencia de 15 de agosto de 2017 proferida por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta, la cual señala lo siguiente:

*"De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane."*

En relación con la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA ha sido puntualizada por nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia:

*La legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del "titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico" (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentido la reiterada jurisprudencia de la Sala, "es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste" (Cas. Civ. sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, "según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la 'legitimatío ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)" (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, "el juzgador debe verificar la legitimatío ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular" (Cas. Civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).*

Se denomina legitimación en la causa la capacidad de poder ser parte en un proceso, es así como se habla de legitimación en la causa por pasiva para determinar quién es el demandado y de legitimación en la causa por activa con la finalidad de establecer quién es el que tiene la facultad de demandar.

En el asunto bajo estudio, se observa que por Escritura Pública No. 553 de fecha 14 de marzo de 2014, visible a folios 178 a 211 del expediente, se constituyó FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, cuyo objeto es la constitución de un patrimonio autónomo para que la fiduciaria como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración de dicho contrato y adelantar las gestiones establecidas en éste contrato y en instrucciones que por escrito le imparta el fideicomitente.

El despacho observa que el fideicomiso DANTE STIL NOVO tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado DANTE STIL NOVO, consecuentemente para la puesta en marcha de dicho proyecto inmobiliario se suscribió entre el demandante señor ZAMIR CASALINS GRANADOS y el FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO representado legalmente por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO una CARTA DE INSTRUCCIONES (folios 15 - 21) y un CONTRATO DE VINCULACIÓN como BENEFICIARIO DE ÁREA EN EL FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO.

Bajo éste entendido, es diáfano que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no actúa en su propio nombre al administrar el FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, sino que lo hace como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, es decir, que administra los bienes fideicomitados propios del fideicomiso. Además que dicha sociedad es parte integrante del negocio jurídico - Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área en el Fideicomiso Dante Stil Novo, razón por la cual debió demandarse a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO y no a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A., cuestión que evidencia una falta de legitimación en la causa por pasiva.

Ahora bien, el artículo 61 del Código General del Proceso regula lo relacionado con el litisconsorcio necesario y la integración del contradictorio, señalando lo siguiente:

*"Art. 61.- Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por su disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.*

***En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término..."***  
*(Negrillas fuera del texto)*

Con fundamento en la norma citada, y que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO es parte integrante del negocio jurídico - Contrato de Vinculación Como Beneficiario de Área en el Fideicomiso Dante Stil Novo, el despacho ordenará de oficio disponer la citación de La citada sociedad.

Por todo lo anterior, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

- 1.- Declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y dar por terminado el mismo en relación con dicha sociedad.
- 2.- Integrar al contradictorio a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, en consecuencia, se ordena su citación, dándole traslado por el término de veinte (20) días. Notifíquesele personalmente.

El demandante o el patrimonio autónomo citado, deberán presentar la prueba de la constitución del patrimonio y de su representación por la vocera ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El demandante debe presentar copia de la demanda y sus anexos por el traslado convocado.

El proceso se suspenderá durante el término concedido para que el citado comparezca al proceso.

3.- Ordenar continuar el proceso con CONSTRUCTORA DANTE S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAVIER VELASQUEZ  
EL JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARIA

BARRANQUILLA 07/07/18 DE 200

NOTIFICADO POR ESTADO No. 181

A SECRETARIA.

9

**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO**  
**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

**DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES**

**Proceso:** Verbal – Acción de Protección al Consumidor  
**Radicación:** 18-99802  
**Demandante:** A.P. DE COLOMBIA & CIA S.C.A.  
**Demandada:** AVORA S.A.S. y OTROS

**Ciudad y fecha:** Bogotá, veinte (20) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).  
**Hora de inicio:** 14:54 h.  
**Hora de finalización:** 19:33 h.

**1. INTERVINIENTES**

Concurren a la diligencia:

**Por la Superintendencia de Industria y Comercio**

El suscrito **ANDRÉS FELIPE RESTREPO PRADO**, funcionario asignado al Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor de la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales.

**Por la parte demandante**

Compareció **SALOMON ABUCHAIBE AMASTHA**, identificado con C.C. No. 8.700.151, en su calidad de representante legal de la sociedad demandante; y **MARIA ISABEL GUIO SANCHEZ**, identificada con C.C. No. 46.368.933 y T.P. No. 129.077 del C.S. de la J., en su calidad de apoderada.

**Por la parte demandada**

Compareció **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA**, identificado con C.C. No. 890.157, en su calidad de representante legal de la sociedad **ARAUJO Y SEGOVIA S.A.**; **NADIA CONSTANZA FORERO TAPIERO**, identificada con C.C. No. 52.388.057 y T.P. No. 118.298 del C.S. de la J., en su calidad de apoderada de la sociedad **ARAUJO Y SEGOVIA S.A.**; **CARLOS ANDRES MERCADO GARCIA**, identificado con C.C. No. 73.291.155, en su calidad de representante legal de la sociedad **SPORAS S.A.S.**; **BLEIDY JOHANNA PORTELA**, identificada con C.C. No. 1.069.730.307, en su calidad de representante legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO VITRA 57**; y **LESBIA PEREZ OROZCO**, identificada con C.C. No. 32.678.031 y T.P. No. 68.331 del C.S. de la J., en su calidad de representante legal de la sociedad **AVORA S.A.S.**, y apoderada de la sociedad **SPORAS S.A.S.** y del **FIDEICOMISO VITRA 57**.

**2. ETAPAS ADELANTADAS**

En desarrollo de la audiencia se efectuó lo siguiente:

- 2.1. Se declaró fracasada la etapa de conciliación.
- 2.2. Se adelantó el interrogatorio de parte.
- 2.3. Se profirió sentencia anticipada parcial en los términos del artículo 278 del C.G. del P., que a su tenor en la parte resolutive indicó lo siguiente:

Así las cosas, en mérito de lo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE,**

**PRIMERO:** Declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** Negar las pretensiones incoadas en la demanda.

**TERCERO:** Archívense las presentes diligencias.

**CUARTO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**QUINTO:** La anterior decisión se notifica por estrados a las partes.

Sin recursos frente a la presente decisión.

- 2.4. Se adelantó la fijación de hechos, pretensiones excepciones, y se fijó el objeto del litigio.
- 2.5. Se decretaron y practicaron las pruebas.
- 2.6. Se adelantó el saneamiento del proceso.
- 2.7. Se escucharon alegatos de conclusión.
- 2.8. Se profirió la respectiva sentencia que a su tenor en la parte resolutive indicó lo siguiente:

Así las cosas, en mérito de lo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales conferidas por la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 del Código General del Proceso, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE,**

**PRIMERO:** Declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO VITRA 57**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** Declarar que las sociedades **ARAUJO Y SEGOVIA S.A.**, **SPORAS S.A.S.** y **AVORA S.A.S.**, identificadas con Nit. 890.400.048-9, 830.509.496-7 y 900.711.610-9, respectivamente, vulneraron los derechos del consumidor, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Ordenar a las sociedades **ARAUJO Y SEGOVIA S.A.**, **SPORAS S.A.S.** y **AVORA S.A.S.**, identificadas con Nit. 890.400.048-9, 830.509.496-7 y 900.711.610-9, respectivamente, que, a favor de la sociedad **A.P. DE COLOMBIA & CIA. S.C.A.**, identificada con NIT. 901.116.646-5, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, proceda a las siguientes reparaciones: adecuación del enchape y cerámica del baño rematando el mismo hasta el techo; cambio e instalación de los vidrios cristal laminado termoacústico en la zona de labores, balcones, zona social y alcobas; y adecuación y remate del mueble de la cocina hasta el techo, como se indicó en la parte motiva del presente fallo.

**PARÁGRAFO:** Para el efectivo cumplimiento de la orden, la demandante deberá permitir el ingreso del personal dispuesto por los demandados para las intervenciones correspondientes.

**CUARTO:** El cumplimiento de la orden que se imparte en esta sentencia deberá ser acreditado por la demandada, dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la expiración del plazo otorgado en el artículo precedente.

**QUINTO:** El retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio, por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto literal a) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

**SEXTO:** En caso de persistir el incumplimiento de la orden que se imparte la Superintendencia de Industria y Comercio, podrá decretar el cierre temporal del establecimiento de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

**SÉPTIMO:** Condenar en costas a la parte demandada. Para el efecto se fija por concepto de Agencias en Derecho, atendiendo los lineamientos que en tal sentido ha establecido el Consejo Superior de la Judicatura, la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán pagados por dicho extremo procesal. Por Secretaría efectúese la correspondiente liquidación.

**OCTAVO:** La anterior decisión se notifica por estrados a las partes.

---

#### **AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE UN RECURSO DE APELACIÓN**

Ante la decisión proferida por este Despacho, la sociedad **ARAUJO Y SEGOVIA S.A.** presentó recurso de apelación, en virtud de lo anterior, el Despacho resuelve:

Conceder el recurso de apelación en el efecto **devolutivo** ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá –Sala Civil Reparto –. Para el efecto, el apelante deberá, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, acreditar el pago de las copias de la integridad del expediente. Téngase en cuenta que el valor de cada copia simple es de DOSCIENTOS PESOS M/Cte. (\$200) y del CD es de MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/Cte. (\$1.950), expensas que deberán ser consignadas en la cuenta corriente No. 06275438-7 del Banco de Bogotá con el código rentístico No. 5, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio.

El despacho deja constancia que los reparos fueron presentados en audiencia.

Vencido el término y cumplido lo anterior, por Secretaría remítanse las copias al superior.

---

No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se da por terminada la misma.

**Por la Superintendencia de Industria y Comercio:**

**ANDRÉS FELIPE RESTREPO PRADO**

Profesional universitario adscrito al Grupo de Trabajo de Defensa del Consumidor  
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales