

31A.
320



Señor:
JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE BYLIN S.A.S. CONTRA ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S
CANCHA FAIR PLAY S.A.S, ALIANZA FIDUCIARIA S.A Y OTROS

RAD: 2019-0284.

JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID, identificado como aparece al pie de mi firma actuando en calidad de representante legal de **CANCHA FAIR PLAY SAS** sociedad identificada con Nit 900.658.430-3 demandada dentro del proceso citado en la referencia, al señor Juez respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **JUAN PABLO DIAZ FORERO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.224 expedida en Bogotá, y portador de la tarjeta profesional número 181.753 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación de la sociedad demandada adelante las gestiones pertinentes encaminadas a realizar la defensa dentro del presente asunto.

Mi apoderado queda ampliamente facultado, para notificarse del auto admisorio de la demanda, recibir, desistir, sustituir, reasumir, contestar la demanda, transigir, conciliar, interponer toda clase de recursos e incidentes, y en general queda facultado para realizar todas las gestiones que legalmente correspondan en procura de la defensa de los intereses de **CANCHA FAIR PLAY SAS**.

Solicito al señor juez, reconozca personería al apoderado especial en los términos y para los efectos del poder conferido.

Del señor Juez respetuosamente.

JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID
CC 19.165.794
Representante Legal
CANCHA FAIR PLAY SAS
Nit 900.658.430-3

Acepto:

JUAN PABLO DIAZ FORERO
C.C:79.958.224 de Bogotá.
T.P. 181.753 del C. S. de la J.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.

PRESENTACIÓN PERSONAL

Hoy 25 de Septiembre de 2019

Compareció Juan Pablo Diaz Forero

Quien exhibió la C.C. No. 79 958 224

de Bogota y TP No. 181 753

y declaro que la firma que registra en el presente documento fue impuesta de su puño y letra

Comparecencia

Secretario (a):

C11104A # 4JA-60 OF 800
317513160 L



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



1085

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el once (11) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019165794, presentó el documento dirigido a JUZGADO 36 CIVIL DE BOGOTA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



34lauueak6q0
11/09/2019 - 08:59:09:627



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

PROTECCION DE DATOS
Autorizo a la Notaría 39 del Círculo de Bogotá D.C. para incorporar mis datos personales en su base de datos. Únicamente en función de la actividad Notarial.
Ley estatutaria 1581 de 2012
Decreto 940 de 1970



MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
Notario treinta y nueve (39) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 34lauueak6q0



315
321
32

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1844348403433129

Generado el 16 de septiembre de 2019 a las 16:01:41

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

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1769 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado, Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE), bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. trasladada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá 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, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores; así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los

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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1844348403433129

Generado el 16 de septiembre de 2019 a las 16:01:41

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

conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores.

(d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta.

PRESIDENTE Y FUNCIONES.

La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -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 toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar y ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito 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 que se requieran. No tendrá facultad para nombrar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las

33
316.
322

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1844348403433129

Generado el 16 de septiembre de 2019 a las 16:01:41

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

autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Luis Fernando Fandiño Ferreira Fecha de inicio del cargo: 27/04/2010	CC - 79350068	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2019041275-000 del día 28 de marzo de 2019, que con documento del 20 de marzo de 2019 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 358 del 20 de marzo de 2019. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1844348403433129

Generado el 16 de septiembre de 2019 a las 16:01:41

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carlos Alberto Londoño Tobón Fecha de inicio del cargo: 23/06/2016	CC - 16220932	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2019034780-000 del día 31 de enero de 2019, que con documento del 23 de enero de 2019 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 355 del 23 de enero de 2019. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16667169	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejía Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Luis Alberto Arias Fecha de inicio del cargo: 14/08/2019	CC - 1020449784	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Sandra Bonilla Giraldo Fecha de inicio del cargo: 26/12/2018	CC - 67021562	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos Alberto López Navarrete Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80858213	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Laura Eugenia Díez Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 10/07/2018	CC - 1128468206	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales

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



34
317
323

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1844348403433129

Generado el 16 de septiembre de 2019 a las 16:01:41

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

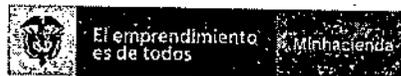
NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Bleidy Johanna Portela Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1069730307	Representante Legal para Asuntos Judiciales
María Elena Restrepo Correa Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 42796040	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

M. Catalina E. C. Cruz García

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

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



324
324



República de Colombia



Aa011433673

Fecha Destinatario Remitente

Alianza Fiduciaria

21/07/2014 01:57:36 p.m. (S) FIDECOMISO ECOCIUDAD DANIEL MARCELO ZARAMA DE LA ESPRIELLA



República de Colombia

Papel, incluido para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, verificaciones y autenticaciones del archivo notarial

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 1.146
MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS
DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE MARZO DE
DOS MIL CATORCE (2014) OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO
(44) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C

CÓDIGO NOTARIAL:
1100100044

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los VEINTIOCHO (28) días del mes de MARZO de dos mil CATORCE (2014), ante mí, JAIME ALBERTO BELLO GUTIERREZ, Notario Cuarenta y cuatro (44) Encargado del Círculo Notarial de Bogotá, D.C., se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Compareció con minuta enviada por e-mail

ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá de Nacionalidad sueca, identificado con la cédula de extranjería número E245971, quien obra en nombre y representación legal de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de 4 de junio de 2013, identificada con Nit. 900.623.984-0, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominara EL FIDEICOMITENTE

GUILLERMO MEDINA HERNANDEZ, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Villeta Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.243.132 expedida en Villeta, quien actúa en su propio nombre y representación, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara EL TRADENTE

NOTARIA CUARENTA Y CUATRO



Ca006459500

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

GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** 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) de once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10) del Circuito de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** 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:

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**.

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

FIDEICOMITENTE: Es la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.**, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato.

319.
325



República de Colombia



Aa011493674

BENEFICIARIO: Será quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

TRADENTE: Es GUILLERMO MEDINA HERNANDEZ, quien en virtud del presente instrumento transfiere a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO a título de fiducia mercantil por cuenta del FIDEICOMITENTE los bienes inmuebles que se describen más adelante. El TRADENTE por dicha transferencia no adquiere ningún derecho o interés en el FIDEICOMISO que por este acto se constituye, de la misma manera, se obliga únicamente a transferir el inmueble al FIDEICOMISO libres de hipoteca, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias, del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general de cualquier limitación de dominio y a salir al saneamiento en los casos de ley.

SEGUNDA - MANIFESTACION 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.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION 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 fideicomitidos 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 de las obligaciones contraídas por EL FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida de acuerdo con los términos del presente contrato.

JUZ MARY CARDENAS VELA
NOTARIA CUARENTA Y CINCO

Este instrumento para todo su contenido se encuentra en la sede pública. No tiene costo para el usuario.

República de Colombia



Notaría pública para uso exclusivo de oficinas de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo nacional.



0195859099

COLOMBIA

CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DEL TRADENTE:-----

4.1. **DECLARACION DE SOLVENCIA.** EL FIDEICOMITENTE y el TRADENTE declaran bajo la gravedad del juramento encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que el TRADENTE 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.

Igualmente EL FIDEICOMITENTE y el TRADENTE declaran bajo la gravedad de juramento que los bienes que entregan a título de fiducia mercantil no provienen (ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2006 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones ni han sido utilizados por EL FIDEICOMITENTE o el TRADENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc. como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES.** EL FIDEICOMITENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. **CAPACIDAD.** EL FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no

320
326



República de Colombia



Aa011433675

requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha esta cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hasta su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: EL FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACION FINANCIERA: EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: EL TRADENTE y el FIDEICOMITENTE declaran y garantizan que

el papel notarial encaja en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.



República de Colombia

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



BUENA VISTA
BOGOTÁ CUARENTA Y CINCO

BOGOTÁ, D.C., 11 de mayo de 2015

son propietarios y titulares plenos de los activos que cada uno de ellos transfiere a FIDEICOMISO en virtud de este Instrumento, 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

1. Constituir un Patrimonio Autónomo para que la FIDUCIARIA, como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.

2. Que ALIANZA, como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito EL FIDEICOMITENTE le imparta; las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato.

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE transfiere a título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración para la constitución de FIDEICOMISO, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00).

Adicionalmente, el TRADENTE transfiere el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el inmueble identificado con el Número de Matrícula Inmobiliaria 156-129790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa, cuyos linderos y especificaciones son: Por el Norte: Con el Predio 00-02-001-01-14-000 ORIENTE: Con el Predio 00-02-0001-0029-000; SUR: Con la Quebrada Naranjal OCCIDENTE: Con los predios 00-02-0001-00019/0020/0220-000. Inmueble Ubicado en el Municipio de Villeta Cundinamarca con un área de NUEVE (9) Hectáreas SIETE MIL (7.000) Metros Cuadrados. Inmueble en el cual se englobaron los siguientes inmuebles: 1. EL INMUEBLE denominado Finca la Pradera, ubicado en la Vereda de Naranjal, del Municipio de Villeta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria



República de Colombia



49011-133676



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de estudios públicos, certificaciones y documentos del archivo notarial

numero 156-7565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa, cuyos linderos y especificaciones son: Desde el mojón de piedra marcado con la letra "H" en colindancia con terrenos de la sucesión de Chepe Martín y el lote número dos (2) en la zona izquierda del camino que va a la casa del adjudicatario o comprador Guillermo Medina Hernández, se sigue por la cerca de alambre hacia el Nor-este a encontrar otro mojón sin marca a distancia de veinte (20) metros; de aquí se vuelve a la izquierda en recta por la cerca de alambre y colindancia con terrenos de la sucesión de Chepe Martín a encontrar la quebrada denominada "Naranjalito" a distancia de sesenta (60) metros; de aquí se sigue el curso de la quebrada "Naranjalito" y colindancia con terrenos del citado Chepe Martín, hasta encontrar los terrenos del comprador Guillermo Medina Hernández; de aquí se vuelve a la derecha subiendo por la colindancia con terrenos de Medina Hernández, la Hacienda de Tobía Grande y de Arcadio Rueda, hasta encontrar el mojón de piedra marcado con la letra "P" en la parte más honda de la finca; de aquí se vuelve a la derecha en dirección azimutal de ciento noventa y dos (192) grados en colindancia con el lote número dos (2) a encontrar el mojón de piedra marcado con la letra "I" en la cuchilla; de aquí se sigue a la izquierda en dirección azimutal de ciento ochenta y nueve (189) grados en colindancia con el lote número dos (2) a encontrar el mojón de piedra marcado con la letra "J" a doscientos noventa y seis (296) metros; de aquí se vuelve a la derecha en recta de sesenta (60) metros a encontrar el mojón "H" o punto de partida. Este lote tiene entrada propia y se beneficia del agua del nacimiento de la finca, por la zona del camino que va por la casa de los vendedores sobre los lotes dos (2) tres (3) y cuatro (4). 2. EL INMUEBLE denominado Finca Rafael, ubicado en la Vereda Naranjal, del Municipio de Villeta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 156-56463 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa, cuyos linderos y especificaciones son: Partiendo de una cuchilla donde hay un árbol matarraton a cuyo pie se encuentra un mojón de piedra marcado con el número uno (1); de aquí bajando en línea recta a dar a un mojón de piedra marcado con el número dos (2) al pie de un árbol "lata de perra"; se sigue en línea recta a dar a un mojón de piedra marcado con el número tres (3) al pie de un árbol "Diomate"; de aquí se sigue en línea recta a dar a un mojón marcado con el número cuatro (4) al pie de un "acemito"; a la orilla de la quebrada denominada "El Naranjal" lindando en todo



156-150-031

SUZ MARY GARDENAS
NOTARIA CUARESIMA

Escritura No. 156-150-031 de 2011

Papel notarial para uso exclusivo de copias de estudios públicos, certificaciones y documentos del archivo notarial

este trayecto con terrenos del mismo vendedor de aquí por toda la quebrada arriba colindando con terrenos del señor José del C. Martín hasta encontrar un mojón marcado con la letra "M" de aquí subiendo por una zanja hacia la izquierda hasta donde hay una mata de palmicha y un mojón marcado con el número uno (1) de aquí en línea recta subiendo hacia la izquierda pasando por un árbol de pamarroso de aquí subiendo por una trocha y en línea de matarratones a encontrar un árbol capote donde a su pie hay un mojón marcado con el número tres (3) lindando por este costado con terrenos de Joaquín Medina de aquí vuelve a la izquierda por la cuchilla lindando con tierras de herederos de Buenaventura Lara hasta encontrar el mojón número uno (1) primero lindero y encierra. 3. EL INMUEBLE denominado Finca El Guayabo ubicado en la Vereda de Naranjal del Municipio de Villota identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 156-13218 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga cuyos linderos y especificaciones son: Partiendo del mojón número siete (7) situada en el vertice en colindancia con tierras del comprador Guillermo Medina se sigue hacia abajo en línea recta y en una extensión de cien (100) metros hasta dar a la quebrada Naranjal de este punto aguas arriba por el antiguo cauce de la quebrada Naranjal en una extensión de ciento veinte (120) metros hasta dar al límite con el predio de Joaquín Medina de este punto línea recta en extensión de nueve (9) metros a dar al predio de comprador Guillermo Medina de este punto en línea recta y en extensión de cuarenta (40) metros hasta encontrar el mojón número siete (7) punto de partida y encierra.

PARAGRAFO PRIMERO. - No obstante lo anterior las partes protocolizan con la presente escritura el plano del levantamiento topográfico por medio del cual se establece la cabida y linderos del inmueble de tal manera que EL TRADENTE se obliga a subsanar cualquier diferencia que se genere en cuanto a los linderos o en cuanto a la cabida del inmueble.

PARAGRAFO SEGUNDO. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que



República de Colombia



Aa011433677

9

con destino a el entregue al FIDEICOMITENTE, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen

PARÁGRAFO TERCERO: 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 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 FIDEICOMISO.

SÉPTIMA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: EL TRADENTE adquirió el derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de la presente transferencia, de la siguiente manera:

El inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 156-129790 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativa por el englobe que hizo de los siguientes inmuebles: 1. EL INMUEBLE denominado Finca la Pradera, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 156-7565 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa, por compra que de su nuda propiedad hizo a María Hermeccenda Hernández de Medina y a Joaquín Antonio Medina Rojas, la como consta en la escritura pública número 220 de 14 de mayo de 1973, otorgada en la Notaría de Villeta. Posteriormente, mediante escritura pública número 691 de 9 de agosto de 2012, otorgada en la Notaría Única de Villeta, se consolidó el dominio pleno sobre ese bien inmueble en cabeza de GUILLERMO MEDINA HERNANDEZ. 2. EL INMUEBLE denominado Finca Rafael, identificado con el folio de matrícula



República de Colombia

Para el anterior para sus copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo analógico



Caracas, 2013

LUZ MARY CARDENAS DE ALANZA
NOTARIA CUARENTA Y CUATRO

Escritura No. 691 de 9 de agosto de 2012

Para el anterior para sus copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo analógico

Inmobiliaria número 156-56483 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa por compra hecha a Carlos Eduardo Martín, tal como consta en la escritura pública número 223 de 8 de junio de 1974 otorgada en la Notaría Unica de Villeta. 3. EL INMUEBLE denominado Finca El Guayabo, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 156-13218 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa por compra hecha a Martín Bernal y Compañía Ltda. tal como consta en la escritura pública número 44 de 29 de agosto de 1979 otorgada en la Notaría Unica de Villeta.

OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVAMENES, 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 de los inmuebles en forma regular, pacífica y pública y que se encuentran libres de hipoteca, gravámenes, demandas civiles, inhabilitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo anticrético, arrendamiento por escritura pública, movilización patrimonio de familia, en general de cualquier limitador de dominio.

EL TRADENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles objeto de la presente transferencia. Por su parte, el FIDEICOMITENTE saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los inmuebles con los que posteriormente se incremente el FIDEICOMISO. Esta obligación hace extensiva no solo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes esta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE Y EL TRADENTE han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

325
329



República de Colombia



Aj011433679

PARAGRAFO PRIMERO Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por ellas 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 debere consistir en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO SEGUNDO- DECLARACION DE PAZ Y SALVO EL TRADENTE transfere los inmuebles 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 todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública. EL TRADENTE igualmente transfere el inmueble en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos obligándose EL FIDEICOMITENTE a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos durante toda la vigencia del presente contrato.

NOVENA-PATRIMONIO AUTONOMO Los bienes que conforman este FIDEICOMISO se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA, solo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTONOMO de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA, así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA, tampoco podrán perseguir los activos del FIDEICOMISO.

[Handwritten Signature]
 NOTARIA CUATRO
 NOTARIA CUATRO
 NOTARIA CUATRO



República de Colombia

Para el traslado para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rectificaciones y documentos del registro ambiental



0000150405

Para el traslado para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rectificaciones y documentos del registro ambiental

DÉCIMA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La custodia y tenencia de los inmuebles transferidos al FIDEICOMISO en virtud de la celebración del presente contrato es ostentada por ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. en virtud del contrato suscrito por ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. y la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en esta misma fecha.

UNDÉCIMA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que EL FIDEICOMITENTE le indique por escrito siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Celebrar los contratos requeridos para la explotación económica de los bienes fideicomitidos en los términos y condiciones expresamente indicados por EL FIDEICOMITENTE por escrito.
4. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

DUODÉCIMA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Para el desarrollo del objeto de este contrato se obliga a:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato siempre dentro de los límites del mismo y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para tales efectos.
2. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato asumiendo la defensa de los mismos cuando haya lugar a ello.
3. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad

37A
330
41



República de Colombia



Aa011433679

13

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 EL FIDEICOMITENTE 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. Ejercer en su calidad de propietario fiduciario los derechos, proponer las acciones y excepciones respecto de los bienes del FIDEICOMISO y de las mejoras y anexidades incorporadas a los mismos, llevando la personería para la protección y defensa contra actos de terceros del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según sea el caso.

6. 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 LOS FIDEICOMITENTES Y 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, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío de mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

7. 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.

8. Informar al FIDEICOMITENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ALIANZA que puedan incidir de



República de Colombia

Español, herramienta para tener exclusión de registros de escrituras públicas, certificaciones y documentos del estrato municipal



LUZ MARY CARDENAS VILLALBA
NOTARIA CUARENTA Y CINCO

manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia.

9. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión al terminar el contrato de fiducia mercantil.

10. Las demás que se consijeren en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMO TERCERA. DERECHOS DE ALIANZA. Además de los ya relacionados en el texto del contrato y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Asimismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros del FIDEICOMISO o de ALIANZA.

DÉCIMO CUARTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE. Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que esta 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 patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
2. Pagar oportunamente la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato.
3. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido.

de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

DECIMO SEXTA. BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO: Es BENEFICIARIO de FIDEICOMISO quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación:

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 pagare con espacios en blanco, para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se prevea que el valor del pagare será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.



República de Colombia



17

DÉCIMO SEPTIMA. REMUNERACION: Como retribucion por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a la suma de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9'392.000.00), la cual será pagada por EL FIDEICOMITENTE y se deriva de:

1. DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Cop\$2.000.000) por concepto de las labores de estructuración del fideicomiso que por este acto se constituye, pagadera a la firma de este contrato.
2. Mensualmente la suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de su pago, por mes o fracción a partir de la firma del presente contrato y hasta su liquidación, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.

PARAGRAFO: En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

- Por cada documento que deba suscribir, revisar o elaborar la FIDUCIARIA en desarrollo de este contrato, y que no corresponda a expedición de certificaciones o elaboración y firma de rendiciones de cuentas, se cobrará una suma equivalente a un (1) salario mínimo (legal mensual) vigente de manera previa a la correspondiente suscripción, revisión o elaboración.
- En el caso de que surian en desarrollo del Fideicomiso, asistencia a reuniones tales como Asambleas Ordinarias o extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de venta, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual (legal vigente al momento de su pago). Vicepresidente: Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo mensual legal vigente al momento de su pago. Gerente o Director de Negocios: Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo mensual legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con EL FIDEICOMITENTE. En caso contrario, ALIANZA no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.



República de Colombia

Papel contental para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del registro nacional.



MARY CARDENAS
NOTARIA CUARTA Y QUINTA

12-21-2013

- Estas comisiones generan IVA según la normatividad vigente.
- Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- El retardo en el pago de las comisiones dará derecho a ALIANZA al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
- Todos los gastos del FIDEICOMISO, incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- Si se realizan giros, se harán mediante transferencias electrónicas vía ACH o a través de traslados o aportes previamente constituidos en la Cartera Colectiva Abierta Alianza.
- Para los recursos administrados a través de la Cartera Colectiva Abierta Alianza, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual se encuentra a disposición de los FIDEICOMITENTES en la página web www.allianza.com.co.
- Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1° de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.
- 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.
- 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 la que tiene derecho.

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



República de Colombia



A3011433682

esta manera sera a discrecion del FIDEICOMITENTE que realizo el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor o le dara derecho a que sea registrada automaticamente a su favor una mayor participacion en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTONOMO en proporcion al valor asi pagado, en ambos casos menos la prorrata de su participacion en el FIDEICOMISO. Esta clausula debera ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE al momento de su vinculacion.

DÉCIMO OCTAVA - GASTOS Y COSTOS. La totalidad de los gastos que ocasione la administracion del FIDEICOMISO, el pago de los impuestos, gravámenes así como los gastos que se causen con posterioridad a la suscripcion del presente documento, seran pagados, exclusiva y excluyentemente por EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) dias habiles siguientes al recibo de la correspondiente factura o cuenta de cobro que para el efecto le remita LA FIDUCIARIA. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato de conformidad con las tarifas fijadas por la entidad bancaria correspondiente.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generan con ocasion de la celebracion, desarrollo y terminacion del presente contrato y de los contratos que se celebren en desarrollo del fideicomiso, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros que se genere en cada uno de los pagos realizados en desarrollo del FIDEICOMISO.
- El pago de los impuestos prediales y/o plusvalia, de llegar a existir, del bien fideicomitado a partir de la suscripcion de la presente escritura.
- Los gastos en que deba incurrirse para la proteccion de los intereses derechos del FIDEICOMISO.
- Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para el dictamen de los Estados Financieros del FIDEICOMISO, con destino al FIDEICOMITENTE, a la Superintendencia Financiera u otra autoridad competente.
- El valor de la tarifa prevista por LA FIDUCIARIA para la redaccion y suscripcion



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de cartas de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del actuario notarial



COPIA

LUZ MARY CAROLINA VILLALBA
BOGOTÁ, COLOMBIA

Escritura No. 14.986.1784
Cundinamarca, 24 de Septiembre de 2014

de otros que impliquen un cambio en la estructura del FIDEICOMISO

PARAGRAFO PRIMERO: 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 1996, Artículo 7º emanado de Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas departamentales y distritales aplicables, se tendrá como base para determinar el impuesto mencionado el valor de la comisión pactada, esto es **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS (\$9.392.000,00)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por **EL FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para efectos de derechos notariales generados por el otorgamiento de la presente escritura, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 188 de 2013 y las normas que los modifiquen o adolenen, tomándose como base de liquidación el valor del avalúo catastral del bien fideicomitido, en este caso es la suma de **DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$202.976.000,00)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por **EL FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO TERCERO: Para efectos de derechos registrales derivados de la presente escritura se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 2280 de 2008, tomándose como base de **DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$202.976.000,00)** moneda legal colombiana, la cual será asumida por **EL FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO CUARTO - MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y a cargo de **FIDEICOMITENTE**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil.

PARAGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, **EL FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagare en blanco con carta

45
328
33A



República de Colombia



As011333683

21

de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.

DÉCIMO NOVENA DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración de un año. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

VIGÉSIMA TERMINACION: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA.
4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo.
5. Por encontrarse EL FIDEICOMITENTE incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que implique el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un período consecutivo de dos (2) meses.

VIGÉSIMA PRIMERA LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del contrato, procederá la liquidación del fideicomiso, la que tendrá la duración necesaria para ese fin. ALIANZA en desarrollo de la liquidación del FIDEICOMISO deberá



República de Colombia

Papel autorizado para uso exclusivo de copias de escritos públicos, certificaciones y documentos del archivo notarial.



10061333683

ALIANZA SURENT Y CUIA

12/11/2013 10:12:00 AM

de manera completa, todos los datos referidos a su actual y pasado obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignará de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje administrativamente bases de datos con Financiero-GFIN, que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector quien represente sus derechos u ostente en el título la calidad de acreedor, a FIDELCOMISARIO o quien en el título ostente tal calidad, autoriza a ALIANZA o a VIGESIMO SEGUNDA AUTORIZACION REPORTE Y CONSULTA A LA GFIN, para

se indica en el presente contrato. todos los bienes fiduciarios haya sido vendida por el FIDELCOMISARIO, cuando hayan pagado todos los costos y gastos del FIDELCOMISARIO y la titularidad indica de La liquidación del FIDELCOMISARIO se entenderá culminada únicamente cuando se

conformidad con lo establecido en el presente contrato. En el periodo de liquidación, solo procederán para ALIANZA gestiones directamente relacionadas con el fin y se continuará causando la comisión judicial de

entenderá terminado sin más actos ni requisitos. contractual que se genere entre las partes en virtud del presente contrato, se culminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo emitido por ALIANZA, la última de las explicaciones solicitadas se habrá se hubiesen formulado observaciones o diez (10) días después de haberse gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de dicha entrega, si no

2. Pagados los pasivos, entregará al FIDELCOMISARIO el resultado de su favor del FIDELCOMISARIO.

impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes. 2. Las obligaciones a financieros, gastos de administración, comisión judicial, conservación, seguros, este orden, salvo decisión judicial en contrario. 1. Preferentemente los pasivos

329-335



República de Colombia



A4011433684

comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

VIGÉSIMO TERCERA REGISTRO DE DOMICILIOS: Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

LA FIDUCIARIA: Avenida carrera 15 número 100-43 piso 3
fromero@alianza.com.co
teléfono: 6447700

EL FIDEICOMITENTE: En la Carrera catorce (14) número noventa y cinco sesenta y nueve (95-69) teléfono: 2367570
Correo Electrónico: magalia.bylin@bylinsas.com

EL FIDEICOMITENTE se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a ALIANZA, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE 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 localizables de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada, expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha

JUZ. MARY CAROLINA VELEZ ANDIA
BOTAFUEVA CIUDAD DE CUATRO



República de Colombia

Papel material para uso exclusivo de recibos de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archino notarial



CAJONCERRAJE

ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, LA FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se 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 líquidos en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE 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 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 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 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 lo cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

VIGÉSIMO CUARTA. DOMICILIO: El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de Bogotá.

VIGÉSIMO QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La gestión de LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la

330
96



República de Colombia



A8011433689

culpa leve en el desarrollo de la misma. LA FIDUCIARIA no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios al FIDEICOMITENTE ni a facilitar con base en tales recursos la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO.

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

VIGESIMO SEXTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN 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 aplicara durante toda la vigencia del presente contrato a LOS FIDEICOMITENTES 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

Documento para uso exclusivo de la escritura pública. No tiene costo para el usuario.



República de Colombia

Registro notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial.



CA 100-150496

LUZ MARY CARDELLA ELANDI
NOTARIA CUARTECERO Y CAJICERO

101-25-589900000
15/11/2017
C. Cardena S.A. - 100-150496
C. Cardena S.A.

FIDEICOMITENTE exige 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 llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y política de manejo de conflicto de interés.

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

VIGÉSIMO SÉPTIMA. NULIDAD PARCIAL. Si cualquier disposición de este contrato fuere prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad

48
339
339



República de Colombia



A9D11493688

27

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 los FIDEICOMITENTES, 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.



República de Colombia

Habrà notarial para todo el territorio de Colombia, certificación y denominación del artículo notarial

VIGÉSIMO OCTAVA. DECLARACION DEL FIDEICOMITENTE:

- Manifiesta y declara:
1. Que posee bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
 2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.

Que se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

HASTA AQUI LA MINUTA

INSTRUCCION ADMINISTRATIVA numero 10 de fecha 1o de ABRIL de 2004 expedida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS DE LOS INMUEBLES. El (La) Notario (a) ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la

MARY CARDENAS
NOTARIA CUSCUBAMA Y CUITO



030-4593181

1227112010 - 10171020202010

El presente instrumento para todo el territorio de Colombia, certificación y denominación del artículo notarial

importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro.

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento, so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

NOTA 3: COMPROBANTES FISCALES: El (La) Notario (a) deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto novecientos treinta y nueve (939) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

1) ALCALDIA DE VILLETA
UNIDOS CONSTRUYENDO NUESTRO FUTURO
MUNICIPIO DE VILLETA
EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA
CERTIFICA QUE

El municipio de Villeta a la fecha NO está haciendo cobro por concepto de Valorización

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

332
38



República de Colombia



A9014457130

29

Municipal: _____
 Por lo anterior el predio identificado con Código catastral 00-02-0001-0046-000, localizado SAN RAFAEL LA PRADERA E de la Jurisdicción del Municipio de Villeta, Propietario MEDINA HERNANDEZ GUILLERMO, a la fecha no tiene obligaciones pendientes por este concepto.
 Dado en villeta, Cundinamarca, a los veinte (20) días del mes de Enero del año dos mil catorce (2014).

Firmado CARLOS GUSTAVO OVALLE SAURTIH - Secretario de Hacienda

2)

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE VILLETA
PAZ Y SALVO PREDIAL
 20140492

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA QUE
EL SIGUIENTE INMUEBLE

Numero Catastral: 00-02-0001-0046-000
 Barrio o Vereda denominado SAN RAFAEL LA PRADERA E
 ubicado en la vereda NARANJAL
 Nombre o Dirección: SAN RAFAEL LA PRADERA E
 Area en Has y M2: 9 Hectareas 7000 m2
 Area Construida: 460 m2
 Avalúo 2014: \$202.976.000 (DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MC)

Propietario(S): MEDINA HERNANDEZ GUILLERMO
 Copropietarios: _____

Se encuentra a Paz y Salvo, hasta el treinta y uno (31) de Diciembre del año 2014, por concepto de Impuesto Predial Unificado y Porcentaje Ambiental (CAR).

Los anteriores registros son acordes a lo ordenado en el Decreto 3055 de 27 de Diciembre de 2013 para la vigencia fiscal 2014, por medio del cual se ordena la inscripción en el Catastro de todos los predios del Municipio de Villeta y

Panel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.



República de Colombia

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



Cat066159186

LUZ MARY CARDENAS VELAZQUEZ
SECRETARIA CUARENTA Y CINCO

Escrituras, Certificaciones y Documentos
Cundinamarca, No. 49

Resoluciones Subsiguientes del IGAC

La presente certificación con destino a NOTARIA

Expedido en Villeta a los 25 días del mes de marzo del año DOS MIL CATORCE (2014)

CARLOS GUSTAVO OVALLE SAURITH Secretario de Hacienda Municipal

NOTA 5: De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1460 de 2010

LOS COMPARECIENTES HAGEN CONSTAR QUE:

1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección de los inmuebles, números de matrículas inmobiliarias, lindes y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.

3) Conocen la ley y saben que El (la) Notario(a) responde por la regularidad forma de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia el (la) notario (a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la Notaria. En tal caso, estos no en ser corregidos de la manera prevista en el Decreto 960 de 1970.

4) EL (LA) NOTARIO(A) no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad que corresponde a los propios interesados.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN LEIDO El (La) Notario (a) personalmente

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

333.
339



República de Colombia



Aa011433551

conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El (La) Notario (a) y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina junto con El (La) suscrito (a) Notario (a), quien de esta forma lo autoriza.

El presente Instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial con códigos de seguridad números:

- | | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Aa011433673 | Aa011433674 | Aa011433675 | Aa011433676 | Aa011433677 |
| Aa011433678 | Aa011433679 | Aa011433680 | Aa011433681 | Aa011433682 |
| Aa011433683 | Aa011433684 | Aa011433685 | Aa011433686 | |
| Aa014457130 | Aa011433551 | Aa011433689 | | |

- DERECHOS NOTARIALES \$ 768.672
- IVA \$ 122.987
- RETENCION EN LA FUENTE \$ 0
- SUPERINTENDENCIA \$ 10.450
- FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 10.450
- RESOLUCION 0088 DEL 8 DE ENERO DE 2014

República de Colombia

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



LUZ MARY CARDENAS
SECRETARÍA DE NOTARÍA
BOGOTÁ D.C.

Este instrumento público es válido en la cartera pública y Nacional para el usuario



ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN

HUELLA INDICE DERECHO

C.C. No. 245977

TELEFONO 2367570 CEL 3214912185

DIRECCION CRA 14 No 55 63

ESTADO CIVIL CASADO

CORREO ELECTRONICO anders.viktor.bylin@com

Obrando en nombre y representacion legal de EGOCIUDAD COLOMBIA S.A.S

Cedural

GUILLERMO MEDINA HERNANDEZ

HUELLA INDICE DERECHO

C.C. No. 3243112

TELEFONO CEL 3116383955

DIRECCION A-1 # 876 Villa Condor no 40

ESTADO CIVIL casado estado civil legal vigente

CORREO ELECTRONICO

ACTIVIDAD ECONOMICA independiente

20/03/2014 INCLASIFICACION

República de Colombia

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



República de Colombia

33

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1.146
MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS
DE FECHA VEINTIOCHO (28) DE MARZO DE
DOS MIL CATORCE (2014) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y CUATRO
(44) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.



48011433689

Gustavo Adolfo Martínez García
GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCIA
C.C. No. [redacted]
TELEFONO [redacted]
DIRECCION [redacted]
ESTADOCIVIL [redacted]
CORREO ELECTRONICO [redacted]

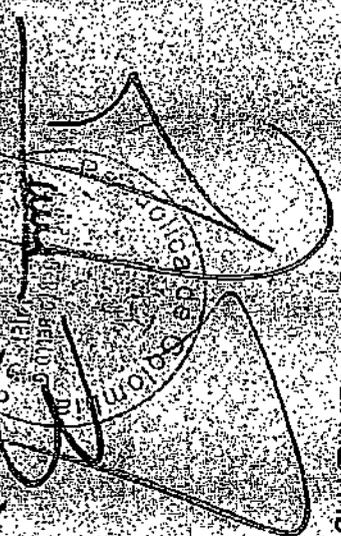
Huella Índice Derecho



CEL [redacted]

Obra en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento
obra en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Jaime Alberto Bello Gutiérrez
JAIME ALBERTO BELLO GUTIERREZ
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO (44) ENCARGADO
DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.



GF-208

LUZ MARY CARDENAS VILLANOVA
NOTARIA CUARENTA Y CUATRO (44)

340

335
341

REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
 MUNICIPIO DE VILLETA
 PAZ Y SALVO PREDIAL
 20140492



EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA QUE

EL SIGUIENTE INMUEBLE

Número Catastral: 00-02-0001-0046-000
 Barrio o Vereda: denominado SAN RAFAEL LA PRADERA E
 ubicado en la vereda NARANJAL
 Nombre o Dirección: SAN RAFAEL LA PRADERA E
 Área en Has y M2: 9 Hectáreas, 7000 m2
 Área Construida: 460 m2
 Avalúo 2014: \$202.976.000 (DOSCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MC.)

Propietario (S): MEDINA HERNANDEZ GUILLERMO

Copropietarios:

Se encuentra a Paz y Salvo hasta el treinta y uno (31) de Diciembre del año 2014 por concepto de Impuesto Predial Unificado y Porcentaje Ambiental (CAR)

Los anteriores registros son acordes a lo ordenado en el Decreto 3055 de 27 de Diciembre de 2013 para la vigencia fiscal 2014, por medio del cual se ordena la inscripción en el Catastro de todos los predios del Municipio de Villeta y Resoluciones Subsiguientes del IGAC.

La presente certificación con destino a NOTARIA

Expedido en Villeta a los 25 días del mes de marzo del año DOS MIL CATORCE (2014)

República de Colombia

Hoja necesaria para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.



2006492483

Johanna V

Carlos Gustavo Ovalle Saurith
 CARLOS GUSTAVO OVALLE SAURITH
 Secretario de Hacienda Municipal

Mary Cárdenas
 JUZ MARY CARGENAS
 NOTARIA CUARENTA Y CINCO
 Cundinamarca

Alcaldía de Villeta

Unidos, construyendo Nuestro Futuro!

MUNICIPIO DE VILLETA

EL SUSCRITO SECRETARIO DE HACIENDA

CERTIFICA QUE

El Municipio de Villeta a la fecha **NO** esta haciendo cobro por concepto de Valorización Municipal.

Por lo anterior el predio identificado con Código catastral **00-02-0001-0046-000** localizado o denominado **SAN RAFAEL LA PRADERA** Ede la Jurisdicción del Municipio de Villeta, Propietario **MEDINA HERNANDEZ GUILLERMO** a la fecha no tiene obligaciones pendientes por este concepto.

Dado en Villeta, Cundinamarca, a los Veinticinco (25) días del mes de Marzo del año Dos Mil Catorce (2014).

PP/ Carlos Gustavo Ovalle Saurith
CARLOS GUSTAVO OVALLE SAURITH
Secretario de Hacienda

FUNCIÓNARIO	NOMBRE	FIRMA	FECHA
ELABORADO POR	JOHANA VELANDIA	<i>[Firma]</i>	25/03/2014
PROYECTADO Y REVISADO	CARLOS GUSTAVO OVALLE SAURITH	<i>[Firma]</i>	25/03/2014

Calle 4 No. 5-61/5-75 Tels.: 844 50 92 / 43 18 • alcaldia@villeta-cundinamarca.gov.co

PARQUE PRINCIPAL

306
342



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
 SEDE NORTE
 15 DE ENERO DE 2014 HORA 10:49:01
 R040457842 PAGINA: 1 de 2



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

CERTIFICA:
 NOMBRE: ECOCIUDAD COLOMBIA SAS
 N.I.T.: 900523984-0 ADMINISTRACION DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA REGIMEN COMUN
 DOMICILIO: BOGOTA D.C.

CERTIFICA:
 MATRICULA NO. 02329025 DEL 6 DE JUNIO DE 2013

CERTIFICA:
 RENOVACION DE LA MATRICULA: 6 DE JUNIO DE 2013

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2013
 ACTIVO TOTAL REPORTADO: \$5.000.000

CERTIFICA:
 DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL: CR 14 NO. 95 69
 MUNICIPIO: BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL: ANDERSEVLIN@BYLINSAS.COM
 DIRECCION COMERCIAL: CR 14 NO. 95 69
 MUNICIPIO: BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL: ANDERSEVLIN@BYLINSAS.COM
CERTIFICA:

CONSTITUCION QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 4 DE JUNIO DE 2013 INSCRITA EL 6 DE JUNIO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01737116 DEL LIBRO IX SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA ECOCIUDAD COLOMBIA SAS.
CERTIFICA:

VIGENCIA QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO
CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD COMERCIAL O CIVIL LEGITIMA EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA CELEBRAR TODOS LOS ACTOS CONTRATOS Y NEGOCIOS JURIDICOS NECESARIOS O CONDUCENTES PARA EL LOGRO Y DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 1258 DE 2008.
CERTIFICA:

CERTIFICA:
 CAPITAL AUTORIZADO

VALOR \$10.000.000,00
 NO. DE ACCIONES 1.000,00
 VALOR NOMINAL \$10.000,00

CERTIFICA:
 CAPITAL SUSCRITO

VALOR \$5.000.000,00

República de Colombia

Papel material para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificación y documentos del mercantil.



JUZ MARY CARDEN...
 ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

NO DE ACCIONES 500.00
VALOR NOMINAL \$10,000.00

CAPITAL PAGADO
VALOR \$5,000,000.00
NO DE ACCIONES 500.00
VALOR NOMINAL \$10,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN REPRESENTANTE LEGAL, CON UN SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL, QUE LO REEMPLAZARA EN CUALQUIER ORDEN EN SUS FALTAS ACCIDENTALES, TEMPORALES, O ABSOLUTAS, SIN NECESIDAD DE APORTAR PRUEBA DE ELLO, ESTANDO LEGITIMADO PARA ACTUAR CON LAS MISMAS CONDICIONES, FACULTADES Y ATRIBUCIONES CONFIRADAS AL REPRESENTANTE LEGAL EN LOS PRESENTES ESTATUTOS Y EN LA LEY.

CERTIFICA:

NOMBRAMIENTOS

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 4 DE JUNIO DE 2013 INSCRITA EL 6 DE JUNIO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01737116 DEL LIBRO IX (PUE (RON) NOMBRADO (S).

NOMBRE

REPRESENTANTE LEGAL

BYLAN ESKIL ANDERS VIKTOR

QUE POR ACTA NO. 3 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 22 DE JULIO DE 2013 INSCRITA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01765050 DEL LIBRO IX (PUE (RON) NOMBRADO (S).

NOMBRE

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE

ZAMBRANO BAQUERO MARTHA ELENA

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL EJERCERA TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO SIN LIMITACION ALGUNA Y EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES: 1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL. 2. ABRIR SUCURSALES O AGENCIAS O DEPENDENCIAS, DENTRO O FUERA DEL PAIS, PREVIA APROBACION DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. 3. DESIGNAR LA CREACION DE CARGOS DIRECTIVOS QUE IMPLIQUEN UNA LABOR DE CONFIANZA Y MANEJO, FIJANDOLE SU RESPECTIVA REMUNERACION Y CUALQUIER OTRO CARGO QUE CONSIDERE NECESARIO, INCLUIDOS LOS ADMINISTRADORES DE LAS SUCURSALES, FIJANDOLES SU REMUNERACION. 4. RESOLVER ACERCA DE LAS RENUNCIAS Y LICENCIAS DE LOS EMPLEADOS, CUYO NOMBRAMIENTO LE CORRESPONDA. 5. CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A REUNIONES EXTRAORDINARIA CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE O NECESARIO Y HACER LAS CONVOCATORIAS DEL CASO CUANDO LO ORDENEN LOS ESTATUTOS. 6. PRESENTAR A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO GENERAL O ESPECIAL, LOS INFORMES DE GESTION Y DEMAS CUENTAS SOCIALES QUE ORDENE LA LEY. 7. DESIGNAR APODERADOS GENERALES Y ESPECIALES DENTRO O FUERA DEL PAIS, SEÑALANDO LA EXTENSION DE LOS RESPECTIVOS MANDATOS. 8. EJECUTAR TODOS LOS ACTOS, NEGOCIOS Y OPERACIONES QUE LA SOCIEDAD REQUIERA PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, DENTRO DE LOS LIMITES ESTATUTARIOS. EL REPRESENTANTE LEGAL PODRA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS, CELEBRAR CONTRATOS, HACER NEGOCIOS O OPERACIONES Y/O CONTRAER OBLIGACIONES, SIN LIMITE DE CUANTIA. 9. MANEJAR LAS CHEQUERAS, CUENTAS CORRIENTES Y FIDUCIAS DE LA COMPANIA, ASI COMO LAS INVERSIONES FINANCIERAS Y OPERACIONES FINANCIERAS DE LA SOCIEDAD. 10. DELEGAR SUS FUNCIONES EN UNA O MAS PERSONAS, PREVIA

337
343



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

15 DE ENERO DE 2014 HORA 10:49:01

R040457842

PAGINA 2 de 2

APROBACION DE LA ASAMBLEA. 11. TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACION DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD E IMPARTIR LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA MARCHA DE LA COMPANIA. 12. CUMPLIR FUNCIONES DE ADMINISTRACION Y/O REPRESENTACION DE OTRAS PERSONAS JURIDICAS EN CASO DE QUE LA COMPANIA SEA DESIGNADA PARA DESEMPEÑARLAS. 13. CUMPLIR LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTA LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, Y EN PARTICULAR SOLICITAR AUTORIZACIONES PARA LOS NEGOCIOS QUE DEBEN APROBAR PREVIAMENTE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS SEGUN LO DISPONEN LAS NORMAS CORRESPONDIENTES DEL PRESENTE ESTATUTO. 14. APROBAR PROCESOS DE FUSION ABREVIADA CON SOCIEDADES QUE POSEAN AL MENOS EL 90% DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD, O EN LAS QUE LA SOCIEDAD POSEA AL MENOS EL 90% DE SU CAPITAL SOCIAL. 15. TOMAR LAS DECISIONES QUE NO CORRESPONDAN A LA ASAMBLEA. 16. LAS DEMAS SENALADAS POR LA LEY Y POR LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD.

CERTIFICA:

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

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS. FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2013.

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2003.

RECUERDE INGRESAR A www.supersociedades.gov.co PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

CERTIFICA

EL EMPRESARIO SE ACOGIO AL BENEFICIO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 7 DE LA LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010, Y QUE AL REALIZAR LA MATRICULA MERCANTIL INFORMO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO LOS SIGUIENTES DATOS: EL EMPRESARIO ECOCIUDAD COLOMBIA SAS REALIZO LA MATRICULA MERCANTIL EN

República de Colombia

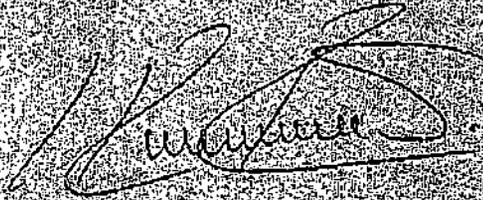
Hoja del notario para sus certificaciones de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del Archivo notarial



UZ MARY CASO
SECRETARIA
C. Conferencia de Registradores

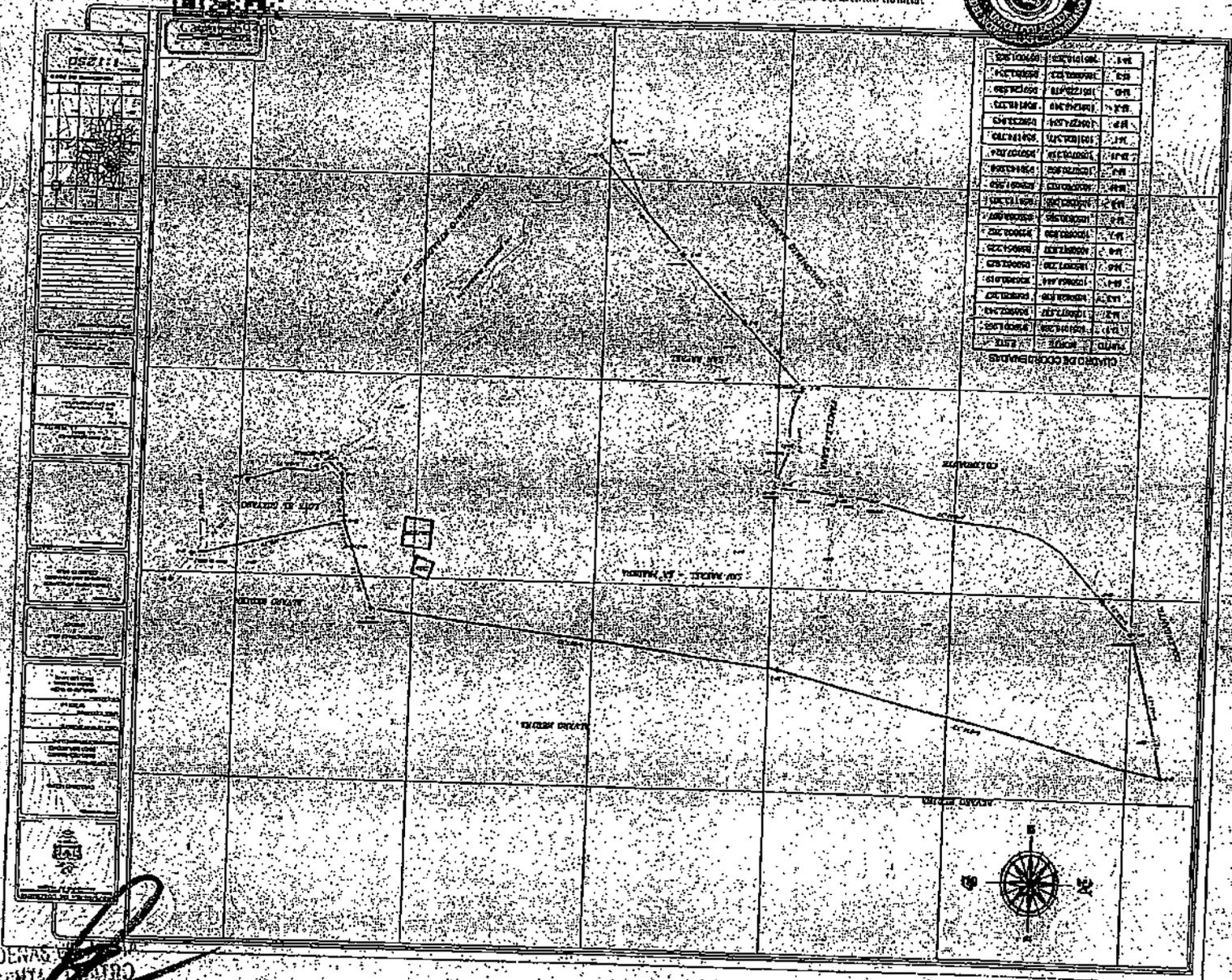
LA FECHA: 6 DE JUNIO DE 2013
LOS ACTIVOS REPORTADOS EN LA MATRICULA MERCANTIL SON DE \$ 5.000.000
EL NUMERO DE TRABAJADORES OCUPADOS REPORTADO POR EL EMPRESARIO EN LA
MATRICULA ES DE 0

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO
VALOR \$ 4.300
DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2450 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA
POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO MEDIANTE EL CONCEPTO
DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1996 LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A
CONTINUACION TIENE PLENA VALEDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES



República de Colombia

Modelo habitual para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archiivo notarial.



Parcela	Superficie	Valor
1	1000	10000000
2	2000	20000000
3	3000	30000000
4	4000	40000000
5	5000	50000000
6	6000	60000000
7	7000	70000000
8	8000	80000000
9	9000	90000000
10	10000	100000000
11	11000	110000000
12	12000	120000000
13	13000	130000000
14	14000	140000000
15	15000	150000000
16	16000	160000000
17	17000	170000000
18	18000	180000000
19	19000	190000000
20	20000	200000000
21	21000	210000000
22	22000	220000000
23	23000	230000000
24	24000	240000000
25	25000	250000000
26	26000	260000000
27	27000	270000000
28	28000	280000000
29	29000	290000000
30	30000	300000000
31	31000	310000000
32	32000	320000000
33	33000	330000000
34	34000	340000000
35	35000	350000000
36	36000	360000000
37	37000	370000000
38	38000	380000000
39	39000	390000000
40	40000	400000000
41	41000	410000000
42	42000	420000000
43	43000	430000000
44	44000	440000000
45	45000	450000000
46	46000	460000000
47	47000	470000000
48	48000	480000000
49	49000	490000000
50	50000	500000000

LUZ MARY CARDENAS
 NOTARIA CUARENTA Y CINCO

[Handwritten signature]

344
 338

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y en especial de la prevista en el numeral 6º del Artículo 1º 2º 14 57 del Decreto 2655 del 15 de Julio de 2010, en concordancia con el artículo 1º de la Resolución 178 de 1906 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.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 Febrero 11 de 1966 de la Notaría 10 de CALI (VALLE) bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A

Escritura Pública 7569 Diciembre 9 de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) Cambio su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

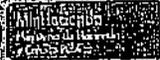
Escritura Pública 6267 Diciembre 10 de 1996 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) Cambio su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Escritura Pública No 545 Febrero 11 de 1966 de la Notaría 10 de CALI (VALLE) Su término de duración se extiende hasta el 11 de febrero del año 2085.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 Junio 18 de 1966

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 tendrán representación legal 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, interrogatorios de parte y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. (Escritura Pública 01108 del 27 de abril de 2010 Notaría 25 de Bogotá) El Presidente podrá ser un miembro de la Junta Directiva y podrá ser removido por esta 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 toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional; b) Regular u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social de conformidad con lo prescrito en las leyes y en los estatutos; c) Presentar a la asamblea general de accionistas conjuntamente con la Junta Directiva en sus reuniones ordinarias un inventario y un balance general de fin de ejercicio, un informe minucioso escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y el proyecto de distribución de utilidades; d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar sus representantes legales para asuntos judiciales que se requieran; e) Tomar todas las medidas necesarias para la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad, cumplir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social; f) Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando o cuando los estatutos la Junta Directiva o el Revisor Fiscal; g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales; h) Presentar a la Junta Directiva el balance del ejercicio, los balances de prueba y suministrarle los los informes que esta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades; i) Cumplir ordenes e instrucciones que le impartan la Asamblea General o la Junta Directiva; j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera al buen goce de las actividades sociales; k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia.

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Commutador: (571) 594 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



PROSPERIDAD
PARA TODOS

339
345

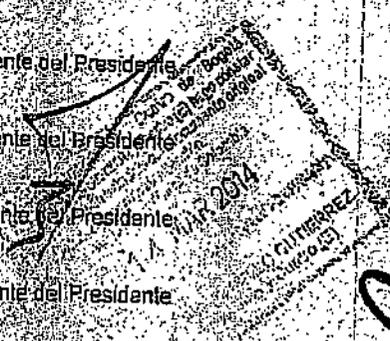
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Continuación del certificado de existencia y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Código 5-16

funcionamiento y actividades de la sociedad. l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social. m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos, pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el consejo de administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Bancario. ñ) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos. o) Prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. o) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aun del mismo constituyente. p) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autoridades contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. q) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. r) Convocar a sesiones a los consejos de administración de los fideicomisos que es (sic) llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. s) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos certificados, bonos fiducianos y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. Los representantes legales para asuntos judiciales que designe el Presidente, 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, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los trámites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. (Escritura Pública 445 del 12 de marzo de 2007, Notaria 72 de Bogotá).

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

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Luis Fernando Guzmán Ortiz Fecha de inicio del cargo: 09/02/2011	CC - 79519665	Presidente
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 27/04/2010	CC - 79353638	Suplente del Presidente
Luis Fernando Fandiño Ferrara Fecha de inicio del cargo: 27/04/2010	CC - 79358068	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31980908	Suplente del Presidente
Catalina Fosada Mella Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16596173	Suplente del Presidente
José Gabriel Romero Calcedo Fecha de inicio del cargo: 31/03/2011	CC - 79324092	Suplente del Presidente
Sergio Gómez Puente Fecha de inicio del cargo: 05/04/2011	CC - 71577385	Suplente del Presidente
Juan Camilo Guzmán Restrepo Fecha de inicio del cargo: 21/11/2013	CC - 79786651	Suplente del Presidente



[Handwritten signature]

OLIVIA CARDENAS
SECRETARIA



República de Colombia

Papel afijado para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas e inscripción del arquiteo notarial.



03054590378

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Continuación del certificado de existencia y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Código 5-16

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Peggy Alcarín Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC-22479100	Suplente del Presidente
Arturo Boada Benavides Fecha de inicio del cargo: 04/04/2013	CC-19376004	Suplente del Presidente
Jaimé Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC-19377264	Suplente del Presidente
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC-53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Sandra Bonilla Giraldo Fecha de inicio del cargo: 12/02/2013	CC-567024562	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Laura Sofía Mosquera Martínez Fecha de inicio del cargo: 18/04/2007	CC-31666604	Representante Legal Para Asuntos Judiciales
María Elena Restrepo Correa Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC-42796040	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC-579789998	Representante Legal para Asuntos Judiciales

Bogotá D.C., lunes 3 de febrero de 2014

CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMÍNGUEZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

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

14 MAR 2014
CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMÍNGUEZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
BOGOTÁ, D.C.



01

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE NORTE

5 DE FEBRERO DE 2014 HORA 13:43:09

R040678924 PAGINA: 1 de 4



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE: ALIANZA FIDUCIARIA S A

N.I.T. 860531315-3

DOMICILIO: BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO. 00260758 DEL 25 DE ABRIL DE 1986

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA: 20 DE MARZO DE 2013

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2013

ACTIVO TOTAL REPORTADO: \$73.408.287.289

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL: AV 15 NO. 100-43 P 4

MUNICIPIO: BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL: WBCERRA@ALIANZA.COM.CO

DIRECCION COMERCIAL: AV 15 NO. 100-43 P 4

MUNICIPIO: BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL: WBCERRA@ALIANZA.COM.CO

CERTIFICA:

QUE POR E.P. NO. 7569 DE LA NOTARIA 6 DE SANTA FE DE BOGOTA D.C., DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1997, INSCRITA EL 26 DE DICIEMBRE DE 1997 BAJO EL NO. 615860 DEL LIBRO IX LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE FIDUCIARIA ALIANZA S.A. POR EL DE ALIANZA FIDUCIARIA.

CERTIFICA:

QUE POR E.P. NO. 6257 DE LA NOTARIA 6 DE SANTA FE DE BOGOTA D.C., DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1998, INSCRITA EL 21 DE OCTUBRE DE 1998 BAJO EL NO. 653901 DEL LIBRO IX LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE ALIANZA FIDUCIARIA POR EL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CERTIFICA:

ESTATUTOS ESCRITURAS NO	FECHA	NOTARIA	DESCRIPCION
545	11-III-1-986	10A CALL	25-IV-1-986 NO. 189-120
616	11-III-1-988	6 BOGOTA	22-III-1-988 NO. 231-746
4-950	19-VII-1-988	6 BOGOTA	8-VIII-1-988 NO. 242-492
1-884	25-III-1-992	6 BOGOTA	3-IV-1-992 NO. 361-359
4-732	28-VII-1-992	6 BOGOTA	13-VIII-1-992 NO. 374-818
5-557	9-VIII-1-991	6 BOGOTA	24-VIII-1-992 NO. 375-680
7-357	29-X-1-992	6 STAFF BTA	12-XI-1-992 NO. 385-802
3-212	29-IV-1-993	6 BOGOTA	19-V-1-993 NO. 406-041
9-028	23-XI-1-993	6 STAFF BTA	30-XI-1-993 NO. 428-534
2-268	8-IV-1-994	6 STAFF BTA	1-VI-1-994 NO. 450-082
6-905	30-IX-1-994	6 STAFF BTA	13-X-1-994 NO. 467-072

República de Colombia

Ha prestado su conformidad para que se copie de las escrituras publicadas, certificaciones y documentos del territorio notarial



LUZ MARY CARDENAS VE
BOGOTA

4.870 15-VIII-1995 6 STATE RTA 5-DC-1995 NO 507211
 1.868 2-IV-1996 6 STATE RTA 11-IV-1996 NO 533780
 0.863 19-III-1997 6 STATE RTA 26-III-1997 NO 575377

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
0003559	1997/06/17	NOTARIA 6	1997/06/28	00590771
0007569	1997/12/09	NOTARIA 6	1997/12/26	00615860
0003562	1998/06/04	NOTARIA 6	1998/07/07	00649809
0006257	1998/09/10	NOTARIA 6	1998/10/21	00653921
0002322	1999/04/27	NOTARIA 6	1999/05/27	00692015
0007436	2000/03/21	NOTARIA 6	2000/04/27	00725080
0000698	2002/04/02	NOTARIA 25	2002/04/24	00823916
2002/06/28	REVISOR FISCAL	2002/07/04		00833990
0002332	2004/08/09	NOTARIA 35	2004/08/13	00947892
0000796	2005/03/17	NOTARIA 35	2005/03/29	00983071
0004904	2005/11/28	NOTARIA 35	2005/11/29	01023691
0000622	2006/12/21	NOTARIA 72	2007/02/09	01108383
0000445	2007/03/12	NOTARIA 72	2007/03/21	01114972
1108	2010/04/27	NOTARIA 35	2010/05/20	01394920
040	2011/01/13	NOTARIA 35	2011/09/09	01511076
3323	2011/11/15	NOTARIA 42	2011/12/01	01531977
3547	2013/11/26	NOTARIA 42	2013/11/28	01785412
sin num	2013/12/23	REVISOR FISCAL	2013/12/26	01793200
3981	2013/12/23	NOTARIA 42	2014/01/02	01795334

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUERTA. DURACION: HASTA EL 16 DE DICIEMBRE DE 2112.

CERTIFICO:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO EXCLUSIVO LA CELEBRACION Y REALIZACION DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS, PUBLICOS O PRIVADOS (INCLUYENDO PERO SIN LIMITARSE A FIDUCIAS DE ADMINISTRACION, GARANTIA INMOBILIARIAS Y PUBLICAS) DE CUSTODIA DE ACTIVOS Y DE CONFIANZA ADMINISTRADOR DE CARTERAS COLECTIVAS, ACTUAR COMO REPRESENTANTE LEGAL DE TITULARES DE BONOS Y LOS DEMAS NEGOCIOS QUE AUTORIZEN NORMAS ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL. LA SOCIEDAD PODRA: A) ADQUIRIR, ENAJENAR, GRAVAR, ADMINISTRAR, TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, B) INTERVENIR COMO DEUDORA O COMO ACREEDORA EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO O RECIBIENDO LAS GARANTIAS DEL CASO CUANDO HAYA LUGAR A ELLAS, C) CELEBRAR CON ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO Y COMPANIAS ASEGURADORAS, TODA CLASE DE OPERACIONES RELACIONADAS CON LOS BIENES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD, D) GIRAR, ACEPTAR, ASEGURAR, COBRAR Y NEGOCIAR EN GENERAL, TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y CUALESQUERA OTROS DERECHOS PERSONALES Y TITULOS DE CONTENIDO CREDITICIO, E) CELEBRAR CONTRATOS DE PRENDA, DE ANTICRESIS, DE DEPOSITO, DE GARANTIA, DE ADMINISTRACION, DE MANDATO, DE COMISION Y DE CONSIGNACION, F) FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES SEMEJANTES, COMPLEMENTARIAS O ACCESORIAS DE LA EMPRESA SOCIAL O QUE SEAN DE CONVENIENCIA Y UTILIDAD PARA EL DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, O ABSORBER TAL CLASE DE EMPRESAS, TAMBIEN PODRA FUSIONARSE BAJO LAS MODALIDADES PREVISTAS POR LA LEY Y CELEBRAR CONTRATOS DE PARTICIPACION, G) CONSTITUIR FILIALES O SUBSIDIARIAS EN COLOMBIA O EN EL EXTERIOR QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES SEMEJANTES, COMPLEMENTARIAS O ACCESORIAS AL OBJETO DE LA SOCIEDAD, H) CREAR, EMITIR Y NEGOCIAR TITULOS Y CERTIFICADOS FIDUCIARIOS LIBREMENTE NEGOCIABLES, PUDIENDO EMITIR TITULOS Y CERTIFICADOS PROVISIONALES O



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE NORTE
5 DE FEBRERO DE 2014 HORA 13:43:09
R040678924 PAGINA: 2 de 4



DEFINITIVOS. I) INTERVENIR DIRECTA O INDIRECTAMENTE EN JUICIOS DE SUCESION COMO TUTOR, CURADORA O ALCACE FIDUCIARIA. J) CELEBRAR CONTRATOS DE PROMESA CONDUCENTES AL ESTABLECIMIENTO, CONSTITUCION O DESARROLLO DE LOS NEGOCIOS DE FIDUCIARISMO. K) CREAR SINERGIAS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS. L) CELEBRAR Y EJECUTAR, EN GENERAL, TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE TODOS LOS ANTERIORES, O QUE SE RELACIONEN CON EL OBJETO SOCIAL TAL CUAL HA SIDO DETERMINADO EN EL PRESENTE ARTICULO.

CAPITAL:		CERTIFICA:	
VALOR		** CAPITAL AUTORIZADO **	
NO. DE ACCIONES	142.400.000.00	VALOR	\$7.120.000.000.00
VALOR NOMINAL	\$50.00	NO. DE ACCIONES	142.400.000.00
VALOR		** CAPITAL SUSCRITO **	
NO. DE ACCIONES	121.915.134.00	VALOR	\$6.095.756.700.00
VALOR NOMINAL	\$50.00	NO. DE ACCIONES	121.915.134.00
VALOR		** CAPITAL PAGADO **	
NO. DE ACCIONES	121.915.134.00	VALOR	\$6.095.756.700.00
VALOR NOMINAL	\$50.00	NO. DE ACCIONES	121.915.134.00

QUE MEDIANTE OFICIO NO. 0029 DEL 18 DE ENERO DE 2011, INSCRITO EL JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI BAJO EL NO. 00120293 DEL LIBRO VENT COMUNDO QUE EN EL PROCESO ORDINARIO SE DECRETO LA INSCRIPCION DE LA DEMANDA EN LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

QUE POR ACTA NO. 58 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE MARZO DE 2013, INSCRITA EL 15 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01056959 DEL LIBRO IX. EUE (RON) NOMBRADO (S)

- PRIMER RENGLON: PIEDRAHITA PLATA PEDRO JOSE
- SEGUNDO RENGLON: DE LIMA LEFRANC ERNESTO
- TERCER RENGLON: URIBE ECHAVARRIA JORGE ALBERTO
- CUARTO RENGLON: MICHELSEN JARAMILLO SERGIO PABLO
- QUINTO RENGLON:

CERTIFICACION

0000000005052171

0000000024100000

C.C. 00000000000000000000

C.C. 00000000000000000000

República de Colombia

Para su registro para uso exclusivo de las empresas de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.



Handwritten signature or mark.

OFICINA DE REGISTRO Y CERTIFICACION

TRUJILLO AGUDELO JORGE JULIAN C.C. 00000008347624
 JUNTA DIRECTIVA SUPLENTE (S)
 QUE POR ACTA NO. 59 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE MARZO DE
 2013, INSCRITA EL 15 DE AGOSTO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01256959 DEL
 LIBRO IX FUE (RON) NOMBRADO (S)

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON VELASQUEZ MEJIA GLORIA CECILIA	C.C. 000000032936729
SEGUNDO RENGLON MORENO VASQUEZ FEDERICO LUIS	C.C. 000000008229562
TERCER RENGLON SUAREZ VILLEGAS ANDRES	C.C. 0000000079592015
CUARTO RENGLON JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO	C.C. 000000079150553
QUINTO RENGLON DE LIMA BOHMER ERNESTO	C.C. 0000000315820469

CERTIFICA
 REPRESENTACION LEGAL. LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARA A CARGO DE UN PRESIDENTE Y SUS SUPLENTE(S). QUIENES TAMBIEN TENDRAN PERMANENTEMENTE LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD Y CUYA ELECCION Y REMOCION SE ENCONTRARA SUJETA A LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO DE ACCIONISTAS. TAMBIEN TENDRAN LOS REPRESENTANTES LEGALES PARA ASUNTOS JUDICIALES QUE DESIGNAR EL PRESIDENTE, QUIENES PODRAN 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 CONCILIACION, INTERROGATORIOS DE PARTE, Y OTORGAMIENTO DE PODERES, CON EXCEPCION DE LOS TRAMITES QUE CORRESPONDAN A LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, SALVO QUE DICHS TRAMITES SE DEBAN DESARROLLAR ANTE LA DELEGATURA PARA FUNCIONES JURISDICCIONALES DE ESTA ENTIDAD, CASO EN EL CUAL LOS REPRESENTANTES LEGALES PARA ASUNTOS JUDICIALES CONSERVARAN SUS FACULTADES. NI EL PRESIDENTE NI EL VICEPRESIDENTE FINANCIERO, NI SUS RESPECTIVOS SUPLENTE(S) PODRAN SER MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA, PERO PODRAN SER INVITADOS A PARTICIPAR DE LA JUNTA DIRECTIVA SIN DERECHO A VOTO.

CERTIFICA
 FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL. FUNCIONES DEL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD. EL PRESIDENTE TENDRA TODAS LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO EN ESPECIAL LAS SIGUIENTES: A) SER REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO O JURISDICCIONAL. B) EJECUTAR O ORDENAR TODOS LOS ACTOS Y OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN ESTOS ESTATUTOS. C) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, CONJUNTAMENTE CON LA JUNTA DIRECTIVA, EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, UN INVENTARIO Y UN BALANCE GENERAL DE FIN DE EJERCICIO, JUNTO CON UN INFORME ESCRITO SOBRE LA SITUACION DE LA SOCIEDAD, UN DETALLE COMPLETO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y UN PROYECTO DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES. D) NOMBRAR Y REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD Y DESIGNAR LOS REPRESENTANTES LEGALES PARA ASUNTOS JUDICIALES QUE SE REQUIERAN. NO TENDRA FACULTAD PARA NOMBRAR Y DESIGNAR EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD, QUE DEBAN SER EXPRESAMENTE NOMINADOS O DESIGNADOS POR LA JUNTA DIRECTIVA. E) TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACION Y SEGURIDAD DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD E IMPARTIR LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA EL NORMAL DESARROLLO DE LA EMPRESA SOCIAL. F) CONVOCAR LA



CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE NORTE

5 DE FEBRERO DE 2014

HORA 13:43:09

RO40678924

PAGINA: 3 de 4



República de Colombia

Report generated from your acquisition of copies of writings, public, certificadas y documentales del archivo notarial

ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A REUNIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO LO
 QUE NECESARIO O CONVENIENTE Y HACER LAS CONVOCACIONES DEL CASO
 UNDO LO ORDENE LOS ESTATUTOS LA JUNTA DIRECTIVA O EL REVISOR FISCAL.
 CONVOCAR LA JUNTA DIRECTIVA UNA VEZ AL MES Y CUANDO LO CONSIDERE
 ESARIO O CONVENIENTE Y MANTENERLA INFORMADA DEL CURSO DE LOS
 OCIOS SOCIALES. H) PRESENTAR A LA JUNTA DIRECTIVA EL BALANCE DE
 RCICIO, LOS BALANCES DE PRUEBA Y SUMINISTRAR LOS INFORMES QUE ESTA
 SOLICITE EN RELACION CON LA SOCIEDAD Y SUS ACTIVIDADES. I) CUMPLIR
 ENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTAN LA ASAMBLEA GENERAL DE
 IONISTAS O LA JUNTA DIRECTIVA. J) DELEGAR PARCIALMENTE SUS
 IONES Y CONSTITUIR LOS APODERADOS QUE REQUERA EL BUEN GIRO DE LAS
 IVIDADES SOCIALES. K) CUMPLIR O HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE
 OS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS QUE SE RELACIONEN CON LA EXISTENCIA,
 IONAMIENTO Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD. L) CELEBRAR LOS CONTRATOS
 IDUCIA QUE CONSTITUYEN EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD. M) TOMAR
 AS LAS MEDIDAS Y CELEBRAR LOS ACTOS Y CONTRATOS RELATIVOS A LOS
 NES QUE INTEGRAN CUALQUIERA DE LOS PATRIMONIOS FIDEICOMITIDOS
 ENOS QUE INTEGRAN CUALQUIERA DE LOS PATRIMONIOS FIDEICOMITIDOS
 IENDO OBRAR LIBREMENTE EN CUANTO TALES MEDIDAS O NEGOCIOS NO
 EDEAN LÍMITES FIJADOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION SI LO HAY
 BRADO PARA TAL FIDEICOMISO O FIDEICOMISOS O LAS INSTRUCCIONES DE
 BJO DE LOS PATRIMONIOS FIDEICOMITIDOS. N) RENUNCIAR A LA GESTIÓN DE
 SOCIEDAD RESPECTO DE DETERMINADO FIDEICOMISO, PREVIA AUTORIZACIÓN
 LA JUNTA DIRECTIVA O DEL SUPERINTENDENTE FINANCIERO. O) PRÁCTICAR
 INVENTARIO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. PRESTAR LAS CAUCIONES Y
 AR LAS MEDIDAS DE CARACTER CONSERVATIVO SOBRE LOS MISMOS EN LOS
 OS A QUE HAYA LUGAR. P) PROTEGER Y DEFENDER LOS PATRIMONIOS
 EICOMITIDOS CONTRA LOS ACTOS DE TERCEROS, DEL BENEFICIARIO Y AUN
 MISMO CONSTITUYENTE. Q) PEDIR INSTRUCCIONES AL SUPERINTENDENTE
 ANCIERO O A LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE CUANDO TENGA FUNDADAS
 AS ACERCA DE LA NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES DE LA
 TEDAD O DEBA ESTA APARTARSE DE LAS AUTORIZACIONES CONTENIDAS EN EL
 O CONSTITUTIVO CUANDO ASÍ LO EXIJAN LAS CIRCUNSTANCIAS. R) DAR
 PLIMIENTO A LAS FINALIDADES PREVISTAS PARA CADA UNO DE LOS
 RIMONIOS. PROCURAR EL MAYOR RENDIMIENTO DE LOS BIENES QUE INTEGRAN
 MISMOS. S) CONVOCAR A SECCIONES A LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACION DE
 FIDEICOMISOS QUE SE DICE. T) CREAR POR PROPOSICIÓN DE LA JUNTA
 ECTIVA PARA DETERMINADO FIDEICOMISO TIPO DE FIDEICOMISO GRUPO DE
 EICOMISOS. U) DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES NECESARIAS PARA EFECTUAR
 EMISION, COLOCACION Y NEGOCIACION DE LOS TITULOS CERTIFICADOS
 OS FIDUCIARIOS Y EN GENERAL TOMAR TODAS LAS MEDIDAS Y CELEBRAR LOS
 OS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA QUE ELLOS CUMPLAN SU FINALIDAD
 CERTIFICA.

REVISOR FISCAL **
 POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM. DE REVISOR FISCAL DEL 22 DE
 EL DE 2013. INSCRITA EL 15 DE JULIO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01747886



UZ MARY CAROLINA VE
 2014 FEB 05 13:43:09
 C-Cardena sa. 01747886

DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S)

IDENTIFICACION

NOMBRE
REVISOR FISCAL PRINCIPAL
CAMPOS GOMEZ JUAN CARLOS

C.C. 000000079648005

REVISOR FISCAL SUPLENTE
MINA CARDONA ELISA VICTORIA

C.C. 000000038857270

QUE POR ACTA NO. 68 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE MARZO DE 2013 INSCRITA EL 15 DE JULIO DE 2013 BAJO EL NUMERO 01747885 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S)

IDENTIFICACION

NOMBRE
REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA
DELOITTE & TOUCHE LTDA

N. T. T. 000008600059134

CERTIFICA
QUE POR CONTRATO DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE BONOS SUSCRITO EL 30 DE JUNIO DE 2009 ENTRE LAS SOCIEDADES ALLIANZA FIDUCIARIA S.A. Y HELM TRUST S.A. INSCRITO EL 09 DE NOVIEMBRE DE 2009 BAJO EL NO. 1339394 DEL LIBRO IX, FUE NOMBRADA REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS EN UNA EMISION DE DOS MIL MILLONES DE UVR (\$2.000.000.000) A LA SOCIEDAD HELM TRUST S.A.

CERTIFICA

QUE POR CONTRATO DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE BONOS SUSCRITO EL 5 DE AGOSTO DE 2009 ENTRE LAS SOCIEDADES ALLIANZA FIDUCIARIA S.A. QUIEN ACTUA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GRUPO NACIONAL DE CHOCOLATES S.A. Y HELM TRUST S.A. INSCRITO EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2009 BAJO EL NO. 1342270 DEL LIBRO IX, FUE NOMBRADA REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS EN UNA EMISION DE HASTA QUINIENTOS MIL MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.000) A LA SOCIEDAD HELM TRUST S.A.

CERTIFICA

QUE POR CONTRATO DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE BONOS SUSCRITO EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2009 ENTRE LAS SOCIEDADES ALLIANZA FIDUCIARIA S.A. Y HELM FIDUCIARIA S.A. INSCRITO EL 07 DE DICIEMBRE DE 2010 BAJO EL NO. 01434392 DEL LIBRO IX, FUE NOMBRADA REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS EN UNA EMISION DE HASTA DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE UVR (2.500.000.000) A LA SOCIEDAD HELM FIDUCIARIA S.A.

CERTIFICA

QUE POR CONTRATO DE REPRESENTACION LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS SUSCRITO EL 09 DE FEBRERO DE 2012 ENTRE LAS SOCIEDADES ALLIANZA FIDUCIARIA S.A. QUIEN ACTUA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CARTERA COMERCIAL CONTRER Y FIDUCIARIA COMPATRA S.A. INSCRITO EL 01 DE AGOSTO DE 2012 BAJO EL NO. 01655286 DEL LIBRO IX, FUE NOMBRADA REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS EN UNA EMISION DE HASTA TREINTA Y CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$35.000.000.000) A LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COMPATRA S.A.

CERTIFICA

QUE PARA EFECTOS DE LOS PREVISTO EN EL ARTICULO 31 DE LA LEY 633 DE 2000 MEDIANTE COMUNICACION DEL 9 DE MAYO DE 2002 INSCRITA EL 20 DE MAYO DE 2002 BAJO EL NUMERO 00827632 DEL LIBRO IX SE REPORTO LA (S) PAGINA (S) WEB O SITIO (S) DE INTERNET:

- WWW.ALLIANZAFIDUCIARIA.COM.CO

QUE PARA EFECTOS DE LOS PREVISTO EN EL ARTICULO 32 DE LA LEY 633 DE 2000 MEDIANTE COMUNICACION DEL 9 DE MAYO DE 2002 INSCRITA EL 20 DE MAYO DE 2002 BAJO EL NUMERO 00827634 DEL LIBRO IX SE REPORTO LA (S) PAGINA (S) WEB O SITIO (S) DE INTERNET:

- WWW.INVERPUNTO.COM.CO



60
343
349
C. (571) 644 7700
(571) 616 2711

Cra 69C No. 98A - 86 / 99 - 12
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C. 27 de marzo de 2018



Allianza
Fiduciaria



Fecha	27/03/2018 09:51:40 a.m. (S)	B2242449	Antec
Destinatario	CANCHA FAIR PLAY S.A.S.		B222171
Remitente	MARTHA PATRICIA GUERRERO		

Señor
JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID
Representante Legal
Cancha Fair Play S.A.S.
Calle 63 N° 28 - 22, Piso 3
Bogotá

REFERENCIA: FIDEICOMISO ECOCIUDAD - Envío Contrato Cesión - B2221763

Cordialmente con la presente nos permitimos enviar un (1) original del contrato de cesión de Derechos Fiduciarios suscrito en el Fideicomiso en asunto, entre la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. y la sociedad CANCHA FAIR PLAY S.A.S. debidamente firmando por nuestro Representante Legal, para sus fines pertinentes.

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Cordialmente;


MARTHA PATRICIA GUERRERO
Subdirectora de Gestión Fiduciaria

HDRP

Anexos: Lo anunciado



61
344
350

t. (571) 644 7700
(571) 616 2711

Cra 69C No. 98A - 86 / 99 - 12
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C. 27 de marzo de 2018



Alianza
Fiduciaria



Fecha 27/03/2018 09:51:40 a.m. (S) B2242449
Destinatario CANCHA FAIR PLAY S.A.S.
Remitente MARTHA PATRICIA GUERRERO Antec 8222176

Señor
JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID
Representante Legal
Cancha Fair Play S.A.S.
Calle 63 N° 28 - 22 Piso 3
Bogotá

REFERENCIA: FIDEICOMISO ECOCIUDAD - Envió Contrato Cesión -B2221763

Cordialmente con la presente nos permitimos enviar un (1) original del contrato de cesión de Derechos Fiduciarios suscrito en el Fideicomiso en asunto, entre la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. y la sociedad CANCHA FAIR PLAY S.A.S. debidamente firmando por nuestro Representante Legal, para sus fines pertinentes.

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Cordialmente;


MARTHA PATRICIA GUERRERO
Subdirectora de Gestión Fiduciaria

HDRP

Anexos: Lo anunciado

**CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO
FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**

ENRIQUE VÉLEZ ROMÁN, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.235.452 de Bogotá, obrando en su calidad de representante legal, debidamente facultado por los estatutos y por la asamblea de accionistas de **ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.623.984, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del cuatro (4) de junio de dos mil trece (13), inscrita el seis (6) de junio de dos mil trece (2.013) bajo el número 01737116 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL CEDENTE**, por una parte y por la otra **JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID**, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.165.794 de Bogotá, obrando en su calidad de representante legal, debidamente facultado por los estatutos y por la asamblea de accionistas de **CANCHA FAIR PLAY S.A.S.**, identificada con NIT. 900658430-3, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de septiembre de dos mil trece (2.013), inscrita el veinticinco (25) de septiembre de dos mil trece (2013) bajo el número 01768239 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL CESIONARIO**, se celebra el contrato de cesión de derechos fiduciarios y de beneficio que se regula por las siguientes cláusulas, y en lo no establecido en ellas por las normas legales que regulen la materia:

PRIMERA: EL CEDENTE cede en favor del **CESIONARIO** el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio, así como las obligaciones correlativas a dichos derechos, todos derivados de su condición de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**, constituido por escritura pública número mil ciento cuarenta y seis (1.146) del veintiocho (28) de marzo de dos mil catorce (2.014), otorgada en la notaría cuarenta y cuatro (44) del círculo notarial de Bogotá.

SEGUNDA: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta el contrato de fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**, del cual hacen parte los derechos fiduciarios y de beneficio, y las obligaciones correlativas a ellos, que se le ceden en virtud de este acuerdo de cesión.

TERCERA: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta el estado del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**, así como las cuentas del mismo.

CUARTA: El valor de la cesión que mediante el presente documento se realiza es la suma de tres mil novecientos setenta y seis millones seiscientos veintiséis mil pesos moneda corriente (\$3.976.626.000) pagaderos en los términos de la oferta comercial realizada por **EL CESIONARIO** y aceptada en su integridad por parte de **EL CEDENTE**.

QUINTA: EL CESIONARIO en esta misma fecha otorga en favor de la **FIDUCIARIA** 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 el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar al fideicomiso en razón de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**, por concepto de las comisiones fiduciarias.

SEXTA: A efectos de enviar las rendiciones de cuentas del fideicomiso **EL CESIONARIO** manifiesta que la dirección de correo electrónico para el recibo de las mismas es Jorge.echeverri@genetica.com. De igual forma **EL CESIONARIO** se obliga a mantener actualizada dicha dirección electrónica en **ALIANZA**.



315
351

SEPTIMA: Las partes de común acuerdo manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquiera otro verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

OCTAVA: Que la presente cesión produce efectos a partir de su firma y una vez haya sido registrada por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**, fecha desde la cual la totalidad de los derechos, obligaciones y beneficios derivados del contrato de fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I** serán a cargo del **CESIONARIO**, quedando expresamente liberada de ellas y sin restricción alguna **EL CEDENTE**.

NOVENA: Los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión serán cancelados por **EL CEDENTE**.

DECIMA: Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en la ciudad de Bogotá D.C. en las siguientes direcciones:

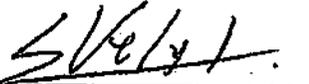
CEDENTE: En la AK 3 # 52 A - 20 Apartamento 501 de la ciudad de Bogotá

CESIONARIO: En la AC 63 No. 28 - 22 de la ciudad de Bogotá

DECIMA PRIMERA: **EL CESIONARIO** manifiesta que conoce y acepta que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.

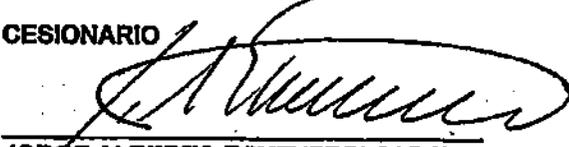
DECIMA SEGUNDA: **EL CESIONARIO** autoriza a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones., de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**.

CEDENTE



ENRIQUE VÉLEZ ROMÁN
C.C. No. 79.235.462 de Bogotá
Representante Legal
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
NIT. 900.623.984

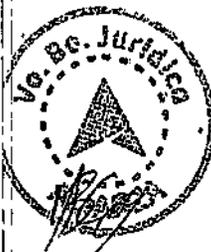
CESIONARIO



JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID
C.C. No. 19.165.794 de Bogotá
Representante Legal
CANCHA FAIR PLAY S.A.S.
NIT. 900658430-3



Suscribe el presente documento FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, en su calidad de representante legal y por ende en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad que actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ECOCIUDAD I, en señal de darse por notificado de la cesión que por este contrato se efectúa.



FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL

C.C. No. 93.389.382 de Ibagué

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien actúa única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO ECOCIUDAD I

NIT. 830.053.812-2





Alianza
Fiduciaria

URGENTE

URGENTE

36
352

t. (571) 644 7700
(571) 616 2711

Cra 69C No. 98A - 86 / 99 - 12
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C. 27 de marzo de 2018



Alianza
Fiduciaria



Fecha
Destinatario
Remitente

27/03/2018 08:51:40 a.m. (S)
CANCHA FAIR PLY S.A.S.
MARTHA PATRICIA GUERRERO

B2242449

Antec
B222171

Señor
JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID
Representante Legal
Cancha Fair Play S.A.S.
Calle 63 N° 28 - 22 Piso 3
Bogotá

REFERENCIA: FIDEICOMISO ECOCIUDAD - Envío Contrato Cesión -B2221763

Cordialmente con la presente nos permitimos enviar un (1) original del contrato de cesión de Derechos Fiduciarios suscrito en el Fideicomiso en asunto, entre la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. y la sociedad CANCHA FAIR PLAY S.A.S. debidamente firmando por nuestro Representante Legal, para sus fines pertinentes.

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Cordialmente;


MARTHA PATRICIA GUERRERO
Subdirectora de Gestión Fiduciaria

HDRP

Anexos: Lo anunciado


2100277

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

www.alianza.com.co



Bogotá D.C., 7 de noviembre de 2018

t. (571) 644 7700

Cra 69C No. 98A - 86 / 99 - 12.
Bogotá, Colombia

Señora
MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN
Representante Legal
BYLIN S.A.S
Cra 8 No. 108 A - 66
Bogotá



Alianza



Fecha	07/11/2018 05:23:14 p.m. (S)	B2488905
Destinatario	BYLIN SAS	Antec
Remitente	FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL	B24704t

Referencia: Respuesta Derecho de Petición – FIDEICOMISO ECOCIUDAD I
Radicado bajo Número B2470488

Respetada Señora

En respuesta al derecho de petición radicado en nuestras oficinas el pasado 23 de octubre de 2018, bajo consecutivo de la referencia, nos permitimos informarle que en cumplimiento del deber de reserva bancaria, al cual se encuentra sometido Alianza Fiduciaria S.A. respecto de la información de sus clientes, conforme con lo preceptuado en el literal i), del artículo 7 de la Ley 1328 de 2009¹ y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia (C.E. 029/2014) en su Parte I Título IV, Capítulo I, numeral sexto (6^{to}) cuyo texto se transcribe a continuación; nos es posible dar trámite a su solicitud, dado que usted no ostenta participación, ni vínculo con el Fideicomiso en asunto.

El literal i), del artículo 7° de la Ley 1328 de 2009, en lo que corresponde a la información y documentos reservados establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 7o. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS ENTIDADES VIGILADAS. Las entidades vigiladas tendrán las siguientes obligaciones especiales:
(...)

i) **Guardar la reserva de la información suministrada por el consumidor financiero y que tenga carácter de reservada en los términos establecidos en las normas correspondientes, sin perjuicio de su suministro a las autoridades competentes.**

(...)" (negrilla fuera de texto)

¹ LEY 1328 DE 2009. ARTÍCULO 7. (...) i) Guardar la reserva de la información suministrada por el consumidor financiero y que tenga carácter de reservada en los términos establecidos en las normas correspondientes, sin perjuicio de su suministro a las autoridades competentes. (Negrilla Fuera de Texto).





Por su parte, la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, en su **Parte Tercera, Título IV, Capítulo I, numeral 6**, establece lo siguiente:

t. (571) 644 7700

Decreto 196 / 99 - 12
Bogotá, Colombia

6. RESERVA BANCARIA

La reserva bancaria es considerada como una de las garantías más valiosas que tienen los clientes o usuarios que transfieren a las entidades vigiladas, a título de secreto, parte o toda su información personal y su intimidad económica, por cuanto se considera que dicha información hace parte del derecho a la intimidad, por un lado, y de la confidencialidad reconocida que tienen los libros y papeles del comerciante. La bondad del secreto ha sido reconocida por la doctrina y por la jurisprudencia, y es por ello que los actos que la violentan son objeto de censura.

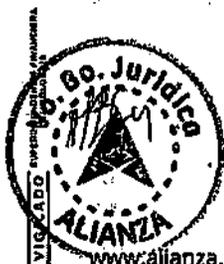
Por otro lado, la reserva bancaria, de conformidad con el art. 7, literal i., de la Ley 1328 de 2009, se ha entendido como el deber que tienen las entidades y sus funcionarios de guardar reserva y discreción sobre los datos de los consumidores financieros o sobre aquellos relacionados con la situación propia de la compañía, que conozcan en desarrollo de su profesión u oficio, so pena de asumir las consecuencias penales, laborales y administrativas que el incumplimiento a dicho precepto podría acarrear al infractor.

A fin de garantizar el mencionado derecho, las vigiladas deben proteger la información confidencial de sus clientes, adoptando procedimientos y mecanismos de control que deben ser incorporados en el código de buen gobierno o código de ética de las instituciones, a fin de evitar filtraciones de la mencionada información.

Igualmente, debe garantizarse el adecuado cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 en materia de Protección de Datos Personales y Habeas Data.

No obstante, al ser la reserva bancaria una figura amparada por los derechos constitucionales a la intimidad y fundamentada en el principio del secreto profesional y la reserva de los papeles del comerciante, el amparo a la misma no debe conducir a extremos exagerados por los alcances que pretendan darse a esta práctica. De ella nace para las entidades vigiladas un imperativo de conducta cuya observancia estricta es jurídica y debe favorecerse en cuanto no exceda limitaciones que, en una u otra forma, tienden a evitar que la costumbre de discreción de los administradores y directores se convierta en herramienta que haga prevalecer el interés privado sobre las conveniencias generales de la comunidad.

Así es como, por la reserva bancaria no pueden llegar a resultar protegidas conductas criminales, abusivas o contrarias a la buena fe que ha de regir el tráfico mercantil, o, lo que es más grave aún, resultar encubierta información que facilite la labor de la administración de justicia o de las funciones desarrolladas por las autoridades administrativas.





Alianza
Fiduciaria

t. (571) 644 7700

Cra 69C No. 98A - 86 / 99 - 12
Bogotá, Colombia

De otra parte, no puede olvidarse que la reserva bancaria tampoco tiene vigencia cuando, ante las circunstancias previstas en el art. 15 de la Constitución Política, es decir para efectos tributarios, judiciales y para los casos de inspección, vigilancia e intervención del Estado, requiere exigirse la presentación de libros de contabilidad y demás documentos privados, en los términos que señale la ley. En estas situaciones y cumplidas las formalidades pertinentes, el deber de discreción desaparece como imperativo de forzosa observancia por parte del vigilado y es responsabilidad de la respectiva oficina pública evitar que sea lesionada la intimidad de clientes inocentes de la entidad que fue constreñida a exhibir su archivo total o parcialmente."
(...)

Igualmente, debe garantizarse el adecuado cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 en materia de Protección de Datos Personales y Habeas Data. (...) En concordancia con la normatividad anteriormente expuesta, la información relativa a los negocios fiduciarios administrados por Alianza Fiduciaria S.A., se encuentra sujeta a reserva bancaria, razón por la cual la misma solo puede ser solicitada por su titular, o suministrada previa aprobación de este último.

Como consecuencia de lo anterior, y dado que no se ha acreditado en su derecho de petición que se encuentre en alguna de las excepciones a la reserva bancaria, esto es, que se trate de una autoridad judicial o administrativa en ejercicio de sus funciones o ser el titular de la información no es posible brindar la información y soportes documentales del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ECOCIUDAD I.

En los anteriores términos hemos dado respuesta a su derecho de petición.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
Representante legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Vocera y administradora del FIDEICOMISO ECOCIUDAD I.



Bogotá D.C., 23 de Julio de 2018



Alianza
Fiduciaria



Fecha
Destinatario
Remitente

24/07/2018 03:43:51 p.m. (E)
NAFTALI GOMEZ ACOSTA
FERNANDO LIMA

82368914

66
349
355

Señores
Alianza Fiduciaria S.A.
Atn.: Dr. Gustavo Adolfo Martínez García
Vicepresidente de Negocios Fiduciarlos
Ciudad.-

Referencia: Dación en Pago – Fideicomiso "ECOCIUDAD - I".

Respetados señores, cordial saludo.

Los suscritos a saber; De una parte: (i) **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, sociedad debidamente constituida, identificada con RUT. 900.623.984-0 y representada legalmente en el presente acto por su gerente el señor **ENRIQUE VELEZ ROMAN**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.235.452, debidamente facultado por estatutos; y (ii) **CANCHA FAIR PLAY SAS**, sociedad debidamente constituida, identificada con RUT. 900.658.430-3 y representada legalmente en el presente acto por su gerente el señor **JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.165.794, debidamente facultado por estatutos; por medio de la presente escrito nos permitimos notificar a ustedes que hemos suscrito un contrato de transacción, en virtud del cual se pactó transferir a título de Dación en Pago, el derecho de dominio del inmueble fideicomitido denominado "BOSQUES DE PAYANDE", que hace parte de la fiducia mercantil denominada "FIDEICOMISO ECOCIUDAD I", cuyo titular y vocera fiduciaria es ALIANZA FIDUCIARIA SA., y del que somos beneficiarios fiduciarlos, para atender el pago de las obligaciones a favor de las sociedades ARIAS APERADOR S EN C. y DESARROLLOS CINCO ESTRELAS SAS, conforme las promesas de venta suscritas con dichas empresas con relación al inmueble fideicomitido.

De acuerdo a lo anterior, en ejercicio del derecho de petición, solicitamos a ustedes de forma irrevocable que se proceda de forma inmediata y en todo caso con la mayor brevedad posible, a transferir a título de Dación en Pago por cuenta de los fideicomitentes Beneficiarios el pleno derecho de dominio sobre el inmueble fideicomitido denominado como "BOSQUES DE PAYANDE", con una cabida total de veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts2) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts2), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, junto con las mejoras y construcciones en el existentes, a favor de las sociedades antes mencionadas, así:



300
356

1. A favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C** en un cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%) de los derechos de cuota del inmueble fideicomitido, por la suma de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407.135.00)**.
2. A favor de la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, en un cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) de los derechos de cuota del inmueble del inmueble fideicomitido, por la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$745.029.800.00)**.

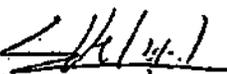
Para efectos de notificaciones, las citadas sociedades las recibirán en las siguientes direcciones:

- **ARIAS Y APERADOR S EN C, R.L. – NELSON JAVIER APERADOR AYALA**, en la Calle 96 No. 13 - 31 Of. 501 de Bogotá, Email: nelsonaperador@gmail.com, Celular 310-7650885
- **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS. - R.L. – RAFAEL ALFREDO DEL CARMEN ANGEL CASAS**, en la Calle 95 No. 13 - 87 Of. 302 de Bogotá, Email: gerentegeneral@d5e.com.co, contabilidad@d5e.com.co, Celular 3016609095
- **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS., R.L. ENRIQUE VELEZ ROMAN**, en la Ak 3 No 52A – 20 APTO 501 de Bogotá, Email: evezroman@hotmail.com, Celular 315-8502058
- **CANCHA FAIR PLAY SAS., R.L. – JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID**, en la AC 63 No 28 - 22 de Bogotá, Email: enriquefarre@gmail.com, Celular 313-2388552

Finalmente agradecemos en ejercicio del derecho de petición, efectuar entrega de la rendición comprobada de cuentas del fideicomiso a las citadas sociedades, por el segundo semestre de 2017 y primer semestre de 2018.

Por lo pronto quedamos atentos a su confirmación e indicación de la fecha en la cual se procederá a suscribir la citada escritura de Dación en Pago.

Cordialmente,


 ECOCIUDAD COLOMBIA SAS.
 R.L. ENRIQUE VELEZ ROMAN
 C.C. No. 79.235.452
 Email: evezroman@hotmail.com
 Celular 315-8502058


 CANCHA FAIR PLAY SAS.
 R.L. JORGE ALBERTO ECHEVERRI C.
 C.C. No. 19.657.797
 Email: enriquefarre@gmail.com
 Celular 313-2388552

I ✓

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



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

Numero 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 al 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 I - 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 administra; 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 emitir la 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-

procesa 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 sea 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, debeatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de ésta. Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la lita, sino motivo para decidir 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 contradicción, pronunciando 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 insiste 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 fideicomitidos 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 definir 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

19

fideicomisario, según lo previsto en el artículo 1226 C. de Co., de manera dispuesta 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 pueda 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 demandan el cumplimiento de la finalidad prevista por el constituyente. A ese respecto no puede pasarse por alto que por la fiducia se transfieren uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, y que solamente los establecimientos y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizadas 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 inusual.

6. Y ya no desde el punto de vista procesal 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) Claramente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia a 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 1894, a la que se hacen las adaptaciones que demanda el presente caso, en la cual se citó al tratadista Enrico Redenti, quevemente 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 actúa 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 dispuesto 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 propia 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 sindicó 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.

15
Pero si es precisamente con ocasión del ejercicio o los actos que celebre en busca 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 fiduciarias 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, fiduciario. Y esa titularidad reposa sobre el bien transferido que constituye el denominado patrimonio autónomo. De allí (...) que el fiduciario detenta as una legitimación sustancial restringida por los límites del negocio celebrado".

8. Se sigue de lo discurredo 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 ejerciendo "vocera" del patrimonio autónomo que surgió a raíz de la constitución de la fiducia mercantil que tenía por finalidad la construcción del conjunto "Años (...)"; 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 parte, bajo el entendido de que la fiduciaria obró contractualmente en la condición de fiduciario y de esa misma manera debió demandarse atendida 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 comercial 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.

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 Chía, más no directamente por lo que

353
359

40

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. Oficiosa.

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.

NOTIFIQUESE


AURELIO MAVESOY SOTO
JUEZ

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
27 MAR 2017
Bogotá, D.C.
Por notación en estado No. 29 de esta fecha fue notificado el caso anterior.

MARÍA ALEJANDRA VALENCIA LOPEZ
Secretaría

República de Colombia
Departamento Norte de Santander
Juzgado Civil del Circuito
Circuito Judicial de Cúcuta

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
Cúcuta, cinco (5) de septiembre de dos mil diecisiete (2017)

Se encuentra el presente proceso EJECUTIVO SINGULAR instaurado por el CONJUNTO RIVERA DEL ESTE - PROPIEDAD HORIZONTAL mediante apoderado y fiscal 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 providencia 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 introducido, 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 alega que de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 62 del Código General del Proceso, es un requisito indispensable en toda demanda tener la debida identificación de las partes y es claro que en el presente caso la apoderada judicial de la actora omite identificar de manera correcta a su representada, pues con base en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados en los folios de matrícula inmobiliaria No. 260271139, 260271151, 260271058, 260271115 y 260271114 correspondientes a los apartamentos 605B, 706B, 801A, 504B y 604B en los que se recogidos el 02% la totalidad de los apartamentos objeto de colono son de propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A única y exclusivamente en su calidad de actora y administradora del Edicomiso Rivera del Este, en virtud de la Escritura Pública No. 107

21
354
360

Escritura Pública
54-001-31.03-005-2010-00143-00

10078

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

Por ende, expongo 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 Rivista del Este.

Manifiesto 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 anunciar grosso modo la figura del contrato de Fideicómulo 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 2535 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 manifiesto 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 el mismo considerada de los Patrimonios Autónomos que está administrando.

Para tal efecto, Alianza Fiduciaria se identifica con el NIT 860.891.315-9 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, informo 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 administra, 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 haber el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una entidad fiduciaria, pues algunas veces actúa 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 terminarían 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 socera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado fideicomiso Rivera del Este, a consecuencia que podría llegar al Despacho e 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 primeros a nombre de Alianza Fiduciaria S.A. socera 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 660.631.315-3.

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

Respecto a la excepción de inapetencia 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 esta razón el escrito de oposición no se especificó la calidad de Alianza Fiduciaria S.A.

355
361

SECRETARÍA DE JUSTICIA
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Manifiesta que con respecto a lo expuesto en el artículo 62 del Código General del Proceso no se ha resuelto en el caso que se trata, ya que la excepción invocada, al no estar prevista en el escrito de la demanda.

Afirmar que la clara es la identificación a la demanda que se puede corroborar en los documentos que se presentaron por la apoderada de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. donde se relaciona el N.º 830-053-612-2 que figura en el escrito de la demanda.

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 al ser allegada prueba de la existencia y de la apertura de la misma la cual esta contenida en la Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1990 de la Notaria 10 de Col. la cual aparece en el Certificado de la Superintendencia de Sociedades allegada, por ende se concluye que si se considera pertinente se oficio a la DIAN para que el actuante se pueda verificar.

Asimismo asegura que el hecho de que se oponga o no la existencia de la misma no debe afectar, toda vez que se allegó en el escrito de la demanda el N.º 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 28 de abril de 2017.

Por otra parte solicita integrar el contradictorio con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con N.º 850-531-315-3 y además manifiesta que estando dentro de la oportunidad legal aclarar el nombre del demandado, toda vez que por error involuntario de diligencia el nombre del demandado se taló la identificación ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado fideicomiso Rivera del Este el cual figura con el N.º 830-053-612-2.

CONSIDERACIONES:

Por lo tanto, sea lo primero señalar que a bien el apoderado judicial de la parte demandada, en relación a la falta de legitimación por pasiva como una excepción previa, lo cierto es que en el Código General del Proceso, desahocaron las tradicionalmente conocidas "excepciones mixtas", toda vez que en el artículo 103 del nuevo estatuto procedimental

que remite a las excepciones previas, no asume el juicio final que únicamente establece el artículo 67 del Código de Procedimiento Civil.

Lo anterior obedece a que el mismo estudio procesal en el cual se mueve a esta causa se encuentra en proceso, 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 emitir sentencia anticipada total o parcial en los siguientes eventos: Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la falta de legitimación en la causa.*

Sobre el particular EDUARDO VILLANI PORTILLA Es Magistrado de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en el Módulo de Estructura de la Sentencia Judicial del VII Curso de Formación Judicial Inicial para Jueces y Magistrados establece: *Saltamos anticipados a las sentencias que se profieren antes del momento ordinario considerado por la ley como el fin del proceso, esto es, antes de la finalización del término probatorio.*

Contribuyen en algún sentido, una anomalía procesal, en tanto hacen cuando aún el litigio no ha cumplido su recorrido vital, sin embargo, razones de fondo como la justicia cuando quiere, que la economía procesal, la celeridad, la informalidad, la necesidad entre otros motivos, determinan su existencia. Por lo tanto resulta oportuno adoptar como elemento un proceso judicial cuando se pasa del no haberse iniciado a las etapas formalmente previstas, principalmente cuando, vale decir, se debe en cualquier caso no haber derecho, decir la ley.

Ahora en cuanto a la forma de decretarla, la Escuela Judicial Rodrigo Lara Bermúdez en el VII Curso de Formación Judicial Judicial fue determinante al establecer que el asunto no se ha de ser o no ser, como ocurre en el caso objeto de estudio, la sentencia dada se fundamenta en el caso, aunque no hay prueba, por practicar parte con otros litigios, desde la falta de legitimación por reserva de litigio. En tanto que el artículo 67 del Código de Procedimiento Civil establece: *El juez podrá emitir sentencia anticipada en los siguientes casos: Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la falta de legitimación en la causa.*

880-362

Escrito 000001
24-001-31-03-001-2016-001-43-00

1010

En tal sentido, EDGARDO VILLAMIL PORTILLA expresa "hay también lugar a la sentencia anticipada cuando, se encuentra probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en acción", según dispone el numeral 3 del artículo 276, esto es, en cualquier momento del proceso en que alguno de esos fenómenos se haya demostrado proceda la sentencia anticipada. Esto supone como surge se indica que si el hecho está acreditado debidamente antes de salir a audiencia inicial, el juzgado debe emitir sentencia escrita inmediata y sin correr traslado para allegar de conclusiones; mas si se advierte su prueba en curso de la audiencia, es posible proférer fallo oral en esa una vez concluida las etapas de conciliación, interrogatorio a las partes, fijación del límpio y saneamiento procesal, luego de escuchar los alegatos de las partes.

Normalmente los medios de demostración asociados 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 cumpliendo todas sus etapas para luego, al final, proférer una decisión que pueda haberse emitido desde mucho antes y sin sacrificio de los recursos estatales y de los de las partes.

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

En 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 proférerla, 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.

En consecuencia, se declara que la causal de falta de legitimación por pasiva alegada por la apoderada de la parte demandada, no es procedente.

Pues bien, no conformados con lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse exclusivamente 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 nítidamente la existencia de una obligación en contra del demandado, en todo su contenido sustancial. Por consiguiente, la esencia del Proceso Ejecutivo lo 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 575 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 amparado en que quien demande presente el título ejecutivo romativo 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 poseen las mencionadas áreas, 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 PRDEZA CONSULTORES LIMITADA en la que esta última Sociedad es el fideicomitente constituido y la primera de las mencionadas es fideicomisaria, es decir, luego la Fiduciaria, con el fin de determinar si existe o no razón a la parte ejecutada.

300.
363

Escritura Pública
54-601-13-01-003-2019-00143-00

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 fiduciaria o fideicomitente, beneficia uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente. En provecho de esta u. 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 y 1233 del Estatuto Mercantil se desprende que la fiduciaria, supuesta adquirente de los bienes transferidos, carece de plenas y facultades que lleva 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 sustento y esencial efecto es constituir una universalidad jurídica formada patrimonio autónomo, donde los bienes se mantienen separados resto de activos de la fiduciaria.

Para el artículo 1226 del Código Comercio, el fideicomitente 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 corresponde determinar la finalidad para la que hizo 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 exclusividad 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 listas e folios 70 al 897 del predio No. 1, es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOGERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RIVERA DEL ESTE identificado con NIT 8300638122 quien aparece registrada en calidad de propietaria normal de los mismos.

UNIDAD DE CALIFICACIÓN JURÍDICA 127 FIDUCIARIAS CARRANZANA CON LOS BIENES DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDUCIA COMO ES LA ACCIÓN EJECUTIVA POR LA MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN LISTAS E FOLIOS 70 AL 897 DEL PREDIO No. 1, es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOGERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RIVERA DEL ESTE identificado con NIT 8300638122 quien aparece registrada en calidad de propietaria normal de los mismos.

conforme a la Escritura Pública No. 1039 de 12 de agosto del año 2009 protocolizada en la Notaría Quinta 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 compromete a mantener la custodia jurídica de los bienes que se transfieren 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 la propiedad 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 599 del presente cuaderno) se consagra 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 mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los pertenecientes a otros patrimonios autónomos.

Asimismo contenía 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 solo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas y de la finalidad perseguida con este 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 si la finalidad contemplada en el contrato de fiducia. Es decir que se origina un patrimonio autónomo si se da origen 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° 10478 del 08 de diciembre de 2010, cédula en la Notaría Decima del Circuito de Cali, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocero del patrimonio autónomo Rivera del Este, constituyó el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO CERRADO RIVERA DEL ESTE siguiendo las instrucciones de la cláusula condicional en el cual se consagra como deber de los propietarios "Mantener al

338
364

Excmo. Señor
14-201-21-03-005-2016-00143-00

de 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, según 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, acciones 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 1238 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 solicita lugar orden de apremio, pues si bien la parte ejecutante aduce que cometió un error de diligencia y que en efecto la demanda es 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 solicitó la ejecución contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y en efecto presentó 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 AUTÓNOMO 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 desconocer el traslado de las excepciones previas.

Contra lo anterior, no puede 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

El presente fallo es susceptible de recurso de casación en el fondo, de conformidad con el artículo 50 del Código de Procedimiento Civil.

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 alegada 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 esta oportunidad se hubiera admitido la demanda con la finalidad de que se allegara el documento idoneo para identificar patrimonio a la demandada. Asimismo de haber sido la anterior fiduciaria en su calidad de vocera la demandada, seguramente se habría abstenido el despacho de librar la correspondiente orden de apremio, toda vez cuenta de que el título béculo 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 quedó 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 fiducias" y a llevar la portería 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 crean y se gestionan, gerenciar o dirigir una sociedad, mientras que la segunda es idónea a lo que 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 libre de unas obligaciones y deudas de ciertas obligaciones, por ende, en la gestión del patrimonio autónomo la fiduciaria actúa como corresponde a un gerente, sin que pueda garantizar determinadas responsabilidades de acuerdo a lo normado en los artículos 25 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 1234 del Código de Comercio. Para el presente resulta por de más, al comprometerse a realizar todos los actos

365

1013

Escrito 52014
11-00-31-01-00-2016-70133-07

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, el fin de la gestión del patrimonio autónomo, corresponde a la fiduciaria. Nada impide que en el contrato de fiducia el fiduciante se reserve todas o algunas de las facultades que comprenden la gestión, siempre en cuanto que no las reserve para sí sino para una persona que bien puede ser designada por él o por el fiduciario.

Después de lo anterior, que el sustrato de derechos y obligaciones lo constituye el patrimonio autónomo de la fiducia, constituyéndose en un estado 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 proferida el 3 de agosto de 2005 con ponencia del Mag. Sívico Fernando Torres Bueno señala: "al ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica y por la circunstancia en las palabras del artículo 44 del C. P.C. en sentido técnico procesal no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea necesario decidir un juicio de derechos o 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 obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fiduciarios; ni tampoco efectuarla a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador, de los bienes que la 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 FROEZA CONSULTORES LIMITADA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, se crea 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 el representado por la mencionada fiduciaria, garantía esta del cumplimiento de las obligaciones que se levantan a cargo en el desarrollo del objeto del contrato de fiducia, pues al crearse, crea evidentemente la responsabilidad de la fiduciaria está limitada a los bienes que integran el mismo, por lo que en esta sentido es concluido que si se aplica 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 resolutoria de esta providencia conforme lo prevé el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso, absteniéndose de realizar el estudio de los medios excepcionales 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 CUCUTA,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, conforme lo prevé el numeral 3° 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 cuantía del presente proceso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Téngase 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 (S1'000.000) a favor de la parte demandada.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE.

La Juez,



MARTHA BEATRIZ COLLAZOS SALCEDO



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 DECISION

Se discute 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 142 del C.C. 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 ibidem, en concordancia con el artículo 110 de misma norma, frente al cual el ejecutante la descorrió 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 casos: (...) 3° Cuando se encuentre probada la falta 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 p

... que presentó la excepción de incompetencia por pasiva, al haberse agotado el pago total de la obligación, la cual no es exigible...

... que la parte actora ignora la existencia de la sociedad ejecutada que la parte actora ignora la existencia de la sociedad ejecutada...

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...

Demanda 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 legalmente a las expensas comunes...

Al respecto se dirá que el concepto de parte se encuentra ligado inexorablemente a la legitimación por lo tanto si se va sea por activa o bien por pasiva, en este sentido, no es posible separar o sistematizar los elementos sustanciales de la acción...

... coinciden en el funcionamiento de cada derecho subjetivo de cada uno de los sujetos...

... para que se pueda acceder a los derechos reclamados... Concatenado a lo anterior existe en la medida que en non pro pro al orden de ideas derecho, y pasiva p... En punto de los terminos genericos configura una post lo otra...

Se debe tener en procesos de ejecutacion califican como litajusta a derecho.

Sobre este partic

... En este orden arriado de considerado seguir soporte...

... Requiere de completada...

... Requiere de completada...

Con claridad se colige entonces, que la falta de verificación de la legitimación para obrar, conlleva necesariamente a la sentencia absolutoria, puesto que no es admisible atender el pedimento de quien no ostenta en su obra 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 honar en la ley sustancial y existe en la medida permitida por esta 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 traídos, 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 la sentencia que se proferan en los procesos ejecutivos, implica al prevo 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 primera orden de pago y la sentencia que, con posterioridad, deviene 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."

En ese orden de ideas, es deber de este despacho, verificar, si el documento arrimado como veneno 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

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia 068 de 7 de marzo de 1988.

de misma normatividad prevé: "los Administradores de Fideicomiso no podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las obligaciones pecuniarias a preteritos o morados."

La legitimación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o moroso, se manifiesta en el momento mismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio, en virtud de la necesidad de prestejo u otro requisito adicional.

En consecuencia el propietario de cada inmueble responderá solidariamente por las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los fideicomisarios de su inmueble.

De las anteriores regulaciones, se extrae que la legitimidad de la parte activa orbina 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 acontece, sin embargo lo que moldea 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 Fideicuja Mercantil establecido 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 llamada 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.

Entonces entánces a analizar el artículo 1227 ídem: "Los bienes objeto de la fiduciaria 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

ahora bien, en marzo 2010 en su artículo 25 desarrollo del contrato de fideicomiso de los derechos contritos celebrados y de lo que enseña ver que Mercantil, no es de ser pues lo anterior única tener legitimación en l

Reforcemos las anterior ley 1607 de 2012, que de los Impuestos Adr (Decreto 624 de 1989 cumplir con las for asignando NIT, dif identifica el fideicom

Por cuenta de la quien reca la oblig y en el caso de m complementación fiducia mercantil GLORIA LEÓNID

Por último, record quienes tienen cap determina "1.1 p patrimonios autónom determin la ley 1 procesal el artículo los patrimonios autó lo que disponga la constituidos a travé apoderado de la res

Corolario de certificar se la exceptivo ale anticipada, en causa,

Como quier recurrente,

patrimonio autónomo del cual no puede ser objeto de embargo, en consecuencia, el numeral 4 del artículo 1294 de la misma Ley 1607 de 2012 es el mismo fundamento de defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario o sea del mismo fideicomitente [..].

Ahora bien, en marco de regulación de la Fiducia Mercantil, el decreto 2555 del 2010 en su artículo 252.1.1, señala que "[...] los patrimonios autónomos conformados en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos 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 aca 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 tratada 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 lúdica: "[...] FIDUCIARIA ALIANZA adquirió a título de fiducia mercantil irrevocable de CONSTRUCCION TORCOROMA LTDA. GLORIA LEONIDAS 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. las demás que determine la ley [..]" (subrayado fuera del texto), y en continuación del texto procesal el artículo 54 soporta: "[...] comparecerá 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 vocero [..]."

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.

RESOLUTIVA

Se declara fundada la excepción previa denominada "EXCEPCIÓN DE FALTA POR PASIVA" alegada por la sociedad ejecutada, en consecuencia se **DECLARA** terminado el proceso y se ordena el levantamiento de las medidas cautelares que recaen sobre los bienes de la parte pasiva. En caso de recaer embargo sobre el patrimonio se proceda conforme lo establece el artículo 466 del C.G. del P. Ord. Se condena en costas de instancia a la parte ejecutante. fíjese la suma de costas en el monto de las costas de instancia y liquídense las mismas.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

MILENA CECILIA DUQUE GUZMAN
JUEZ

NOTIFICACION POR MAILADO
12 SEP 2018

362.
359

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD - Barranquilla (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 este 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 este 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 configura 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 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, 1, 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 estimativa o desestimativa, según quien pretenda y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular" (Cas. Civ. sentencia de 1ª 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 quien es el demandado y de legitimación en la causa por activa con la finalidad de establecer quien 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 este contrato y en instrucciones que por escrito le imparta el fideicomitente.

El despacho conserva 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 16 - 21) y un CONTRATO DE VINCULACIÓN como BENEFICIARIO DE AREA EN EL FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO.

Bajo este 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 administrará los bienes fideicomitidos 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 menío 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 hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes faltan 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.

368.
370

Rede...
Proce...
Barranquilla
CONSTRUCTORA DANTE S.A.S.

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.

Ordenar continuar el proceso con CONSTRUCTORA DANTE S.A.S. y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

JAVIER VELÁSQUEZ
EL JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
BARRANQUILLA Diciembre 18 de 200...
NOTIFICADO POR ESTADO No. 181
A SECRETARIA

9

82
3A
371

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 ABÚCHAIBE 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.

372

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:

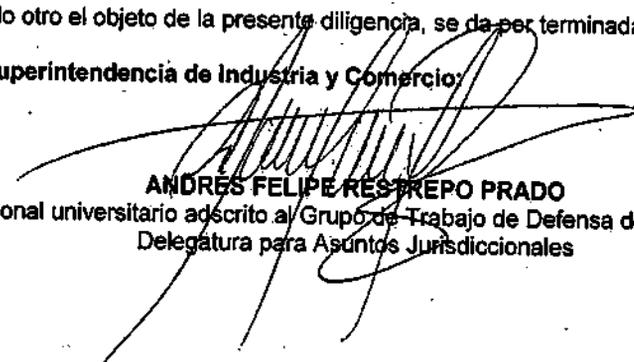
Conceder el recurso de apelación en el efecto **devolutivo** ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá –Sala Civil Reparto –. Para el efecto, el apelante deberá, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, acreditar el pago de las copias de la integridad 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

cord + Tomo I

366
373

59957 1-OCT-'19 16:11

on T

JUZGADO 36 CIVIL CTO.

Señor Juez
Treinta Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá
ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 10 No. 14-33
E. S. D.

Referencia: Verbal de la sociedad Bylin S.A.S. en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y otro.

Radicado: 2019 - 284

Asunto: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.106.721 de Bogotá, abogada portadora de la Tarjeta Profesional No. 181.225 del C.S. de la J., en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia, según Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa al presente escrito, de la manera más atenta me dirijo a usted **contestando la demanda** de la referencia, admitida por su Despacho mediante auto de fecha 12 de junio de 2019 y notificada a mi representada por aviso el día 04 de septiembre del mismo año; de conformidad con lo previsto en el artículo 96 del Código de General del Proceso, contestamos así:

1. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO.

HECHO 1: NO ME CONSTAN las asambleas generales de accionistas de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. a que hace referencia el demandante en el Hecho Primero de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. no participó en las mismas. Así como TAMPOCO ME CONSTA el contrato de prestación de servicios, pues mi representada no hizo parte del mismo.

HECHO 2: NO ME CONSTAN los acuerdos y/o compromisos a los cuales se obligó la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. frente a la sociedad demandante en el Contrato de Prestación de Servicios que se cita en el Hecho Primero anterior y en éste Hecho, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. ni como sociedad propiamente dicha ni como vocera y administradora del Fideicomiso Ecociudad I hizo parte del mismo.

2
367.
379



Igualmente, se reitera que NO ME CONSTAN las decisiones aprobadas en las asambleas de accionistas de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. a que hace alusión la parte demandante en el Hecho Segundo de la demanda, ya que Alianza Fiduciaria S.A. no participó en las mismas.

HECHO 3: NO ME CONSTA el contenido del contrato de prestación de servicios a que hace referencia el demandante en el Hecho Tercero de la demanda ni las determinaciones tomadas en las asambleas señaladas igualmente en éste Hecho, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. participó ni tuvo injerencia alguna en dichos actos.

HECHO 4: NO ME CONSTA si la sociedad demandante cumplió o no las obligaciones a que hace referencia en el Hecho Cuarto de la demanda, pues mi representada al no ser parte de ninguno de los contratos referidos en los hechos anteriores tampoco se obligó en los mismos.

Por lo anterior, TAMPOCO ME CONSTAN los trabajos a que hace alusión la parte demandante en los literales A), B), C), D) y E) del Hecho Cuarto de la demanda.

Finalmente, NO ME CONSTA el contenido de la Resolución aludida en éste Hecho de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del trámite para su expedición ni fue notificada de la misma.

HECHO 5: NO ME CONSTAN las diligencias adelantadas por la sociedad demandante ante la Oficina de Planeación del Municipio Villeta ni el contenido de la Resolución aludida en el Hecho Quinto de la demanda, pues insistimos en que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del trámite para su expedición ni fue notificada de la misma.

HECHO 6: ME ATENGO al contenido completo de la Resolución a que hace referencia el apoderado de la parte actora en el Hecho Sexto de la demanda. Frente a las demás manifestaciones indicadas en éste Hecho no me constan.

HECHO 7: NO ME CONSTA el contenido del Contrato de Prestación de Servicios a que hace referencia la parte actora en el Hecho Primero y Séptimo de la demanda, pues insistimos en que no somos parte del mismo. Así como TAMPOCO ME CONSTA el trámite arbitral ante la Cámara de Comercio de Bogotá a que hace alusión la sociedad demandante en éste Hecho, pues Alianza Fiduciaria S.A. no es parte ni ha sido notificado del mismo, por lo cual me atengo a lo que se pruebe.

HECHO 8: NO ME CONSTAN las asambleas generales de accionistas y/o reuniones de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. a que hace referencia el



3
375

demandante en el Hecho Octavo de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. no participó en las mismas.

Así como TAMPOCO ME CONSTA el contenido del supuesto Contrato de Promesa de Compraventa a que hace alusión la parte demandante en éste hecho, pues Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del mismo, por lo tanto los compromisos adquiridos entre la sociedad demandante y la codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. son ajenos a mi representada.

HECHO 9: NO ME CONSTA lo pactado en la Cláusula Segunda del Contrato de Promesa de Compraventa a que hace alusión la parte demandante en éste Hecho, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del mismo y por lo tanto las obligaciones adquiridas entre la sociedad demandante y la codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. son ajenas a mi representada.

HECHO 10: NO ME CONSTA si la sociedad demandante cumplió o no las obligaciones adquiridas en el Contrato de Promesa de Compraventa a que hace referencia en el Hecho Décimo de la demanda, pues insistimos en que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del mismo. Por lo tanto TAMPOCO ME CONSTAN los trabajos efectuados por la demandante a que hace alusión en los literales A), B), C), D) y E).

Por último, NO ME CONSTA el contenido de la Resolución aludida en éste Hecho, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del trámite para su expedición ni fue notificada de la misma.

HECHO 11: NO ME CONSTAN las diligencias adelantadas por la sociedad demandante ante la Oficina de Planeación del Municipio de Villeta ni el contenido de la Resolución aludida en éste Hecho, pues insistimos que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del trámite para su expedición ni fue notificada de la misma, por lo tanto me atengo al contenido completo de dicha Resolución.

HECHO 12: NO ME CONSTA el proceso judicial a que hace alusión la sociedad demandante en el Hecho Doce de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. no es parte ni ha sido notificado del mismo. TAMPOCO ME CONSTA el supuesto incumplimiento de la sociedad codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. a que hace alusión en éste Hecho, pues las obligaciones adquiridas entre ésta y la sociedad demandante son ajenas a mi representada.

HECHO 13: NO ME CONSTAN las asambleas generales de accionistas y/o reuniones de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. a que hace referencia el demandante en el Hecho Trece de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. no participó en las mismas.



389.7
376



Así como TAMPOCO me consta el contenido del supuesto Contrato de Promesa de Compraventa a que hace alusión en éste Hecho, pues Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del mismo, por lo tanto los compromisos adquiridos entre la sociedad demandante y la codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. son ajenos a mi representada.

HECHO 14: NO ME CONSTA lo pactado en la Cláusula Segunda del supuesto Contrato de Promesa de Compraventa a que hace alusión la parte demandante en el Hecho Catorce de la demanda, pues insistimos que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del mismo y por lo tanto las obligaciones adquiridas entre la sociedad demandante y la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. son ajenos a mi representada.

HECHO 15: NO ME CONSTA si la sociedad demandante cumplió o no las obligaciones adquiridos en el Contrato de Promesa de Compraventa a que hace referencia en el Hecho Décimo Quinto de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. no es parte de dicho contrato, por lo tanto TAMPOCO ME CONSTAN los trabajos efectuados por la demandante a que hace alusión en los literales A), B), C), D) y E).

Por otro lado, NO ME CONSTA el contenido de la Resolución aludida en éste Hecho, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del trámite para su expedición ni fue notificada de la misma

HECHO 16: ME ATENGO al contenido completo de la Resolución a que hace referencia el apoderado de la parte actora en el Hecho Décimo Sexto de la demanda. Frente a las demás manifestaciones indicadas en éste Hecho no me constan.

HECHO 17: NO ME CONSTA el proceso judicial a que hace alusión la sociedad demandante en el Hecho Décimo Séptimo de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. no es parte ni ha sido notificado del mismo, por lo cual me atengo a lo que se pruebe. TAMPOCO ME CONSTA el supuesto incumplimiento de la sociedad codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. a que hace alusión en éste Hecho.

HECHO 18: NO ES CIERTO en los términos indicados por la sociedad demandante. LO CIERTO ES que mediante Escritura Pública No. 1.146 del 28 de marzo de 2014 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, se suscribió Contrato de Fiducia Mercantil de Administración entre la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., como fideicomitente, el señor Guillermo Medina Hernández, como Tradente, y Alianza Fiduciaria S.A., como fiduciaria, por medio del cual se constituyó el Fideicomiso Ecociudad I, cuyo objeto se encuentra establecido en la Cláusula Quinta del mismo contrato, así:

"QUINTA: OBJETO DEL CONTRATO: Consiste en:



5
370
377

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.
2. Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito EL FIDEICOMITENTE le imparta, la cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato. (Énfasis mío).

De acuerdo con lo anterior, NO ES CIERTO que el citado Contrato de Fiducia Mercantil tenga por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, por el contrario, su objeto es simplemente que Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Ecociudad I mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le sean transferidos a título de fiducia mercantil y se cumplan las instrucciones respectivas que imparta el Fideicomitente.

HECHO 19: Me atengo al texto completo del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-133727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, así como al contenido literal de la Escritura Pública No. 1.146 del 28 de marzo de 2014 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, por medio del cual suscribió Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I, sin embargo se aclara que el objeto del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del citado Fideicomiso no es desarrollar un proyecto inmobiliario, tal y como se explicó en la contestación al Hecho Dieciocho anterior.

HECHO 20: NO ME CONSTA como está conformado el Patrimonio de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., sin embargo se aclara que referida sociedad ostentó la titularidad de los derechos fiduciarios sobre el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Ecociudad I, el cual se identifica con el NIT. 830.053.812.

Por otro lado, ES CIERTO que el único inmueble que conformó el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Ecociudad I es el bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-133727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

HECHO 21: NO ME CONSTAN los supuestos incumplimientos de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. frente a las obligaciones contraídas con la acá demandante a que hace alusión en el Hecho Veintiuno de la demanda, pues en primer lugar dichos incumplimientos están dirigidos directamente en contra de la codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. y en segundo lugar Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte en dichos contratos ni asambleas de socios.



6
371.
378

HECHO 22: NO ME CONSTA si la sociedad Ecociudad Colombia S.A. le debe dinero a la acá demandante, pues se reitera que mi representada no participó de manera alguna en los contratos a que hace alusión en el Hecho Veintidós de la demanda. Así como tampoco ME CONSTAN los procesos judiciales aludidos, pues insistimos que mi representada no es parte ni ha sido notificada de los mismos.

HECHO 23: NO ME CONSTAN las decisiones aprobadas en las asambleas de accionistas de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. a que hace alusión la parte demandante en el Hecho Veintitrés de la demanda, ya que Alianza Fiduciaria S.A. no participó en las mismas. Por lo demás son consideraciones subjetivas el apoderado de la parte actora.

HECHO 24: NO ES UN HECHO, es una consideración subjetiva del apoderado de la parte demandante.

HECHO 25: NO ME CONSTA el cumplimiento o no de las "determinaciones" a que hace referencia la parte demandante en el Hecho Veinticinco de la demanda, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. ni como sociedad propiamente dicha ni como vocera administradora del Fideicomiso Ecociudad I tiene injerencia alguna en las relaciones contractuales o extracontractuales surgidas entre la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. y la acá demandante.

Por otro lado, me atengo al texto completo del Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios y de Beneficio del Fideicomiso Ecociudad I suscrito entre la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., como cedente, y Cancha Fair Play S.A.S., como cesionaria. Por lo demás NO ES UN HECHO, es una consideración subjetiva del apoderado de la parte demandante.

HECHO 26: ES CIERTO. Me atengo al tenor literal de lo establecido en el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios suscrito entre la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., como cedente, y Cancha Fair Play S.A.S., como cesionaria.

HECHO 27: NO ES CIERTO. Tal y como se expresó en la contestación a los Hechos Séptimo, Décimo Segundo y Décimo Séptimo anteriores, NO ME CONSTAN los procesos judiciales a que hace alusión la sociedad demandante en los citados hechos, pues Alianza Fiduciaria S.A. no es parte ni ha sido notificado del mismo, por lo cual me atengo a lo que se pruebe.

TAMPOCO ES CIERTO que Alianza Fiduciaria S.A. haya participado en la audiencias de conciliación a que hace referencia la parte demandante en éste Hecho, pues no fuimos convocados, razón por la que desconocemos las pretensiones de los procesos judiciales allí aludidos.



372
379

HECHO 28: NO ES CIERTO. Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha no *decidió* dar en pago el bien fideicomitado en el Patrimonio Autónomo genominado Fideicomiso Ecociudad I, por el contrario es importante destacar que la Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 de la Notaría 27 de Bogotá fue suscrita por **Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Ecociudad, como Tradente**, la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., como deudora, la sociedad Cancha Fair Play, como Fideicomitente, las sociedades Arias y Aperador S. en C. y Desarrollo Cinco Estrellas S.A.S., como acreedores, en cuya consideración Decima señaló:

*"DÉCIMA: Que **LOS ACREEDORES y LA DEUDORA y EL FIDEICOMITENTE han acordado realizar dación en pago** de los derechos de cuota del cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%) a favor de la sociedad Arias y Aperador S en C y del cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) a favor de la sociedad Desarrollos Cinco Estrellas S.A.S. del inmueble fideicomitado denominado "BOSQUES DE PAYANDE" **que la misma se realice por parte del FIDEICOMISO de acuerdo con la instrucción emitida por el Fideicomitente**, de fecha 23 de julio del presente año, la cual se protocoliza en la presente escritura." (Énfasis mío)*

De acuerdo con lo anterior, es claro que Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha no hizo parte de los acuerdos llevados a cabo entre las sociedades Ecociudad Colombia S.A.S., Cancha Fair Play, Arias y Aperador S. en C. y Desarrollo Cinco Estrellas S.A.S., pues la única relación que existe es en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I y conforme a su calidad de vocera y administradora del citado fideicomiso fue que suscribió el instrumento público anteriormente referido y su respectiva escritura Pública aclaratoria, a cuyo texto completo me atengo.

HECHO 29: NO ME CONSTA si la codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. ha realizado obras o no en el inmueble fideicomitado, pues el contrato de Fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Ecociudad 1 tiene como objeto una administración simple, esto es, que su finalidad es solamente mantener la titularidad jurídica del bien y seguir las instrucciones que el Fideicomitente le imparta para tal fin y no se estableció el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el bien fideicomitado.

Frente a lo demás, NO ME CONSTAN las obligaciones adquiridas entre la codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. y la acá demandante ni el cumplimiento de las mismas.

HECHO 30: NO ME CONSTA si la sociedad codemandada Ecociudad Colombia S.A.S. cumplió o no las obligaciones contraídas con la acá demandante, pues se reitera que mi representada no es parte de los contratos que originaron las mismas.

8
373
380



Así como TAMPOCO ME CONSTA el contenido de la Resolución aludida en éste Hecho, pues se reitera que Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del trámite para su expedición ni fue notificada de la misma.

HECHO 31: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, sino el cumplimiento de uno de los requisitos de la demanda y la manifestación de las pretensiones. Por lo demás son consideraciones subjetivas del apoderado de la parte actora.

HECHO 32: NO ME CONSTA si la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. se quedó sin patrimonio para pagar las obligaciones contraídas con la acá demandante, pues mi representada no hizo parte de los Contratos de Prestación de Servicios ni de Compraventa a que hace alusión el apoderado de la parte actora en el Hecho Treinta y Dos de la demanda.

Por lo tanto, al no existir relación alguna con la acá demandante y mi representada no existen obligaciones contraídas entre ellas y mucho menos acreencias pendientes a favor de la sociedad Bylin S.A.S., de manera que es necesario resaltar que el apoderado de la parte demandante no logra demostrar la supuesta simulación a que hace alusión, pues no indica con claridad cuál es el supuesto acto que en realidad quería celebrar las demandadas, entre ellas mi representada, para lo cual nos permitimos traer a colación el fallo de casación de la Corte Suprema de Justicia del 15 de febrero de 1940, la cual señala lo siguiente frente a la simulación:

*"La simulación se caracteriza por una divergencia intencional entre la declaración y el querer. **Supone el nacimiento simultáneo de dos actos, uno visible y otro invisible; el segundo suprime, adiciona, altera o modifica los efectos o la naturaleza del público, y en el lenguaje técnico se llama contraestipulación, la que puede ser verbal o escrita.** La declaración ostensible, deliberadamente inconforme con el concurso real de las voluntades, va dirigida a producir en los demás una falsa figura de convenio. De suyo el acto simulado no es nulo: una persona capaz, movida por justa causa, puede obligarse ocultamente a otra, desde que su consentimiento no adolezca de vicio y recaiga sobre el objeto lícito."* (Énfasis mío).

Así mismo, en la Sentencia de fecha 24 de octubre de 1936 la misma Corte señaló:

*"De los dos actos, el aparente y el oculto, aquel suele tener la cualidad de simple hecho mientras que éste la tiene de negocio jurídico válido o nulo. **Porque en el primero la voluntad es apenas declarada al paso que en el segundo hay concurso real de voluntades. A quien alega la simulación corresponde desenvolver el acto secreto para que en juez lo analice en su fondo y en su forma y resuelva si es frustráneo total o parcialmente.** Descorrido el acto sostenible queda el secreto o esté se subordinan las relaciones jurídicas. Cabalmente la acción de simulación consisten en que prime el acto secreto o privado sobre el público, y la puede ejercitar todo lo que tenga algún interés protegido por la ley: contratantes, causahabientes, acreedores, etc. Etc. El Código Civil autoriza esta labor de desentrañamiento,*

374⁹
3811



porque dá al contrato el carácter de ley para los contratantes y dispone que conocida claramente la intención de éstos debe estarse a ella más a lo literal de las palabras. La lucha del actor consiste en descorrer el velo para que puesto a la luz del contrato escondido se le analice en su fondo y en su forma, se vea si adolece de alguna nulidad y se le dé cumplimiento en lo que deba subsistir." (Énfasis mío).

Igualmente, frente a la acción paulina la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 28 de mayo de 1935 (XLII-25), señaló:

*"tenor del artículo 2488 del Código Civil, los bienes en general del deudor, presentes o futuros, son prenda, o mejor garantía genérica del acreedor. Estos bienes, por lo tanto, garantizan y respaldan los créditos del deudor, de modo que si no existe ningún crédito, no puede existir la garantía genérica. **Si no existe un acreedor, en el momento en que el deudor ejecute un acto fraudulento, doloso o simulado, es claro que no puede existir ni concilium fraudis ni eventos damni, para los casos de la acción pauliana, ni perjuicio, para los casos de simulación, por lo mismo que falta el factor, que sería el acreedor, que pudiera ser víctima de ese concilium o de ese perjuicio.**" (Énfasis mío).*

Así las cosas, es claro que el apoderado de parte actora no logra demostrar un supuesto fraude pauliano o simulación frente a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha o como vocera y administradora del Fideicomiso Ecociudad I.

Frente a los demás señalamientos expuesto en el presente hecho, son consideraciones subjetivas del apoderado de la parte actora.

HECHO 33: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, sino el cumplimiento de uno de los requisitos de la demanda y la manifestación de las pretensiones.

HECHO 34: NO ES UN HECHO. Es una consideración subjetiva del apoderado de la parte actora, así como lo señalado en los literales del Hecho Treinta y Cuatro de la demanda.

Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que Alianza Fiduciaria S.A. no tiene injerencia alguna en la negociación efectuada entre las sociedades Ecociudad Colombia S.A.S., Cancha Fair Play, Arias y Aperador S. en C. y Desarrollo Cinco Estrellas S.A.S., pues mi representada dio pleno cumplimiento al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo de Fideicomiso Ecociudad I y a las instrucciones impartidas por nuestro fideicomitente, tal y como lo señala el numeral segundo de la Cláusula Undécima, la cual señala:

*"UNDÉCIMA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las instrucciones que se encuentren a continuación:
(...)*

2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que EL FIDEICOMITENTE le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y la finalidad del presente contrato.”

HECHO 35: NO ES CIERTO que Alianza Fiduciaria S.A. haya realizado acto ilícito alguno, por el contrario ha ceñido su actuar al cumplimiento del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I y a las disposiciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

Frente a los literales señalados en el presente Hecho son consideraciones subjetivas del apoderado de la parte actora.

Sin embargo, aclaramos que Alianza Fiduciaria S.A. NO participó en la elaboración ni en la celebración de la transacción suscrita entre las sociedades Ecociudad Colombia S.A.S., Cancha Fair Play S.A.S., Arias y Aperador S. en C. y Desarrollo Cinco Estrellas S.A.S., pues mi representada dio cumplimiento a las instrucciones impartidas por la sociedad Cancha Fair Play S.A.S. en calidad de fideicomitente para realizar la transferencia del bien fideicomitado a favor de las citadas sociedades.

HECHO 36: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, sino la manifestación de las pretensiones, el cual en todo caso no afecta mi representada.

No obstante, es importante resaltar que el contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I es de administración simple y no de garantía, como equivocadamente interpreta el apoderado de la parte actora, el cual está perfectamente definido en la Parte II, Título II, capítulo I, numeral 8.3 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, el cual señala:

“8.3. Fiducia de administración.

Es el negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitados junto con sus respectivos rendimientos, si lo hay, al cumplimiento con la finalidad señalada.”

Así las cosas, Alianza Fiduciaria S.A. ni como sociedad propiamente dicha ni como vocera y administradora del Fideicomiso Ecociudad I participó de manera alguna en la elaboración o la celebración del acuerdo de transacción suscrito entre las sociedades Ecociudad Colombia S.A.S., Cancha Fair Play S.A.S., Arias y Aperador S. en C. y Desarrollo Cinco Estrellas S.A.S., por el contrario Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del citado patrimonio autónomo dio cumplimiento a las instrucciones impartidas por la

376.
303

sociedad Cancha Fair Play S.A.S. en calidad de fideicomitente, para realizar la transferencia del bien fideicomitado a favor de las citadas sociedades a título de dación en pago.

HECHO 37: NO ME CONSTA que el Representante Legal de la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. se haya negado a recibir los documentos a que hace referencia el apoderado de la parte actora en el Hecho Treinta y Siete de la demanda, pues Alianza Fiduciaria S.A. ni como sociedad propiamente dicha ni como vocera y administradora del Fideicomiso Ecociudad I tiene injerencia alguna en los mismos.

Por otro lado, NO ME CONSTA el proceso ejecutivo a que hace alusión el apoderado de la demandante, pues no tenemos conocimiento de lo allí indicado.

HECHO 38: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, son consideraciones subjetivas del apoderado de la parte actora.

Por otro lado, NO ME CONSTA la Investigación a que hace alusión el apoderado de la demandante, pues no tenemos conocimiento de lo allí indicado.

HECHO 39: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, es la manifestación sobre los requisitos de la demanda.

HECHO 40: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, es la manifestación sobre los requisitos de la demanda.

HECHO 41: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, es la manifestación sobre los requisitos de la demanda.

HECHO 42: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, es la manifestación sobre los requisitos de la demanda.

HECHO 43: NO ES UN HECHO como tal noción se conoce en el derecho procesal, es la manifestación sobre los requisitos de la demanda.

1. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

a) Me pronuncio sobre cada una de las Pretensiones Principales:

Respecto a la Primera Pretensión: Me opongo, ya que el apoderado de la parte actora no logra demostrar el supuesto fraude frente a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha o como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Ecociudad I, pues al no existir relación alguna con la acá

in C
es J
Not
4
NO

12
377
384

demandante y mi representada tampoco existen obligaciones contraídas entre ellas y mucho menos acreencias pendientes a favor de la sociedad Bylin S.A.S.

Respecto a la Segunda Pretensión: Me opongo, ya que al no haber lugar a declarar rescindidas las Escrituras Públicas Nos. 2585 del 24 de septiembre y 3520 del 04 de diciembre de 2018 de la Notaría 27 del Círculo de Bogotá, tampoco hay cabida a ordenar que las cosas vuelvan al estado anterior de la celebración del mismo.

Respecto a la Tercera Pretensión: Me opongo, ya que al no haber lugar a la prosperidad de las pretensiones anteriores, tampoco lo habría a solicitar al respectivo notario que imprima la nota marginal de cancelación de los instrumentos notariales referidos anteriormente.

Respecto a la Cuarta Pretensión: Me opongo, ya que al no haber lugar a la prosperidad de las pretensiones anteriores, tampoco lo habría a solicitar la cancelación de las anotaciones en donde se encuentran registradas los instrumentos notariales referidos anteriormente en el folio de matrícula inmobiliaria No. 156 - 133727.

Respecto a la Quinta Pretensión: Me opongo, toda vez que al no existir responsabilidad alguna por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha tampoco hay lugar a que sea condenada en costas y agencias en derecho solicitadas en la presente pretensión.

Respecto a la Sexta Pretensión: No es una pretensión como tal noción se conoce en el derecho, es la solicitud para que se reconozca personería para actuar al apoderado de la parte actora.

b) Me pronuncio sobre cada una de las Pretensiones Subsidiarias:

Respecto a la Primera Pretensión Subsidiaria: Me opongo, ya que la presente pretensión carece de fundamento legal y fáctico, pues en los hechos de la demanda no sustenta cual es el verdadero acto que las partes querían realizar, careciendo de un requisito importante para la prosperidad de la acción de simulación tal y como lo señala la Corte Suprema de Justicia:

"En la simulación relativa, en cambio, no basta que los contratantes declaren no querer el acto que aparentan celebrar, sino que se requiere todavía que estipulen los términos y condiciones de otro negocio que es el que verdaderamente quieren, autónomo en su contenido, y cuyos efectos propios están destinados a producirse plenamente entre sus sujetos en conformidad con tales estipulaciones, aunque exteriormente los que aparezcan producidos sean los propios de la declaración ostensible empleada como cobertura de aquéllas. Más claro: en este caso el acuerdo privado no se endereza simple y únicamente a neutralizar o enervar el contenido de la declaración aparente, como sucede en la simulación absoluta, con las

378
385

naturales consecuencias obligacionales ya dichas dentro de este tipo de simulación, sino que, pudiendo inclusive llegar a tener además esa misma finalidad, necesariamente ha de tener la de generar una relación jurídica positiva efectivamente elegida por las partes como instrumento regulador de sus respectivos intereses contractuales, cuyos efectos pueden ser análogos o diversos a los resultantes de la declaración aparente, relación jurídica que, por otro lado, las partes habrían podido formar a la vista de los terceros o sea sin los tapujos de la simulación". (CSJ, Cas. Civil, Sent.mayo,/69)

Así las cosas, el apoderado de la parte demandante no indica cuál es la razón de la alegada simulación, pues no señala cuál era el verdadero negocio, según ellos, que se quería celebrar.

Respecto a la Segunda Pretensión Subsidiaria: Me opongo, ya que al no haber lugar a declarar la simulación alguna, tampoco hay cabida a ordenar que las cosas vuelvan al estado anterior de la celebración del mismo.

Respecto a la Tercera Pretensión Subsidiaria: Me opongo, ya que al no haber lugar a la prosperidad de las pretensiones anteriores, tampoco lo habría a solicitar al respectivo notario que imprima la nota marginal de cancelación de las Escrituras Públicas Nos. 2585 del 24 de septiembre y 3520 del 04 de diciembre de 2018 de la Notaría 27 del Círculo de Bogotá.

Respecto a la Cuarta Pretensión Subsidiaria: Me opongo, ya que al no haber lugar a la prosperidad de las pretensiones anteriores, tampoco lo habría a solicitar la cancelación de las anotaciones en donde se encuentran registradas los instrumentos notariales referidos anteriormente en el folio de matrícula inmobiliaria No. 156 - 133727.

Respecto a la Quinta Pretensión Subsidiaria: Me opongo, toda vez que al no existir responsabilidad alguna por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha tampoco hay lugar a que sea condenada en costas y agencias en derecho solicitadas en la presente pretensión.

Respecto a la Sexta Pretensión Subsidiaria: No es una pretensión como tal noción se conoce en el derecho, es la solicitud para que se reconozca personería para actuar al apoderado de la parte actora.

2. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Las excepciones que Alianza Fiduciaria S.A. presenta en este escrito a las pretensiones de la parte demandante son las perentorias que se desprenden de los anteriores pronunciamientos sobre los hechos de la demanda, entre las cuales se encuentran las siguientes:

379.
386

A. Falta de legitimación en la causa por pasiva frente a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha:

El apoderado de la parte demandante ignoró, para la presentación de la demanda, que en la Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 de la Notaría 27 de Bogotá la actuación de Alianza Fiduciaria S.A. fue única y exclusivamente en su calidad **vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Ecociudad I, como Tradente**, es decir, la parte actora desconoce que dicha participación se encuentra enmarcada dentro de los términos descritos en el artículo 85 párrafo 2°, del Código General del Proceso, tal y como se lee a continuación:

"ARTÍCULO 85. PRUEBA DE LA EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL O CALIDAD EN QUE ACTÚAN LAS PARTES.

En los demás casos, con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso".

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 del Contrato de Fiducia Mercantil.

El Contrato de Fiducia Mercantil se encuentra tipificado en el Código de Comercio en su artículo 1226 y siguientes, en los siguientes 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 ésta 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.

"Art. 1233.- 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 forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo."



320
387

"Art. 1234.- Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes: 2. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;" (Énfasis mío)



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 2014, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que señala, al hacer referencia al alcance del artículo 1232 del Código de Comercio, lo siguiente en relación con los aspectos procesales:

"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)

381
388

En este sentido también se ha pronunciado la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la cual mediante sentencia de casación del 03 de agosto de 2005, dentro del expediente 1909, con ponencia del Magistrado Silvio Fernando Trejos Bueno 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, señala 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.

*"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.**"* (Resaltado fuera del texto)

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 Ecociudad I.

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.



382
389



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 Ecociudad I**). 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. El Patrimonio Autónomo al ser sujeto de derechos y obligaciones a groso modo:

(1) Tiene patrimonio propio que es distinto del patrimonio de la entidad fiduciaria que los administra. Es por eso que los acreedores del Patrimonio Autónomo no podrían perseguir los bienes en cabeza de la fiduciaria; (2) Celebra actos jurídicos con terceros que son distintos a los actos jurídicos que celebra la fiduciaria.

Este análisis es compartido por la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia ratificó su doctrina al señalar que es fundamental **diferenciar** las actuaciones y la responsabilidad de la sociedad fiduciaria de las actuaciones y responsabilidad de sus distintos Patrimonios Autónomos:

Es así como en sentencia del 1° de julio del 2009, con ponencia del Doctor William Namén Vargas, REF: 11001-3103-039-2000-00310-01 la Sala explicó:

"(...) Se censura al juzgador al condenar a la fiduciaria y no al patrimonio autónomo, cuando actuó como su vocera y se le vinculó no a título personal sino en virtud del contrato de fiducia.

(...) por la confianza en el profesionalismo altamente especializado del fiduciario, el fiduciante acude a sus servicios, le transfiere uno o varios de sus bienes y le confía una finalidad fiduciaria, para su provecho o el de un tercero, confiándole poder dispositivo de los bienes integrantes del patrimonio autónomo; esa misma confianza en la profesión, conocimientos, experiencia, probidad, seriedad y eficiencia, motiva a terceros para celebrar actos, negocios y contratos vinculados al negocio fiduciario y, en general, la confianza, preside toda la formación, celebración, desarrollo, ejecución, terminación y liquidación del negocio fiduciario.

De allí la importancia del fiduciario "como institución financiera especializada y profesional en la materia, a la par que sometido al control y vigilancia del Estado (policía administrativa)", y "el peculiar celo del legislador en la regulación de la conducta que debe observar el fiduciario" (cas.civ. sentencia febrero 14/2006, [SC-03-2006], exp. 05001-3103-012-1999-1000-01).

Efecto de la confianza, es la conformación de un patrimonio autónomo, separado e independiente al de las partes, afecto y destinado exclusivamente a la finalidad fiduciaria (M. Bianca, Vincoli di destinazione e patrimoni separati, Padova, 1996, 89; L. Bigliuzzi, U. Geri, Patrimonio autonomo e separato, in Enc. Dir., Milano, 1982), cuya legitimación dispositiva, activa y pasiva, sustancial y procesal, para celebrar actos,



203
390

negocios y contratos, adquirir derechos, contraer obligaciones, disponer de lo suyo, comprometer su responsabilidad y representarlo en juicio, ostenta ministerium legis el fiduciario.

Por eso, "no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil" (cas. civ. 3 de agosto de 2005, exp. 1909), ni se confunde bajo ningún respecto con el patrimonio autónomo, ostentando su propia personificación, singularidad e individuación normativa, patrimonio, habilidad dispositiva y responsabilidad.

Con este entendimiento, mutatis mutandis, el fiduciario no compromete su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio fiduciario por los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo, la cual recae directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo. (Énfasis mío)

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 REF: 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 esa 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, itera se, 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)*

Esto es tan claro, que no se explica por qué la demanda se dirige en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, cuando actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Ecociudad I, 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 en contra la sociedad Alianza Fiduciaria S.A.

Lo anterior se fundamenta aún más, teniendo en cuenta que no existe relación alguna entre la sociedad acá demandante y mi representada, pues el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Ecociudad 1 se suscribió inicialmente con la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S. y en virtud del contrato



384¹⁹
391

de cesión de derechos fiduciarios ahora nuestro fideicomitente es la sociedad Cancha Fair Play S.A.S., en el que la sociedad Bylin S.A.S. no es ni ha sido parte.

Ahora bien, aun si en gracia de discusión se accediera a las pretensiones de la sociedad demandante, es claro que quien debe ser llamado a las presentes diligencias es el Patrimonio Autónomo Ecociudad 1, de acuerdo con lo anterior, los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso, son claros y 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).

Para mayor ilustración al Despacho ponemos en su conocimiento 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 cinco de las decisiones más recientes proferidas al respecto:

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.



385-70
392

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 mío).

2. Sentencia anticipada de fecha 15 de septiembre de 2017 notificada por estado del 18 del mismo mes del Juzgado Quinto Civil del Circuito de San José de Cúcuta al interior del proceso ejecutivo del Conjunto residencial Riviera del Este Propiedad Horizontal en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2016-00146 en la cual señaló:

*"Así las cosas, se concluye que al constituirse entre la Sociedad PROEZA CONSULTORE LIMITADA Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, se creó el patrimonio autónomo que se denominó RIVIERA 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 llevaría 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 (sic) si 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 3° 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." (Énfasis mío).

3. Sentencia anticipada de fecha 29 de agosto de 2018 notificada por estado del 30 del mismo mes y año proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bogotá al interior del proceso ejecutivo del Edificio Torre Verona P.H. en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2017-00897, en la cual señaló:

386.
393

"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. (sic) o de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso.

Partamos entonces de concepto de Fiducia Mercantil estudiado 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" (surayado 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 de que 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 éste negocio jurídico es que los bienes conforman un 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 del 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 convencionales derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia (...)" Lo que enseña que Alianza Fiduciaria realizó el negocio de Fiducia Mercantil, no es destinatario de la obligación por los conceptos que acá se ejecuta; por lo anterior únicamente 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), em la que señala el deber de las sociedades fiduciarias en cumplir con las formalidades de los patrimonios autónomos que administren, asignando NIT diferente a los patrimonios autónomos administrados que identifican el fideicomiso que administran.

22
387
394



Por cuenta de la cadena normativa traída a colación se identifica plenamente en quien recae la obligación, que no es más 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 (sic) adquirió a título de fiducia mercantil irrevocable de CONSTRUCCIÓN TORCOROMA LTDA, GLORIA, LEONIDAS y MANUEL DE LA ROSA (...)"

Por último, recordemos que el Código General del Proceso señala expresamente quienes tiene capacidad para ser parte del proceso y por ello su artículo 53, determina: "(...) Podrán ser parte de 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 vocera (...)" (Énfasis mío).

Colorario 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 otro medio exceptivo. (...)

RESUELVE:

PRIMERO: Declara fundada la excepción previa denominada "falta de legitimación en la causa por pasiva", argüida por la sociedad ejecutada. (Énfasis mío).

SEGUNDO: En consecuencia, de DECLARAR por 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 establecido el artículo 466 del C.G. del P. Oficiese.

CUARTO: Condenar en costas de instancia a la parte ejecutante, fijese la suma de \$400.000⁰⁰ M/cte., como agencias en derecho, Tásense y líquidense las mismas por Secretaría."

4. 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:



300
395

"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, Buneos 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 debida 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

387
396

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 la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. cuestión que evidencia una falta de legitimación en la causa por pasiva. (Énfasis mío).

5. Sentencia anticipada de fecha 20 de diciembre de 2018 notificada en estrados sin que se hubiera presentado recurso alguno en contra de la decisión, proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, al interior de la Acción de Protección al Consumidor instaurada por la sociedad A.P. de Colombia & Cía S.C.A. en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 18-99802, en la cual señaló:

“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: Archívese las presente 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. (...) (Énfasis mío)



Así las cosas, 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.

B. Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del Contrato de prestación de Servicios suscrito entre Ecociudad Colombia S.A.S. y Bylin S.A.S.:

La excepción consiste en que como se indicó en la contestación de los hechos de la demanda, Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del supuesto contrato de prestación de Servicios suscrito entre la sociedad Bylin S.A.S. y la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., por lo tanto las disposiciones allí establecidas no son oponibles a mi representada, razón por la que no es posible presentar una demanda o reproche por el incumplimiento de un contrato en el cual no somos parte.

C. Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del contrato de promesa de Compraventa suscrito entre Ecociudad Colombia S.A.S. y Bylin S.A.S.:

La excepción consiste en que como se indicó en la contestación de los hechos de la demanda, Alianza Fiduciaria S.A. no hizo parte del supuesto contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre la sociedad Bylin S.A.S. y la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., por lo tanto las disposiciones allí establecidas no son oponibles a mi representada, razón por la que no es posible presentar una demanda o reproche por el incumplimiento de un contrato en el cual no nos obligamos.

D. El Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I administrador por Alianza Fiduciaria S.A. es de administración simple:

La excepción consiste en que como se indicó en la contestación de los hechos de la demanda, el Contrato de Fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I tiene por objeto el siguiente:

"QUINTA: OBJETO DEL CONTRATO: Consiste en:

1. **Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.**
2. **Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito EL FIDEICOMITENTE le imparta, la cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato.** (Énfasis mío).

De acuerdo con lo anterior, es claro que se trata de una administración simple, esto es, que su finalidad es solamente mantener la titularidad jurídica del bien y

391.20
398

seguir las instrucciones que el Fideicomitente le imparta para tal fin, lo cual está perfectamente definido en la Parte II, Título II, capítulo I, numeral 8.3 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, el cual señala:

"8.3. *Fiducia de administración.*

Es el negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitidos junto con sus respectivos rendimientos, si lo hay, al cumplimiento con la finalidad señalada."



Así las cosas, se concluye que el Contrato de Fiducia Mercantil anteriormente referido no tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

E. El acto de dación en pago efectuado mediante la Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 de la Notaría 27 de Bogotá aclarada mediante Escritura Pública No. 3520 del 04 de diciembre de 2019 No es simulado ni constituye un fraude:

La excepción consiste en que como se indicó en la contestación a los hechos de la demanda, al no existir relación alguna con la acá demandante y Alianza Fiduciaria S.A. no existen obligaciones contraídas entre ellas y mucho menos acreencias pendientes a favor de la sociedad Bylin S.A.S., de manera que el apoderado de la parte demandante no logra demostrar la supuesta simulación a que hace alusión, pues no indica con claridad cuál es el supuesto acto que en realidad quería celebrar las demandadas, entre ellas mi representada, para lo cual nos permitimos traer a colación el fallo de casación de la Corte Suprema de Justicia del 15 de febrero de 1940, la cual señala lo siguiente frente a la simulación:

*"La simulación se caracteriza por una divergencia intencional entre la declaración y el querer. **Supone el nacimiento simultáneo de dos actos, uno visible y otro invisible; el segundo suprime, adiciona, altera o modifica los efectos o la naturaleza del público, y en el lenguaje técnico se llama contraestipulación, la que puede ser verbal o escrita.** La declaración ostensible, deliberadamente inconforme con el concurso real de las voluntades, va dirigida a producir en los demás una falsa figura de convenio. De suyo el acto simulado no es nulo: una persona capaz, movida por justa causa, puede obligarse ocultamente a otra, desde que su consentimiento no adolezca de vicio y recaiga sobre el objeto lícito." (Énfasis mío).*

Así mismo, en la Sentencia de fecha 24 de octubre de 1936 la misma Corte señaló:

*"De los dos actos, el aparente y el oculto, aquel suele tener la cualidad de simple hecho mientras que éste la tiene de negocio jurídico válido o nulo. **Porque en el primero la voluntad es apenas declarada al paso que en el segundo hay concurso real de voluntades. A quien alega la simulación corresponde desenvolver el acto secreto para que en juez lo***



392-27
399

2
C. E. S. A.
Años
Aramillo
Año

analice en su fondo y en su forma y resuelva si es frustráneo total o parcialmente.

Descorrido el acto sostenible queda el secreto o esté se subordinan las relaciones jurídicas. Cabalmente la acción de simulación consisten en que prime el acto secreto o privado sobre el público, y la puede ejercitar todo lo que tenga algún interés protegido por la ley: contratantes, causahabientes, acreedores, etc. Etc. El Código Civil autoriza esta labor de desentrañamiento, porque dá al contrato el carácter de ley para los contratantes y dispone que conocida claramente la intención de éstos debe estarse a ella más a lo literal de las palabras. La lucha del actor consiste en descorrer el velo para que puesto a la luz del contrato escondido se le analice en su fondo y en su forma, se vea si adolece de alguna nulidad y se le dé cumplimiento en lo que deba subsistir." (Énfasis mío).

Igualmente, frente a la acción paulina la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 28 de mayo de 1935 (XLII-25), señaló:

"tenor del artículo 2488 del Código Civil, los bienes en general del deudor, presentes o futuros, son prenda, o mejor garantía genérica del acreedor. Estos bienes, por lo tanto, garantizan y respaldan los créditos del deudor, de modo que si no existe ningún crédito, no puede existir la garantía genérica. **Si no existe un acreedor, en el momento en que el deudor ejecute un acto fraudulento, doloso o simulado, es claro que no puede existir ni concilium fraudis ni eventos damni, para los casos de la acción pauliana, ni perjuicio, para los casos de simulación, por lo mismo que falta el factor, que sería el acreedor, que pudiera ser víctima de ese concilium o de ese perjuicio.**" (Énfasis mío).

Así las cosas, es claro que el apoderado de parte actora no logra demostrar su calidad de acreedor frente a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha o como vocera y administradora del Fideicomiso Ecociudad I, por lo tanto no hay lugar a declarar un supuesto fraude pauliano o simulación.

F. Legalidad en la actuación de Alianza Fiduciaria S.A.:

La excepción consistente en que, como se desprende de la contestación a los hechos, Alianza Fiduciaria S.A. ha actuado de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fiducia constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I cumpliendo sus obligaciones contractuales y legales, entre las cuales está la de cumplir las instrucciones que imparta el fideicomitente, tal y como se establece en el numeral Octavo de la Cláusula Décima Primera, así:

"UNDÉCIMA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las instrucciones que se encuentre enumeradas a continuación:

1. **Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados.**
2. **Adelantar sobre los bienes fideicomitados. las gestiones de conformidad con las instrucciones que EL FIDEICOMITE le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.**

2
Años
Aramillo
Año

3. Celebrar los contratos requeridos para la explotación económica de los bienes fideicomitidos, en los términos y condiciones expresamente indicados por EL FIDEICOMITENTE.

4. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO." (Énfasis mío)

De acuerdo con ello, es claro que mi representada ha cumplido a cabalidad con el objeto del contrato y sus obligaciones como sociedad fiduciaria, pues suscribió la Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 de la Notaría 27 de Bogotá aclarada mediante Escritura Pública No. 3520 del 04 de diciembre de 2019, en calidad de tradente, de conformidad con las instrucciones impartidas por el fideicomitente, de acuerdo con lo indicado en la consideración Decima de la Escritura Pública No. 2585, antes referida, la cual señala:

*"DÉCIMA: Que **LOS ACREEDORES y LA DEUDORA y EL FIDEICOMITENTE han acordado realizar dación en pago** de los derechos de cuota del cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%) a favor de la sociedad Arias y Aperador S en C y del cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) a favor de la sociedad Desarrollos Cinco Estrellas S.A.S. del inmueble fideicomitado denominado "BOSQUES DE PAYANDE" **que la misma se realice por parte del FIDEICOMISO de acuerdo con la instrucción emitida por el Fideicomitente**, de fecha 23 de julio del presente año, la cual se protocoliza en la presente escritura." (Énfasis mío)*

De acuerdo con lo anterior, es claro que Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha no hizo parte de los acuerdos llevados a cabo entre las sociedades Ecociudad Colombia S.A.S., Cancha Fair Play, Arias y Aperador S. en C. y Desarrollo Cinco Estrellas S.A.S., pues la única relación que existe es en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso Ecociudad I y conforme a su calidad de vocera y administradora del citado fideicomiso fue que suscribió el instrumento público anteriormente aludido y su respectiva escritura Pública aclaratoria.

G. Las demás excepciones: que se desprendan de la contestación de los hechos de la demanda y de lo que se pruebe en el curso de este proceso.

H. Excepciones genéricas: De todo lo arriba expuesto con relación a la defensa de Alianza Fiduciaria S.A., debe el Juez, en la sentencia, reconocer oficiosamente si fuere el caso, las excepciones genéricas de que trata el artículo 282 del C.G.P.

4. PRUEBAS

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta, además de los documentos aportados con la demanda según su valor probatorio, las siguientes:

394-29
401

a. Documental

- a. Escritura Pública No. 1.146 de 28 de marzo de 2014 de la Notaría 44 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual se constituyó el Fideicomiso Ecociudad I.
- b. Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios celebrado entre la sociedad Ecociudad Colombia S.A.S., como cedente, y Cancha Fair Play S.A.S., como cesionaria.
- c. Respuesta al derecho de petición formulado por la parte demandante a mi representada.
- d. Instrucción impartida por nuestro fideicomitente, Cancha Fair Play S.A.S. para efectuar la transferencia del bien fideicomitado a título de dación en pago.
- e. Copia de la Providencia de fecha 24 de marzo de 2017 proferida por el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá, al interior del Proceso ejecutivo con número de radicado 2016-00603.
- f. Copia de la Sentencia anticipada de fecha 15 de septiembre de 2017 del Juzgado Quinto Civil del Circuito de San José de Cúcuta al interior del proceso ejecutivo con número de radicado 2016-00146.
- g. Copia de la Sentencia anticipada de fecha 29 de agosto de 2018 proferida por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bogotá al interior del proceso ejecutivo con número de radicado 2017-00897.
- h. 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 en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 2018-0095.
- i. Sentencia anticipada de fecha 20 de diciembre de 2018 notificada en estrado proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, al interior de la Acción de Protección al Consumidor instaurada por la sociedad A.P. de Colombia & Cía S.C.A. en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 18-99802.



b. Interrogatorio de parte.

Solicito se decrete, practique y se tenga en cuenta, la siguiente prueba: interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad demandante Bylin S.A.S. quien deberá ser notificado en la dirección que para el efecto suministró en la demanda.

c. Oposición a las pruebas solicitadas por la parte demandante:



395
402

- i. El apoderado de la parte demandante en el acápite de pruebas del libelo de la demanda, solicita que se tenga en cuenta la siguiente prueba:

"PRIMERA INSPECCION JUDICIAL

Para la verificación y completo esclarecimiento de los hechos que van a ser materia del presente litigio, y especialmente con el objeto de aprobar que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA tomo atenta nota de la existencia y validez del convenio denominado CONTRATO DE CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS DEL FIDEICOMISO ECOCIUDAD 1, celebrado entre la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. y la sociedad CANCHA FAIR PLAY S.A.S., con fundamento en los artículos 236 a 239 del Código General del Proceso, sírvase fijar fecha y hora para la práctica de una inspección judicial sobre los papeles, libros de comercio, sistemas informáticos, computadores, diskettes o cualquier otra forma de almacenamiento de información, que la demanda ALIANZA FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA tenga en la carrera 15 No. 82 -99 de la ciudad de Bogotá D.C., sobre o acerca del llamado PATRIMONIO AUTONOMO ECOCIUDAD 1, identificado con el Ni. 830053821-2, sin perjuicio de que si el despacho considera que ello procede en derecho, si al momento mismo de realizarse la diligencia la información requerida se encuentra en otro lugar, se practique la diligencia in sitio que indique la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA."



De acuerdo con lo anterior presento oposición a dicha solicitud de prueba toda vez es innecesaria, inútil e inconducente, pues de las pruebas documentales que se aportan al proceso se puede observar la notificación del contrato de cesión de derechos fiduciarios suscrito entre Ecociudad Colombia S.A.S., como cedente, y Cancha Fair Play S.A.S., como cesionaria, a mi representada, con lo cual se demuestra la existencia y validez de dicho contrato.

- ii. Oficio a Otras Autoridades:

Presento oposición a solicitud de prueba presentada en el numeral Quinto del acápite denominado "Oficio a Otras Autoridades" del libelo de la demanda, ya que a pesar de que dicha información fue solicitada por la acá demandante, ésta le fue negada en virtud de la obligación de reserva de la información, tal y como se le indicó en la contestación al derechos de petición formulado el día 23 de octubre de 2018.

Sin perjuicio de lo anterior, me permito indicar que en todo caso dicha prueba sería innecesaria, inútil e inconducente, pues las pruebas documentales que se aportan al proceso son suficientes para valorar la solicitud del acá demandante y concluir que se debe negar sus pretensiones formuladas en contra de mi representada.

5. NOTIFICACIONES.

Alianza Fiduciaria S.A. y la suscrita recibiremos notificaciones personales en la Carrera 15 No. 82 – 99 piso 4° de Bogotá.



396
403
-31

Correo electrónico: notificacionesjudiciales@alianaza.com.co

6. ANEXOS

Acompaño a la presente contestación el Certificado de Existencia y Representación legal de Alianza Fiduciaria S.A. y los documentos mencionados como prueba.

Atentamente,



Tatiana B

TATIANA ANDREA ORTIZ BETANCUR
C.C. No. 53.106.721 de Bogotá
T.P. No. 181.225 del C. S. de la J.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
BOGOTÁ



ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PRESENTACIÓN PERSONAL CON HUELLA
NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA
JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO,
NOTARIO TITULAR

CERTIFICA:

Que **ORTIZ BETANCUR TATIANA ANDREA**
 Se identificó con: **C.C. 53106721**
 y con la Tarjeta Profesional No. **181.225 CSJ**
 presentó personalmente este documento
 En constancia, firma nuevamente y estampa
 la huella de su dedo índice derecho.
 (La certificación de huella causa
 derechos notariales según tarifa)

Bogotá D.C. 01/10/2019
 k8ju9omlujumuy0

www.notariaenlinea.com
P5TXJNX35GOQ4CXYT

42 Notario

42 Notario

NLN

Tatiana Ortiz



**CERTIFICACIÓN DE HUELLA
 A SOLICITUD E INSISTENCIA
 DEL INTERESADO**

República de Colombia
 Juan Carlos Vargas Jaramillo
 Notario
42
 Notarial de Bogotá

República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CÍRCULO
 DE BOGOTÁ D.C.**

- Al Despacho del Señor Jefe Interzando que:
1. Se allegó escrito subsecuente en tiempo.
 2. No se dio cumplimiento al auto anterior.
 3. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada.
 4. Venció el término transitorio de Recursos de Reposición.
 5. Venció el término de traslado contenido en el auto anterior.
 La(s) parte(s) de pronunciaron en tiempo: SI NO
 6. Venció el término probatorio.
 7. El término de emplazamiento venció en (los) emplazados
 No comparecieron publicaciones en tiempo SI NO
 8. Dando cumplimiento al auto anterior.
 9. Se presentó la anterior solicitud para resolver.
 10. Otro

Fecha: **14 NOV. 2019**

Controlación de Demandas
 Alianza Fiduciaria

Secretaría (o)
 (12)

404
397
AOS

Señores

JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: BYLIN S.A.S.
DEMANDADOS: FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.)
ALIANZA FIDUCIARIA S. A
SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S
SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y
CANCHA FAIR PLAY S.A.S.
RADICADO: 11001310303620190028400

ASUNTO: PODER ESPECIAL

MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52.005.579, en calidad de Representante Legal de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, identificada con NIT. 900.1333.088-3, debidamente facultada como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta a la presente, por medio del presente documento confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a la Doctora **SANDRA MILENA CORTES RAMIREZ**, identificada con Ciudadanía No 52.967.544 de Bogotá, Portadora de la Tarjeta Profesional No 261.568 del C. S de la J como abogada principal y al Doctor **CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.93.389.729 de Ibagué, Tolima, Portador de la Tarjeta Profesional No. 123.560 del C.S de la J como Abogado Suplente, para que en nombre y representación de la citada sociedad, procedan a notificarse de la demanda y realizar la contestación de la misma en proceso verbal de mayor cuantía instaurado por la sociedad **BYLIN S.A.S**, en contra de **FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S;** la cual cursa en su despacho judicial bajo el número 2019-00284, la facultad conferida se extiende a asumir la defensa y representación judicial de la compañía, acceder al expediente y presentar contestación a la demanda, presentar recursos y la excepciones a que haya lugar y en general asumir la defensa integral de la sociedad en el curso del proceso, sin que en ningún momento se predique que no cuentan con facultades para adelantar la gestión encomendada.

REPT
NOT



475
308
406

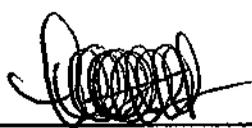
Nuestros apoderados quedan revestidos de las facultades de que trata el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial las de conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir notificaciones, contestar la demanda, presentar recursos, presentar nulidades, pedir y aportar pruebas, renunciar a términos, presentar peticiones formales y en general para realizar cualesquier actuación que sea necesaria para llevar a cabal cumplimiento su mandato.

Sírvase reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Del señor Juez con todo respeto,


MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO
C.C. No. 52.005.579

Aceptamos y solicitamos se nos reconozca personería,


SANDRA MILENA CORTES RAMIREZ
C.C. No. 52.967.544 de Bogotá
T.P No. 261.568 C.S. de la J.


CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ
C.C. No 93.389.729 de Ibagué
T.P No 123.560 C.S. de la J.



NOTARIA 39 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

COMPARECENCIA PERSONAL Y
AUTENTICACIÓN DE FIRMA



El Notario Treinta y Nueve (39) de Bogotá da fe que el anterior escrito dirigido a:

Interesado
fue presentado personalmente por

ARIAS CAMACHO MARIA PAULINA

quien exhibió con C.C. 52005579

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

Bogotá D.C. 27/09/2019 a las 10:41:38 a.m.

2xqn22d3xdqexq13

Cesar Rodríguez Bermúdez Medina
FIRMA



JAG



CESAR RODRIGO BERMUDEZ MEDINA
NOTARIO 39 DE BOGOTÁ ENCARGADO



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Entre los suscritos a saber, ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de extranjería N°245971 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S., sociedad debidamente constituida por documento privado, registrado en la Cámara de Comercio de Bogotá e identificada como aparece en el certificado de existencia y representación legal de la misma cámara, quien para los efectos del presente contrato se denominará el PROMETIENTE VENDEDOR, de una parte y de la otra MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cota, identificada con la cédula de ciudadanía N°52.005.579 de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la sociedad ARIAS & APERADOR S EN C S, sociedad debidamente constituida por documento privado, registrado en la Cámara de Comercio de Bogotá e identificada como aparece en el certificado de existencia y representación legal de la misma cámara, quien en adelante se denominará el PROMETIENTE COMPRADOR, han celebrado el presente contrato de promesa de compraventa, que se rige por las siguientes cláusulas antecedentes:

ANTECEDENTES

1. EL PROMETIENTE VENDEDOR se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario denominado Tierra de Promisión, el cual se desarrollará en el municipio de Villeta Cundinamarca en la vereda el Naranjal, a 1.5 kms desde la autopista por la entrada a Miradores de Payande.
2. EI PROMETIENTE COMPRADOR manifiesta su interés de comprar uno de los inmuebles que hacen parte del proyecto descrito en el antecedente 1.
3. EI PROMETIENTE VENDEDOR, ha sacado a la venta un paquete de inmuebles que se venderán a un precio privilegiado y que por tal motivo se encontrarán sometidos a un plan de entrega especial.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto.—EI PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez



398
400

48

408

se obliga a comprar el derecho de dominio y posesión sobre el bien inmueble que construirá EL PROMETIENTE VENDEDOR, en el municipio de Villeta Cundinamarca, vereda el Naranjal dentro del proyecto inmobiliario denominado Tierra de Promisión y cuyas características se describen así: Conjunto cerrado implantado en un lote de 20 Has. Con el siguiente equipamiento comunal: Sede social, casa club deportivo, campo de golf de 9 hoyos y concha acústica, todas estas de uso de los copropietarios del conjunto.

Descripción de la casa objeto del presente contrato: CASA TIPO DOS implantada en un lote comunal de uso privativo de entre 1.500 y 2000 m2, dependiendo de la ubicación que se elija, al momento de tener el turno de entrega según se describe en la cláusula sexta de este contrato y la cual constará de: Sala, comedor, espacio con uso de estudio o dormitorio (WC), cocina, baño social, alcoba del servicio (wc), área de lavado y planchado, basuras, alcoba principal (vestier, wc, y terraza y, 2 alcobas secundarias (wc, individual y balcón), terraza y cubierta verde, piscina con terraza dura, garaje descubierto para dos autos.

SEGUNDA. PRECIO: El precio de la venta prometida es la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$745.029.800,00) MONEDA CORRIENTE.**

TERCERA: FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR el precio de venta de la siguiente manera:

El Seis (6) de febrero de dos mil catorce (2014) la suma de **DOSCIENTOS MILLONES (\$200.000.000) DE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

El Treinta (30) de Junio de dos mil catorce (2014) la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000).**

El Treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil catorce (2014) la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES VEINTE Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$295.029.800).**

Los pagos se harán por medio de cheque de gerencia o transferencia bancaria.

CUARTA.- INCUMPLIMIENTO: En caso que EL PROMETIENTE COMPRADOR incumpla en la forma de pago acordada en la cláusula anterior, se fijan una arras de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000,00). Es decir en caso que EL PROMETIENTE COMPRADOR incumpla o desista unilateralmente del presente contrato, EL PROMETIENTE VENDEDOR le devolverá el dinero entregado hasta la fecha del incumplimiento o del desistimiento, menos los CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000,00) acordados como arras sancionatorias, sin necesidad de pronunciamiento judicial alguno.

Por otro lado, en caso que EL PROMETIENTE VENDEDOR incumpla lo acordado en el presente contrato, se encontrará en la obligado únicamente a devolver a EL



G

399.
401
409

PROMETIENTE COMPRADOR el cien por ciento (100%) de los valores que haya recibido hasta la fecha, suma que deberá se indexará con base en el IPC del periodo correspondiente.

QUINTA.- Las partes de común acuerdo manifiestan expresamente, que cualquier modificación, prórroga o ampliación de plazos, solo podrá hacerse por escrito firmado por todos los contratantes, no tendrá valor alguno, ninguna modificación verbal.

SEXTA.- ENTREGA: La fecha de entrega del inmueble se fijará de la siguiente manera:

Una vez EL PROMETIENTE COMPRADOR termine de pagar el valor acordado en la cláusula SEGUNDA del presente contrato, se le asignará el siguiente turno que se encuentre disponible, de entrega de inmuebles que hacen parte del paquete de venta anticipada.

PARÁGRAFO PRIMERO: Debido a que el inmueble prometido hace parte del paquete de inmuebles que se venden de manera anticipada, de conformidad con lo señalado en el antecedente tercero (3) del presente contrato, las partes acuerdan que se asignarán los turnos de entrega de los inmuebles que hacen parte del respectivo paquete, cada vez que un comprador del paquete de inmuebles vendidos de manera anticipada termine de pagar el cien por ciento (100%) del valor del inmueble. Para la asignación de turnos de entrega se aplicarán las siguientes condiciones: 1. Que el prometiente comprador haya completado el pago del precio del inmueble prometido. 2. Cada vez que se vendan ocho (8) casas por medio del esquema fiduciario a través del cual se administrarán los recursos del proyecto. Lo anterior significa que el prometiente comprador acepta que no obstante haber completado el pago del precio del inmueble prometido en venta, deberá esperar a que se hayan entregado los inmuebles que hacen parte del paquete de venta anticipada, a los compradores de dichos inmuebles que hayan completado el pago del precio de los mismos antes de que el prometiente comprador haya completado el pago del precio estipulado en la cláusula segunda del presente contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Una vez se cumplan las condiciones estipuladas en el Parágrafo Primero de la presente cláusula, las partes suscribirán un documento en el cual fijarán la fecha de entrega del inmueble prometido.

SÉPTIMA: SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obligan frente a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a entregar el inmuebles libres de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. A paz y salvo por todo concepto de servicios públicos e impuestos de toda clase y a salir al saneamiento de la venta de los inmuebles, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a la **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

RECEBIÓ
OCT 10 2019
OFICINA DE CAMBIO
COLOMBIA

4

400
402
410

OCTAVA.-GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. La retención en la fuente será por cuenta de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Los gastos correspondientes al impuesto de anotación y registro y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos y la constitución de algún gravamen o afectación de los inmuebles, será por cuenta de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

NOVENA: MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran y ratifican que como ya se había dicho, éste documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él, contraídas.

DÉCIMA.-CESION: Los contratantes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato sin autorización previa y por escrito del otro contratante, si se contraviniere esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

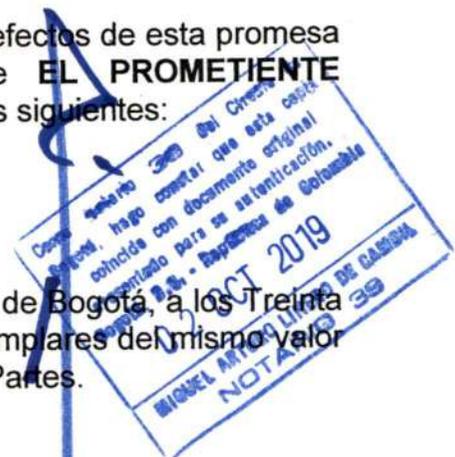
DÉCIMA PRIMERA. VALIDEZ: De común acuerdo, los contratantes manifiestan que esta Promesa es la única válida entre ellos, que ningún documento anterior o posterior al mismo, registrá su negociación en cuanto a precio y forma de pago.

DÉCIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta promesa de compraventa, las direcciones de notificación de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** serán las siguientes:

PROMETIENTE COMPRADOR: Cra 7 Bis No. 124 94

PROMETIENTE VENDEDOR: Carrera 14 No 95-69

Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Bogotá, a los Treinta y un (07) días del mes de Febrero de 2014, en dos ejemplares del mismo valor y tenor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.



EL PROMETIENTE VENDEDOR:

NOMBRE Anders Bulkin
C.C. No. 245971
REPRESENTANTE LEGAL

401
~~403~~
(11)

NIT. 900.623.984-0

EL PROMETIENTE COMPRADOR

Paulina Arias

NOMBRE U/A. PAULINA ARIAS

C.C. No. 52.005.579.

REPRESENTANTE LEGAL

NIT. 900.133.088-3.

Como ~~se~~ ~~ve~~ ~~en~~ ~~este~~ ~~documento~~ ~~se~~ ~~hace~~ ~~constar~~ ~~que~~ ~~esta~~ ~~copia~~ ~~es~~ ~~identica~~ ~~al~~ ~~original~~ ~~del~~ ~~documento~~ ~~de~~ ~~identificación~~ ~~del~~ ~~Notario~~ ~~Arturo~~ ~~Lizero~~ ~~de~~ ~~Cambridge~~ ~~del~~ ~~Departamento~~ ~~de~~ ~~Colombia~~ ~~el~~ ~~día~~ ~~2~~ ~~de~~ ~~Octubre~~ ~~de~~ ~~2019~~

ARTURO LIZERO DE CAMBIDA
NOTARIO 39



CA

402.
404
212

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA INMUEBLE

PROMITENTE VENDEDORA: ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
NIT: 900.623.984-0
Representante Legal: ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN
C.E. 245971
Dirección: Cra. 8A No. 108A-66
E-mail: anders.bylin@ecociudadcolombia.com

PROMITENTE COMPRADORA: ARIAS & APERADOR S EN C S
NIT: 900.133.088-3
Representante Legal: MARIA PAULINA ARIAS
C.C. No. 52.005.579
Dirección: Carrera 7 Bis No. 124-94
E-mail: mpetrol@etb.net.co

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO: No 15
CASA No.: Tipo 3
SECTOR: Tierra de Promisión

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Vereda el Naranjal, Condominio "Tierra de Promisión"

VALOR: OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS
SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS
(\$803.407.135)

FIRMA ESCRITURA PÚBLICA: Notaria No. 22 del circuito de Bogotá



Entre los suscritos a saber: **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería número 245971, quien para efectos del presente contrato actúa en nombre y representación legal de **ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.**, sociedad comercial debidamente constituida bajo normatividad colombiana, domiciliada en Bogotá e identificada con NIT 900.623.984-0, quien en el presente acuerdo se denominará la **PROMITENTE VENDEDORA**, de una parte; y de la otra **MARIA PAULINA ARIAS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.005.579, quien para efectos del presente contrato actúa en nombre y representación legal de **ARIAS & APERADOR S EN C S**, sociedad comercial constituida bajo normatividad colombiana, domiciliada en Bogotá e identificada con NIT 900.133.088-3, quien en el presente acuerdo se denominará la **PROMITENTE COMPRADORA**; hacemos constar que hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones del Código Civil aplicables a la materia de que se ocupa este contrato, previas los siguientes

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1. Que la **PROMITENTE VENDEDORA** construirá el proyecto inmobiliario **TIERRA DE PROMISIÓN**, en zona rural del municipio de Villeta (en adelante el "Proyecto"), en el cual se desarrollarán sesenta casas de recreo con base en cinco diseños arquitectónicos que se

CR

pondrán a disposición de los compradores de las casas, para la construcción de las mismas. El plan de negocios del Proyecto se incluye como **Anexo 1** del presente acuerdo. Y de la cual el promitente comprador previamente ha escogido lote y diseño arquitectónico.

2. Que los cinco modelos de las casas que serán construidas son: Tipo 1-A, 1-B, 2, 3 y 4. De las cuales el promitente comprador escogió la tipo: 3
3. Que para el desarrollo del Proyecto, la PROMITENTE VENDEDORA hará uso de 6 lotes de terreno, identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 156-70693, 156-18308, 156-7565, 156-13218, 156-56483 y 156724-19
4. Que de los seis lotes de terreno mencionados en el punto anterior, todos pertenecen a ECOCIUDAD SAS, como FIDEICOMITENTE teniendo pendiente su registro en la FIDUCIARIA ALIANZA, el sexto predio, se encuentran en FIDUCIA en parqueo en la FIDUCIARIA ALIANZA teniendo a la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS como FIDEICOMITENTES.
5. Que el resultado final será englobar los seis lotes para iniciar la construcción del Proyecto
6. Que para la estructuración el Proyecto, la PROMITENTE VENDEDORA suscribirá con Alianza Fiduciaria, un contrato de fiducia para el parqueo del inmueble y pre-venta a terceros.
7. Que, previo a estructurar el Proyecto mediante la fiduciaria, y con el fin de adquirir el sexto lote relacionado en los numerales 3 y 4 anteriores, la PROPIETARIA ha decidido invitar a seis personas de su entera confianza a participar en el Proyecto, entre las cuales se encuentra el PROMITENTE COMPRADOR, con el fin de vender a éstos, de forma anticipada y a un menor precio, seis casas según el modelo que éstos elijan.
8. Que la PROMITENTE COMPRADORA tiene la intención de adquirir una casa Tipo 3.
9. Que según lo manifestado en el numeral 7 anterior, la PROMITENTE VENDEDORA contará con la liquidez necesaria para adquirir el sexto lote, sin tener que acudir a una entidad financiera para tal efecto. Por su parte, las seis personas invitadas adquirirán sus casas de recreo a un precio inferior del precio que será fijado posteriormente cuando se constituya la fiducia, en compensación del riesgo que dichas personas asumirán por invertir de forma anticipada a la estructuración y puesta en marcha del Proyecto.
10. Que en virtud de lo anterior, entre la PROMITENTE VENDEDORA y la PROMITENTE COMPRADORA existe el interés de celebrar un contrato de promesa de compraventa sobre un lote de terreno del Proyecto que cuente con un área de 1.737,98 M2 y sobre el cual reposará una casa Tipo 3 con área de 321,35 M2.

En consideración a lo anterior, las partes han acordado celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se registrá por las siguientes,

GA

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender a la PROMITENTE COMPRADORA, quien a su vez se obliga a comprar, el derecho de dominio y la posesión que la PROMITENTE VENDEDORA tendrá y ejercerá, una vez les sea adjudicado tal derecho de dominio y posesión, dentro del Proyecto, sobre el inmueble que se describe y alindera a continuación (en adelante el "Inmueble"), el cual hace parte del condominio denominado **BOSQUES DE PAYANDE**, Sector 2 denominado "Tierra de promisión" situado en la vereda el Naranjal, Municipio de Villeta Cundinamarca:

El inmueble se alindera así: por el sur 35,55 ml a la vía interna del condominio, por el este 57,25ml lindero con el campo de golf, por el norte 31,16 ml lindero con el lote 1 de la etapa 1, cerrando por el oeste 53,33ml con el lote 14 de la etapa 2.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre el **Inmueble** se construirá el tipo de casa 3 que cuenta con las siguientes características:

Area Total:	321,35 M2
Area cubierta:	249,75 M2
Area de terraza:	43,60 M2
Area de piscina:	28,00 M2
Area de lote:	1.737,98 M2

El valor del metro cuadrado de terreno adicional corresponde a CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$40.000,00).

Las especificaciones detalladas del tipo de construcción, sus elementos estructurales, acabados y demás características esenciales, se incluyen en el **Anexo 2**, el cual se entregara una vez dicha información esté concluida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **Inmueble** está construido sobre un globo de terreno cuya área total es de 20Has 4.634 M2. y sus linderos generales son los siguientes: Por el Norte 410.03 ml, por el Este 561,33 ml, por el Sur 621,51ml y cierra por oeste con 630,43 ml.

11. SEGUNDA.- TRADICIÓN: Se hace constar que la PROMITENTE VENDEDORA adquirió el derecho de dominio del **Inmueble** de parte de ALVARO MEDINA a ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, mediante escritura pública No. 203 DEL 24 de enero del año 2014 notaria 44 del circulo de Bogotá constituido en Fiducia, Por parte de GUILLERMO MEDINA a ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, 3 predios La pradera, San Rafael y el Guayabo mediante escritura pública No. 1146 del 28 de marzo de 2014 en la notaria 44 del circulo de Bogotá, de Néstor Enrique Figueroa Medina, Norma Rocío Figueroa Medina y Leider Victoria Figueroa Medina, mediante escritura pública No. 2993 DEL 15 de Agosto del año 2014 notaria 44 del circulo de Bogotá constituido en Fiducia, a ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, de Beatriz, Lara de Castro, Emma Lara de Ortiz y Oliva Lara Gaitán, quienes firmaron promesa de compraventa y se perfeccionara dicho contrato el próximo jueves 11 de Septiembre de 2014.



CP

TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: La PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el Inmueble se encuentra libre de desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, hipotecas, censos, sucesiones, patrimonio de familia inembargable o cualquier otra clase de limitaciones o gravámenes. La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de la venta en los casos previstos en la ley.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del Inmueble es la suma de OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS (\$803.407.135) suma que será pagada por la PROMITENTE COMPRADORA en favor de la PROMITENTE VENDEDORA, en la ciudad de Bogotá, mediante cheques o transferencias bancarias, en la cuenta del Banco de Occidente a nombre de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS NIT 900623984-0 CUENTA DE AHORROS No. 219826765 según lo disponga la PROMITENTE COMPRADORA de forma previa a la realización del pago, de la siguiente forma:

- 4.1: La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200.000.000) el día seis (6) de febrero de 2014.
- 4.2: La suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE (\$39.243.680) el día seis (6) de junio de 2014.
- 4.3: La suma de CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$163.000.000) el día diecinueve (19) de junio de 2014.
- 4.4: La suma de SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATRO PESOS (\$77.795.004) el dos (2) de julio de 2014.
- 4.5: La suma de TRESCIENTOS VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$323.368.451) el treinta y uno (31) de diciembre de 2014.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos realizados de forma posterior a las fechas correspondientes a cada uno, según se indica en la presente cláusula, causarán intereses moratorios a la máxima tasa legal por cada día adicional de retraso. Dichos intereses se aplicarán aun en el entendido de pagos parciales frente a cada una de las cuotas acá determinadas.

QUINTA.- ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS INMUEBLES, IMPUESTOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar real y materialmente el Inmueble a la PROMITENTE COMPRADORA, al momento de firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de la entrega del Inmueble, la PROMITENTE COMPRADORA podrán realizar a su exclusivo costo y riesgo todas las mejoras, renovaciones, adecuaciones que consideren convenientes a sus propios intereses Siempre y cuando las mismas estén en Concordancia con el reglamento de propiedad horizontal del condominio Tierra de Promisión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será de cargo exclusivo de la PROMITENTE VENDEDORA, todos los impuestos, tasas, gravámenes, contribuciones, valorizaciones y en general todo impuesto de orden distrital, departamental o nacional que se cause hasta la fecha de la entrega real y material del Inmueble, así como el valor de los consumos y cargos fijos que cobren las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, de acueducto, alcantarillado, recolección de



G

basuras, energía eléctrica, gas, telefonía, televisión por cable, internet, así cualquier otro gasto relacionado con el funcionamiento y mantenimiento del Inmueble. A partir del momento de entrega real y material del Inmueble, éstos serán asumidos por la PROMITENTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO TERCERO: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a garantizar el uso y goce pacífico e ininterrumpido del Inmueble por parte de la PROMITENTE COMPRADORA.

SEXTA.- INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento de las obligaciones contraídas por parte de EL COMPRADOR en el presente contrato dará derecho a LA VENDEDORA a exigir el cumplimiento del contrato o darlo por terminado, de forma tal que si fuere la PROMITENTE COMPRADORA la parte incumplida, la PROMITENTE VENDEDORA podrá, a su elección, exigir el cumplimiento del contrato, caso en el cual la PROMITENTE COMPRADORA deberá pagar además del precio, el valor de la sanción penal pecuniaria prevista en la Cláusula Séptima, o darlo por terminado, caso en el cual deberá restituir a la PROMITENTE COMPRADORA la totalidad de los dineros de ella recibidos, deduciendo únicamente el valor de la sanción penal pecuniaria prevista en la Cláusula Séptima.

PARÁGRAFO: En el evento de terminación del presente contrato, la parte incumplida tendrá un plazo de noventa (90) días calendario para el pago de las sumas que le correspondan a la parte cumplida en virtud de lo establecido en la presente cláusula.

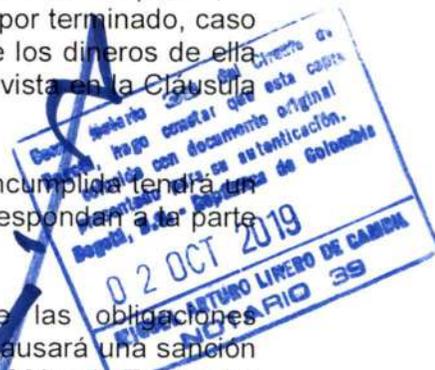
SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: El incumplimiento de las obligaciones contraídas por LA PROMETIENTE COMPRADORA en el presente contrato, causará una sanción penal pecuniaria de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$40'0000.000,00). Este valor incluye el daño emergente, el lucro cesante y los demás perjuicios de todo orden que el incumplimiento de la parte incumplida pudiere ocasionar a la parte cumplida.

PARÁGRAFO: Para los efectos del presente contrato, la mora inferior a quince (15) días calendario en el pago de las cuotas previstas en la Cláusula Quinta no constituye incumplimiento del contrato, causándose en este caso únicamente el interés moratorio más alto permitido por la Superintendencia Financiera, liquidable sobre la cuota en mora.

OCTAVA.- MÉRITO EJECUTIVO: Las obligaciones contenidas en el presente contrato, por ser claras, expresas y exigibles, prestan mérito ejecutivo.

NOVENA.- CUMPLIMIENTO: La escritura pública de compraventa mediante la cual las partes darán cumplimiento a las obligaciones estipuladas en el presente contrato, será otorgada una vez el inmueble se encuentre plenamente construido y haya sido generada la respectiva acta de entrega por parte de la sociedad constructora junto con la aprobación del administrador del Condominio como propiedad horizontal. Si la Escritura Pública de Compraventa, por causa imputable a la PROMITENTE VENDEDORA, no pudiese bajo ningún motivo ser firmada, excluyéndose de esta un caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobada, se dará cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Séptima del presente contrato, en donde la PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado el contrato, con el correspondiente pago de la penalidad, o podrá continuar con la ejecución del contrato, previo el pago de la penalidad en las condiciones previstas.

DÉCIMA.- GASTOS E IMPUESTOS: Los costos y gastos que se ocasionen en desarrollo del presente contrato y de la Escritura Pública de Compraventa, serán pagados por las partes así:



[Handwritten mark]

10.1: Costos y gastos a cargo de ambas partes: Serán de cargo de ambas partes, en iguales proporciones, los derechos, gastos e impuestos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa prevista en la cláusula anterior así como los derechos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa prevista en la Cláusula Novena.

10.2: Costos y gastos a cargo de la PROMITENTE VENDEDORA: Será de cargo de la PROMITENTE VENDEDORA el pago de:

10.2.1: La retención en la fuente que de conformidad con la normas tributarias vigentes se causen por el pago del precio del **Inmueble** descrito y alinderado en la Cláusula Primera.

10.3: Costos y gastos a cargo de la PROMITENTE COMPRADORA: Serán de cargo de la PROMITENTE COMPRADORA el pago de:

10.3.1: Los gastos, derechos e impuestos de Beneficencia y Registro que ocasione la escritura pública de transferencia prevista en la Cláusula Novena.

10.3.2: Los impuestos prediales que se causen sobre el **Inmueble** a partir de la entrega y escrituración del mismo.

DÉCIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES: Cualquier notificación que deba surtirse con ocasión del presente contrato, deberá hacerse por escrito a las direcciones y/o e-mails indicados en la parte inicial del presente Contrato (Identificación de las Partes).

DÉCIMA SEGUNDA.- ORIGEN DE LOS RECURSOS: Las partes declaran que los recursos con los cuales la PROMITENTE VENDEDORA, así como los recursos con los cuales la PROMITENTE COMPRADORA, respectivamente, adquirieron y adquirirán la propiedad del **Inmueble** objeto del presente negocio, provienen de actividades lícitas y que además no tienen ninguna relación civil y/o comercial con terceros que se dediquen a conductas ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que la modifique, adicione y/o sustituya.

DÉCIMA TERCERA.- MODIFICACIONES: El presente contrato podrá ser enmendado, complementado o modificado en cualquier parte y tiempo, solamente mediante documento escrito debidamente suscrito por las partes o por sus representantes, debidamente autorizados y protocolizados ante notaria.

Las Partes suscriben el presente Contrato en señal de aceptación, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, con destino a cada uno de los firmantes, el día veinte (20) de mayo de 2014.


ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN
C.E. No. 245971
Representante Legal
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.


MARIA PAULINA ARIAS
C.C. No. 52.005.579
Representante Legal
ARIAS & APERADOR S EN C S

TESTIGOS



218 410

FMG - 07 - Contrato de Promesa de Compraventa
Lote de terreno y casa Proyecto Inmobiliario "Tierra de Promisión"
Ecociudad Colombia S.A.S. y ARIAS Y APERADOR S EN C S
Página 7 de 7

Magnolia Espinosa
Magnolia Espinosa
C.E. 246164

Zuly Farieta Murcia
C.C. 52980381

38 del Decreto de
hago constar que esta copia
coincide con documento original
presentado para su autenticación.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIA
NOTARIO 38

418

419 ~~407~~
411

**OTRO SI AL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITO ENTRE
DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS Y ECOCIUDAD COLOMBIA SAS.**

En la ciudad de Bogotá Distrito capital, Departamento de Cundinamarca, Republica de Colombia a los 9 días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), entre los suscritos a saber: de una parte **MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá identificada con la CC No. 52.005.579 de Bogotá, obrando como representante legal de **ARIAS & APERADOR S EN C.S. NIT 900.133.088-3** y quien para efectos del presente documento se denominará **PROMETIENTE COMPRADORA**, y de la otra **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, sociedad legalmente constituida, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT No. **900623984-0**, Representada en este acto por **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, en su calidad de representante legal, igualmente domiciliado en esta ciudad, identificado con la cedula de extranjería No. 245.971 de Bogotá, la cual se denominara la **PROMETIENTE VENDEDORA**, han decidido de manera voluntaria celebrar el presente **OTRO SI AL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA** a la luz de las facultades establecidas en la clausula QUINTA de la promesa de compraventa del lote de terreno y casa proyecto inmobiliario "Tierra de Promisión", Hoy "Bosques de Payandé" Ubicado en la Vereda el NARANJAL, municipio de Villeta, la cual fue celebrada el 7 de Febrero de 2014, modificándose mediante el presente documento la clausula PRIMERA del precitado contrato en lo siguiente:

Se entenderá modificada la clausula primera del contrato promesa de compraventa, realizándose una variación en cuanto al Numero del lote y metros final del terreno, entendiéndose para todos los efectos, que el inmueble objeto del contrato, corresponderá al siguiente:

CASA TIPO 3-
AREA ESTIMADA DEL LOTE EN MT2: 1.829.20
LOTE CORRESPONDIENTE DE ACUERDO AL PROYECTO No. 39

En lo demás el CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA se mantiene en su integridad y surte pleno efecto para las partes, quienes a continuación como manifestación voluntaria de su acuerdo firman el presente documento a los nueve (9) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017)

LA PROMETIENTE COMPRADORA

LA PROMETIENTE VENDEDORA

MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO
C.C. 52.005.579 de Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL
ARIAS & APERADOR S EN C.S.
NIT 900.133.088-3

ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN
CE. 245.971 de Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
NIT 900.623.984-0

Como Notario del estudio de Bogotá, hago constar que este documento coincide con la copia que he tenido a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO 39

420
~~410~~
~~412~~
A20

EL SUSCRITO CONTADOR PUBLICO, JOSE MAURICIO SANTAMARIA, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANIA 79.661.023 DE BOGOTA Y TARJETA PROFESIONAL 91596 - T.

CERTIFICA QUE:

Como Notario del Circuito de Bogotá, hago constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2015
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO. 39

La Sociedad **ARIAS & OPERADOR S EN C S**, identificada con Nit No. 900.133.088 - 3 ha realizado un aporte de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROSCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS (\$803.407.135.00)** al cierre del año 2015, para la adquisición de la Casa tipo 3 del Lote 13 Etapa 3 del proyecto Caminos del Sol de la compañía **ECODIUDAD S.A.S** con nit 900.623.984 - 0 sobre planos, el cual se encuentra situado en la ciudad de **VILLETA / CUNDINAMARCA - COLOMBIA**. El predio se encuentra en la Fiduciaria **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** bajo el Número **344912-FIDEICOMISO ECOCIUDAD**. Como consta en el contrato firmado entre las partes del siete (07) de Febrero de dos mil catorce (2014)

La presente se expide a nombre del interesado a los siete (07) días del mes de Diciembre de dos mil quince (2015), en la ciudad de Bogotá.

Atentamente,

JOSE MAURICIO SANTAMARIA
T.P. 91596 T
Registro JCC
CONTADOR
ECOCIUDAD COLOMBIA SAS
NIT 900.623.984 - 0

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
NIT. 900.623.984-0

RECIBO DE CAJA

No. 0000024

RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C.: 900.133.088-4	Fecha	2014-02-06
DIRECCIÓN:	CL 14 C 123 20	Cta:	C.Costo	001-000
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor		
LA SUMA DE:	200,000,000.00		\$	200,000,000.00
POR CONCEPTO DE:				
ANTICIPO PARA COMPRA CASA TIPO 2 PROYECTO VILLETA				
FORMA DE PAGO	CONSIGNACION BCO DE OCCIDENTE		\$	200,000,000.00
	Enero 29 de 2014	\$ 50,000,000.00		
	Enero 30 de 2014	\$ 10,000,000.00		
	Enero 31 de 2014	\$ 80,000,000.00		
	Febrero 6 de 2014	\$ 60,000,000.00		
			NETO	\$ 200,000,000.00

ELABORÓ

FIRMA Y SELLO

[Handwritten Signature]
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.

[Notary Seal]
Cada copiado con el Censo de Bogotá, hago constar que este copia presentado para su autenticación. Bogotá, B.C. - República de Colombia.
'02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE GABRIEL
NOTARIO 23

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA	No. 0000053	
RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C. 900133088-4	Fecha	20/02/2015
DIRECCIÓN:	CALLE 14 N° 123 -20	Cta:	C.Costo	001-000
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor		
LA SUMA DE:			\$	25,000,000.00
VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS				
POR CONCEPTO DE:				
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 20 DE FEBRERO PARA ABONO DE CASA TIPO 3 EN PLANOS SALDO PENDIENTE DE PAGAR \$225.000.000.00			\$	25,000,000.00
FORMA DE PAGO	DEPOSITOS		\$	25,000,000.00
			NETO	\$ 25,000,000.00

1113-162



Como testigo del Cliente de
 Bogotá, hago constar que este copia
 coincida con documento original.
 Bogotá, D.E. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINER DE CAMBIA
NOTARIO

[Handwritten signature]

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA		No. 0000054	
RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C.	900133088-4	Fecha	27/02/2015
DIRECCIÓN:	CALLE 14 N° 123 -20	Cta:		C.Costo	001-000
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor			
LA SUMA DE:	VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS			\$	25,000,000.00
POR CONCEPTO DE:					
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 27 DE FEBRERO PARA ABONO DE CASA TIPO 3 EN PLANOS				\$	25,000,000.00
SALDO PENDIENTE DE PAGAR \$200.000.000.00					
FORMA DE PAGO	DEPOSITOS			\$	25,000,000.00
NETO				\$	25,000,000.00
ELABORÓ		FIRMA Y SELLO		ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.	

1113-162

[Handwritten signature]



Como requisito del Sistema de Bogotá, hago constar que esta copia concuerda con documento original presentado para su autenticación.
Bogotá, D. C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBRI
NOTARIO 39



ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA		No. 0000055	
RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C.	900133088-4	Fecha	31/03/2015
DIRECCIÓN:	CALLE 14 N° 123 -20	Cta:		C.Costo	001-000
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor			
LA SUMA DE:	VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS			\$	25,000,000.00
POR CONCEPTO DE:					
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 31 DE MARZO PARA ABONO DE CASA TIPO 3 EN PLANOS SALDO PENDIENTE DE PAGAR \$200.000.000.00				\$	25,000,000.00
FORMA DE PAGO	DEPOSITOS			\$	25,000,000.00
		NETO		\$	25,000,000.00



Como Notario del Circuito de Bogotá, hago constar que esta fotocopia coincide con la copia que he visto a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
10 2 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO CAMBIL
NOTARIO

[Handwritten signature in blue ink]

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA		No. 0000056	
RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C.	900133088-4	Fecha	31/03/2015
DIRECCIÓN:	CALLE 14 N° 123 -20	Cta:		C.Costo	001-000
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor			
LA SUMA DE:	VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS			\$	25,000,000.00
POR CONCEPTO DE:					
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 31 DE MARZO PARA ABONO DE CASA TIPO 3 EN PLANOS SALDO PENDIENTE DE PAGAR \$ 175.000.000.00				\$	25,000,000.00
FORMA DE PAGO	DEPOSITOS			\$	25,000,000.00
				NETO	\$ 25,000,000.00

1113-167.



Como Notario 39 del Circulo de Bogotá, bajo constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO 39





ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA		No. 0000057	
RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C.	900133088-4	Fecha	31/03/2015
DIRECCIÓN:	CALLE 14 N° 173 -20	Cta:		C.Costo	001-000
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor			
LA SUMA DE:				\$	50,000,000.00
	CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/C				
POR CONCEPTO DE:					
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 31 DE MARZO PARA ABONO DE CASA TIPO 3 EN PLANOS SALDO PENDIENTE DE PAGAR \$ 125.000.000.00					
				\$	50,000,000.00
FORMA DE PAGO	DEPOSITOS			\$	50,000,000.00
			NETO	\$	50,000,000.00



Como Notario 39 del Circuito de Bogotá, hago constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO 39

2727
~~417~~
419

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
NIT. 900.623.984-0

RECIBO DE CAJA

No. 0000040

RECIBIMOS DE: ARIAS & APERADOR S EN CS DIRECCIÓN: CL 14 C 123 20 CIUDAD: BOGOTÁ	NIT./C.C.900.133900.133.088-4 Cta: Vendedor	Fecha 06/06/2014 C.Costo 001-000
LA SUMA DE: 39.243.680,00		\$ 39.243.680,00
POR CONCEPTO DE: ANTICIPO PARA COMPRA CASA TIPO 2 PROYECTO VILLETAS FORMA DE PAGO: CONSIGNACION BCO DE OCCIDENTE TREINTA Y NUEVE MILONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA		\$ 39.243.680,00
NETO		\$ 39.243.680,00
 ELABORÓ	_____ FIRMA Y SELLO	 ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.

Como Notario del Circuito de Bogotá, hago constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO 39

lima

CIUDAD

2128

418
~~420~~

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
NIT. 900.623.984-0

RECIBO DE CAJA

No. 0000041

RECIBIMOS DE: ARIAS & APERADOR S EN CS DIRECCIÓN: CL 14 C 123 20 CIUDAD: BOGOTÁ	NIT./C.C.900.132900.133.088-4 Cta: Vendedor	Fecha 19/06/2014 C.Costo 001-000
LA SUMA DE: 163.000.000,00		\$ 163.000.000,00
<p align="center">POR CONCEPTO DE:</p> <p>ANTICIPO PARA COMPRA CASA TIPO 2 PROYECTO VILLETA</p> <p>FORMA DE PAGO (CONSIGNACION BCO DE OCCIDENTE)</p> <p>CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS</p>		\$ 163.000.000,00
NETO		\$ 163.000.000,00
ELABORÓ	FIRMA Y SELLO	ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.

Como Notario del Circuito de Bogotá, hago constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
 Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE GAMBIL
 NOTARIO 39

P. Pineda

4129 ~~419~~
~~421~~

Detalle del archivo Consecutivo número 13827132

Número Registros Banco de Bogota: 2
Valor Registros Banco de Bogota: 300,000.00
Número Registros Otros Bancos: 4
Valor Registros Otros Bancos: 24,563,875.00

Número de Registro	Nombre Destinatario	Número de Documento	Número de Cuenta Acreditada	Banco que acredita	Valor
6	ECOCIUDAD COLOMBIA SAS	N 9006239840	AH - 219826765	BANCO DE OCCIDENTE	15,368,451.00

Página siguiente

Eliminar Aprobar Enviar Ver rechazos Ver Archivos

Como Notario 39 del Circulo de Bogotá, hago constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO 39



ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
NIT. 900.623.984-0

RECIBO DE CAJA

No. 0000042

RECIBIMOS DE: ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C.900.133900.133.088-4	Fecha	02/07/2014
DIRECCIÓN: CL 14 C 123 20	Cta: Vendedor	C.Costo	001-000
CIUDAD: BOGOTÁ			
LA SUMA DE: 77.795.004,00		\$	77.795.004,00
POR CONCEPTO DE:			
ANTICIPO PARA COMPRA CASA TIPO 2 PROYECTO VILLETA			
FORMA DE PAGO: CONSIGNACION BCO DE OCCIDENTE		\$	77.795.004,00
SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATRO PESOS			
NETO		\$	77.795.004,00
	FIRMA Y SELLO		ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.

Como Notario del Circulo de Bogotá, hago constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO 39



Banco de Occidente

Caja Rápida
No. 33802387



431
42A
4B

1	Código Banco	No. Cuenta del Cheque	Valor
2	14	450248159	3500000
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162			
163			
164			
165			
166			
167			
168			
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			
202			
203			
204			
205			
206			
207			
208			
209			
210			
211			
212			
213			
214			
215			
216			
217			
218			
219			
220			
221			
222			
223			
224			
225			
226			
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			
245			
246			
247			
248			
249			
250			
251			
252			
253			
254			
255			
256			
257			
258			
259			
260			
261			
262			
263			
264			
265			
266			
267			
268			
269			
270			
271			
272			
273			
274			
275			
276			
277			
278			
279			
280			
281			
282			
283			
284			
285			
286			
287			
288			
289			
290			
291			
292			
293			
294			
295			
296			
297			
298			
299			
300			
301			
302			
303			
304			
305			
306			
307			
308			
309			
310			
311			
312			
313			
314			
315			
316			
317			
318			
319			
320			
321			
322			
323			
324			
325			
326			
327			
328			
329			
330			
331			
332			
333			
334			
335			
336			
337			
338			
339			
340			
341			
342			
343			
344			
345			
346			
347			
348			
349			
350			
351			
352			
353			
354			
355			
356			
357			
358			
359			
360			
361			
362			
363			
364			
365			
366			
367			
368			
369			
370			
371			
372			
373			
374			
375			
376			
377			
378			
379			
380			
381			
382			
383			
384			
385			
386			
387			
388			
389			
390			
391			
392			
393			
394			
395</			

432 ~~422~~
424



Caja Rápida
No. 33802386



Banco de Occidente

Fecha <u>23/10/2014</u>		Ciudad <u>Bogotá</u>	
Titular de la Cuenta/Tarjeta <u>Francisco Humberto Colombia S.A.</u>			
No.	Código Banco	No. Cuenta del Cheque	Valor
1	<u>14</u>	<u>289687801</u>	<u>23000.000</u>
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
No. Cheques		Valor Total Cheques <u>23000.000</u>	

Consignación

Local Nacional C. Corriente C. Ahorros

No. Cuenta 211996705

Occidente Popular Bogotá AV Villas

Pago Tarjeta de Crédito Credencial

No. De la Tarjeta Valor (\$) Pesos Dólares

Nombre del Depositante Miguel Arturo Colombia Teléfono 602-9690

Únicamente para pagos y consignaciones con Cheques de Bancos Locales, los cuales deben estar cruzados. La omisión de este requisito exonera al Banco de toda responsabilidad en caso de ser recibido del cheque por cuenta de un tercero.

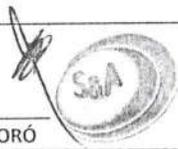
En todos los eventos por favor relacione uno a uno los cheques que está depositando en este sobre.

El desdoblado timbrado por el Cliente validador únicamente se constituye en comprobante de consignación después de haberse verificado su contenido. La entidad donde está radicada la cuenta y la entidad receptora verificarán su contenido los datos anotados por usted. En el evento de errores o diferencia, la entidad proveedora de los documentos respectivos y efectuar los ajustes del caso, para lo cual se entiende a la entidad receptora la entidad para realizar dicha operación. La suscripción de este documento por parte del depositante constituye plena aceptación de las condiciones estipuladas.

Como Notario SA hago constar que SA corresponde a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO CORDERO DE CAMBIL
NOTARIO 39

ETP-SER-008 - Mod. Eps - 2014

433
123.
125

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA		No. 0000058	
RECIBIMOS DE: ARIAS & APERADOR S EN CS DIRECCIÓN: CALLE 14 N° 123 -20 CIUDAD: BOGOTÁ	NIT./C.C. 900133088-4 Cta: Vendedor	Fecha 28/05/2015 C.Costo 001-000			
LA SUMA DE: VEINTICINCO MILLONES DE PESOS		\$ 25,000,000.00			
POR CONCEPTO DE:					
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 28 DE MAYO PARA ABONO DE CASA TIPO 3 EN PLANOS SALDO PENDIENTE DE PAGAR \$ 75.000.000.00					
FORMA DE PAGO DEPOSITOS					\$ 25,000,000.00
				NETO	\$ 25,000,000.00
ELABORÓ 	FIRMA Y SELLO		ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.		

Como Notario 39 del Circulo de
Bogotá, hago constar que esta fotocopia
coincide con la copia que he tenido
a la vista.
Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
NOTARIO 39

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA		No. 0000059	
RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C. 900133088-4	Fecha	10/06/2015	
DIRECCIÓN:	CALLE 14 N° 123 -20	Cta:	C.Costo	001-000	
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor			
LA SUMA DE:	VEINTICINCO MILLONES DE PESOS		\$	25,000,000.00	
POR CONCEPTO DE:					
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 01 DE JUNIO PARA ABONO DE CASA TIPO 3 EN PLANOS SALDO PENDIENTE DE PAGAR \$ 63.948.000.00					
FORMA DE PAGO	DEPOSITOS		\$	11,052,000.00	
		NETO	\$	11,052,000.00	
ELABORÓ		FIRMA Y SELLO	ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.		

Como Notario 39 del Círculo de Bogotá, bajo constar que esta fotocopia coincide con la copia que he tenido a la vista.
 Bogotá, D.C. - República de Colombia
02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
 NOTARIO 39

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT. 900.623.984-0		RECIBO DE CAJA		No. 0000060	
RECIBIMOS DE:	ARIAS & APERADOR S EN CS	NIT./C.C. 900133088-4	Fecha	03/07/2015	
DIRECCIÓN:	CALLE 14 N° 123 -20	Cta:	C.Costo	001-000	
CIUDAD:	BOGOTÁ	Vendedor			
LA SUMA DE:	SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS		\$	63,948,000.00	
POR CONCEPTO DE:					
CONSIGNACION REALIZADA EL DIA 01 DE JUNIO PARA PAGO TOTAL DE CASA TIPO 3 EN PLANOS					
ASI :	Julio 1 de 2015	\$30.000.000.00	\$	30,000,000.00	
	Julio 1 de 2015	\$22.000.000.00	\$	22,000,000.00	
	Julio 3 de 2015	\$ 11.948.000.00	\$	11,948,000.00	
FORMA DE PAGO	DEPOSITOS		\$	63,948,000.00	
MONTIPETROL S.A. NIT: 060 049.001 - 4 RECIBIDO CORRESPONDENCIA Fecha: 3-07-15 Firma: <i>Juan Ramirez B.</i> PARA ESTUDIO Y APROBACION			NETO	\$	63,948,000.00
ELABORÓ		FIRMA Y SELLO	ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.		

Como Notario del Circuito de Bogotá, P.C. República de Colombia
 he verificado que los datos consignados en esta fotocopia coinciden con la copia que he tenido a la vista.
 02 OCT 2019
MIGUEL ARTURO LINERO DE CAMBIL
 NOTARIO 39

436 426
420

NOTARIA 44
MIREYA GARZON TINAJACA
52168788

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

Entre los suscritos, a saber: De una parte: (i) **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, sociedad debidamente constituida, identificada con RUT. 900.623.984-0 y representada legalmente en el presente acto por su gerente el señor **ENRIQUE VELEZ ROMAN**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.235.454, debidamente facultado por estatutos, sociedad que en adelante se denominará como "**ECOCIUDAD**"; (ii) **CANCHA FAIR PLAY SAS**, sociedad debidamente constituida, identificada con RUT. 900.658.430-3 y representada legalmente en el presente acto por su gerente el señor **JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.165.794, debidamente facultado por estatutos, sociedad que en adelante se denominará como "**LA VINCULADA**"; y quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán en forma conjunta simplemente como **LOS TRANSANTES y/o LAS EMPRESAS AFINES**; y de otro lado; (i) **ARIAS Y APERADOR S EN C**, sociedad debidamente constituida, identificada con RUT. 900.133.088-3 y representada legalmente en el presente acto por el señor **NELSON JAVIER APERADOR AYALA**, identificado con cédula de ciudadanía número 91.291.635, sociedad que en adelante se denominará como "**ARIAS Y APERADOR**"; y (ii) **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, sociedad debidamente constituida, identificada con RUT. 900.558.980-3 y representada legalmente en el presente acto por su gerente la señora **NATALIA GOMEZ GARZON**, identificada con cédula de ciudadanía número 39.783.877, sociedad que en adelante se denominará como "**5 ESTRELLAS**", y quienes en adelante se denominarán para los efectos del presente contrato como **LOS PROMETIENTES COMPRADORES y/o LOS TRANSACCIONARIOS**; denominándose todos los anteriores en forma conjunta e identificándose al referirse a ellos de forma general como "**LAS PARTES**"; manifestamos que hemos convenido en celebrar un contrato de transacción (en adelante la "Transacción") de conformidad con las reglas contenidas en el Título XXXIX, artículos 2.469 y siguientes del Código Civil Colombiano, el cual se regulará por las cláusulas que se enuncian

ALICHA
Receptor
VALORES
LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DEL CONTENIDO DEL MISMO.



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

acto seguido, con el objeto de constituir garantías a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** para el pago de las obligaciones a cargo de **LOS TRANSANTES**, derivados de los compromisos adquiridos por estos para la enajenación de los inmuebles que se indican más adelante, el cual se rige por los siguientes antecedentes, consideraciones, declaraciones, cláusulas y hechos que las partes declaran como ciertas, veraces y comprobadas, en los siguientes términos:

PRIMERA: DEFINICIONES. - Cuando se utilicen en este documento o en cualquier reforma o suplemento al mismo, a menos que el contexto indique algo diferente, las palabras y frases que a continuación se indican, tendrán los significados que enseguida se les asigna por los aquí suscriptores del contrato así:

- 1. EMPRESAS AFINES O VINCULADOS:** Se entenderán como **EMPRESAS AFINES** las empresas **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS y CANCHA FAIR PLAY SAS**, así como todas su subsidiarias, filiales y sucursales sin importar la jurisdicción en la cual se encuentren domiciliadas, las cuales detentan derechos patrimoniales, económicos o fiduciarios, sobre los inmuebles objeto de las promesas de venta suscritas entre las partes.
- 2. EFECTO OBLIGATORIO.** Esta transacción obliga a las partes aquí nombradas, así como aquellas que se adhieran en el cumplimiento de las obligaciones que emanan de este contrato y redunda en beneficio de sus respectivos cesionarios.
- 3. REFORMAS.** El presente documento constituye la totalidad del acuerdo entre las partes y no podrá ser modificado o reformado en ningún aspecto salvo mediante un instrumento escrito firmado por todas las partes.
- 4. PROYECTO INMOBILIARIO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario denominado "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE - TIERRA DE PROMISION**", a construirse en el(los) inmueble(s) fideicomitido(s),

437 ~~427~~
427

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

adquiridos por el Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO ECOCIUDAD I", cuyos fideicomitentes beneficiarios son **LOS TRANSANTES.**

- 5. **PATRIMONIO AUTONOMO:** Corresponde al Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO ECOCIUDAD I" identificado con el NIT. 830.053.812-2, constituido mediante escritura pública No. 1.146 del 28 de Marzo de 2014, de la Notaria 44 del Circulo de Bogotá, cuyo titular y vocero fiduciario es la sociedad **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, conformado por el inmueble hoy denominado como "**BOSQUES DE PAYANDE**", con una cabida total de veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts2) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts2), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Las siguientes consideraciones constituyen los antecedentes contractuales que dan lugar a la celebración de la presente transacción, partiendo del acuerdo entre los accionistas de las empresas transantes, **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS y CANCHAS FAIR PLAY SAS**, para la venta de dos (2) inmuebles del proyecto inmobiliario denominado "**TIERRA PROMISION**", a favor de los aquí denominados como **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, celebrados mediante los contratos que se relacionan a continuación, contentivos de las siguientes bases del negocio jurídico, así:

- 1. Que **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, bajo su propia cuenta y riesgo tiene a su cargo el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE**" antes "**TIERRA DE PROMISION**", en el inmueble hoy denominado como "**BOSQUES DE**



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

PAYANDE", con una cabida total de veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts2) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts2), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, que incluye los diseños, estudios, presupuestos, programas de obra, análisis de mercado, factibilidad, tramite y consecución de las licencias y permisos requeridos por las autoridades competentes para la construcción, comercialización y venta del citado proyecto inmobiliario.

2. Que en desarrollo del mentado proyecto inmobiliario, **LOS TRANSANTES** por intermedio de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, invitaron a **LOS TRANSACCIONARIOS**, a vincularse mediante la compra de dos (2) inmuebles debidamente terminados en obra blanca, en las condiciones, valores y características que se describen más adelante.
3. Que como consecuencia de lo anterior y en un acto de buena fe, aún sin que la **PROMETIENTE VENDEDORA** sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** contará con permiso de ventas y/o licencia de loteo y construcción, se suscribieron sendas promesas de compraventa y otrosí a las mismas por parte de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** de forma individual cada uno de ellos, con el ánimo de obtener los beneficios económicos de la lista cero (0) del proyecto.
4. Que para el efecto la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, suscribió con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, sociedad debidamente constituida y representada legalmente por su gerente la señora **MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.005.579, mediante documento privado de fecha 7 de febrero de 2014, contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble que se identificaría como

438 428.
430

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

CASA TIPO DOS, en un área privada de entre 1550 y 2000 Mts2, que haría parte del proyecto inmobiliario "**TIERRA DE PROMISION**", ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca, identificado hoy en día después del englobe con los demás bienes fideicomitidos en el Fideicomiso "**ECOCIUDAD I**", con el Folio de Matricula Inmobiliaria en mayor extensión No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

5. Que posteriormente la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, suscribió con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, nueva promesa de compraventa mediante documento privado de fecha 20 de mayo de 2014, dejando sin efecto la promesa descrita en el numeral anterior, y fijando como nuevo objeto del negocio jurídico el inmueble que se identificaría como **CASA TIPO TRES**, en un área privada de 1.737,98 Mts2 y una vivienda con un área privada construida de 321.35 Mts2 y piscina, que haría parte del proyecto inmobiliario "**TIERRA DE PROMISION**", ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca, identificado hoy en día después del englobe con los demás bienes fideicomitidos en el Fideicomiso "**ECOCIUDAD I**", con el Folio de Matricula Inmobiliaria en mayor extensión No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000. Para el efecto la **CASA TIPO TRES**, constaría de las siguientes áreas:

Área Total:	321,35 M2
Área cubierta:	249,75 M2
Área de terraza:	43,60 M2
Área de piscina:	28,00 M2
Área del Lote:	1.737,98 M2



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

6. Que las partes acordaron que la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, en su calidad de promitente comprador del inmueble pagaría a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, la suma de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407.135.00)**, de conformidad a lo dispuesto en la Cláusula Cuarta del prenombrado contrato de promesa de compraventa aquí relacionado, sumas de dinero que fueron pagadas a **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en las fechas y valores que se describen a continuación:

Fecha de pago	Valor pagado
6/02/2014	\$ 200.000.000
6/06/2014	\$ 39.243.680
19/06/2014	\$ 163.000.000
2/07/2014	\$ 77.795.004
31/12/2014	\$ 323.368.451
Total	\$ 803.407.135

7. Que posteriormente mediante documento privado de fecha 9 de Marzo de 2017, **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, suscribió con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, otro sí a la promesa de compraventa de fecha 20 de mayo de 2014, en el sentido de identificar la **CASA TIPO TRES** objeto del negocio jurídico, como la No. 39, del proyecto inmobiliario denominado "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE**" antes "**TIERRA DE PROMISION**", a construirse en el hoy inmueble fideicomitido identificado como "**BOSQUES DE PAYANDE**", con una cabida total de veinticuatro

434 ~~421~~
431

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts2) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts2), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

8. Que igualmente la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, suscribió con la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, sociedad debidamente constituida y representada legalmente por su gerente **NATALIA GOMEZ GARZON**, identificada con cédula de ciudadanía número 39.783.877, mediante documento privado de fecha 20 de Mayo de 2014, contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble que se identificaría como **CASA TIPO DOS**, Lote de terreno No. 8 Sector 2, en un área privada de 1.746 Mts2, que haría parte del proyecto inmobiliario "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE**" antes "**TIERRA DE PROMISION**", ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca, identificado hoy en día después del englobe con los demás bienes fideicomitidos en el Fideicomiso "**ECOCIUDAD I**", con el Folio de Matricula Inmobiliaria en mayor extensión No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

Para el efecto la CASA TIPO DOS, constaría de las siguientes áreas:

Área Total:	298 M2
Área cubierta:	235 M2
Área de terraza:	35 M2
Área de piscina:	28 M2
Área del Lote:	1.746.14 M2



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

9. Que posteriormente mediante documento privado de fecha 10 de diciembre de 2015, las mismas partes suscribieron Otrosí a la promesa de que trata el punto anterior, modificando el inmueble prometido en venta a Lote 9 Etapa con las mismas características descritas en la promesa inicial.
10. Que las partes acordaron que la sociedad **DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS**, en su calidad de promitente comprador del inmueble pagaría a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$745.029.800.00)**, de conformidad a lo dispuesto en la Cláusula Cuarta del prenombrado contrato de promesa de compraventa aquí relacionado, en las fechas y valores que se describen a continuación:

Fecha de pago	Valor pagado
19/05/2014	\$ 30.000.000
23/05/2014	\$ 20.000.000
15/08/2014	\$ 200.000.000
15/09/2014	\$ 200.000.000
15/10/2014	\$ 200.000.000
18/11/2014	\$ 95.029.800
Total	\$ 745.029.800

11. Que los inmuebles sobre los cual se construiría el proyecto inmobiliario denominado "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE**" antes "**TIERRA DE PROMISION**", y cuyas unidades inmobiliarias fueron prometidas en venta a los **PROMETIENTES COMPRADORES**, fue objeto de

440 430.
432.

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

transferencia a la sociedad fiduciaria **ALIANZA FIDUCIARIA SA**, mediante las siguientes escrituras públicas, así:

- a. E.P. No. 203 del 24 de Enero de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO LA ARBOLEDA**", sobre el inmueble denominado **LA ARBOLEDA** que se identificaba antes de su englobe con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **156-070693** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.
- b. E.P. No. 1.146 del 28 de Marzo de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**", sobre el inmueble que se denominaba como **LOTE** y que se identificaba antes de su englobe actual con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **156-129790** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, inmueble que a su turno fue producto del englobe previo de los predios identificados como: Finca la Pradera con Matrícula 156-7565, Finca Rafael con Matricula No. 156-56483 y Finca El Guayabo con Matricula No. 156-13218.
- c. E.P. No. 2.993 del 15 de Agosto de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD II**", sobre el inmueble que se denominaba **LAS BRISAS** y que se identificaba antes de su englobe con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **156-18308** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

d. E.P. No. 3.352 del 11 de Septiembre de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se actualiza área y linderos del inmueble denominado como **FINCA EL CAPOTAL** que se identificaba antes de su englobe con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **156-72419** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, así como también se realiza la transferencia del derecho de dominio del citado inmueble a título de fiducia mercantil por cuenta del fideicomitente **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, como aporte para el incremento del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**".

e. E.P. No. 5.148 del 30 de Diciembre de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual en el primer acto jurídico del mencionado instrumento público, los Patrimonios Autónomos denominados "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD II**" y "**FIDEICOMISO LOTE LA ARBOLEDA**", efectúan la restitución de aporte en fiducia mercantil de los inmuebles fideicomitados, identificados como inmuebles denominados **LAS BRISAS** y **LA ARBOLEDA** que se identificaban respectivamente con los Folios de Matricula Inmobiliaria No. **156-18308** y **156-70693** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, a favor del "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**".

Y en el segundo acto jurídico de la citada escritura, previa restitución de los inmuebles ya mencionados, la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, actuando en su calidad de titular y vocera fiduciaria del "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**" propietario de todos los inmuebles fideicomitados, procede por instrucciones de su único fideicomitente **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, a englobar en un solo lote de terreno los inmuebles denominados: **I) LA ARBOLEDA** con Matricula No. **156-**

441
~~431~~
~~433~~

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

070693; II) LOTE con Matricula No. 156-129790; III) LAS BRISAS con Matricula No. 156-18308; y IV) FINCA EL CAPOTAL con Matricula No. 156-72419, en un lote que se denominó como "BOSQUES DE PAYANDE", al cual se le asigno luego de cerrar los folios individuales, el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa, con una cabida total de veinticuatro hectáreas seis mil doscientos metros cuadrados (24 Hts 6.200 Mts2), al cual se le asigno la cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

f. E.P. No. 3.109 del 4 de Septiembre de 2015 de la Notaria 44 del circulo de Bogotá, mediante la cual la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, actuando en su calidad de titular y vocera fiduciaria del patrimonio autónomo denominado "ECOCIUDAD I", **procede a aclarar la escritura 5.148 del 30 de Diciembre de 2014 de la Notaria 44 del circulo de Bogotá**, con relación al área del inmueble fideicomitido que se englobo como un solo lote de terreno denominado "BOSQUES DE PAYANDE", con Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, **en cuanto al área y cabida del inmueble** indicando que el mismo tiene una cabida superficial total de **veinticuatro hectáreas mil doscientos dieciséis metros cuadrados (24 Hts 1.216 Mts2)**.

g. E.P. No. 060 del 15 de Enero de 2016 de la Notaria 44 del circulo de Bogotá, mediante la cual la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, actuando en su calidad de titular y vocera fiduciaria del patrimonio autónomo denominado "ECOCIUDAD I", **procede a actualizar el area y**



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

linderos del inmueble fideicomitido identificado como "BOSQUES DE PAYANDE", con Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, cuya área y cabida superficial queda con un total de **veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4.859 Mts²)**.

TERCERA: HECHOS EJECUTADOS Y CUMPLIDOS.- Los siguientes hechos constituyen los motivos que dan lugar a la celebración de la presente transacción, para lo cual las partes desean dejar constancia de los términos y condiciones que se han acordado con el fin de precaver cualquier diferencia o litigio presente o futuro que tenga origen en las manifestaciones aquí efectuadas, así:

1. Que el 29 de Enero de 2018 la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**, presento a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, oferta comercial para la compra de la totalidad de los derechos fiduciarios dentro del fideicomiso "**ECOCIUDAD I**", cuya titular y vocera fiduciarias es **ALIANZA FIDUCIARIA SA**.
2. Que el 30 de Enero de 2018 la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, acepta la oferta mercantil en los términos y condiciones indicados en la misma, procediendo a suscribir en Marzo 8 y 22 de 2018, las comunicaciones respectivas a **ALIANZA FIDUCIARIA** en virtud de la cual notifica la cesión de derechos fiduciarios para el reconocimiento de **CANCHAS FAIR PLAY SAS** como nuevo fideicomitente beneficiario del Patrimonio Autónomo "**ECOCIUDAD I**".
3. Que dentro de las obligaciones de la oferta mercantil numerales 4 y 5, la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, se obligaba a entregar a

442 432
434

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

CANCHA FAIR PLAY SAS los respectivos paz y salvos expedidos por **LOS TRANSACCIONARIOS**, respecto de las promesas de compraventa celebrados con dichas sociedades.

4. Que **LOS TRANSACCIONARIOS** en ejercicio de los derechos que les confiere las promesas de compraventa suscritas, requirieron a **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para que resolviera el vínculo contractual que los unía y procediera a pagar las indemnizaciones moratorias junto con la devolución de los recursos pagados a dicha empresa por la compra de los inmuebles prometidos en venta, so pena de interponer las respectivas acciones de responsabilidad civil contractual y penal, derivado de la venta de un proyecto sin licencia de venta aprobada, así como por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**.
5. Que a la fecha **LOS TRANSANTES** no cuentan con licencia de construcción y/o loteo en firme, por cuanto la misma fue objeto de demanda de nulidad por tratarse de una mera concesión de aguas, así como tampoco se cuenta con permiso de venta alguno que permita adelantar el proyecto inmobiliario denominado "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE**".
6. Que los socios y/o accionistas de las sociedades **TRANSANTES**, han tenido discrepancias sobre la administración de los activos y recursos de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, por lo cual y ante el requerimiento de **LOS TRANSACCIONARIOS**, han decidido resciliar la transferencia de los derechos fiduciarios que como fideicomitente le corresponde actualmente a la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**, en el Patrimonio Autónomo denominado "**ECOCIUDAD I**", cuyo titular y vocero fiduciario es la **FIDUCIARIA ALIANZA**, a favor de la sociedad



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, dejando sin efecto las obligaciones que existían entre las dos (2) sociedades.

7. Que posteriormente la **FIDUCIARIA ALIANZA SAS**, mediante comunicado de fecha marzo de 2018 que hace parte del presente documento, certifica que los únicos Fideicomitentes y beneficiarios de los derechos fiduciarios del "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**" y por ende del inmueble fideicomitado denominado "**BOSQUES DE PAYANDE**", es la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**.
8. Que a la fecha **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** habiendo cancelado la totalidad del precio de venta de los inmuebles objeto del respectivo negocio jurídico de compraventa, han requerido en múltiples oportunidades al **PROMETIENTE VENDEDOR ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para que dé cumplimiento a las promesas de compraventa suscritas entre las partes constituyéndolos en mora de tales obligaciones, sin que a la fecha haya sido posible la transferencia del pleno derecho de dominio de los inmuebles prometidos en venta, dado el hecho que no existe licencia de construcción en firme y mucho menos la construcción de las viviendas y la correspondiente propiedad horizontal, todo ello en detrimento del patrimonio de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, quienes honraron fiel y cumplidamente sus obligaciones de pago.
9. Que la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, en su calidad de promitente comprador del inmueble denominado **CASA TIPO TRES casa 39**, pagó a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, la suma

443

433.
100.

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407.135.00)**, suma de dinero que con la liquidación de los respectivos interés moratorios con corte a Abril 30 de 2018, asciende a **MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 1.425'190.448.00)**, conforme a la liquidación que se describe a continuación:

Liquidación intereses Ecociudad - Interes corriente superfinanciera 2014/15/16/17/18					
Fecha de pago	Valor pagado	Tasa E.A.	Periodo liquidado	Días	Interes a pagar
6/02/2014	\$ 200.000.000	19,45%	31/12/2014	328	35.442.222
6/06/2014	\$ 39.243.680	19,45%	31/12/2014	208	4.410.118
19/06/2014	\$ 163.000.000	19,45%	31/12/2014	195	17.172.729
2/07/2014	\$ 77.795.004	19,45%	31/12/2014	182	7.649.626
31/12/2014	\$ 323.368.451	19,45%	31/12/2014	0	0
1/01/2015	\$ 803.407.135	19,29%	31/12/2015	364	156.699.206
1/01/2016	\$ 803.407.135	20,89%	31/12/2016	365	170.162.747
1/01/2017	\$ 803.407.135	21,57%	31/12/2017	364	175.220.418
1/01/2018	\$ 803.407.135	20,72%	30/04/2018	119	55.026.247
Total	\$ 803.407.135				621.783.313
TOTAL A PAGAR ABRIL					1.425.190.448

Esta liquidación del crédito es aceptada por **LOS TRANSANTES**, quienes por el presente contrato se obligan a pagar solidaria e incondicionalmente el total del dinero adeudado a la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, mediante la transferencia a título de Dación en Pago de los **derechos de cuota del cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%)** que se indican más adelante, en el inmueble fideicomitado denominado **"BOSQUES DE PAYANDE"**, que hace parte de la fiducia mercantil denominada **"FIDEICOMISO ECOCIUDAD I"**



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

10. Que la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, en su calidad de promitente comprador del inmueble denominado **CASA TIPO DOS**, pagó a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$745.029.800.00)**, suma de dinero que con la liquidación de los respectivos interés moratorios con corte a Abril 30 de 2018, asciende a **MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE (\$ 1.304'721.209.00)**, conforme a la liquidación que se describe a continuación:

Liquidación Intereses Ecocludad - Interes Corriente Superfinanciera 2014/15/16/17					
Fecha Pago	Valor Pagado	Tasa E.A	Periodo Liquidado	Días	Interes a Pagar
19-May-14	30.000.000	19,45%	31-Dec-14	226	\$ 3.663.083
23-May-14	20.000.000	19,45%	31-Dec-14	222	\$ 2.398.833
15-Aug-14	200.000.000	19,45%	31-Dec-14	138	\$ 14.911.667
15-Sep-14	200.000.000	19,45%	31-Dec-14	107	\$ 11.561.944
15-Oct-14	200.000.000	19,45%	31-Dec-14	77	\$ 8.320.278
18-Nov-14	95.029.800	19,45%	31-Dec-14	43	\$ 2.207.727
01-Jan-15	745.029.800	19,29%	31-Dec-15	364	\$ 145.313.096
01-Jan-16	745.029.800	20,89%	31-Dec-16	365	\$ 157.798.346
01-Jan-17	745.029.800	21,57%	31-Dec-17	364	\$ 162.488.516
01-Jan-18	745.029.800	20,72%	30-Apr-18	119	\$ 51.027.919
Total	745.029.800				\$ 559.691.409
Total a Pagar Marzo 2018					\$ 1.304.721.209

Esta liquidación del crédito es aceptada por **LOS TRANSANTES**, quienes por el presente contrato se obligan a pagar solidaria e incondicionalmente el total del dinero adeudado a la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, mediante la transferencia a título de Dación en Pago de los **derechos de cuota del cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%)** que se indican más adelante, en el inmueble

114 439
436

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

fideicomitido denominado "BOSQUES DE PAYANDE", que hace parte de la fiducia mercantil denominada "FIDEICOMISO ECOCIUDAD I".

11. Que la **PROMETIENTE VENDEDORA** sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, en atención a la decisión adoptada en asamblea general de accionistas de no desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE**", y atendiendo la resciliación de la venta de los derechos fiduciarios a favor de **CANCHA FAIR PLAY SAS**, ha decidido liquidar la fiducia mercantil existente denominada "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**" con la sociedad **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, y pagar a **LOS TRANSACCIONARIOS** el dinero que recibió de estos junto con los respectivos intereses moratorios, para lo cual las partes de común acuerdo y dado el hecho que ya no se trata de un proyecto inmobiliario sino simplemente de tierra rural, han avaluado de común acuerdo el inmueble fideicomitido denominado como "**BOSQUES DE PAYANDE**", con una cabida total de veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts²) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts²), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, junto con las construcciones en el existentes, en la suma de dinero equivalente a **DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$2.729'911.657.00)**, conservando para **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, los diseños, estudios, presupuestos, programas de obra, análisis de mercado, factibilidad, licencias y permisos tramitados para la construcción, comercialización y venta del citado proyecto inmobiliario.



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SÁS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

12. Que en atención a la imposibilidad actual de cumplir con las promesas de compraventa suscritas con **LOS TRANSACCIONARIOS**, y por ende con la finalidad de la fiducia mercantil denominada "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**", **LOS TRANSANTES** han decidido liquidar el citado Patrimonio Autónomo y proceder con los bienes fideicomitidos a la restitución de los mismos a título de Dación en Pago a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS**, en los términos que se describen en el régimen de obligaciones y concesiones recíprocas indicadas más adelante.

En consecuencia, las Partes de mutuo acuerdo han convenido celebrar este contrato de Transacción, el cual plasma las concesiones recíprocas de las partes rigiéndose por los siguientes acuerdos:

CLÁUSULAS:

PRIMERA (1º) - OBJETO. El objeto de este Acuerdo, es establecer los términos y condiciones de la transferencia de los bienes fideicomitidos a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** para el pago de las obligaciones a su favor, y la correspondiente resolución de las promesas de venta suscritas con las sociedades **ARIAS APERADOR S EN C. y DESARROLLOS CINCO ESTRELAS SAS**, precaviendo cualquier diferencia o reclamación presente o futura que tenga origen en la celebración, ejecución, terminación o liquidación de los acuerdos previamente adquiridos por las partes.

SEGUNDA (2ª) -TÉRMINOS DEL ACUERDO Y CESIONES MUTUAS. Los términos acordados por las partes para la resolución de las promesas de compraventa de los inmuebles ya referidos son los siguientes:

445 135.
137

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

TERCERA (3ª) – CONCESIÓN DE OBLIGACIONES Y DERECHOS A CARGO DE LAS PARTES. Las partes tasan sus compromisos económicos y obligaciones de pago en los siguientes términos, definiendo como únicas sumas o dinero a pagar las que se indican a continuación:

1. Se acuerda entre las partes un valor a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, con corte a Abril 30 de 2018, de **MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 1.425´190.448.00)**, constituyéndose **LOS TRANSANTES** como deudor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, a partir de la fecha de este documento, por la suma de dinero aquí indicada.
2. Se acuerda entre las partes un valor a favor de la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, con corte a Abril 30 de 2018, de **MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE (\$ 1.304´721.209.00)**, constituyéndose **LOS TRANSANTES** como deudores de la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, a partir de la fecha de este documento, por la suma de dinero aquí indicada.
3. **LOS TRANSANTES**, asumen la obligación de pago de los impuestos y demás gravámenes, valorizaciones, plusvalías y/o tributo que grave el inmueble fideicomitido objeto de dación en pago hasta la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio y entrega real y material del inmueble a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS**.



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASI COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

4. Para efectos de los compromisos de pago a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS**, las partes acuerdan valorizar los derechos fiduciarios sobre el inmueble fideicomitado denominado como "**BOSQUES DE PAYANDE**", con una cabida total de veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts2) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts2), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, junto con las mejoras y construcciones en el existentes, en la suma de dinero equivalente a **DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$2.729'911.657.00)**.

5. Derivado de la decisión de no continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario, **LOS TRANSANTES** se obligan solidaria e incondicionalmente para con **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a efectuar los pagos de que trata los numerales 3 y 4, mediante la transferencia a título de Dación en Pago, de los bienes fideicomitados de que son beneficiarios en el Patrimonio Autónomo denominado "**ECOCIUDAD I**", constituido con la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, para lo cual mediante esta transacción imparte la orden expresa, firme e irrevocable a la Fiduciaria Alianza, para que transfiera el pleno derecho de dominio del inmueble fideicomitado a título de dación en pago libre de cualquier otra garantía o gravamen, a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C** en un **cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%)** de los derechos de cuota del inmueble, y a la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, en un **cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%)** de los derechos de cuota del inmueble, y/o a sus cesionarios o a quienes estas empresas designen por escrito, por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

4416 438.
438

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

6. En relación con la Dación en Pago con el inmueble fideicomitido "**BOSQUES DE PAYANDE**", y/o los derechos fiduciarios sobre el citado inmueble se acuerda lo siguiente:

- a. **LOS TRANSANTES** se obligan a realizar todos los pagos y suscribir todos los documentos que se requiera por parte de la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, para la transferencia a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS** a título de Dación en Pago y/o restitución del derecho de dominio del inmueble fideicomitido "**BOSQUES DE PAYANDE**", así como para la liquidación del Fideicomiso "**ECOCIUDAD I**", que sean necesarios o solicitados para el perfeccionamiento de la Dación en Pago.
- b. Para los efectos del literal anterior, **LOS TRANSANTES** se comprometen y obligan a prestar toda su colaboración en tal sentido, concediendo por este mismo documento poder especial, amplio y suficiente de carácter irrevocable a **LOS TRANSACCIONARIOS**, para la suscripción en su nombre de todos aquellos documentos que requiera la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, inclusive para firmar en sus nombres la escritura de Dación en Pago y/o cualquier escritura aclaratoria de llegar a requerirse, al igual que para interponer cualesquiera clase de recursos que sean necesarios para la inscripción en registro de la citada escritura de Dación en Pago.
- c. Una vez perfeccionada la dación en pago del inmueble fideicomitido a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS**, la



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

totalidad de los derechos reales derivados del mismo serán ejercidos por éstos, es decir tendrán derecho al uso, goce y plena disposición del inmueble fideicomitidos en forma inmediata.

7. A partir de la fecha de firma de este documento y hasta cuando se otorgue la escritura pública que perfeccione la Dación en Pago a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS Y/O PROMETIENTES COMPRADORES**, la totalidad de los impuestos, tasas, gravámenes, retenciones, contribuciones, plusvalías, valorizaciones y demás que graven el inmueble fideicomitido objeto de transferencia de dominio, así como los costos, gastos, derechos notariales, de beneficencia, boleta fiscal y de registro, al igual que los pagos que se originen en la administración del inmueble fideicomitido y comisiones fiduciarias, así como los derivados de la liquidación de la fiducia, o cualesquiera otra obligación dineraria, será todos a cargo de **LOS TRANSANTES**.

8. El plazo máximo para otorgamiento de la escritura pública de Dación en Pago, es el día 15 de Junio de 2018, a las 3:00 PM, en la notaría cuarenta y cuatro (44) del Círculo de Bogotá. Si vencido este plazo **LOS TRANSANTES** no han transferido el derecho de dominio del inmueble fideicomitido a **LOS TRANSACCIONARIOS**, se comenzará causar intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre los valores de capital a partir del día 1 de mayo de 2018 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, persistiendo la obligación clara expresa y exigible de transferencia del derecho de dominio del inmueble fideicomitido de forma inmediata y sin

447-4391
439

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

instrucciones adicionales, oposiciones o reclamaciones las cuales no serán tenidas en cuenta.

9. Para los anteriores efectos en caso que se entre en mora en la obligación de transferencia del inmueble fideicomitado, **LOS TRANSANTES** desde ya manifiestan que ceden en la fecha de cumplimiento del plazo para la transferencia del inmueble fideicomitado, y de forma automática la totalidad de los derechos fiduciarios del "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**", a título de dación en pago a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS y/o PROMETIENTES COMPRADORES**, en las porcentajes y proporciones ya indicados en esta transacción, o de su cesionario, o a nombre de quien estos designen, instruyendo desde ya al representante legal de la **FIDUCIARIA ALIANZA SA** y/o a la fiduciaria que administre o funja como titular y vocera fiduciaria del "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**", y/o del inmueble ya aquí identificado como "**BOSQUES DE PAYANDE**", e instruye a dicha fiduciaria para que efectúe la inscripción correspondiente en el fideicomiso de los nuevos **FIDEICOMITENTES BENEFICIARIOS**, procediendo a emitir el correspondiente certificado que así lo acredite, a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS**.
10. Las partes entregaran en cumplimiento de la Dación en Pago a favor de **LOS TRANSACCIONARIOS**, los documentos que entre otros corresponden a los siguientes:
 - 10.1 Suscripción de la escritura de Dación en pago por cuenta de **LOS TRANSANTES** por parte del "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**" a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, respecto del inmueble fideicomitado.



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C Y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

10.2 Entrega de la rendición de cuentas de Diciembre de 2017 por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA SA.**

10.3 En caso de no haberse cumplido la obligación de transferencia del inmueble fideicomitado, aportar la certificación de la inscripción de **LOS TRANSACCIONARIOS y/o PROMETIENTES COMPRADORES**, en calidad de únicos fideicomitentes beneficiarios del "FIDEICOMISO ECOCIUDAD I" por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA SA**, sin limitaciones a los bienes fideicomitados.

CUARTA (4ª) - EFECTO. Esta transacción produce el efecto inmediato e irrevocable de:

4.1 Concretarse la renuncia o el desistimiento de **LOS TRANSACCIONARIOS** frente a **LOS TRANSACCIONARIOS** de (i) cualquier acción judicial o extrajudicial originada en o derivada de la celebración, ejecución, terminación o liquidación de los acuerdos verbales y/o escritos para la adquisición de las aquí denominadas promesas de compraventa, las cuales se resuelven de pleno derecho y de mutuo acuerdo entre las partes. (ii) cualquier reclamación que tenga como causa o se derive de las relaciones comerciales anteriores a la firma de esta transacción entre las Partes.

4.2 De esta manera, la responsabilidad de las partes queda limitada al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato de transacción.

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

QUINTA (5ª) – DECLARACIONES DE LAS PARTES. Las partes expresamente hacen constar lo siguiente:

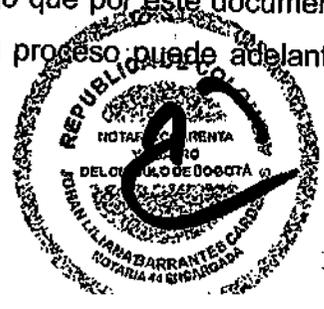
5.1 Que es su intención que las renunciaciones contenidas en esta Transacción surtan plenos efectos y tengan plena validez y fuerza legal, sea cual fuere la jurisdicción en que sean invocadas, alegadas o defendidas. No obstante, las partes pactan como ley y jurisdicción ordinaria aplicable, la ley y el territorio colombiano en la ciudad de Bogotá D.C.

5.2 Que celebran esta Transacción para precaver un litigio eventual en la forma prevista por el Título 39 del Libro 4o. del Código Civil Colombiano y le dan fuerza de cosa juzgada.

5.3 Que son plenamente capaces y se encuentran facultados para celebrar esta Transacción al obrar en representación de los signatarios que no comparezcan y deban o estén en el deber legal de comparecer, subrogándose en las obligaciones que de éste contrato emanen para ellas en caso de un eventual incumplimiento, así como para asumir las obligaciones previstas en este documento.

5.4 Que conocen los alcances y consecuencias de esta Transacción.

5.5 Que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones relacionadas en el presente Contrato de Transacción, será exigible ejecutivamente, para el efecto las partes manifiestan que en la eventualidad de requerirse tener que iniciar un proceso cualquiera que sea su naturaleza, para exigirles el cumplimiento de las obligaciones o de dar, hacer o no hacer o de pago que por este documento han acordado en forma clara y expresa y exigible, tal proceso puede adelantarse ante la justicia



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

ordinaria sin necesidad de constituirlos en mora del pago o entrega de estas o cualesquiera otra obligación derivada del presente contrato y sin necesidad de requerimiento privado, judicial o de naturaleza alguna, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno, a los cuales también renuncian en forma expresa, ya que es voluntad de las partes que el presente documento preste mérito ejecutivo para adelantar un proceso ejecutivo en contra del contratante incumplido.

SEXTA (6ª)– NOTIFICACIONES Y ANEXOS. Cualquier notificación que las partes estén obligadas a suministrarse de conformidad con el presente contrato, se entenderá validamente ejecutada si es elaborada por escrito y entregada personalmente, por correo común, email o fax. El término de la notificación se contará a partir de la fecha de recibo de la comunicación y deberá ser entregada en las siguientes direcciones:

- **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS., R.L. ENRIQUE VELEZ ROMAN, en la Ak 3 No 52A – 20 APTO 501 de Bogotá, Email: evelezroman@hotmail.com, Celular 315-8502058**
- **CANCHA FAIR PLAY SAS., R.L. – JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID, en la AC 63 No 28 - 22 de Bogotá, Email: enriquefarre@gmail.com, Celular 313-2388552**
- **ARIAS Y APERADOR S EN C, R.L. – NELSON JAVIER APERADOR AYALA, en la Calle 96 No. 13 - 31 Of. 501 de Bogotá, Email: nelsonaperador@gmail.com, Celular 310-7650885**

449

439.
41

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

- **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS. - R.L. – NATALIA GOMEZ GARZON, en la Calle 95 No. 13 - 87 Of. 302 de Bogotá, Email: natalia@d5e.com.co, Celular 310-7897856**

Formarán parte integral de la presente Transacción los siguientes anexos: **1)** Contrato de Fiducia Mercantil del "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**", suscrito mediante escritura pública No. 1.146 del 28 de Marzo de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, **2)** Las rendiciones de cuentas, adiciones y/o modificaciones que ha tenido el contrato de fiducia mercantil "**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**" a que se refiere este contrato, **3)** Las promesas de compraventa y otro si suscritos entre **LOS TRANSANTES y LOS TRANSACCIONARIOS**, a que se refiere este contrato.

SÉPTIMA (7ª). INDEMNIDAD: En caso de que como consecuencia de cualquiera de las obligaciones o responsabilidades derivadas de este contrato para **LOS TRANSANTES**, resulte demandado o denunciados **LOS TRANSACCIONARIOS**, éstos últimos llamarán en garantía a **LOS TRANSANTES** en forma individual o conjunta a su libre elección, a fin de que éste(os) lo defienda(n) y mantenga(n) indemne, así como para que respondan económica y jurídicamente, obligándose a indemnizarle los perjuicios causados con ocasión de las demandas o reclamos, así como a pagar todos los gastos, costos y honorarios en los que incurran **LOS TRANSACCIONARIOS**, para defenderse en cualquier proceso. Para el efecto de probar los perjuicios bastará la mera manifestación de **LOS TRANSACCIONARIOS** o prueba sumaria al respecto. Igualmente, **LOS TRANSANTES** pagará(n) a **LOS TRANSACCIONARIOS**, cualquier otra suma que estos deban o lleguen a pagar a terceros por razón o con ocasión de eventuales litigios o reclamaciones, tales como indemnizaciones, costas y agencias en derecho, entre otras. La anterior responsabilidad se aplicará igualmente de manera enunciativa, pero no limitada a



TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE".

cualquier asunto laboral, tributario, fiscal, cambiario o de servicios públicos o administrativo, o cuando sea condenado al pago de sumas de dinero con ocasión de estos asuntos relacionados con el desarrollo del presente contrato. En todo caso, **LOS TRANSANTES** asumirán la defensa y los costos y gastos en los que incurran o lleguen a incurrir **LOS TRANSACCIONARIOS**, con ocasión de los acuerdos aquí plasmados.

OCTAVA (8ª) VALIDEZ DEL CONTRATO: Si alguna de las estipulaciones del presente contrato es declarada nula total o parcialmente, las partes procederán a corregirla adecuándola al propósito del presente contrato.

La anterior circunstancia no invalidará ni afectará el resto del contrato, a menos que el objeto de este no pueda desarrollarse por este hecho y en tal situación los derechos de **LOS TRANSACCIONARIOS** permanecerán incólumes de tal suerte que las obligaciones aquí reconocidas en este contrato y/o previamente existentes, continuaran vigentes hasta cuando se satisfagan las mismas, sin que se puede predicar la extinción de aquellas con ocasión o por motivo de alguna posible nulidad.

NOVENA (9ª) UNIDAD: Harán parte del presente contrato, las consideraciones, anexos, y demás documentos en los cuales se establezcan procedimientos o instrucciones para el desarrollo y cumplimiento del presente contrato.

Las partes manifiestan haber leído previamente esta transacción, su alcance y valor, de forma consiente, libre y espontánea y en consecuencia, dejan sin valor, ni efecto alguno cualquier contrato anterior que lo contenga o que no guarde relación con lo aquí pactado, para constancia, se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C, en cinco (5) ejemplares originales de idéntico contenido, tenor y valor, a los veintiocho (28) días del mes de Mayo de dos mil dieciocho (2018), constituyendo cada uno un original

450

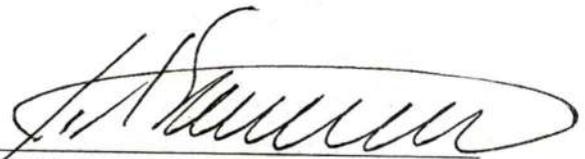
440.
442.

TRANSACCION POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSTITUYEN GARANTIAS A FAVOR DE LAS SOCIEDADES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS, PARA EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES A FAVOR DE ESTAS, ASÍ COMO DE LOS PASIVOS DERIVADOS DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE".

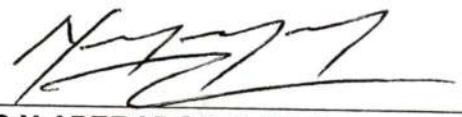
para cada una de las partes incluida la Fiduciaria Alianza, con posterior autenticación de firmas y reconocimiento de texto ante notario.

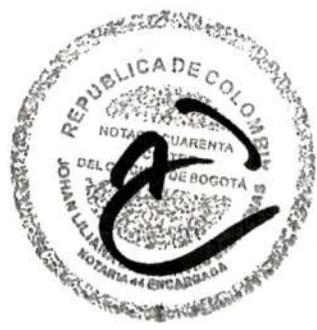
LOS TRANSANTES,


ECOCIUDAD COLOMBIA SAS.
R.L. ENRIQUE VELEZ ROMAN
C.C. No. 79.235.452
Email: evelezroman@hotmail.com
Celular 315-8502058


CANCHA FAIR PLAY SAS.
R.L. JORGE ALBERTO ECHEVERRI C.
C.C. No. 19.115.797
Email: enriquefarre@gmail.com
Celular 313-2388552


LOS TRANSACCIONARIOS,
DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS
R.L. NATALIA GOMEZ GARZON
C.C. No. 39.783.877
Email: natalia@d5e.com.co
Celular 310-7897856


ARIAS Y APERADOR S EN C
R.L. - NELSON JAVIER APERADOR A.
C.C. No. 91.291.635
Email: nelsonaperador@gmail.com
Celular 311-8634580



451 440



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



63889



En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinticuatro (24) de mayo de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

NATALIA GOMEZ GARZON, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0039783877 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



3jc5g5j2p4tc
24/05/2018 - 10:50:06:804

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la Información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE TRANSACCION.



JOHAN LILIANA BARRANTES CÁRDENAS

Notaria cuarenta y cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 3jc5g5j2p4tc



452 442
444



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



69828

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintitrés (23) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:
NELSON JAVIER APERADOR AYALA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091291635 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



5130fwiwb30g
23/07/2018 - 12:14:36:572

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la Información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de TRANSACION.



LUZ MARY CÁRDENAS VELANDIA
Notaría cuarenta y cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C.

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5130fwiwb30g



CIS3 443
445



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



69909

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintitrés (23) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019165794 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



71mntmg741z0
23/07/2018 - 16:04:40:452

ENRIQUE VELEZ ROMAN, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0079235452 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



6exye2ww7jud
23/07/2018 - 16:05:24:001

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de TRANSACION .



LUZ MARY CÁRDENAS VELANDIA
Notaria cuarenta y cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C.

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 71mntmg741z0



2154

AAA
446

ACTA DE ENTREGA - LOTE CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE

Entre los suscritos, **ENRIQUE VELEZ ROMAN**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.235.452, quien en su condición de Representante Legal Principal, obrando en nombre y representación legal de **ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S**, sociedad identificada con el NIT 900.623.984-0, Sociedad comercial legalmente constituida, tal como se observa en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA DEUDORA, JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.165.794, quien en su condición de Gerente, obrando en nombre y representación legal de **CANCHA FAIR PLAY S.A.S**, sociedad identificada con el NIT 900.658.430-3, Sociedad comercial legalmente constituida, tal como se observa en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otro lado, **CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.389.729, quien en su condición de Apoderado Especial, obra en nombre y representación de **ARIAS Y APERADOR S EN C**, sociedad identificada con el NIT 900.133.088-3, Sociedad comercial legalmente constituida tal como se observa en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y, **GERARDO ANTONIO ESPINOSA PALACIOS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.415.850, quien en su condición de Apoderado Especial, obra en nombre y representación legal de **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS S.A.S**, sociedad identificada con el NIT 900.558.980-3, Sociedad comercial legalmente constituida, tal como se observa en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quienes para los efectos del presente contrato se denominará **LOS ACREEDORES**, y proceden a dejar constancia de la entrega real y material de la posesión y tenencia del inmueble que se identifica a continuación. Previas las siguientes:



I. CONSIDERACIONES

- 1) Que por escritura pública número dos mil quinientos ochenta y cinco (2585) de fecha veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2.018) otorgada en la Notaria Veintisiete (27) de Bogotá **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT

455
440
447

ACTA DE ENTREGA - LOTE CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE

860.531.315-3, 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 Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, y quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDECOMISO ECOCIUDAD I**, identificado con el NIT **830.053.812-2**, transfirió a título de dación en pago el pleno derecho de dominio y/o derechos de cuota del cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%) a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**; y del cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) a favor de la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS S.A.S** del inmueble fideicomitado denominado "**BOSQUES DE PAYANDE**" identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 156-133727 y cédula catastral 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-0000, comprendido entre los siguientes linderos:

Por el Norte: 00-02-0001-0114-000

Por el Oriente: 00-02-0001-0057-000

Por el Sur: 00-02-0001-0103/0111-000 Y CARRETEABLE

Por el Occidente: 00-02-0001-0019/0220-000

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las partes de común acuerdo se han desplazado y verificado el inmueble antes descrito haciendo entrega del mismo en los siguientes términos:

PRIMERA (1ª) OBJETO. – **LA SOCIEDAD DEUDORA Y EL FIDEICOMITENTE**, luego de verificar el estado del predio antes alinderado, proceden mediante este documento a dejar constancia de la entrega que han realizado a favor de **LOS ACREEDORES**, quienes declaran recibida de manos de los primeros, la tenencia y posesión del citado inmueble que fue transferido a favor de estos a título de dación en pago mediante Escritura Pública No dos mil quinientos ochenta y cinco (2585) de fecha veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2.018) otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, cuyo predio se identifica así:

BOSQUES DE PAYANDE", ubicado en la vereda El Naranjal el Municipio de Villeta, Departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número Folio de Matricula Inmobiliaria No 156-133727 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá y la cédula catastral 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-0000, y cuyos linderos y cabida se indican a continuación según escritura pública número 60 del (15) de enero de 2016 de la notaria 44 de Bogotá; el lote de terreno tiene un área de veinticuatro hectáreas con cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Ha 4.859 m2), y área

C156
A48
448

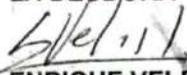
ACTA DE ENTREGA - LOTE CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE

construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568.0 m2), alindado así:
Norte: 00-02-0001-0114-000; Oriente: 00-02-0001-0057-000; Sur: 00-02-0001-0103/0111-000 Y CARRETEABLE y Occidente: 00-02-0001-0019/0220-000.

La presente entrega incluye las instalaciones adheridas al piso como casas de habitación, corrales, cercas, mejoras, anexidades, dotaciones, servidumbres activas, instalaciones, servicios y demás bienes accesorios que conforme a la Ley, se reputan inmuebles por adherencia, incorporación o destinación.

En constancia de la citada entrega, se suscribe en la ciudad de Villeta, en cuatro (4) originales de igual tenor y contenido el día veinticinco de enero de 2019.

LA DEUDORA



ENRIQUE VELEZ ROMAN

Representante Legal

ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S

EL FIDEICOMITENTE

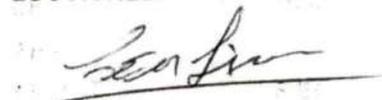


JORGE ALBERTO ECHEVERRI CADAVID

Representante Legal

CANCHA FAIR PLAY S.A.S

LOS ACREEDORES



CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ

Apoderado Especial

ARIAS Y APERADOR S EN C



GERARDO ANTONIO ESPINOSA PALACIOS

Apoderado Especial

DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS S.A.S

TESTIGOS



GUILLERMO MEDINA

C.C.



JULIAN MEDINA

C.C.



457 ~~447~~
~~449~~

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y
PRESENCIA PERSONAL
EN VILLETAS GUNDINAMARCA 25 JAN 2019
ANTE MI HENRY TRUJILLO CRUZ NOTARIO
UNICO DE ESTE CIRCULO COMPARECIO
Jorge Alberto Echeverri Cadavid
Bogota Dc
QUIEN EXHIBIO LA CC. No. 19165794
Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN
EL PRESENTE SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO
DEL MISMO ES CIERTO

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y
PRESENCIA PERSONAL
EN VILLETAS GUNDINAMARCA 25 JAN 2019
ANTE MI HENRY TRUJILLO CRUZ NOTARIO
UNICO DE ESTE CIRCULO COMPARECIO
Enrique Velez Roman
Bogota Dc
QUIEN EXHIBIO LA CC. No. 79235452
Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN
EL PRESENTE SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO
DEL MISMO ES CIERTO

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

Notario
HENRY TRUJILLO CRUZ
VILLETAS GUNDINAMARCA

NOTARIA UNICA DE VILLETAS
HENRY TRUJILLO CRUZ
Notario
VILLETAS GUNDINAMARCA

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y
PRESENCIA PERSONAL
EN VILLETAS GUNDINAMARCA 25 JAN 2019
ANTE MI HENRY TRUJILLO CRUZ NOTARIO
UNICO DE ESTE CIRCULO COMPARECIO
Cesar Augusto Lima Munoz
Ibague
QUIEN EXHIBIO LA CC. No. 93389729
Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN
EL PRESENTE SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO
DEL MISMO ES CIERTO

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y
PRESENCIA PERSONAL
EN VILLETAS GUNDINAMARCA 25 JAN 2019
ANTE MI HENRY TRUJILLO CRUZ NOTARIO
UNICO DE ESTE CIRCULO COMPARECIO
Gerardo Antonio Espinosa Palacios
Usaquen
QUIEN EXHIBIO LA CC. No. 80415880
Y DECLARO QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECEN EN
EL PRESENTE SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO
DEL MISMO ES CIERTO

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

Notario
HENRY TRUJILLO CRUZ
VILLETAS GUNDINAMARCA

NOTARIA UNICA DE VILLETAS
HENRY TRUJILLO CRUZ
Notario
VILLETAS GUNDINAMARCA

Pablo Andrés Peñaloza Silva, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1020716200 de Bogotá, residente en Barcelona España con domicilio en la Plaza Del Nou 2 de Barcelona, me permito hacer la presente declaración bajo la gravedad del juramento:

Declaro qué:

1. El día 1 de marzo del año 2017 renuncié a prestar mis servicios como abogado a la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. Nit. 900.623.984-0, servicios que presté de manera independiente sin que existiera relación laboral.
2. En el ejercicio de la prestación de los servicios que presté hasta dicha fecha realizaba las actividades de asesoría en asuntos laborales, comerciales y elaboración de contratos entre otras.
3. El día 27 de enero de 2017 proyecté una minuta de contrato denominado "CONTRATO DE DISEÑO DEL PROYECTO BOSQUES DE PAYANDÉ DE VILLET A CUNDINAMARCA" en el cual aparecían para suscribir dicho contrato el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de Representante legal de la sociedad BYLIN S.A.S. NIT 800.130.961-2 y la señora MARTHA ELENA ZAMBRANO BAQUERO en representación de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. NIT 900.623.984-0.
4. Le advertí al señor Anders Bylin verbalmente y a la señora Magnolia Espinosa de Bylin por correo electrónico y verbalmente que no debían suscribir contratos de manera conjunta actuando como representantes legales de sociedades diferentes, ya que eso podría implicar un conflicto de intereses al ser cónyuges.
5. Por la anterior razón el respectivo proyecto de contrato fue elaborado de tal manera que por Ecociudad actuaría como firmante la señora MARTHA ELENA ZAMBRANO BAQUERO al ser ella suplente del representante legal, a fin de que no hubiera conflicto de intereses dado que el señor ANDERS BYLIN y la señora MAGNOLIA ESPINOSA son esposos.
6. Envié el contrato por correo electrónica a la señora MARTHA ZAMBRANO así como a otros accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. el día 12 de febrero de 2017 para su revisión.
7. Durante el tiempo que presté mis servicios como abogado a la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. no me consta que se haya llegado a firmar por la señora Zambrano y el señor Bylin en calidad de representantes legales de las sociedades ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. y BYLIN S.A.S


PABLO ANDRÉS PEÑALOZA SILVA
C.C. 1020716200 de Bogotá

459 449.
FOI

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA
BARCELONA - ESPAÑA
RECONOCIMIENTO DE FIRMA
REC. DE FIRMA EN DOCUMENTO PRIVADO

En la ciudad de BARCELONA el 21 agosto 2019 10:11 AM compareció ante el cónsul: PABLO ANDRES PEÑALOZA SILVA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 1020716200, BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA, quien manifestó que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que asume el contenido del mismo. Con destino a: COLOMBIA.

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, no asume responsabilidad por el contenido del documento.

Pablo Peña

Firma del Interesado

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE COLOMBIA
MARIA DEL TRANSITO BELLO TORRES
CONSUL

Firmado Digitalmente

Consul Bello T.



D1-PULGAR DERECHO
Colejo exitoso RNEC

Derechos EUR 28.00
FONDO ROTATORIO EUR 17.00
TIMBRE EUR 9.00

Fecha de Expedición: 21 agosto 2019

Impresión No. 2



La autenticidad de este documento puede ser verificada en: <http://verificacion.cancilleria.gov.co>
Código de Verificación: FDTV31056504



460 ~~200~~
400
452

ALCALDIA MUNICIPAL VILLETA CUNDINAMARCA

NIT. 899.999.312-2

DESPACHO ALCALDE

28 ABR 2017.



"POR MEDIO DEL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A UNA PROVIDENCIA JUDICIAL EN EL SENTIDO DE SUSPENDER PROVISIONALMENTE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS CONTENIDOS EN LAS RESOLUCIONES No 130 DE 2016; 148 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y RESOLUCIÓN No. 270 DE DICIEMBRE 6 DE 2016, Y SE DISPONE LA SUSPENSIÓN DE LAS LABORES CONSTRUCTIVAS EN LOS PREDIOS DEL PROYECTO BOSQUES DE PAYANDÉ"

El Suscrito Alcalde Municipal del Municipio de Villeta - Cundinamarca, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial a lo ordenado por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativa y

CONSIDERANDO

Que el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativa en el trámite de la Acción Popular No 2016-00121 cuya actora es la Señora María Stella Sáchica Álvarez en contra del Municipio de Villeta - Cundinamarca, profirió auto admisorio con fecha veintiuno (21) de abril de dos mil diecisiete (2017) en el cual se admitió la acción popular y en su numeral noveno dispuso:

"NOVENO: CONCEDASE la medida cautelar solicitada por la parte demandante, en consecuencia se ordena al municipio de Villeta - Cundinamarca:

- Que de manera inmediata procesa a la suspensión provisional de la Resolución No 130 de 2006 (sic) "Por medio de la cual se concede licencia urbanística de urbanismo y construcción primera etapa de quince viviendas, zona social y portería en la modalidad obra nueva - vivienda campestre de dos pisos unifamiliar para el proyecto denominado Bosques de Payandé de la vereda Naranjal, sector rural del municipio de Villeta - Cundinamarca", de la Resolución No 148 de Septiembre 15 de 2016" Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación presentado en subsidio del recurso de reposición contra la Resolución No 130 de 2016" y de la Resolución No 270 de diciembre 06 de 2016 "Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto en subsidio del recurso de reposición contra la Resolución No 130 de 2016" y en consecuencia ordena a la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. que se abstenga de realizar cualquier labor constructiva en los predios que comprende el proyecto de la Bosques de payandé."

En virtud de lo ordenado en la providencia judicial en los términos antes señalados, este despacho municipal procede a dar cumplimiento a la providencia judicial emitiendo comunicación de la suspensión provisional de los actos administrativos proferidos y ordena practicar visita al predio Bosques de Payandé a fin de disponer la suspensión de las labores constructivas, conforme a lo ordenado por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativa.

En consecuencia de lo anterior, el Alcalde Municipal de Villeta

Elaboró: Nancy Gómez
Secretaría de Despacho

Contáctenos

Código Postal 253410

Correo electrónico: contactenos@villeta-cundinamarca.gov.co - alcaldia@villeta-cundinamarca.gov.co
Dirección: Palacio Municipal Calle 4 # 5-61 / 5-75 Teléfono: 031 8444746 - 8444874 - 8445479 Ext. 110

CB



**ALCALDIA MUNICIPAL
VILLET A CUNDINAMARCA**

NIT. 899.999.312-2

DESPACHO ALCALDE

28 ABR 2017.



DISPONE

PRIMERO: DAR CUMPLIMIENTO a la providencia judicial de fecha 21 de abril de 2017 proferida por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativa en el trámite de la Acción Popular No 2016-00121 cuya actora es la Señora María Stella Sáchica Alvarez en contra del Municipio de Villeta - Cundinamarca.

SEGUNDO: COMUNICAR a la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S. la suspensión provisional de los actos administrativos contenidos en las Resoluciones No 130 de 2016; 148 del 15 de septiembre de 2016 y Resolución No 270 de Diciembre 6 de 2016, respecto a la licencia urbanística otorgada para el proyecto denominado Bosques de Payandé, en los términos expresados en la providencia judicial descrita en el numeral primero y conforme a la parte motiva del presente auto y en consecuencia la suspensión inmediata de las labores constructivas con ocasión de los actos administrativos suspendidos.

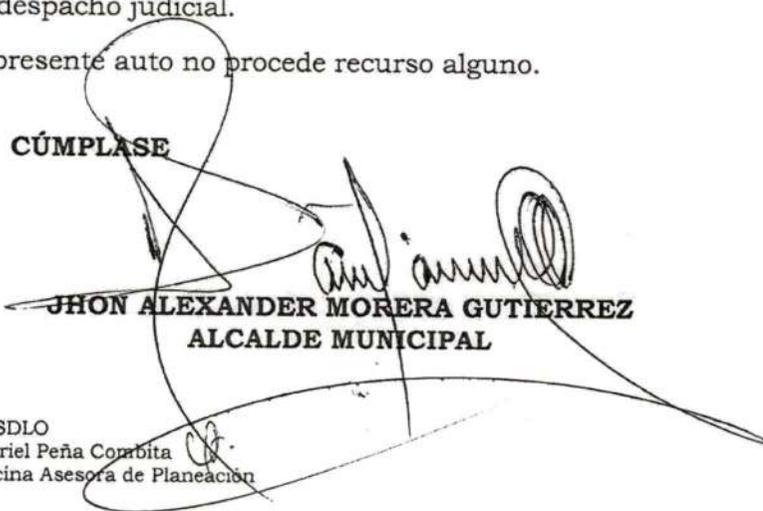
TERCERO: ORDENAR la práctica de visita por parte de la oficina asesora de planeación al predio donde se desarrolla el proyecto denominado Bosques de Payandé a fin de efectuar la suspensión de las obras autorizadas conforme a lo ordenado en la providencia judicial del 21 de abril de 2017 proferida por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativa en la Acción Popular No 2016-00121, diligencia en la cual se entregará copia del presente auto.

CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente auto a los beneficiarios de los actos administrativos suspendidos, para lo cual se remitirá copia del mismo.

QUINTO: REMITIR copia del presente auto y de la práctica de la visita al Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativa con destino a la Acción Popular No 2016-00121, lo anterior para los fines pertinentes y señal de cumplimiento a lo ordenado por el despacho judicial.

SEXTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


JHON ALEXANDER MORERA GUTIERREZ
ALCALDE MUNICIPAL

Proyecto: Grupo Jurídico SDLO
Reviso y Aprobó: Luis Gabriel Peña Combita
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Elaboró: Nancy Gómez
Secretaría de Despacho

Contáctenos

Código Postal 253410

Correo electrónico: contactenos@villeta-cundinamarca.gov.co - alcaldia@villeta-cundinamarca.gov.co
Dirección: Palacio Municipal Calle 4 # 5-61 / 5-75 Teléfono: 031 8444746 - 8444874 - 8445479 Ext. 110

4162

~~252~~
~~452~~
451

Villeta 03 MAY 2017

En la fecha, Notifique Personalmente a: Essil Anders Victor Bylin

Identificado con 245971 Extranjero

T.P. 0

Del contenido de Auto

En constancia manifiesta que quede
autorizado el catiguado

El Notificado A. Bonilla

Quién Notifica [Signature]

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

Acta No. _____

ASAMBLA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.

455
463
253
453
131



En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 6:00 P.M. del día 20 de enero de 2.017, se reunió en Asamblea de accionistas, en las instalaciones del Club el Nogal, salón Dublin en la ciudad de Bogotá, D.C., los siguientes accionistas de la sociedad:

Nombre	Nº Acciones	Valor nominal	Valor total	Participación
ANDERS VIKTOR BYLIN identificado con la Cédula de Extranjería No 245.971	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN identificada con la Cédula de Extranjería No 246.164	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
MARTHA ZAMBRANO BAQUERO identificada con la Cédula de Ciudadanía No 65.728.975 de Ibagué	7500	10.000,00	\$75.000.000	15%
PABLO ZAMBRANO BAQUERO identificado con la Cédula de Ciudadanía No 16.281.500 de Palmira Valle representado por la señora MARTHA ZAMBRANO	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
DARIO SILVA SILVA identificado con la Cédula de Ciudadanía No 12.090.752 de Neiva. Representado por la señora MARTHA ZAMBRANO	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
SCENDA EMPRESARIOS S.A.S. NIT 900.416.670-6	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
ESTHER LUCIA ANGEL identificada con la Cédula de Ciudadanía No 37.948.285 de Bucaramanga. Representada por la señora MARTHA ZAMBRANO	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
SILVIA HENAO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.775.008 de Bogotá	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
INVERSIONES ELIZABETH ACOSTA SAS	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
MARIA ALEJANDRA TABORDA identificada con la Cédula de Ciudadanía No 32.707.732 de Barranquilla	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
LILIANA CASTAÑO identificada con la Cédula de Ciudadanía No 35.469.977 de Usaquén	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
JORGE ECHEVERRI identificado con la Cédula de Ciudadanía No 19.165.794 de Bogotá	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
ENRIQUE FARRE RODRIGUEZ identificado con la Cédula de Ciudadanía No 79.296.842 de Bogotá	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%



456
1164
25A
45A

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS	TOTAL	50000	\$500.000.000	100%
------------------------	-------	-------	---------------	------

EC0001 : ACTAS DE ASAMBLEAS



De esta forma se distribuyen los porcentajes de los socios de conformidad con los estatutos sociales y el artículo 182 del Código de Comercio, se da inicio a la asamblea para tratar el siguiente orden del día:

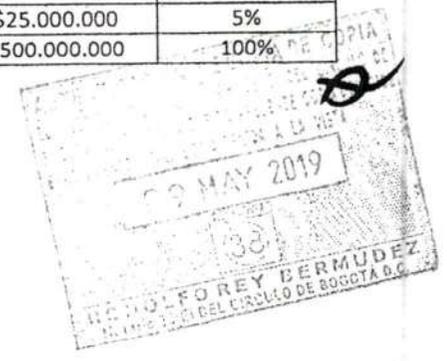
1. Bienvenida e inicio
2. Verificación del quórum y poderes.
3. Elección de presidente y secretario
4. Aprobación Acta Anterior
5. Presentación de propuesta publicitaria a cargo del accionista Enrique Farré.
6. Intervención de la socia Elizabeth Acosta para anunciar si toma el 10% de las acciones que esta ofreciendo la accionista MARIA TABORDA sobre la casa de los cinco socios.
7. Firmas de promesas de compraventa de las casas de los cinco socios y los Bylin.
8. Elección financiación de obra en adelante.
9. Varios

1. Bienvenida e inicio
La señora Magnolia Bylin da la bienvenida.

2. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Se procede a llamar a lista, estableciendo que se encuentran presentes las siguientes personas:

Nombre	Nº Acciones	Valor nominal	Valor total	Participación
ANDERS VIKTOR BYLIN	2.500	10.000,00	\$25.000.000	5%
MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN	2.500	10.000,00	\$25.000.000	5%
MARTHA ZAMBRANO BAQUERO	7.500	10.000,00	\$75.000.000	15%
PABLO ZAMBRANO BAQUERO (Representado por la señora Martha Zambrano)	5.000	10.000,00	\$50.000.000	10%
DARIO SILVA SILVA Representado por MF	2.500	10.000,00	\$25.000.000	5%
SCENDA EMPRESARIOS S.A.S.	5.000	10.000,00	\$50.000.000	10%
ESTHER LUCIA ANGEL representada por MF	2.500	10.000,00	\$25.000.000	5%
SILVIA HENAO	5.000	10.000,00	\$50.000.000	10%
ELIZABETH ACOSTA	5.000	10.000,00	\$50.000.000	10%
MARIA ALEJANDRA TABORDA	5.000	10.000,00	\$50.000.000	10%
LILIANA CASTAÑO representada por JE	2.500	10.000,00	\$25.000.000	5%
JORGE ECHEVERRI	2.500	10.000,00	\$25.000.000	5%
ENRIQUE FARRÉ RODRIGUEZ	2.500	10.000,00	\$25.000.000	5%
TOTAL	50.000		\$500.000.000	100%



457
2165
265
400
133

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

EC0001 : ACTAS DE ASAMBLEAS

Se verifico que el quórum presente equivale al 100% de las acciones Suscritas que permite deliberar y decidir.



Acuden en calidad de invitados los señores Mauricio Santamaría contador de la sociedad y el señor Pablo Andrés Peñaloza, abogado de la sociedad.

3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN.

Se nombra con el voto favorable del 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión como Presidente a la señora LUPE CORREDOR DE SAENZ y como secretario al señor PABLO ANDRÉS PEÑALOZA SILVA identificado con la cédula de ciudadanía No. 1020716200 de Bogotá, quienes aceptaron los cargos.

4. Aprobación Acta Anterior

Se pone en consideración de los accionistas el acta No. 20 correspondiente a la asamblea de accionistas celebrada el pasado 24 de Noviembre de 2016. Los accionistas con una votación del 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión aprueban el acta, es decir es aprobada por unanimidad.

5. Presentación de propuesta publicitaria a cargo del accionista Enrique Farré.

El accionista Enrique Farré de acuerdo con lo acordado en la asamblea anterior, presenta a la empresa MEDIOS Y DIFUSION, la cual esta representada en la reunión por el señor Enrique Vásquez quien hace una presentación y propuesta para realizar un plan de marketing

El señor Jorge Echeverri manifiesta su preocupación con respecto a la experiencia, el conocimiento y a la capacidad que tiene la empresa MEDIOS Y DIFUSIÓN, debido a la falta de experiencia en el sector de la construcción que tiene la empresa MEDIOS Y DIFUSIÓN. Manifiesta el señor Echeverri que no se opone a la idea de buscar expertos para llevar adelante el plan de marketing

El señor Samuel Turbay invitado de la accionista INVERSIONES ELIZABETH ACOSTA SAS, manifiesta su preocupación con respecto al dinero que se requiere para llevar a cabo el plan de marketing., por parte de Medios y difusión y manifiesta que él ha realizado un sondeo básico.

El señor Enrique Farré solicita que el señor Samuel Turbay presente los valores que ha cotizado.

La señora Martha Zambrano plantea que es esencial rodearse de expertos y tener acompañamiento de persona idóneas en cada área del proyecto.



458
466 - 456
134

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

Colombia
ES
Cámara de Comercio de Bogotá

El señor Enrique Farre recalcó que el valor a invertir en publicidad sería inferior al valor de mil quinientos millones presentado en la reunión anterior, recalcando que el mercadeo digital resulta mucho más económico.

La señora Magnolia Bylin aclara que el valor mil quinientos millones de pesos presentado en la reunión anterior corresponden a la inversión que se requeriría para el arranque con casa modelo, portería y hacer inversiones en publicidad.

El señor Samuel Turbay presenta un sondeo que realizó para determinar los costos que el mercadeo del proyecto podría llegar a tener, presentando gastos de Facebook, El Tiempo, Vallas Publicitarias, Inmobiliarias, Sala de Ventas, concluyendo con un cuadro de sondeo de costos arrojando un valor mensual de doce millones de pesos.

La señora Silvia Henao manifiesta que la utilización de las redes sociales como medio de marketing, requiere de conocimiento y experiencia ya que le preocupa la velocidad y efectividad el plan de marketing. Manifiesta también que el diario La República podría estar más enfocado al grupo objetivo y podría ser más económico que El Tiempo.

La señora Martha Zambrano recalca que es necesario dirigir con las personas idóneas el plan de marketing. Destaca que hoy queda una idea sobre la importancia de el plan de marketing.

La señora Magnolia Bylin manifiesta que en el sondeo efectuado por Samuel Turbay solo incluye precios por unidad y no se incluyen volantes, alquiler de espacio para Vallas. Hace cuentas sobre lo dicho por el Sr. Vásquez de medios y difusión, quien calculó el valor entre el 10% del valor del proyecto y el 7%.

La señora Silvia Henao, manifiesta que el valor del estudio de marketing no es alto para el proyecto, pero no se cuentan con los recursos para llevar adelante el proyecto debido a la dimensión del proyecto.

El señor José Sáenz manifiesta que si no se tienen los recursos, se debe aterrizar en la realidad, es una realidad que se debe invertir en definir la dirección del proyecto y una vez se defina la dirección se podría entrar a evaluar las demás cosas.

Se cierra este punto sin que se tomen decisiones al respecto.

- 6. Intervención de la socia Elizabeth Acosta para anunciar si toma el 10% de las acciones que esta ofreciendo la accionista MARIA TABORDA sobre la casa de los cinco socios.

AUTENTICACION DE COPIA DE COPIA
FUNDACION DEL CIRCULO DE
QUE LA PRESENTE COPIA COINCIDE
CON LA ORIGINAL
COPIA TENDRA A LA VISTA
10 MAY 2019
(38)
FOREY B. VÁSQUEZ
CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

459. 204
467 457

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

La señora ELIZABETH ACOSTA manifiesta que debido a que no le ha salido un negocio, no puede comprar la mitad del terreno sobre la casa de los cinco accionistas MARIA ALEJANDRA TABORDA había ofrecido.



La señora María Alejandra Taborda, manifiesta que no contará con el dinero necesario para cubrir el pago que tiene pendiente.

El señor José Sáenz propone que dicho porcentaje sea dividido entre los cuatro accionistas que están comprando la casa. Es decir se dividiría el 10% ofrecido entre los otros cuatro socios restantes, los mismos que estuvieron de acuerdo incluyendo la socia Maria Taborda, quedando así cuatro accionistas con el 22% de la casa y la socia Maria Taborda con 12% de la misma. Se estipula que el plazo para el pago de ese 10% por parte de los cinco accionistas sería a más tardar el día veintiocho de Abril de 2017.

Los accionistas con una votación del 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión aprueban la propuesta del señor José Sáenz.

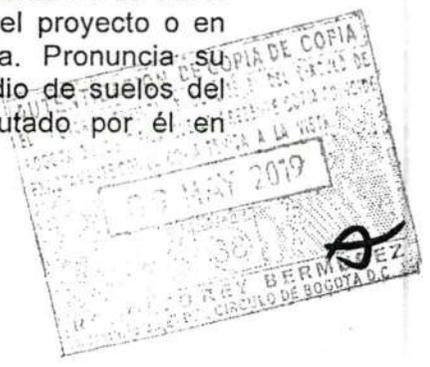
7. Firmas de promesas de compraventa de las casa de los cinco socios y los Bylin.

La señora Martha Zambrano manifiesta que necesitaría de un tiempo para poder revisar las promesas con calma. Ya que no había tenido tiempo suficiente para revisarlas.
Los accionistas con una votación del 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión aprueban que se de un plazo suficiente a fin de que la firma de los contratos de promesa de compraventa se haga en la próxima asamblea de accionistas.

8. Elección financiación de obra en adelante.

La señora Magnolia Bylin, manifiesta la necesidad de avanzar en el proyecto, para lo cual se debe definir quienes de los accionistas están interesados en respaldar un crédito, constructor o hipotecario o aportar mas dinero.

La señora Martha Zambrano, manifiesta que las expectativas iniciales no se han cumplido, razón por la cual hoy en día no es claro cuánto toca aportar y cuales son los distintos escenarios, sobre todo teniendo en cuenta que no tiene experiencia en el sector de la construcción, afirma que el panorama actualmente no es claro. Propone buscar una constructora que reciba el lote y ejecute el proyecto o en general opciones que no representen más riesgos para ella. Pronuncia su preocupación por haber visto que el señor que realizó el estudio de suelos del proyecto salió en televisión debido a que un proyecto ejecutado por él en Barranquilla ha presentado problemas.



460
468
138
408

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

La señora Magnolia Bylin aclara que el dinero que se solicitó como inversión inicial sería suficiente para adquirir el predio donde se ejecutaría el proyecto en la circunstancia que se cumplió. La idea era adquirir el inmueble y con estos medios de financiación para adelantar el proyecto. Manifiesta que entiende que haya algunos accionistas que no quieran seguir adelante pero pregunta si hay algún otro accionista que se encuentre en disposición de invertir para adelantar el proyecto. Deja claro que se han buscado alianzas y se ha hecho la gestión para buscar alternativas que permitan dar una solución ante la falta de respaldo en el banco por parte de los socios.

Escritura de Comercio de Bogotá

La señora Silvia Henao, interviene para manifestar que no puede respaldar ni invertir.

El accionista Jorge Echeverri intervino para decir que en el momento no podía respaldar ni aportar ya que tenía sus finanzas comprometidas en otros proyectos.

La señora María Alejandra Tabora dice que no va a aportar ni arriesgar ni endeudarse más en el proyecto.

La señora Elizabeth Acosta manifiesta que se debería definir claramente la meta, aclarando que no ha habido claridad en la manera de definir cosas en el proyecto. Se debe tomar una determinación de lo que se quiere mediante una votación. Aclara que si se decide vender el proyecto se debe perseverar en ese sentido.

La señora Magnolia Bylin, declara que se ha tenido un cronograma y se han cumplido las etapas hasta donde se ha podido con el dinero que se ha invertido, propone que se debería acelerar ya que de lo contrario se empezaría a perder lo invertido. Se dice que se ha llegado a un punto en el cual se debe tomar una decisión definitiva de qué hacer con el proyecto.

El señor José Saenz, representante legal de la sociedad Scendas Empresarios SAS, piden tiempo para pensar.

La señora Martha Zambrano manifiesta que es la asamblea de accionistas la que no ha gestionado ni tomado una decisión concreta sobre lo que se va a hacer y que no se está cuestionando el trabajo de los Bylin.

La señora Silvia Henao manifiesta que es un proyecto muy grande y que se tiene que explorar con mucho más trabajo cómo se podría vender el proyecto. Se aclara que hay un señor interesado en adquirir el proyecto.

La señora Maria Tabora dice que se debe definir qué se va a vender, el proyecto la tierra, se va a lotear.

La señora Magnolia propone que se pueden mostrar distintos escenarios para que puedan ser evaluados por los accionistas.

AUTENTICO
COPIA DE COPIA
DEL LIBRO DEL CANTO DE
PRESENTE COPIA CONFESE
A LA VISTA
09 MAY 2019
38
BERMUDEZ
CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

469 459 459

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

El señor José Saenz dice que se debe proteger a todos los accionistas y buscar que nadie se sienta perjudicado, que quede claro que entre los accionistas ninguno quiere ganarle dinero a los otros accionistas.



La señora Elizabeth Acosta pide que se aclare que el inmueble no tiene fallas geológicas.

La señora Magnolia Bylin aclara que se solicitó el uso del suelo y se verificó con ingeominas que el inmueble no tenga fallas geológicas. Aclara que no hay fallas geológicas en el inmueble.

El señor Enrique Farre propone que se explore la posibilidad de lotear y se vendan lotes y no casas. Moción que apoya la Socia Martha Zambrano y pregunta si se pueden vender lotes.

La señora Magnolia Bylin responde que costaría la urbanización.

La accionista Martha Zambrano pregunta cuánto cuesta la urbanización respondiendo la señora Magnolia Bylin que tendría un costo de tres mil millones de pesos.

La señora Magnolia Bylin, le otorga la palabra al abogado PABLO ANDRÉS PEÑALOZA para que presente los distintos escenarios que se podrían plantear frente a lo que la sociedad podría hacer con el inmueble y sus principales implicaciones.

Los escenarios planteados son los siguientes:

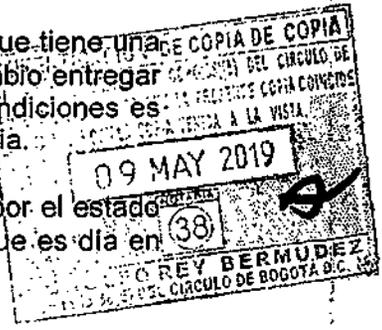
- 1. Ejecutar el proyecto inmobiliario.
- 2. Vender el lote donde se desarrollaría el proyecto inmobiliario.
- 3. Mantener la propiedad del inmueble para ganar su valorización.
- 4. Repartir el inmueble entre los accionistas.

Con respecto a dichos escenarios, el contador Mauricio Santa María presenta los pasivos y activos que se generarían en cada escenario.

El señor Enrique Vélez, manifiesta que el pasivo es muy alto y que se tendría que revisar cómo se va a continuar a fin de no seguir generando más deudas.

Los accionistas Anders Bylin y la señora Magnolia Bylin manifiestan que tiene una propuesta que consiste en desarrollar el proyecto inmobiliario y a cambio entregar las casas a los accionistas que no deseen seguir. La propuesta y condiciones es presentada por el abogado Pablo Peñaloza y el Sr. Mauricio Santamaria.

El representante de SCENDA EMPRESARIOS SAS solicita retirarse por el estado físico en que se encuentra el señor José Sáenz, cansado debido a que es día en



470 ~~200~~
460

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

el que asiste al hospital para su terapia y había venido a la reunión directamente del Hospital EC0001 : ACTAS DE ASAMBLEAS



Se suspende la reunión hasta el día 31 de Enero a las 7:00pm a fin de que los accionistas puedan estudiar los escenarios presentados y la propuesta presentada.

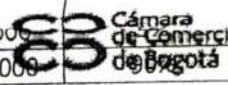
El día 31 de enero de 2017 a las 7:45pm se reunieron los accionistas de Ecociudad Colombia SAS para dar continuidad a la reunión del día 20 de enero de 2017 en Asamblea Extraordinaria de accionistas, en las instalaciones del Club el Nogal, Salon Lima en la ciudad de Bogotá, D.C., los siguientes accionistas de la sociedad:

Nombre	Nº Acciones	Valor nominal	Valor total	Participación
ANDERS VIKTOR BYLIN identificado con la Cédula de Extranjería No 245.971	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN identificada con la Cédula de Extranjería No 246.164	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
MARTHA ZAMBRANO BAQUERO identificada con la Cédula de Ciudadanía No 65.728.975 de Ibagué	7500	10.000,00	\$75.000.000	15%
PABLO ZAMBRANO BAQUERO identificado con la Cédula de Ciudadanía No 16.281.500 de Palmira Valle representado por la señora MARTHA ZAMBRANO	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
DARIO SILVA SILVA identificado con la Cédula de Ciudadanía No 12.090.752 de Neiva.	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
SCENDA EMPRESARIOS S.A.S. NIT 900.416.670-6	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
ESTHER LUCIA ANGEL identificada con la Cédula de Ciudadanía No 37.948.285 de Bucaramanga.	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
SILVIA HENAO identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 39.775.008 de Bogotá	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
MARIA ALEJANDRA TABORDA identificada con la Cédula de Ciudadanía No 32.707.732 de Barranquilla	5000	10.000,00	\$50.000.000	10%
LILIANA CASTAÑO identificada con la Cédula de Ciudadanía No 35.469.977 de Usaquén	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%
JORGE ECHEVERRI identificado con la Cédula de Ciudadanía No 19.165.794 de Bogotá	2500	10.000,00	\$25.000.000	5%

Autenticado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. el 22 de Enero de 2019.
RODOLFO REY BERMUDEZ
Notario del Circuito de Bogotá, D.C.

463
471
26A
46A

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

ENRIQUE FARRE RODRIGUEZ Identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 500001 79.296.842 de Bogotá	ACTAS DE ASAMBLEAS 2500	10.000,00	\$25.000.000	 
TOTAL	45000		\$450.000.000	

No acude la representante legal de la sociedad INVERSIONES ELIZABETH ACOSTA SAS, debido a que se encuentra viajando.

Se retoma la asamblea en el punto séptimo del orden del día.

La señora LUPE CORREDOR DE SAENZ en su calidad de presidente da inicio a la reunión y le da la palabra a la señora Magnolia Bylin.

La señora Magnolia Bylin manifiesta que el único accionista que no manifestó si estaba interesado en respaldar financieramente el proyecto inmobiliario fue el señor JOSÉ SAENZ representante de la sociedad Scenda Empresarios SAS. Anota además que todos recibieron por correo la propuesta.

El señor José Sáenz representante legal de Scenda Empresarios SAS manifiesta que lo puntos de vista que se han planteado son muy interesantes pero que el trasfondo del proyecto es esencial, considera que se podría hacer un esfuerzo por sacar el proyecto adelante e invita a los accionistas a que consideren seguir adelante en el proyecto. Manifiesta el señor José Sáenz que están dispuestos a seguir adelante con el proyecto, invirtiendo lo que corresponda y están dispuestos a apoyar la propuesta de los señores Bylin.

La señora Lupe de Sáenz apoya su esposo e interviene para decir que ellos si siguen adelante con el proyecto.

La presidente pone en consideración el comentario del señor José Sáenz.

El señor Darío Silva Silva manifiesta que él requiere de una vivienda en tierra caliente, aclara que no tiene cómo invertir en el proyecto ni tiene con qué responder frente a un crédito.

Los demás accionistas se mantienen en su posición de no estar interesados en invertir más dinero, tomar o garantizar créditos ni continuar en el proyecto.

La señora ESTHER LUCIA ANGEL pregunta si están definidos y detallados los acabados de las casas que se les entregarían en contraprestación por la cesión de las acciones y aclara que es fundamental a fin de tener claridad frente a qué sería los que se les entregaría.

La señora Magnolia Bylin responde que eso se tiene que definir a continuación.

COPIA DE COPIA
 DEL MINUTO DE
 LA REUNION
 9 MAY 2019
 NEY BERMUDEZ
 CIRCULO DE BOGOTA D.C.

454 262
477 462

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

El señor Jorge Echeverri manifiesta estar de acuerdo en las virtudes del proyecto,

pero manifiesta no tener capacidad económica para seguir adelante con el proyecto. Pregunta si es viable que si se acepta la propuesta de los señores Bylin y en el futuro tuviera capacidad económica para invertir en el proyecto podría entrar. Solicita que dentro de lo que se acuerde se aclare si después se puede entrar al proyecto.

AGTAS DE ASAMBLEAS
Escuela de Comercio de Bogotá

Los accionistas Anders Bylin y Magnolia Bylin responden que si se podría entrar en el proyecto más adelante.

Los demás accionistas se mantienen en su posición de no estar interesados en invertir más dinero, tomar o garantizar créditos ni continuar en el proyecto.

La señora Martha Farre pide que se presente la propuesta para que pueda ser deliberada.

Se procede a presentar la propuesta de los señores Bylin a la cual se adhiere el representante de la sociedad Scenda Empresarios SAS.

El abogado Pablo Andrés Peñaloza da lectura al contrato de promesa de compraventa que garantizaría la entrega de las casas a los accionistas que no estén dispuestos a seguir adelante en el proyecto.

El señor Enrique Vélez, manifiesta que se debería hacer una propuesta clara, ya que manifiesta no estar de acuerdo con la propuesta presentada pues no es preciso ni claro el plazo en el cual se entregarían las casas ni las condiciones de la misma y considera que resulta ser una propuesta confusa que no da garantías a los accionistas, agregando que resultan ser espejitos con los que no los van a convencer, declara que a él no le interesa si se venden o no los lotes, que eso no es asunto de él que él no está para vender después los lotes.

El accionistas Anders Bylin manifiesta que el señor Velez no está en la sociedad.

La accionista Magnolia Bylin interviene para preguntar si se han hecho las gestiones necesarias para que el Sr. Vélez sea accionista.

La señora Martha Farre manifiesta a la señora Magnolia Bylin que no se debe entrar a esa discusión.

El señor Jorge Echeverri interviene para manifestar que se deben tranquilizar debido a la importancia de la reunión.

Anders Bylin intervino para decir que el hizo la propuesta dado que se siente en la obligación de responder a las Gomez y los Aperador.

AUTENTICO EN COPIA DE COPIA
03 MAY 2019
FOREY BERMUDEZ
BOGOTÁ D.C.

473
465
463
463

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

La señora Martha Farre manifiesta que agradece la propuesta de los Bylin pero no considera viable la propuesta. Ofrece que esta dispuesta a vender sus acciones pero frente a que le paguen su dinero invertido.



El señor Saenz manifiesta que el proyecto requiere atención.

El señor Jorge Echeverri declara que se deben hacer propuestas para negociar y ajustar lo presentado.

La socia Silvia Henao interviene para manifestar que se les debe pagar a las Gomez y Aperador

La accionista Magnolia Bylin aclara que a los Bylin también se les debe pagar.

La accionista Silvia Henao contesta que frente a eso se debe validar y verificar lo que se está cobrando por los Bylin por los diseños.

La señora Bylin dice que en reuniones anteriores se acordó con la asamblea que se les pagara por los diseños del proyecto el 1.6% del costo del proyecto.

La señora Silvia Henao manifiesta que de las actas no ve que sea así.

La señora Magnolia Bylin se dirige a todos y pregunta en general si hay alguno que no se acuerda que se pacto en 1.6%

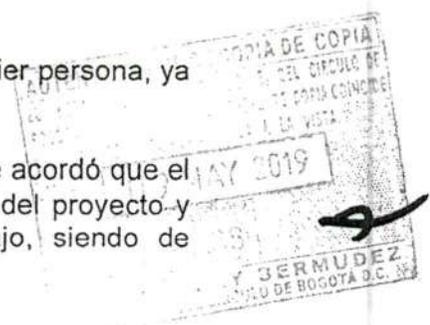
La señora Martha Zambrano manifiesta que si se hablo del 1.6% en asamblea de accionistas pero que no es claro que se incluye no cuales fueron las condiciones ya que no hay un contrato.

La señora María Alejandra Taborda manifiesta su preocupación con respecto a los honorarios de los Bylin con respecto al trabajo que realizaron para hacer los diseños del proyecto, dice que ha hecho averiguaciones con personas que conocen el mercado y le explicaron que no se rigen por las tasas de la sociedad arquitectura y aclara que no solo el valor esta por definirse sino que adicionalmente se dijo que la condición para que se generara el cobro era que se hiciera el licenciamiento total del proyecto.

La señora Silvia Henao propone que se traiga una persona que conozca del tema para para dar su opinión.

La señora Magnolia Bylin responde que no se puede llevar a cualquier persona, ya que se debería hacer con un perito calificado.

La señora Magnolia Bylin, aclara que desde reuniones anteriores se acordó que el valor de los diseños correspondía al 1.6% del costo total de obra del proyecto y que dicho trabajo ya se realizó incurriendo en gastos y trabajo, siendo de



465

475

~~265~~
465

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

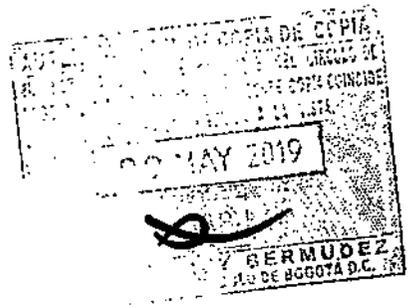
10. Lectura y aprobación del acta. **ACTAS DE ASAMBLEAS**



Se dio lectura al texto integral de la misma, el cual ha sido unánimemente aprobada, es decir con el voto favorable de 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión.

Presidente

Secretaria



Bogotá D.C., 27 de septiembre de 2019

Señores
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL
Ciudad



Referencia: Derecho de petición – Solicitud de información para que sea aportada con fines probatorios al proceso verbal de mayor cuantía instaurado por BYLIN S.A.S, en contra de FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S, que cursa en el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá D.C, Exp. 2019-00284.

La suscrita, **SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 52.967.544 de Bogotá, abogada en ejercicio, portada de la Tarjeta Profesional No. 261.568 del C.S. de la J., en calidad de apoderada de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, identificada con NIT. 900.1333.088-3, de conformidad con el poder otorgado por la Representante Legal de la citada sociedad la señora **MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52.005.579 debidamente facultada como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta al presente escrito, por medio del presente escrito y en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y la Ley 1755 de 2015, de la manera más respetuosa me permito solicitar a su entidad, se sirva expedir copia de los documentos que se solicitan a continuación con la finalidad que sean aportado como prueba en el proceso de la referencia; previo los siguientes argumentos:

I. FUNDAMENTOS DE DERECHOS

Del Derecho de petición

El artículo 23 de nuestra Constitución Política consagra que: "Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución.

(...)"

A su vez la ley 1755 de 2015, se encargó de regular todo lo relacionado con el derecho de petición así:

Artículo 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

(...)

Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. *Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.*

(...)

Artículo 33. Derecho de petición de los usuarios ante instituciones privadas. *Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, a las Cajas de Compensación Familiar, a las Instituciones del Sistema de Seguridad Social Integral, a las*

entidades que conforman el sistema financiero y bursátil y a aquellas empresas que prestan servicios públicos y servicios públicos domiciliarios, que se rijan por el derecho privado, se les aplicarán en sus relaciones con los usuarios, en lo pertinente, las disposiciones sobre derecho de petición previstas en los dos capítulos anteriores.

Ahora bien, en el caso que la autoridad y/o entidad a la cual el peticionario dirige su solicitud no cuente con competencia para resolver de fondo la petición, dicha entidad deberá dirigir la petición al competente para que proceda a dar respuesta dentro de los términos señalados por la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la citada ley:

Artículo 21. Funcionario sin competencia. Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remitario al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente.

Adicionalmente y respecto al Derecho de petición la Corte Constitucional mediante Sentencia C-007/17 ha manifestado:

“El derecho de petición es fundamental y tiene aplicación inmediata, sus titulares pueden ser personas mayores o menores de edad, nacionales o extranjeros, y a través de éste se puede acudir ante las autoridades públicas o ante particulares. Así mismo, el derecho de petición tiene un carácter instrumental en tanto a través de éste se busca garantizar la efectividad de otros derechos constitucionales, como los de información, participación política, libertad de expresión, salud y seguridad social, entre otros”.

II. HECHOS

PRIMERO: Actualmente cursa en el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá D.C, bajo el número 2019-00284, proceso verbal de mayor cuantía instaurado por la sociedad BYLIN S.A.S, en contra de FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S, demanda mediante la cual se pretende se declare rescindido por existir supuestamente concilio fraudulento paulino del contrato de dación en pago suscrito por medio de la Escritura Publico No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018, por parte de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S.

SEGUNDO: Verificando el Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad BYLIN S.A.S, quien es la parte demandante en el citado proceso, se puede constatar que figuran como Representantes legales de la sociedad BYLIN S.A.S los señores ANDERS VICTOR BYLIN ESKIL como Gerente y la señora MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN como Subgerente.

Lo cual llama la atención, ya que el señor ANDERS VICTOR BYLIN ESKIL también fue Representante Legal de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, a la que hoy está aquí demandando, y de la cual la señora MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN fue accionista en su oportunidad.

SEGUNDO: En virtud de lo anterior y ante el parentesco de los señores ANDERS VICTOR BYLIN ESKIL y MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN quienes son cónyuges, y por tanto ante la ley estarían inhabilitados para suscribir contratos en calidad de Representantes de las citadas sociedades, se hace necesario constatar el parentesco de los señores ANDERS VICTOR BYLIN ESKIL y MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN con la finalidad de ser aportado como prueba en el respectivo proceso.

III. PETICIONES ESPECIALES

En virtud de los anteriores hechos, por medio del presente escrito me permito de la manera más cordial y respetuosamente se sirva informar lo siguiente:

PRIMERO: Se sirva expedir al Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá para que obre en el proceso de la referencia Exp. 2019-00284 y a mi costa copia auténtica del Registro Civil de Matrimonio de los señores **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** identificado con Cedula de Extranjería No. 245.971 y **MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN**, identificada con Cedula de Extranjería No. 246.164, con la finalidad de probar el parentesco de existe entre los mismo.

SEGUNDO: En el caso de no acceder a la expedición de la copia autentica del Registro Civil de Matrimonio de los señores **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** identificado con Cedula de Extranjería No. 245.971 y **MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN**, identificada con Cedula de Extranjería No. 246.164, se sirva indicar el lugar de inscripción (Notaria o Registraduría), fecha de Inscripción, Número de Serial, Tomo y Folio o la información necesaria para obtener la copia del mismo.

TERCERO: En el caso eventual de no existir información al respecto en dicha entidad, solicito de manera respetuosa se sirva expedir certificación de ello.

CUARTO: En caso de no atender la presente solicitud de manera favorable, se sirva indicar razones y circunstancias por las cuales no es posible acceder a la expedición de las certificaciones solicitadas, así como los fundamentos de hecho y de derecho por los cuales se realiza la negativa.

QUINTO: Por ultimo y en los términos de que trata el artículo 21 de la ley 1755 de 2015 que expresa que "si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente (...) dentro del término señalado remitirá la citación al competente" se sirva dar traslado a las respectivas entidades y/o Representantes legales que tengan o posean la información y documentación aquí solicitada.

IV. NOTIFICACIONES

1. La suscrita apoderada en la secretaria de su despacho, o en la Calle 96 No. 13-31 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, así como en el correo electrónicos s.cortes@limaabogados.com.
2. El Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá, se encuentra ubicado en carrera 10 No. 14-33 Piso 4 Edificio Hernando Morales, Exp. 2019-00284, demandante BYLIN S.A.S, demandados FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S

Cordialmente,



SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ
C.C. 52.967.544 de Bogotá
T.P. No. 261.568 del C.S. de la J

Señores

JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: BYLIN S.A.S.
DEMANDADOS: FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.)
ALIANZA FIDUCIARIA S. A
SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S
SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y
CANCHA FAIR PLAY S.A.S.
RADICADO: 11001310303620190028400

ASUNTO: PODER ESPECIAL

MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52.005.579, en calidad de Representante Legal de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, identificada con NIT. 900.1333.088-3, debidamente facultada como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta a la presente, por medio del presente documento confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a la Doctora **SANDRA MILENA CORTES RAMIREZ**, identificada con Ciudadanía No 52.967.544 de Bogotá, Portadora de la Tarjeta Profesional No 261.568 del C. S de la J como abogada principal y al Doctor **CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.93.389.729 de Ibagué, Tolima, Portador de la Tarjeta Profesional No. 123.560 del C.S de la J como Abogado Suplente, para que en nombre y representación de la citada sociedad, procedan a notificarse de la demanda y realizar la contestación de la misma en proceso verbal de mayor cuantía instaurado por la sociedad **BYLIN S.A.S**, en contra de **FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S**; la cual cursa en su despacho judicial bajo el número 2019-00284, la facultad conferida se extiende a asumir la defensa y representación judicial de la compañía, acceder al expediente y presentar contestación a la demanda, presentar recursos y la excepciones a que haya lugar y en general asumir la defensa integral de la sociedad en el curso del proceso, sin que en ningún momento se predique que no cuentan con facultades para adelantar la gestión encomendada.



Nuestros apoderados quedan revestidos de las facultades de que trata el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial las de conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir notificaciones, contestar la demanda, presentar recursos, presentar nulidades, pedir y aportar pruebas, renunciar a términos, presentar peticiones formales y en general para realizar cualesquier actuación que sea necesaria para llevar a cabal cumplimiento su mandato.

Sírvase reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Del señor Juez con todo respeto,

MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO
C.C. No. 52.005.579

Aceptamos y solicitamos se nos reconozca personería,

SANDRA MILENA CORTES RAMIREZ
C.C. No. 52.967.544 de Bogotá
T.P No. 261.568 C.S. de la J.

CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ
C.C. No 93.389.729 de Ibagué
T.P No 123.560 C.S. de la J.



**NOTARIA 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
COMPARECENCIA PERSONAL Y
AUTENTICACIÓN DE FIRMA**



El Notario Treinta y Nueve (39) de Bogotá,
da fe que el anterior escrito dirigido a:

Interesado
fué presentado personalmente por:

ARIAS CAMACHO MARIA PAULINA

quien exhibió con: C.C. 52005579

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

Bogotá D.C. 27/08/2019 a las 10:41:38 a.m.

2xqq22d3xdqexq13


FIRMA



JAG



**CESAR RODRIGO BERMUDEZ MEDINA
NOTARIO 39 DE BOGOTÁ ENCARGADO**



DIAN - SECCIONAL DE IMPUESTOS
BOGOTÁ - CENTRO
Dirección: Cra. 6 No. 15-32
Bogotá D.C. - Cundinamarca



Bogotá D.C., 27 de septiembre de 2019

07 OCT 2019

2019821 40000 85 437

Señores

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES – DIAN
E.S.D.

Referencia: **Derecho de petición – Solicitud de información para que sea aportada con fines probatorios al proceso verbal de mayor cuantía instaurado por BYLIN S.A.S, en contra de FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S, que cursa en el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá D.C, Exp. 2019-00284.**

La suscrita, **SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 52.967.544 de Bogotá, abogada en ejercicio, portada de la Tarjeta Profesional No. 261.568 del C.S. de la J., en calidad de apoderada de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, identificada con NIT. 900.1333.088-3, de conformidad con el poder otorgado por la Representante Legal de la citada sociedad la señora **MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52.005.579 debidamente facultada como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta al presente escrito, por medio del presente escrito y en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y la Ley 1755 de 2015, de la manera más respetuosa me permito solicitar a su entidad, se sirva expedir copia de los documentos que se solicitan a continuación con la finalidad que sean aportado como prueba en el proceso de la referencia; previo los siguientes argumentos:

I. FUNDAMENTOS DE DERECHOS

Del Derecho de petición

El artículo 23 de nuestra Constitución Política consagra que: "Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución.

(...)"

A su vez la ley 1755 de 2015, se encargó de regular todo lo relacionado con el derecho de petición así:

Artículo 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

*Toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, **se podrá solicitar**: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar, **examinar y requerir copias de documentos**, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos".*
(Subrayado y negrilla fuera del texto)

Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. *Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.*

(...)

Artículo 33. Derecho de petición de los usuarios ante instituciones privadas. *Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, a las Cajas de Compensación Familiar, a las Instituciones del Sistema de Seguridad Social Integral, a las*

entidades que conforman el sistema financiero y bursátil y a aquellas empresas que prestan servicios públicos y servicios públicos domiciliarios, que se rijan por el derecho privado, se les aplicarán en sus relaciones con los usuarios, en lo pertinente, las disposiciones sobre derecho de petición previstas en los dos capítulos anteriores.

Ahora bien, en el caso que la autoridad y/o entidad a la cual el peticionario dirige su solicitud no cuente con competencia para resolver de fondo la petición, dicha entidad deberá dirigir la petición al competente para que proceda a dar respuesta dentro de los términos señalados por la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la citada ley:

Artículo 21. Funcionario sin competencia. Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remisivo al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente.

Adicionalmente y respecto al Derecho de petición la Corte Constitucional mediante Sentencia C-007/17 ha manifestado:

“El derecho de petición es fundamental y tiene aplicación inmediata, sus titulares pueden ser personas mayores o menores de edad, nacionales o extranjeros, y a través de éste se puede acudir ante las autoridades públicas o ante particulares. Así mismo, el derecho de petición tiene un carácter instrumental en tanto a través de éste se busca garantizar la efectividad de otros derechos constitucionales, como los de información, participación política, libertad de expresión, salud y seguridad social, entre otros”.

II. HECHOS

PRIMERO: Actualmente cursa en el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá D.C, bajo el número 2019-00284, proceso verbal de mayor cuantía instaurado por la sociedad BYLIN S.A.S, en contra de FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S, demanda mediante la cual se pretende se declare rescindido por existir supuestamente concilio fraudulento paulino del contrato de dación en pago suscrito por medio de la Escritura Publico No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018, por parte de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S.

SEGUNDO: Mediante documento privado de fecha 7 de febrero de 2014, mi representada la **SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S**, en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA** y representada por la señora **MARÍA PAULINA ARIAS CAMACHO** suscribió con la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble que se identificaría como **CASA TIPO DOS**, en un área privada de entre 1550 y 2000 Mts², que haría parte del proyecto inmobiliario **"TIERRA DE PROMISION"**, ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca, identificado hoy en día después del englobe con los demás bienes fideicomitidos en el Fideicomiso **"ECOCIUDAD I"**, con el Folio de Matricula Inmobiliaria en mayor extensión No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

TERCERO: posteriormente la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, y representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** suscribió con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, nueva promesa de compraventa mediante documento privado de fecha 20 de mayo de 2014, dejando sin efecto la promesa descrita en el numeral anterior, y fijando como nuevo objeto del negocio jurídico el inmueble que se identificaría como **CASA TIPO TRES**, en un área privada de 1.737,98 Mts² y una vivienda con un área privada construida de 321.35 Mts² y piscina, que haría parte del proyecto inmobiliario **"TIERRA DE PROMISION"**, ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca, identificado hoy en día después del englobe con los demás bienes fideicomitidos en el Fideicomiso **"ECOCIUDAD I"**, con el Folio de Matricula Inmobiliaria en mayor extensión No. 156-

133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000. Para el efecto la CASA TIPO TRES, constaría de las siguientes áreas:

Área Total:	321,35 M2
Área cubierta:	249,75 M2
Área de terraza:	43,60 M2
Área de piscina:	28,00 M2
Área del Lote:	1.737,98 M2

CUARTO: las partes acordaron que la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, en su calidad de **PROMITENTE COMPRADORA** del inmueble pagaría a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, la suma de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407. 135.00)**, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Cuarta del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de fecha 20 de mayo de 2014.

Sumas de dinero que fueron pagadas por parte de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, para la adquisición de la **CASA TIPO TRES** por la suma **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407. 135.00)**.**

QUINTO: Posteriormente mediante documento privado de fecha 9 de marzo de 2017, **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, suscribió con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, otro sí a la promesa de compraventa de fecha 20 de mayo de 2014, en el sentido de identificar la **CASA TIPO TRES** objetos del negocio jurídico, **como la No. 39**, del proyecto inmobiliario denominado **"CONDominio BOSQUES DE PAYANDE"** antes **"TIERRA DE PROMISION"**, a construirse en el hoy inmueble fideicomitido identificado como **"BOSQUES DE PAYANDE"**, con una cabida total de veinticuatro

hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts2) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts2), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

SEXTO: ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, no cumplió con lo estipulado en las anteriores promesas de compraventa puesto que no contaba con la licencia de venta, así como licencias de construcción en firme para la construcción de las viviendas y la correspondiente propiedad horizontal; motivo por el cual mi representada la **SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S** en ejercicio de los derechos que les confiere las promesas de compraventa suscritas, requirieron a **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para que resolviera el vínculo contractual que los unía y procediera a pagar las indemnizaciones moratorias, junto con la devolución de los recursos pagados a dicha empresa por la compra de los inmuebles prometidos en venta, so pena de interponer las respectivas acciones de responsabilidad civil contractual y penal, derivado de la venta de un proyecto sin licencia de venta aprobada, así como por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**.

SÉPTIMO: En virtud de lo anterior, mediante documento privado de fecha 28 de mayo de 2018, **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, suscribió con la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, contrato de transacción por medio del cual se constituye garantías a favor de las sociedades **ARIAS Y APERADOR S EN C** y **DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS**, para el pago de las obligaciones a favor de estas, así como de los pasivos derivados de las promesas de compraventa de los inmuebles del proyecto inmobiliario denominado "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE"; Para lo cual en dicho documento se estableció entre otras obligaciones:

*"Se acuerda entre las partes un valor a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, con corte abril 30 de 2018, de **MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 1.425'190. 448.00)**, constituyéndose **LOS TRANSANTES** como deudor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, a partir de la fecha de este documento, por la suma de dinero aquí indicada".*

*Que los socios y/o accionistas de las sociedades **TRANSANTES**, han tenido discrepancias sobre la administración de los activos y recursos de la sociedad*

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, por lo cual y ante el requerimiento de **LOS TRANSACCIONARIOS**, han decidido resciliar la transferencia de los derechos fiduciarios que como fideicomitente le corresponde actualmente a la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**, en el Patrimonio Autónomo denominado "**ECOCIUDAD I**", cuyo titular y vocero fiduciario es la **FIDUCIARIA ALIANZA**, a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, dejando sin efecto las obligaciones que existían entre las dos (2) sociedades (...).

Derivado de la decisión de no continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario, **LOS TRANSANTES** se obligan solidaria e incondicionalmente para con **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a efectuar los pagos de que trata los numerales 3 y 4, mediante la transferencia a título de Dación en Pago, de los bienes fideicomitidos de que son beneficiarios en el Patrimonio Autónomo denominado "**ECOCIUDAD I**", constituido con la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, para lo cual mediante esta transacción imparte la orden expresa, firme e irrevocable a la Fiduciaria Alianza, para que transfiera el pleno derecho de dominio del inmueble fideicomitado a título de dación en pago libre de cualquier otra garantía o gravamen, a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C** en un **cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%)** de los derechos de cuota del inmueble, y a la **sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, en un **cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%)** de los derechos de cuota del inmueble, y/o a sus cesionarios o a quienes estas empresas designen por escrito, por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

OCTAVO: Aunado a lo anterior, mediante Escritura Publica No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018 de la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, el fideicomiso ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de tradente, transfiere a título de dación en pago a favor de **LOS ACREEDORES ARIAS Y APERADOR S EN C** y la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, el derecho real de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el inmueble que se denomina "BOSQUES DE PAYANDE" identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-133727, por instrucción del Fideicomitente y por cuenta del deudor **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para lo cual se transfirió en los siguientes porcentajes *en un cincuenta y dos puntos veintiún por ciento (52.21%) de los derechos de cuota del inmueble a favor de ARIAS Y APERADOR S EN C*, y *en un cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) de los derechos de cuota del inmueble a favor de la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS*.

Escritura Pública que fue inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, mediante radicación 2018-13101 de fecha 11 de diciembre de 2018, tal y como obra en la Anotación No. 4 del Certificado y Tradición del inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-133727.

En línea con lo anterior, por medio del presente escrito me permito solicitar la expedición de los siguientes documentos los cuales reitero serán aportados como prueba de la buena fe de mi representada quien suscribió contratos de promesa de compraventa y quien pago los valores acordados en las mismas a la sociedad ARIAS Y APERADOR S EN C.

III. PETICIONES ESPECIALES

PRIMERO: Se sirva expedir al Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá para que obre en el proceso de la referencia Exp. 2019-00284 y a mi costa copia de los estados financieros presentados por la compañía ECOCIUDAD COLOMBIA SAS para los periodos fiscales 2014 al 2017, lo anterior con la finalidad de probar los dineros que fueron cancelados por mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S por concepto de las promesas de compraventa suscritas con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS.

SEGUNDO: Se sirva expedir al Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá para que obre en el proceso de la referencia Exp. 2019-00284 y a mi costa copia de la declaración de renta efectuada por parte de la compañía ECOCIUDAD COLOMBIA SAS para los periodos fiscales 2014 al año 2017, lo anterior con la finalidad de probar los dineros que fueron cancelados por mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S por concepto de las promesas de compraventa suscritas con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

TERCERO: Se sirva expedir al Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá para que obre en el proceso de la referencia Exp. 2019-00284 y a mi costa los medios magnéticos reportados a las entidades nacionales y distritales para para el periodo fiscal 2014, lo anterior con la finalidad de probar los dineros que fueron cancelados por mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S por concepto de las promesas de compraventa suscritas con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS

CUARTO: En caso de no atender la presente solicitud de manera favorable, se sirva indicar razones y circunstancias por las cuales no es posible acceder a la expedición de

las certificaciones solicitadas, así como los fundamentos de hecho y de derecho por los cuales se realiza la negativa.

QUINTO: Por ultimo y en los términos de que trata el artículo 21 de la ley 1755 de 2015 que expresa que "si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente (...) dentro del término señalado remitirá la citación al competente" se sirva dar traslado a las respectivas entidades y/o Representantes legales que tengan o posean la información y documentación aquí solicitada.

IV. NOTIFICACIONES

1. La suscrita apoderada en la secretaria de su despacho, o en la Calle 96 No. 13-31 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, así como en el correo electrónicos s.cortes@limaabogados.com.
2. El Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá, se encuentra ubicado en carrera 10 No. 14-33 Piso 4 Edificio Hernando Morales, Exp. 2019-00284, demandante BYLIN S.A.S, demandados FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S

Cordialmente,



SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ
C.C. 52.967.544 de Bogotá
T.P. No. 261.568 del C.S. de la J

Señores

JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: BYLIN S.A.S.
DEMANDADOS: FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.)
ALIANZA FIDUCIARIA S. A
SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S
SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y
CANCHA FAIR PLAY S.A.S.
RADICADO: 11001310303620190028400

ASUNTO: PODER ESPECIAL

MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52.005.579, en calidad de Representante Legal de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, identificada con NIT. 900.1333.088-3, debidamente facultada como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de Bogotá, el cual se adjunta a la presente, por medio del presente documento confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a la Doctora **SANDRA MILENA CORTES RAMIREZ**, identificada con Ciudadanía No 52.967.544 de Bogotá, Portadora de la Tarjeta Profesional No 261.568 del C. S de la J como abogada principal y al Doctor **CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.93.389.729 de Ibagué, Tolima, Portador de la Tarjeta Profesional No. 123.560 del C.S de la J como Abogado Suplente, para que en nombre y representación de la citada sociedad, procedan a notificarse de la demanda y realizar la contestación de la misma en proceso verbal de mayor cuantía instaurado por la sociedad **BYLIN S.A.S**, en contra de **FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S**; la cual cursa en su despacho judicial bajo el número 2019-00284, la facultad conferida se extiende a asumir la defensa y representación judicial de la compañía, acceder al expediente y presentar contestación a la demanda, presentar recursos y la excepciones a que haya lugar y en general asumir la defensa integral de la sociedad en el curso del proceso, sin que en ningún momento se predique que no cuentan con facultades para adelantar la gestión encomendada.



Nuestros apoderados quedan revestidos de las facultades de que trata el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial las de conciliar, recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir notificaciones, contestar la demanda, presentar recursos, presentar nulidades, pedir y aportar pruebas, renunciar a términos, presentar peticiones formales y en general para realizar cualesquier actuación que sea necesaria para llevar a cabal cumplimiento su mandato.

Sírvase reconocerle personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Del señor Juez con todo respeto,

MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO
C.C. No. 52.005.579

Aceptamos y solicitamos se nos reconozca personería,

SANDRA MILENA CORTES RAMIREZ
C.C. No. 52.967.544 de Bogotá
T.P No. 261.568 C.S. de la J.

CESAR AUGUSTO LIMA MUÑOZ
C.C. No 93.389.729 de Ibagué
T.P No 123.560 C.S. de la J.



Bogotá D.C., 27 de septiembre de 2019

Señores
MIGRACIÓN COLOMBIA
Calle 100 No. 11 B -27
E.S.D.



Referencia: Derecho de petición – Solicitud de información para que sea aportada con fines probatorios al proceso verbal de mayor cuantía instaurado por BYLIN S.A.S, en contra de FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S, que cursa en el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá D.C, Exp. 2019-00284.

La suscrita, **SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No 52.967.544 de Bogotá, abogada en ejercicio, portada de la Tarjeta Profesional No. 261.568 del C.S. de la J., en calidad de apoderada de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, identificada con NIT. 900.1333.088-3, de conformidad con el poder otorgado por la Representante Legal de la citada sociedad la señora **MARIA PAULINA ARIAS CAMACHO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 52.005.579 debidamente facultada como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta al presente escrito, por medio del presente escrito y en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional y la Ley 1755 de 2015, de la manera más respetuosa me permito solicitar a su entidad, se sirva expedir copia de los documentos que se solicitan a continuación con la finalidad que sean aportado como prueba en el proceso de la referencia; previo los siguientes argumentos:

I. FUNDAMENTOS DE DERECHOS

Del Derecho de petición

El artículo 23 de nuestra Constitución Política consagra que: "Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución.

(...)"

A su vez la ley 1755 de 2015, se encargó de regular todo lo relacionado con el derecho de petición así:

Artículo 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.

(...)

Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. *Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.*

(...)

Artículo 33. Derecho de petición de los usuarios ante instituciones privadas. *Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, a las Cajas de Compensación Familiar, a las Instituciones del Sistema de Seguridad Social Integral, a las entidades que conforman el sistema financiero y bursátil y a aquellas empresas que prestan servicios públicos y servicios públicos domiciliarios, que se rijan por el derecho privado, se les aplicarán en sus relaciones con los usuarios, en lo pertinente, las disposiciones sobre derecho de petición previstas en los dos capítulos anteriores.*

Ahora bien, en el caso que la autoridad y/o entidad a la cual el peticionario dirige su solicitud no cuente con competencia para resolver de fondo la petición, dicha entidad deberá dirigir la petición al competente para que proceda a dar respuesta dentro de los términos señalados por la ley, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la citada ley:

Artículo 21. Funcionario sin competencia. Si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remitario al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la Petición por la autoridad competente.

Adicionalmente y respecto al Derecho de petición la Corte Constitucional mediante Sentencia C-007/17 ha manifestado:

“El derecho de petición es fundamental y tiene aplicación inmediata, sus titulares pueden ser personas mayores o menores de edad, nacionales o extranjeros, y a través de éste se puede acudir ante las autoridades públicas o ante particulares. Así mismo, el derecho de petición tiene un carácter instrumental en tanto a través de éste se busca garantizar la efectividad de otros derechos constitucionales, como los de información, participación política, libertad de expresión, salud y seguridad social, entre otros”.

II. HECHOS

PRIMERO: Actualmente cursa en el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá D.C, bajo el número 2019-00284, proceso verbal de mayor cuantía **instaurado por la sociedad BYLIN S.A.S, en contra de FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS**

S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S, demanda mediante la cual se pretende se declare rescindido por existir supuestamente concilio fraudulento paulino del contrato de dación en pago suscrito por medio de la Escritura Publico No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018, por parte de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S.

SEGUNDO: En la citada demanda se aportan como pruebas por parte del demandante varias actas de asamblea extraordinarias de accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, en las cuales se hace mención que para determinadas fechas los accionistas que figuran en las mismas se encontraban presentes y por tanto impartieron aprobación a las decisiones que se tomaron en cada una de las reuniones efectuadas por parte de los accionistas de la citada sociedad.

Situación que es de suma importante para el proceso y que por tanto para probar la veracidad de las mismas, es necesario probar la comparecencia de las personas que participaron en cada una de las reuniones de asamblea extraordinarias de accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, con la finalidad de ser aportado como prueba en el respectivo proceso.

III. PETICIONES ESPECIALES

En virtud de los anteriores hechos, por medio del presente escrito me permito de la manera más cordial y respetuosamente se sirvan CERTIFICAR a órdenes del Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá para que obre en el proceso de la referencia Exp. 2019-00284, lo siguiente:

PRIMERO: Si para el día 10 de enero de 2014 fecha en la cual se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de **ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S**, tal y como obra en el Acta No. 4, las personas que relaciono a continuación se encontraban en el país o fuera del mismo.

NOMBRE	NO. DE IDENTIFICACIÓN
Anders Bylin	C.E 245.971
Magnolia Espinosa Alonso de Bylin	C.E 246.164
Martha Zambrano de Baquero	C.C. 65.728.975
Enrique Farre Rodríguez	C.C 79.296.842
Darío Silva Silva	C.C. 12.090.752
Esther Lucia Ángel	C.C. 37.948.285
Liliana Castaño	C.C. 35.469.977
Jorge Echeverry	C.C 19.165.794
Elisabeth Acosta	
María Alejandra Taborda	C.C. 32.707.732

SEGUNDO: Si para el día 8 de febrero de 2014, fecha en la cual se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, tal y como obra en el Acta No. 5, las personas que relaciono a continuación se encontraban en el país o fuera del mismo.

NOMBRE	NO. DE IDENTIFICACIÓN
Anders Bylin	C.E 245.971
Magnolia Espinosa Alonso de Bylin	C.E 246.164
Martha Zambrano de Baquero	C.C. 65.728.975
Enrique Farre Rodríguez	C.C 79.296.842
Darío Silva Silva	C.C. 12.090.752

500 4910.
472.



Esther Lucia Ángel	C.C. 37.948.285
Liliana Castaño	C.C. 35.469.977
Jorge Echeverry	C.C. 19.165.794
Elisabeth Acosta	
María Alejandra Taborda	C.C. 32.707.732

TERCERO: Si para el día 24 de noviembre de 2014, fecha en la cual se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, tal y como obra en el Acta No. 20, las personas que relaciono a continuación se encontraban en el país o fuera del mismo.

NOMBRE	NO. DE IDENTIFICACIÓN
Anders Bylin	C.E 245.971
Magnolia Espinosa Alonso de Bylin	C.E 246.164
Martha Zambrano de Baquero	C.C. 65.728.975
Darío Silva Silva	C.C. 12.090.752
Esther Lucia Ángel	C.C. 37.948.285
Silvia Henao	C.C. 39.775.008
María Alejandra Taborda	C.C. 32.707.732
Liliana Castaño	C.C. 35.469.977
Jorge Echeverry	C.C. 19.165.794
Enrique Farre Rodríguez	C.C. 79.296.842

CUARTO: Si para el día 20 de enero de 2017, fecha en la cual se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, las personas que relaciono a continuación se encontraban en el país o fuera del mismo.

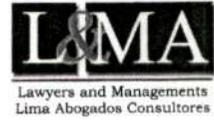
NOMBRE	NO. DE IDENTIFICACIÓN
Anders Bylin	C.E 245.971
Magnolia Espinosa Alonso de Bylin	C.E 246.164
Martha Zambrano de Baquero	C.C. 65.728.975
Darío Silva Silva	C.C. 12.090.752
Esther Lucia Ángel	C.C. 37.948.285
Silvia Henao	C.C. 39.775.008
María Alejandra Taborda	C.C. 32.707.732
Liliana Castaño	C.C. 35.469.977
Jorge Echeverry	C.C 19.165.794
Enrique Farre Rodríguez	C.C 79.296.842

QUINTO: Si para el día 31 de enero de 2017, fecha en la cual se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, las personas que relaciono a continuación se encontraban en el país o fuera del mismo.

NOMBRE	NO. DE IDENTIFICACIÓN
Anders Bylin	C.E 245.971
Magnolia Espinosa Alonso de Bylin	C.E 246.164
Martha Zambrano de Baquero	C.C. 65.728.975
Darío Silva Silva	C.C. 12.090.752
Esther Lucia Ángel	C.C. 37.948.285

502

4012.
-174



Silvia Henao	C.C. 39.775.008
María Alejandra Taborda	C.C. 32.707.732
Liliana Castaño	C.C. 35.469.977
Jorge Echeverry	C.C 19.165.794
Enrique Farre Rodríguez	C.C 79.296.842

SEXTA: Si para el día 25 de mayo de 2017, fecha en la cual se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, las personas que relaciono a continuación se encontraban en el país o fuera del mismo.

NOMBRE	NO. DE IDENTIFICACIÓN
Anders Bylin	C.E 245.971
Martha Zambrano de Baquero	C.C. 65.728.975
Esther Lucia Ángel	C.C. 37.948.285
Silvia Henao	C.C. 39.775.008
María Alejandra Taborda	C.C. 32.707.732
Liliana Castaño	C.C. 35.469.977
Jorge Echeverry	C.C 19.165.794
Enrique Farre Rodríguez	C.C 79.296.842

SÉPTIMA: En caso de no atender la presente solicitud de manera favorable, se sirva indicar razones y circunstancias por las cuales no es posible acceder a la expedición de las certificaciones solicitadas, así como los fundamentos de hecho y de derecho por los cuales se realiza la negativa.

OCTAVO: Por ultimo y en los términos de que trata el artículo 21 de la ley 1755 de 2015 que expresa que "si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente (...) dentro del término señalado remitirá la citación al competente" se sirva dar traslado a las respectivas entidades y/o Representantes legales que tengan o posean la información y documentación aquí solicitada.

IV. NOTIFICACIONES

1. La suscrita apoderada en la secretaria de su despacho, o en la Calle 96 No. 13-31 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, así como en el correo electrónico s.cortes@limaabogados.com.
2. El Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá, se encuentra ubicado en carrera 10 No. 14-33 Piso 4 Edificio Hernando Morales, Exp. 2019-00284, demandante BYLIN S.A.S, demandados FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.); ALIANZA FIDUCIARIA S.A; SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S; SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y CANCHA FAIR PLAY S.A.S

Cordialmente,



SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ
C.C. 52.967.544 de Bogotá
T.P. No. 261.568 del C.S. de la J

504



JUZGADO Lawyers and Managements
Lima Abogados Consultores

520.
~~496.~~

60086 8-OCT-'19 16:08

ADU 2007

Señores
JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: BYLIN S.A.S.
DEMANDADOS: FIDECOMISO ECOCIUDAD 1 (Representada por ALIANZA FIDUCIARIA S. A.)
ALIANZA FIDUCIARIA S. A
SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S
SOCIEDAD DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S
ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S Y
CANCHA FAIR PLAY S.A.S.
RADICADO: 11001310303620190028400

Ref. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ, identificada con cédula de ciudadanía No 52.967.544 de Bogotá, abogada en ejercicio, portada de la Tarjeta Profesional No. 261.568 del C.S. de la J., en calidad de apoderada judicial de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, identificada con NIT. 900.133.088-3, conforme a las facultades otorgadas en el poder conferido por la Representante Legal de la compañía, el cual fue aportado al presente proceso en el momento de la notificación personal junto con el certificado de existencia y representación legal de la compañía expedido por la cámara de comercio de Bogotá, por lo tanto obra en el expediente y sobre el cual su señoría ha de reconocer personería a la suscrita, por medio del presente escrito me permito dar **CONTESTACION A LA DEMANDA** de la referencia, en los siguientes términos:

De manera preliminar a emitir pronunciamiento respecto de los hechos y pretensiones de la demanda, es pertinente realizar las siguientes aclaraciones respecto a las partes que figuran en el proceso así:

La sociedad demandante **BYLIN LIMITADA hoy SAS es una sociedad creada mediante Escritura Publica No. 1908 de fecha 7 de junio de 1991, cuyos únicos accionistas son los señores ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN**, quienes en la actualidad fungen como Representante legal principal y suplente respectivamente; cuyo domicilio es la KR. 14 No. 95 -69 de la ciudad de Bogotá, la cual continúa vigente desarrollando su objeto social, tal y como obra el Certificado de Existencia y Representación de la citada sociedad.

La sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** demandada en el presente proceso, fue creada mediante documento privado de fecha 4 de junio de 2003, donde se estableció que su domicilio principal era la carrera 14 No. 95 -69, misma dirección de la sociedad **BYLIN LIMITADA hoy SAS**; con dos únicos accionistas los señores **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN**, quienes para el año 2013 vincularon a los socios actuales con el fin de crear un proyecto inmobiliario que se desarrollaría en Villeta Cundinamarca cuya ejecución se encontraba en cabeza de la gerencia, sociedad que fue representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** hasta 2017, y de la cual los socios fundadores el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN** aún continúan como accionistas de esta sociedad.

Nótese desde ya el conflicto de intereses que existe por parte de la aquí demandante la sociedad **BYLIN SAS** con **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** pues cabe denotar que tanto

el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN** quienes fueron sus creadores, fungieron como Representantes legales de ambas sociedades e incluso continúan siendo accionistas de ambas sociedades.

Para el año 2014, **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, se encontraba desarrollando un proyecto inmobiliario denominado "TIERRA DE PROMISION", el cual se llevaría a cabo en el Municipio de Villeta Cundinamarca en la vereda el Naranjal, a 1,5 Kms desde la autopista por la entrada a Miradores de Payandé, en virtud de lo cual el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** en representación de la citada sociedad y sin contar con las licencias de venta, urbanización y construcción e incluso sin contar la totalidad de los inmuebles saco a la venta un paquete de inmuebles que se venderían a un precio privilegiado los cuales se encontrarían sometidos a propiedad horizontal y a un plan de entrega especial; para lo cual ofreció en venta a mi representada la **ARIAS & APERADOR S EN C S** dos inmuebles que supuestamente iban hacer parte del proyecto inmobiliario.

En virtud de lo anterior, la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, representada por la señora **MARÍA PAULINA ARIAS CAMACHO**, actuando **DE BUENA FE** en fecha **7 de febrero de 2014**, suscribió **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** en calidad de **PROMETIENTE COMPRADORA** con la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, para la adquisición de la **CASA TIPO DOS** la cual estaba sometida a propiedad horizontal y estaría constituida en un área privada de entre **1550 y 2000 Mts²**, la cual fue ofrecida para su venta a la **SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C**; cuyo perfeccionamiento fue realizado mediante la citada

promesa de compraventa, estableciéndose el valor de la venta en la suma de \$745.000.000.

Dicho inmueble debía contener las siguientes características: CASA TIPO DOS implantada en un lote comunal de uso privativo de entre 1550 y 2000 Mts2, el cual constara de sala, comedor, espacio con uso de estudio o dormitorio (WC), cocina, baño social, alcoba del servicio (WC), área de lavado y planchado, basuras, alcoba principal (Vestier, wc, y terraza y 2 alcobas secundarias (wc, individual y balcon), terraza y cubierta verde, piscina con terraza dura, garaje descubierto para dos autos.

Posteriormente a ello, y **en un acto de buena fe por parte de mi representada la sociedad ARIAS & APERADOR S EN C suscribe NUEVA PROMESA DE COMPRAVENTA con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, y representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN; mediante Documento Privado de Fecha 20 de Mayo De 2014, dejándose sin efecto la anterior promesa de compraventa, y fijando como nuevo objeto del negocio jurídico el inmueble que se identificaría como CASA TIPO TRES, en un área privada de 1.737,98 Mts2 y una vivienda con un área privada construida de 321.35 Mts2 y piscina, que haría parte del proyecto inmobiliario "TIERRA DE PROMISION", ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca.** Para el efecto la CASA TIPO TRES, constaría de las siguientes áreas:

Área Total:	321,35 M2
Área cubierta:	249,75 M2
Área de terraza:	43,60 M2
Área de piscina:	28,00 M2
Área del Lote:	1.737,98 M2

En la citada promesa de compraventa se indicó **“que para el desarrollo del proyecto la PROMETIENTE VENDEDORA hará uso de 6 lotes de terreno, identificados con matrículas inmobiliarias No. 156-70693, 156-18308, 156-7565, 156-13218, 156-56483 y 156-72419 (...) todos pertenecen a ECOCIUDAD SAS, como FIDEICOMITENTE teniendo pendiente su registro en la fiducia alianza, el sexto predio, se encontraba en FIDUCIA en parqueo en la FIDUCIARIA ALIANZA teniendo a la ciudad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS como FIDEICOMITENTE”**.

En virtud de lo anterior, las partes acordaron que la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, en su calidad de **PROMITENTE COMPRADORA** del inmueble pagaría a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, la suma de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407.135.00)**, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Cuarta del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de fecha 20 de mayo de 2014.

Las sumas de dinero que fueron pagadas por parte de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C** a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, en las fechas y valores que se describen a continuación de conformidad con los comprobantes y recibos de caja, así como en la certificación expedida por el Contador de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, que dan fe de los pagos realizados por mi representada **ARIAS Y APERADOR S EN C** para la adquisición de la **CASA TIPO TRES** valores que ascienden a la suma **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE**

MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407. 135.00), precio acordado en las promesas de compraventa antes descritas.

Documentos que se aportan en copias auténticas como prueba de lo aquí indicado, así:

FECHA DE PAGO	CONCEPTO	RECIBO DE CAJA VALOR	CONSIGNACIÓN	VALOR PAGADO
06/02/2014	Anticipo para comprar casa tipo 2 proyecto Villeta	200.000.000		200.000.000
20/02/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
27/02/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
27/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
31/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
31/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	50.000.000		50.000.000
06/06/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	39.243.680		39.243.680
19/06/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	163.000.000		163.000.000
23/12/2014	Abono de casa tipo 3 en planos		35.000.000	35.000.000
23/12/2014	Abono de casa tipo 3 en planos		23.000.000	23.000.000
transferencia	Abono de casa tipo 3 en planos		15.368.451	15.368.451
02/07/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	77.795.004		77.795.004

28/05/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
10/06/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	11.052.000		11.052.000
03/07/2015	Pago Total de casa tipo 3 en planos	63.948.000		63.948.000
TOTAL		\$730.038.684	\$73.368.451	\$ 803.407.135

Entre las obligaciones se estableció que la **PROMETIENTE VENDEDORA**, se obligaba a entregar real y materialmente el inmueble a la **PROMETIENTE COMPRADORA** al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, la cual sería otorgada una vez el inmueble se encontrara plenamente construido y se hubiese generado la respectiva acta de entrega por parte de la sociedad constructora junto con la aprobación del administrador del Condominio como propiedad horizontal.

Adicionalmente, mediante documento privado de fecha 9 de marzo de 2017, **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** suscribió con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C, OTRO SÍ** a la PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 20 de mayo de 2014, en el sentido modificar la cláusula primera de la citada promesa, realizando una variación en cuanto al número de lote y metraje final del terreno, entendiéndose para todos los efectos que el inmueble objeto del contrato correspondería a la **CASA TIPO TRES**, con un área estimada de 1.829.20 MT2, Lote **39**, del proyecto inmobiliario denominado "**CONDominio BOSQUES DE PAYANDE**" antes "**TIERRA DE PROMISION**".

Es de advertir que, tanto en las promesas de compraventa como en el otrosí y la fecha de pago del precio acordado por los inmuebles prometidos en venta, estuvo como representante de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN actual Representante Legal de la sociedad demandante, por lo cual es concedor directo del negocio y de las obligaciones derivadas de dichos contratos de compraventa.

Los inmuebles sobre los cual se construiría el proyecto inmobiliario denominado "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE" antes "TIERRA DE PROMISION", y cuyas unidades inmobiliarias fueron prometidas en venta a los PROMETIENTES COMPRADORES entre ellos las sociedades ARIAS Y APERADOR S EN C, y DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, fue objeto de transferencia a la sociedad fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA SA, mediante las siguientes Escrituras Públicas, así:

- a. E.P. No. 203 del 24 de enero de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO LA ARBOLEDA", sobre el inmueble denominado LA ARBOLEDA que se identificaba antes de su englobe con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-070693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.
- b. E.P. No. 1146 del 28 de marzo de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO ECOCIUDAD I", sobre el inmueble que se denominaba como LOTE y que se identificaba antes de su englobe actual con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-129790 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, inmueble que a su turno fue producto del englobe previo de los predios identificados

como: Finca la Pradera con Matrícula 156-7565, Finca Rafael con Matrícula No. 156-56483 y Finca El Guayabo con Matrícula No. 156-13218.

- c. E.P. No. 2.993 del 15 de agosto de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado “**FIDEICOMISO ECOCIUDAD II**”, sobre el inmueble que se denominaba **LAS BRISAS** y que se identificaba antes de su englobe con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **156-18308** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

- d. E.P. No. 3.352 del 11 de septiembre de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual se actualiza área y linderos del inmueble denominado como **FINCA EL CAPOTAL** que se identificaba antes de su englobe con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **156-72419** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, así como también se realiza la transferencia del derecho de dominio del citado inmueble a título de fiducia mercantil por cuenta del fideicomitente **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, como aporte para el incremento del Patrimonio Autónomo denominado “**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**”.

- e. E.P. No. 5.148 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, con la cual, en el primer acto jurídico del mencionado instrumento público, los Patrimonios Autónomos denominados “**FIDEICOMISO ECOCIUDAD II**” y “**FIDEICOMISO LOTE LA ARBOLEDA**”, efectúan la restitución de aporte en fiducia mercantil de los inmuebles fideicomitidos, identificados como inmuebles denominados **LAS BRISAS** y **LA ARBOLEDA** que se identificaban respectivamente con los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. **156-18308** y **156-70693** de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, a favor del “**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**”.

Y en el segundo acto jurídico de la citada escritura, previa restitución de los inmuebles ya mencionados, la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, actuando en su calidad de titular y vocera fiduciaria del “**FIDEICOMISO ECOCIUDAD I**” propietario de todos los inmuebles fideicomitidos, procede por instrucciones de su único fideicomitente **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, a englobar en un solo lote de terreno los inmuebles denominados: **I) LA ARBOLEDA** con Matricula No. **156-070693**; **II) LOTE** con Matricula No. **156-129790**; **III) LAS BRISAS** con Matricula No. **156-18308**; y **IV) FINCA EL CAPOTAL** con Matricula No. **156-72419**, en un lote que se denominó como “**BOSQUES DE PAYANDE**”, al cual se le asigno luego de cerrar los folios individuales, el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **156-133727** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, con una cabida total de veinticuatro hectáreas seis mil doscientos metros cuadrados (24 Hts 6.200 Mts²), al cual se le asigno la cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.

- f. E.P. No. 3.109 del 4 de septiembre de 2015 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, mediante la cual la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, actuando en su calidad de titular y vocera fiduciaria del patrimonio autónomo denominado “**ECOCIUDAD I**”, **procede a aclarar la escritura 5.148 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá**, con relación al área del inmueble fideicomitido que se engloba como un solo lote de terreno denominado “**BOSQUES DE PAYANDE**”, con Matricula Inmobiliaria No. **156-133727** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, **en cuanto al área y cabida del inmueble** indicando que el mismo tiene una cabida

superficial total de **veinticuatro hectáreas mil doscientos dieciséis metros cuadrados (24 Hts 1.216 Mts2).**

- g. E.P. No. 060 del 15 de enero de 2016 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, mediante la cual la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, actuando en su calidad de titular y vocera fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **“ECOCIUDAD I”**, **procede a actualizar el área y linderos del inmueble fideicomitido** identificado como **“BOSQUES DE PAYANDE”**, con Matricula Inmobiliaria No. **156-133727** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000, **cuya área y cabida superficial** quedo con un total de **veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4.859 Mts2).**

El 29 de enero de 2018 la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**, presento a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, oferta comercial para la compra de la totalidad de los derechos fiduciarios dentro del fideicomiso **“ECOCIUDAD I”**, cuya titular y vocera fiduciaria es **ALIANZA FIDUCIARIA SA**, la cual fue aceptada por la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, el 30 de enero de 2018, procediendo a suscribir la misma en fecha 8 y 22 de marzo de 2018.

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, **no cumplió con lo estipulado en los anteriores contratos de promesas de compraventa, ya que al no contaba con las Licencias de venta, urbanización, así como la licencia de construcción para las viviendas que había puesto en venta y**

la correspondiente propiedad horizontal; no pudo llevar a cabo el proyecto inmobiliario por lo que decidieron no continuar con el desarrollo del mismo.

Ante la anterior situación, mi representada la SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S en ejercicio de los derechos que les confiere los contratos de promesas de compraventa suscritas por las partes, requirieron a ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, para que resolviera el vínculo contractual que los unía y procediera a pagar las indemnizaciones moratorias junto con la devolución de los recursos pagados a dicha empresa por la compra de los inmuebles prometidos en venta, so pena de interponer las respectivas acciones de responsabilidad civil contractual y penal, derivado de la venta de un proyecto sin licencias de venta y construcción aprobada, así como por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS.

Ante dicho incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, mediante documento privado de fecha 28 de mayo de 2018, ECOCIUDAD COLOMBIA SAS y CANCHA FAIR PLAY SAS, suscribieron con las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S, y DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS CONTRATO DE TRANSACCIÓN; por medio del cual se constituyó garantías a favor de los PROMETIENTES COMPRADORES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS; esta última a quien también le habían incumplido las promesas de compraventa, para el pago de las obligaciones a favor de estas, así como de los pasivos derivados de las promesas de compraventa de los inmuebles del proyecto inmobiliario denominado “CONDominio BOSQUES DE PAYANDE”.

Para lo cual se determinó como objeto del contrato, establecer los términos y condiciones de las transferencias de los bienes fideicomitidos a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES para el pago de las obligaciones a su favor, y la correspondiente resolución de las promesas de venta suscritas con las sociedades ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS**, precavido cualquier diferencia o reclamación presente o futura que tenga origen en la celebración, ejecución, terminación o liquidación de los acuerdos previamente adquiridos por las partes.

En dicho documento se estableció entre otras las siguientes obligaciones:

*"Se acuerda entre las partes un valor a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, con corte abril 30 de 2018, de **MIL CUATROSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 1.425.190.448.00)**, constituyéndose **LOS TRANSANTES** como deudor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, a partir de la fecha de este documento, por la suma de dinero aquí indicada".*

*Que los socios y/o accionistas de las sociedades **TRANSANTES**, han tenido discrepancias sobre la administración de los activos y recursos de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, por lo cual y ante el requerimiento de **LOS TRANSACCIONARIOS**, han decidido resciliar la transferencia de los derechos fiduciarios que como fideicomitente le corresponde actualmente a la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**, en el Patrimonio Autónomo denominado **"ECOCIUDAD I"**, cuyo titular y vocero fiduciario es la **FIDUCIARIA ALIANZA**, a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, dejando sin efecto las obligaciones que existían entre las dos (2) sociedades (...).*

Derivado de la decisión de no continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario, **LOS TRANSANTES** se obligan solidaria e incondicionalmente para con **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a efectuar los pagos de que trata los numerales 3 y 4, mediante la transferencia a título de Dación en Pago, de los bienes fideicomitidos de que son beneficiarios en el Patrimonio Autónomo denominado "**ECOCIUDAD I**", constituido con la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, para lo cual mediante esta transacción imparte la orden expresa, firme e irrevocable a la Fiduciaria Alianza, para que transfiera el pleno derecho de dominio del inmueble fideicomitado a título de dación en pago libre de cualquier otra garantía o gravamen, a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C** en un **cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%)** de los derechos de cuota del inmueble, y a la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, en un **cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%)** de los derechos de cuota del inmueble, y/o a sus cesionarios o a quienes estas empresas designen por escrito, por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

Aunado a lo anterior, mediante Escritura Publica No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018 de la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, el fideicomiso ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de tradente, transfiere a título de dación en pago a favor de LOS ACREEDORES ARIAS Y APERADOR S EN C y la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, el derecho real de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el inmueble que se denomina "BOSQUES DE PAYANDE" identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-133727, por instrucción del Fideicomitente y por cuenta del deudor **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para lo cual se transfirió en los siguientes porcentajes *en un cincuenta y dos puntos veintiún por ciento (52.21%) de los derechos de cuota del inmueble a favor de ARIAS Y APERADOR S EN C*, y en un

En síntesis, de lo anterior, queda demostrado con todos los soportes probatorios la obligación que dio lugar a la Escritura de Dación en pago a favor de mi representada la sociedad ARIAS & APERADOR S EN C S, obligación que surgió desde el año 2014 producto de los contratos de promesas de compraventa y el recibo efectivo de los dineros de parte de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, situación de la cual eran concededores directos los señores MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN y ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN, toda vez que ellos fungían como accionistas y este último como Representante de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, por lo tanto reitero conocían la existencia de estas obligaciones y de las cuales se debían dar estricto cumplimiento

Una vez realizadas las anteriores precisiones, me permito referirme a cada una de las pretensiones solicitadas en el libelo demandatorio así:

I. A LAS PRETENSIONES

En nombre de la de la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**, con fundamento en lo que más adelante sustentaré, manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias contenidas en la demanda, por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios, y en consecuencia, solicito respetuosamente que en la sentencia de fondo se exonere de toda responsabilidad a la sociedad que represento y de igual manera, solicito que en el fallo correspondiente, se declare probadas todas y cada una de las excepciones de mérito que propondré en el acápite respectivo.

✓ PRETENSIONES PRINCIPALES

A LA PRIMERA: Me opongo a la pretensión que impetra el demandante en este numeral, mediante la cual solicita se declare que existió concilio fraudulento pauliano, la cual no ha de prosperar, toda vez que no se reúnen los presupuestos establecidos en artículo 2491¹ del C.C., puesto que el citado artículo es claro en indicar que son los acreedores quienes tienen derecho a solicitar se rescindan los contratos, lo cual en el presente caso no aplica por cuanto la parte demandante no tiene la calidad de acreedor.

adicional a ello, y contrario a lo indicado por el demandante, el CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO mediante al cual se transfirió a favor de los ACREEDORES ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S el derecho real de dominio y la posesión material que ejercía sobre el inmueble ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO – FIDEICOMISO ECOCIUDAD I, por instrucción del FIDEICOMITENTE CANCHA FAIR PLAY S.A.S y por cuenta del DEUDOR ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, del inmueble que se denomina BOSQUES DE PAYANDE, predio identificado con el folio de matrícula 156-133727; tiene plena validez, toda vez que fue suscrito por la totalidad de las

¹ ARTICULO 2491. <ACCION DE RESCISION>. En cuanto a los actos ejecutados antes de la cesión de bienes o a la apertura del concurso, se observarán las disposiciones siguientes:

1. Los acreedores tendrán derecho para que se rescindan los contratos onerosos, y las hipotecas, prendas* y anticresis* que el deudor haya otorgado en perjuicio de ellos, siendo de mala fe el otorgante y el adquirente, esto es, conociendo ambos el mal estado de los negocios del primero. (...)

partes aquí descritas y perfeccionado por las partes por Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 y aclarada mediante Escritura Publica No. 3520 del 4 de diciembre de 2018, otorgadas en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá y debidamente inscrita en el folio de matrícula correspondiente.

Dicho contrato de dación surgió a la vida jurídica, en virtud del incumplimiento por parte de la deudora ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S a las obligaciones contenidas en los contratos de promesas de compraventa suscritas con LOS ACREEDORES ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S y no de manera fraudulenta como lo pretende hacer ver la parte demandante.

Prueba de ello, son la declaración contenida en el CONTRATO DE TRANSACCIÓN el cual se adjunta con este escrito como soporte de estas manifestaciones; entre las cuales textualmente se indicó:

"Derivado de la decisión de no continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario, LOS TRANSANTES se obligan solidaria e incondicionalmente para con LOS PROMETIENTES COMPRADORES a efectuar los pagos de que trata los numerales 3 y 4, mediante la transferencia a título de Dación en Pago, de los bienes fideicomitidos de que son beneficiarios en el Patrimonio Autónomo denominado "ECOCIUDAD I", constituido con la FIDUCIARIA ALIANZA SA, para lo cual mediante esta transacción imparte la orden expresa, firme e irrevocable a la Fiduciaria Alianza, para que transfiera el pleno derecho de domino del inmueble fideicomitado a título de dación en pago libre de cualquier otra garantía o gravamen, a

favor de la sociedad ARIAS Y APERADOR S EN C en un cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%) de los derechos de cuota del inmueble, y a la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, en un cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) de los derechos de cuota del inmueble, y/o a sus cesionarios o a quienes estas empresas designen por escrito, por cuenta del FIDEICOMITENTE.

A LA SEGUNDA: Me opongo a la pretensión que solicita el demandante, toda vez que como se indicó en el anterior numeral la dación en pago suscrita por Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 y aclarada mediante Escritura Publica No. 3520 del 4 de diciembre de 2018, otorgadas en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, tienen plena validez, por cuanto reitero no se suscribió de manera fraudulenta; ya que la misma se ajusta a todos los preceptos legales, la cual surgió en virtud del incumplimiento por parte de la deudora ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S a las obligaciones contenidas en los contratos de promesas de compraventa suscritas con LOS ACREEDORES ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S; lo tanto, el inmueble que se denomina BOSQUES DE PAYANDE, predio identificado con el folio de matrícula 156-133727 es y continuará siendo de propiedad de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S.

A LA TERCERA: Me opongo a la pretensión incoada en este numeral, ya que al no prosperar las peticiones iniciales no es procedente que su despacho acceda a librar el exhorto al que se refiere el artículo 47 del Decreto 960 de 1970, toda vez que, al haberse

realizado el negocio jurídico de manera legítima, no es pertinente que se realice la cancelación que el demandante solicita en este numeral.

A LA CUARTA: Al igual que la pretensión anterior, me opongo a esta pretensión; puesto que, al no prosperar las pretensiones iniciales, tampoco se deberá acceder a la pretensión solicitada en este numeral, esto es librar exhorto al Registrador de Instrumentos Públicos de Facatativá Cundinamarca, cancelando las anotaciones No. 4 y 5 de fechas 11 de diciembre de 2018 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727, mediante las cuales de inscribió la dación en pago a favor de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, transfiriéndose de esta forma el derecho real de dominio y la posesión material sobre el inmueble que se denomina BOSQUES DE PAYANDE a las citadas sociedades.

Lo anterior, en atención a que la dación en pago suscrita por Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 y aclarada mediante Escritura Publica No. 3520 del 4 de diciembre de 2018, otorgadas en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, tienen plena validez, puesto que la misma no se suscribieron de manera fraudulenta como lo quiere hacer ver el demandante al interponer esta demanda, realizando manifestaciones que no son ciertas, queriendo de manera fraudulenta hacer incurrir en error al Despacho para que declare rescindido el contrato de dación en pago; a sabiendas que este se originó en virtud del incumplimiento de las obligaciones contenidas en los contratos de promesas de compraventa que fueron suscritas por las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, con **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, quien hoy figura como Representante Legal principal de la sociedad aquí demandante BYLIN S.A.S, motivo por el cual la presente pretensión se encuentra fuera de contexto.

A LA QUINTA: Me opongo a esta pretensión, ya que, al desestimarse las pretensiones de la demanda, no es procedente condena alguna en contra de mí representada, así como de las demás ejecutadas, por lo cual le corresponderá a su señoría determinar las condenas a la parte demandante por concepto de las costas que fije su Despacho.

A LA SEXTA: No me opongo a esta pretensión, por cuanto solo se limita al reconocimiento de personería por parte del apoderado de la parte demandante para actuar en representación de la sociedad BYLIN S.A.S, la cual con la admisión de la demanda queda sin lugar a pronunciamiento adicional.

✓ **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

A LA PRIMERA: Me opongo a la pretensión que impetra el demandante en este numeral, por cuanto solicita que se declare que es simulado y por tanto va en perjuicio de los intereses económicos de la demandante el contrato de dación en pago; pretensión que no está llamada a prosperar ya que como se ha indicado con antelación no existe fraude alguno respecto al contrato de dación suscrito a favor de ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, sociedades que actuaron de buena fe al suscribir en su momento contratos de compraventa con la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**.

Lo que no se puede pasar por alto, es el actuar del demandante quien actúa de mala fe al interponer la presente acción, prueba de ello es que en la misma demanda pretende se declare que existió concilio fraudulento pauliano y por otra parte se declare que es simulado la dación en pago contenida por Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 y aclarada mediante Escritura Publica No. 3520 del 4 de diciembre de 2018, otorgadas en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá; como bien lo indica “en el evento que no sean despachadas favorablemente las pretensiones esgrimidas en el capítulo anterior de esta demanda (...) le solicito de manera subsidiaria se sirva acceder a las siguientes peticiones, las que desde luego tienen el carácter de excluyentes de las deprecadas en el capítulo anterior”, pretensiones que no están llamadas a prosperar por cuanto contrario a lo que indica el demandante, la dación en pago se celebró con todas las exigencias formales y sustanciales que la ley establece.

A LA SEGUNDA: Me opongo a la pretensión que solicita el demandante, toda vez que como se indicó en el anterior numeral la dación en pago suscrita por Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 y aclarada mediante Escritura Publica No. 3520 del 4 de diciembre de 2018, otorgadas en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, tienen plena validez, por cuanto reitero no se suscribieron de manera fraudulenta; por lo tanto, el inmueble que se denomina BOSQUES DE PAYANDE, predio identificado con el folio de matrícula 156-133727 es y continuará siendo de propiedad de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S.

A LA TERCERA: Me opongo a la pretensión incoada en este numeral, ya que al no prosperar las peticiones iniciales no es procedente que su despacho acceda a librar el exhorto al que se refiere el artículo 47 del Decreto 960 de 1970, toda vez que, al haberse realizado el negocio jurídico de manera legítima, no es pertinente que se realice la cancelación que el demandante solicita en este numeral.

A LA CUARTA: Al igual que la pretensión anterior, me opongo a esta pretensión; puesto que, al no prosperar las pretensiones iniciales, tampoco se deberá acceder a la pretensión solicitada en este numeral, esto es librar exhorto al Registrador de Instrumentos Públicos de Facatativá Cundinamarca, cancelando las anotaciones No. 4 y 5 de fechas 11 de diciembre de 2018 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727, mediante las cuales se inscribió la dación en pago a favor de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, transfiriéndose de esta forma el derecho real de dominio y la posesión material sobre el inmueble que se denomina BOSQUES DE PAYANDE a las citadas sociedades.

Lo anterior, en atención a que la dación en pago suscrita por Escritura Pública No. 2585 del 24 de septiembre de 2018 y aclarada mediante Escritura Publica No. 3520 del 4 de diciembre de 2018, otorgadas en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, tienen plena validez, puesto que la misma no se suscribieron de manera fraudulenta como lo quiere hacer ver el demandante al interponer esta demanda realizando manifestaciones que no son ciertas, queriendo de manera fraudulenta y con artimañas hacer incurrir en error al Despacho para que declare rescindido el contrato de dación en pago; a sabiendas que este se originó en virtud del incumplimiento de las obligaciones contenidas en los contratos de promesas de compraventa que fueron suscritas por las

sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, con **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, quien hoy figura como Representante Legal principal de la sociedad aquí demandante BYLIN S.A.S, motivo por el cual la presente pretensión se encuentra fuera de contexto y no está llamada a prosperar.

A LA QUINTA: Me opongo a esta pretensión, ya que, al desestimarse las pretensiones de la demanda, no es procedente condena alguna en contra de mí representada, así como de las demás ejecutadas, por lo cual le corresponderá a su señoría determinar las condenas a la parte demandante por concepto de las costas que fije su Despacho.

A LA SEXTA: No me opongo a esta pretensión, por cuanto solo se limita al reconocimiento de personería por parte del apoderado de la parte demandante para actuar en representación de la sociedad BYLIN S.A.S, la cual con la admisión de la demanda queda sin lugar a pronunciamiento adicional.

II. A LOS HECHOS

Por ser susceptible de ello, el demandante deberá probar todos y cada uno de los elementos fácticos sobre los cuales edifica las pretensiones del libelo de la demanda, por los medios probatorios idóneos y pedidos en la oportunidad procesal respectiva, con las formalidades previstas en la Ley.

En virtud de lo anteriormente expuesto, me permito exponer:

AL PRIMERO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce, toda vez que no es de conocimiento de mi representada, las actuaciones desplegadas que indica el apoderado de la parte demandante se surtieron de manera verbal y en desarrollo de varias Asambleas, mediante las cuales supuestamente se pactó por parte de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y la sociedad BYLIN S.A.S un contrato denominado Contrato de Prestación de Servicios PROYECTO ARQUITECTÓNICO BOSQUES DE PAYANDE.

Lo anterior, teniendo en cuenta que mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S., solo actuó en calidad de PROMETIENTE COMPRADORA en virtud de las promesas de compraventa suscritas con la sociedad la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, y que ante el incumplimiento por parte de la citada sociedad en el cumplimiento de las obligaciones emanadas de las promesas de compraventa suscritas adquirió la calidad de ACREEDORA.

Sin embargo, es importante hacer mención que en los documentos aportados con la demanda se encuentra un Contrato de Prestación de Servicios denominado PROYECTO ARQUITECTÓNICO BOSQUES DE PAYANDE, en el cual se observa que dicho contrato fue suscrito por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de Representante Legal de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN en calidad de Representante Legal de la sociedad BYLIN S.A.S, suscrito en fecha 27 de enero de 2017, el cual a simple vista llama la atención ya que contiene cierta relación entre las partes pues

contiene la misma dirección y teléfono tanto de la parte CONTRATANTE como la del CONTRATISTA.

Lo cual debería tomarse como un vicio de nulidad y por lo tanto no podría tenerse certeza de la validez del mismo por cuanto que quienes suscriben el contrato el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN** **figuran desde el año 2010, como Representantes Legales de la sociedad BYLIN S.A.S;** tal y como obra en el Certificado de Existencia y Representación del cual se puede extraer:

*“Que por acta No. 25 de Junta de Socios del 17 de septiembre de 2010 inscrita el 28 de septiembre de 2010 bajo el numero 01417369 del Libro IX, fueron nombrado (s) **GERENTE BYLIN ESKIL ANDERS VIKTOR IDENTIFICADO C.E 245971 y SUBGERENTE ESPINOSA DE BYLIN MAGNOLIA IDENTIFICADA C.E 246164** “*

CERTIFICA:
REPRESENTACIÓN LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD SERÁ EJERCIDA POR EL GERENTE Y EL SUBGERENTE, QUIENES TENDRÁN LAS MISMAS FACULTADES PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN TODO MOMENTO Y SIN LIMITACIÓN ALGUNA. EL GERENTE Y EL SUBGERENTE SERÁN NOMBRADOS POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.

CERTIFICA:
** NOMBRAMIENTOS **
QUE POR ACTA NO. 25 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2010 BAJO EL NUMERO 01417369 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE BYLIN ESKIL ANDERS VIKTOR	C.E. 000000000245971

QUE POR ACTA NO. 26 A DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 11 DE FEBRERO DE 2011, INSCRITA EL 25 DE ABRIL DE 2011 BAJO EL NUMERO 01472904 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
SUBGERENTE ESPINOSA DE BYLIN MAGNOLIA	C.E. 000000000246164

CERTIFICA:
FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: EL GERENTE Y EL SUBGERENTE EJERCERÁN TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO COMO REPRESENTANTES LEGALES, SIN LIMITACIÓN ALGUNA, Y EN ESPECIAL, LAS SIGUIENTES: 1. REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL. 2. ABRIR SUCURSALES O AGENCIAS O DEPENDENCIAS, DENTRO O FUERA DEL PAÍS, PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. 3. DESIGNAR LA CREACIÓN DE CARGOS DIRECTIVOS QUE

En virtud de lo anterior, **dicho contrato de prestación de servicios estaría viciado de nulidad absoluta por configurarse los impedimentos fijados en la ley de conformidad con lo señalado en el artículo 839 del Código de Comercio** que establece las **prohibiciones de los Representantes** por cuanto textualmente indica: **“No podrá el representante hacer de contraparte del representado o contratar consigo mismo, en su propio nombre o como representante de un tercero, salvo expresa autorización del representado”**.

Adicional a ello no figura prueba siquiera sumaria, mediante la cual la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S hubiese autorizado al señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** en calidad de Representante Legal de la citada sociedad a suscribir el presente contrato con **la sociedad BYLIN S.A.S de la cual reitero el mismo señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN figura como Representante Legal.**

Por el contrario en el acta de fecha 31 de enero de 2017 de la sociedad ECOCIUDAD en la cual participaron la señora Magnolia y el señor **ESKIL ANDERS dentro del debate suscitado la señora Martha Zambrano accionista de dicha compañía al hacer manifestación sobre las condiciones de los honorarios de los costos del proyecto hizo expreso a la asamblea que sobre dichos conceptos no existía contrato alguno, sobre lo cual no hubo objeción o manifestación de la existencia por parte de los citados señores del contrato que ahora presentan, el cual supuestamente había suscrito con cuatro días de antelación.** Esta actuación denota la posible

suscripción del mismo con posterioridad o como creación de una prueba fraudulenta la cual es de plano nula bajo los presupuestos legales establecido.

De igual manera **existen elementos de prueba extraídos de los aportados por el demandante de los cuales se infiere la existencia de vinculo de afinidad entre los señores señor ESKIL ANDERS y MAGNOLIA quienes en todos los eventos y reuniones societarios se evidenciaban como esposos, lo cual es visible con el apellido adoptado por la señora Magnolia de BYLIN apellido que por lo demás es poco usual, lo cual va en contravía de lo dispuesto jurisprudencialmente en lo cual se hace alusión en el acápite de excepciones.**

AL SEGUNDO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce en este hecho el cual comprende los literales a y b; sin embargo **es pertinente reiterar que el citado contrato de prestación de servicios al que refiere la parte demandante a la luz del ordenamiento jurídico, se encuentra viciado de nulidad absoluta por configurarse los impedimentos fijados en la ley de conformidad con lo señalado en el artículo 839 del Código de Comercio** que establece las **prohibiciones de los Representantes** por cuanto textualmente indica: **"No podrá el representante hacer de contraparte del representado o contratar consigo mismo, en su propio nombre o como representante de un tercero, salvo expresa autorización del representado"**; más aún cuando no figura prueba mediante la cual la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S autorice al señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** en calidad de Representante Legal de la citada sociedad a suscribir el citado contrato con **la sociedad BYLIN S.A.S de la cual el mismo figura como Representante Legal.**

No obstante, dado que el demandante zanja su posición en este numeral citando como prueba la copia del Acta No. 20 de fecha 24 de noviembre de 2016, aduciendo que en dicha reunión se aprobaron deudas a la sociedad BYLIN y forma de pago en dicha acta, contrario a lo que manifiesta el actor, no se evidencia aprobación alguna por parte de la asamblea de accionistas ya que simplemente se evidencia una presentación de estados financieros sobre los cuales la asamblea a no emitió aprobación alguna, tal y como lo exige el artículo 431 del Código de Comercio al indicar que sobre cada sesión se deben dejar expresa constancia de la aprobación con el número de votos emitidos en favor, en contra o en blanco, requisito expreso que también fue adoptado mediante circular externa 100-000001 del 21 de marzo de 2017 de la Superintendencia de Sociedades

Por el contrario, en el acta de fecha 31 de enero de 2017 de la sociedad ECOCIUDAD en la cual participaron la señora Magnolia y el señor **ESKIL ANDERS dentro del debate suscitado la señora Martha Zambrano accionista de dicha compañía al hacer manifestación sobre las condiciones de los honorarios de los costos del proyecto hizo expreso a la asamblea que sobre dichos conceptos no existía contrato alguno, sobre lo cual no hubo objeción o manifestación de la existencia por parte de los citados señores del contrato que ahora presentan, el cual supuestamente había suscrito con cuatro días de antelación. Esta actuación denota la posible suscripción del mismo con posterioridad o como creación de una prueba fraudulenta la cual es de plano nula bajo los presupuestos legales establecido.**

AL TERCERO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; pues si bien las actas que se relacionan en este hecho fueron aportadas con el escrito de demanda a mi representada no le consta el contenido de las mismas, así como tampoco las determinaciones tomadas en las asambleas extraordinarias de accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.

Nótese que, en las actas indicadas por la parte demandante, que no se evidencia aprobación alguna por parte de la asamblea de accionistas, tal y como lo exige el artículo 431 del Código de Comercio al indicar que sobre cada sesión se deben dejar expresa constancia de la aprobación con el número de votos emitidos en favor, en contra o en blanco, requisito expreso que también fue adoptado mediante circular externa 100-000001 del 21 de marzo de 2017 de la Superintendencia de Sociedades.

AL CUARTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; toda vez que no cómo se indicó con antelación no es de conocimiento de mi representada el contrato de prestación de servicios denominado PROYECTO ARQUITECTÓNICO BOSQUES DE PAYANDE, el cual supuestamente suscribió la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S con la sociedad BYLIN S.A.S; pues si bien con los anexos de la demanda se allego copia del mismo, el cual contiene ciertas obligaciones de la partes, no le es de conocimiento a mi representada que tales obligaciones allí plasmadas hayan sido perfeccionadas por la parte allí obligada entre las cuales el demandante indica ya se dio estricto cumplimiento, las cuales discrimina en los literales A, B, C, D y E.

La parte actora indica que dichos hechos los demuestra con la copia autentica de la Resolución No. 130 de fecha 3 de agosto de 2016 expedida por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Villeta Cundinamarca, para lo cual es pertinente indicar que si bien dicha Resolución fue aportada con la demanda ello no indica que la misma haya sido tramitada por la sociedad BYLIN S.A.S en ejecución de sus obligaciones.

Ahora bien, **dicha Licencia de urbanismo y construcción que fuera otorgada por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Villeta Cundinamarca mediante Resolución 130 de agosto 3 de 2016 a la Sociedad Comercial ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, no puede llegar a demostrar que a dicha fecha se hubiese cumplido las gestiones pertinentes, toda vez que la misma fue objeto de los recursos legales pertinentes de los cuales a la fecha dicho acto administrativo se encuentra suspendido mediante** acto administrativo de fecha 28 de abril de 2017, expedido por el Alcalde Municipal de Villeta Cundinamarca, por medio del cual da cumplimiento a la providencia judicial de fecha 21 de abril de 2017, proferida por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativá en el trámite de la Acción Popular No. 2016-00121, en el sentido de suspender provisionalmente los Actos Administrativos contenidos en las Resoluciones No. 130 del 2016; 148 del 15 de septiembre de 2016 y la Resolución No. 270 de diciembre de 2016, respecto a la licencia urbanística otorgada para el proyecto denominado Bosques de Payandé, para lo cual se requirió a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** para que se abstuviera de realizar cualquier labor constructiva en los mencionados predios, Acto administrativo que se adjunta como prueba de esta manifestación.

AL QUINTO: AL CUARTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce.

Sin embargo, verificando el contrato de prestación de servicios denominado PROYECTO ARQUITECTÓNICO BOSQUES DE PAYANDE el cual supuestamente fue suscrito por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de Representante Legal de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN en calidad de Representante Legal de la sociedad BYLIN S.A.S, suscrito en fecha 27 de enero de 2017, en la cláusula quinta correspondiente a OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA en el numeral 6 se estableció: “Gestionar ante el Departamento de Planeación Municipal la licencia de urbanización y construcción”, así las cosas dicha actuación si hacia parte de las obligaciones y no como lo quiere hacer ver el aquí demandante.

AL SEXTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce.

Respecto a lo indicado en este numeral, es pertinente indicar que, si bien en el plenario obra copia de la Resolución 130 de 2016, expedida el día 3 de agosto de 2016 por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Villeta Cundinamarca, mediante la cual se concedió la Licencia Urbanística de urbanismo y construcción primera etapa de quince viviendas, zona social y portería en la modalidad de obra nueva vivienda campestre de dos pisos unifamiliar para el predio con código catastral número 00-02-0001-0020-000 y matrícula inmobiliaria No. 156-133727 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, para el proyecto denominado Bosques de Payande ubicado en la vereda el Naranjal sector rural del municipio de Villeta a la Sociedad Comercial ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, es preciso reiterar que dicha Licencia fue suspendida por el Despacho del alcalde de ese municipio mediante Auto de fecha 28 de abril de 2017, por medio del cual se dispuso suspender provisionalmente los

Actos Administrativos contenidos en las Resoluciones No. 130 del 2016; 148 del 15 de septiembre de 2016 y la Resolución No. 270 de diciembre de 2016, respecto a la licencia urbanística otorgada para el proyecto denominado BOSQUES DE PAYANDÉ, lo cual daría a lugar a suponer que si fue suspendida es porque la misma no cumplía a cabalidad con los requisitos exigidos para la licencia urbanística.

AL SÉPTIMO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce, más aún cuando la parte actora no allega prueba si quiera sumaria de la existencia de este hecho.

AL OCTAVO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; toda vez que no es de conocimiento de mi representada lo aquí plasmado, más aun cuando el actor manifiesta que “de manera verbal y en desarrollo de varias asambleas generales de accionistas la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S pacto con la sociedad BYLIN S.A.S un contrato de compraventa de un inmueble el cual fue elevado a escrito con fecha 27 de enero de 2017 y mediante el cual la demandada prometió a la sociedad demandante transferirle el derecho de dominio de una casa habitación tipo 4 localizada en el Lote No. 40 de la Etapa No. 3 del Condominio BOSQUES DE PAYANDE”.

Ahora bien, la parte demandante allega junto con la demanda Contrato de promesa de compraventa, mediante la cual se evidencia que al igual que el contrato de prestación de servicios también fue suscrito por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en

calidad de Representante Legal de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN en calidad de Representante Legal de la sociedad BYLIN S.A.S, suscrito en fecha 27 de enero de 2017.

Nótese que la fecha de suscripción de la promesa de compraventa es la misma fecha del contrato de prestación de servicios e incluso contiene los mismos vicios de nulidad absoluta, pues se configuran los impedimentos fijados en la ley de conformidad con lo señalado en el artículo 839² del Código de Comercio que establece las prohibiciones de los representantes, por cuanto como se indicó con antelación quienes suscriben el contrato el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN figuran desde el año 2010, como Representantes Legales de la sociedad BYLIN S.A.S; tal y como obra en el Certificado de Existencia y Representación de la citada sociedad.

Adicional a ello, y en concordancia con la norma citada, el artículo 906³ ibidem, establece específicamente las compraventas que por mandato legal se encuentran prohibidas, por cuanto el citado artículo en su numeral 4 reza lo siguiente:

2 **ARTÍCULO 839. <PROHIBICIONES DEL REPRESENTANTE>**. No podrá el representante hacer de contraparte del representado o contratar consigo mismo, en su propio nombre o como representante de un tercero, salvo expresa autorización del representado.

En ningún caso podrá el representante prevalerse, contra la voluntad del representado, del acto concluido con violación de la anterior prohibición y quedará obligado a indemnizar los perjuicios que le haya causado.

³ **ARTÍCULO 906. <COMPRAVENTAS PROHIBIDAS>**. No podrán comprar directamente, ni por interpuesta persona,

"No podrán comprar directamente, ni por interpuesta persona, ni aún en pública subasta, las siguientes personas:

(...)

4) Los representantes y mandatarios, respecto de los bienes cuya venta les haya sido encomendada, salvo que el representado, o el mandante, haya autorizado el contrato; (subrayado y negrilla fuera de texto)

AL NOVENO: Tal y como se indicó con antelación a mi representada **NO ME CONSTA** lo aquí indicado, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; pues si bien en la documental aportada con la demanda se adjunta el supuesto contrato de promesa de compraventa a mi representada no le consta su contenido así como las obligaciones allí plasmadas y mucho menos la valides del mismo.

AL DÉCIMO: Una vez más me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las actuaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce en cada uno de los literales de los cuales edifica el hecho aquí plasmado.

ni aún en pública subasta, las siguientes personas:

4) Los representantes y mandatarios, respecto de los bienes cuya venta les haya sido encomendada, salvo que el representado, o el mandante, haya autorizado el contrato;

AL UNDÉCIMO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce. Sin embargo, se reitera lo manifestado en el HECHO SEXTO, por cuanto lo aquí manifestado ya se había indicado con antelación por el apoderado de la parte actora, para lo cual se indicó:

Respecto a lo indicado en este numeral, es pertinente indicar que, si bien en el plenario obra copia de la Resolución 130 de 2016, expedida el día 3 de agosto de 2016 por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Villeta Cundinamarca, mediante la cual se concedió la Licencia Urbanística de urbanismo y construcción primera etapa de quince viviendas, zona social y portería en la modalidad de obra nueva vivienda campestre de dos pisos unifamiliar para el predio con código catastral número 00-02-0001-0020-000 y matrícula inmobiliaria No. 156-133727 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, para el proyecto denominado Bosques de Payande ubicado en la vereda el Naranjal sector rural del municipio de Villeta a la Sociedad Comercial ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, **es preciso REITERAR una vez más que dicha Licencia fue suspendida por el Despacho del Alcalde de ese municipio mediante Auto de fecha 28 de abril de 2017, por medio del cual se dispuso suspender provisionalmente los Actos Administrativos contenidos en las Resoluciones No. 130 del 2016; 148 del 15 de septiembre de 2016 y la Resolución No. 270 de diciembre de 2016, respecto a la licencia urbanística otorgada para el proyecto denominado BOSQUES DE PAYANDÉ,** lo cual daría a lugar a suponer que si fue suspendida es porque la misma no cumplía a cabalidad con los requisitos exigidos para la licencia urbanística.

AL DUODÉCIMO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; pues si bien

consultado la página de la rama judicial⁴ en el juzgado que indica la parte demandante con el número de radicado 2018-00536, se visualiza una demanda instaurada por la sociedad BYLIN S.A.S en contra de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, a mi representada **NO LE CONSTA** lo aquí manifestado ya que no tiene conocimiento del contenido de la citada demanda.

AL DÉCIMO TERCERO: Una vez más me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las actuaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce.

No obstante, la parte demandante allega con la demanda Contrato de promesa de compraventa, mediante la cual se evidencia que al igual que el contrato de prestación de servicios y la promesa de compraventa descrita en el hecho octavo también fue suscrito por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de Representante Legal de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN en calidad de Representante Legal de la sociedad BYLIN S.A.S, documentos que fueron suscrito en fecha 27 de enero de 2017.

Nótese, que tanto los dos contratos de promesas de compraventa como el contrato de prestación de servicios contiene los mismos vicios de nulidad absoluta, puesto que se configuran los impedimentos fijados en la ley de

⁴ <https://procesos.ramajudicial.gov.co/consultaprocessos/ConsultaJusticias21>

conformidad con lo señalado en el artículo 839⁵ en concordancia con el artículo 906⁶ del Código de Comercio que establece las prohibiciones de los representantes y las compraventas que por mandato legal se encuentran prohibidas, por lo cual y como ya se ha indicado dichos contratos carecen de validez, en virtud que quienes los suscriben ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN estarían impedidos para celebrar cualquier tipo de contrato por figurar los dos extremos como Representantes Legales de la sociedad BYLIN S.A.S, tal y como se expone en el acápite de excepciones.

AL DÉCIMO CUARTO: Tal y como se indicó con antelación a mi representada **NO ME CONSTA** lo aquí indicado, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; pues si bien en la documental aportada con la demanda se adjunta el supuesto contrato de promesa de compraventa a mi representada no le consta su contenido así como las obligaciones allí plasmadas y mucho menos la validez del mismo.

5 ARTÍCULO 839. <PROHIBICIONES DEL REPRESENTANTE>. No podrá el representante hacer de contraparte del representado o contratar consigo mismo, en su propio nombre o como representante de un tercero, salvo expresa autorización del representado.

En ningún caso podrá el representante prevalerse, contra la voluntad del representado, del acto concluido con violación de la anterior prohibición y quedará obligado a indemnizar los perjuicios que le haya causado.

6 ARTÍCULO 906. <COMPRAVENTAS PROHIBIDAS>. No podrán comprar directamente, ni por interpuesta persona, ni aún en pública subasta, las siguientes personas:

4) Los representantes y mandatarios, respecto de los bienes cuya venta les haya sido encomendada, salvo que el representado, o el mandante, haya autorizado el contrato;

AL DÉCIMO QUINTO: Una vez más me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las actuaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce en cada uno de los literales de los cuales edifica el hecho aquí plasmado.

AL DÉCIMO SEXTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce. Sin embargo, **es pertinente indicar que lo aquí manifestado ya había sido indicado por el apoderado de la parte actora de manera reiterada en los HECHOS SEXTO Y UNDÉCIMO.**

AL DÉCIMO SÉPTIMO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; pues si bien consultado la página de la rama judicial⁷ en el juzgado que indica la parte demandante con el número de radicado 2018-00537, se visualiza una demanda instaurada por la sociedad BYLIN S.A.S en contra de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, a mi representada **NO LE CONSTA** lo aquí manifestado ya que no tiene conocimiento del contenido de la citada demanda.

⁷ <https://procesos.ramajudicial.gov.co/consultaprocesos/ConsultaJusticias21>

AL DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO lo manifestado por el apoderado de la parte actora en este numeral en cuanto indica que el objeto de la fiducia mercantil constituida mediante Escritura Publica No. 1146 de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada en la Notaria Cuarenta y Cuatro de la ciudad de Bogotá D.C para la administración de los inmuebles entregados en fiducia, el cual tiene por único objeto el desarrollo del proyecto BOSQUES DE PAYANDÉ (...); pues textualmente indica el demandante:

“La sociedad aquí demandada ECOCIUDAD COLOMBIA SAS pacto con la sociedad aquí demandada ALIANZA FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA, un contrato de fiducia mercantil irrevocable contenido en la Escritura Publica No. 1146 de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada en la Notaria Cuarenta y Cuatro de la ciudad de Bogotá D.C., por cuya virtud la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS aquí demandada y la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA., identificada con NIT No. 860531315-3, también aquí demandada constituyeron un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ECOCIUDAD 1, identificado con el NIT No. 830053812-2, para la administración de los inmuebles entregados en fiducia, el cual tiene por único objeto el desarrollo del proyecto BOSQUES DE PAYANDÉ (...)”

Lo cual no es correcto, toda vez que verificando la Escritura Pública No. 1146 de fecha 28 de marzo de 2014 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, se observa que mediante la misma se suscribió CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN entre la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S., Representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN como FIDEICOMITENTE, el señor GUILLERMO MEDINA HERNÁNDEZ, como TRADENTE, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO FIDUCIARIA,

por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO ECOCIUDAD I, estableciéndose de manera específica su objeto el cual fue establecido en la Cláusula Quinta del mismo contrato, así:

"QUINTA: OBJETO DEL CONTRATO: Consiste en:

1. **Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.**

2. *Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito EL FIDEICOMITENTE le imparta, la cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato."*

(Subrayado y negrilla fuera del texto)

Así las cosas, reitero que NO ES CIERTO lo indicado por el demandante el cual manifiesta que dicho Contrato de Fiducia Mercantil tenía como objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, ya que su objeto solo correspondió a que Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Ecociudad I mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le sean transferidos a título de fiducia mercantil.

AL DÉCIMO NOVENO: ES CIERTO: solo respecto a que mediante Escritura Pública No. 5.148 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaria 44 del círculo de Bogotá, **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, actuando en su calidad de titular y vocera fiduciaria del "FIDEICOMISO

ECOCIUDAD I” propietario de todos los inmuebles fideicomitidos, procede por instrucciones de su único fideicomitente **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, a englobar en un solo lote de terreno los inmuebles denominados: **I) LA ARBOLEDA** con Matricula No. **156-070693**; **II) LOTE** con Matricula No. **156-129790**; **III) LAS BRISAS** con Matricula No. **156-18308**; y **IV) FINCA EL CAPOTAL** con Matricula No. **156-72419**, en un lote que se denominó como **“BOSQUES DE PAYANDE”**, al cual se le asigno luego de cerrar los folios individuales, el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **156-133727** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

AL VIGÉSIMO: NO ES UN HECHO, son simples afirmaciones y manifestaciones incongruentes y de mala fe por parte del apoderado de la parte actora, que pretende a su acomodo con artimañas y engaño adecuar unos supuestos hechos para poder justificar y adecuar la presente demanda y de esta forma se acceda a las pretensiones de la misma, las cuales no están llamadas a prosperar por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios por cuanto no se encuentran probados en el proceso, así como por no configurarse los requisitos exigidos para instaurar demanda invocando el fraude pauliano y el concierto simulatorio.

AL VIGÉSIMO PRIMERO: Una vez más me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce.

AL VIGÉSIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; para lo cual me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**

AL VIGÉSIMO TERCERO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; para lo cual me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**

Para efectos de determinar la necesidad de obtener alguna facultad especial de parte del Representante Legal de ECOCIUDAD acudiendo al Certificado de Existencia y Representación legal en este no se evidencia limitación alguna para ejercer actos de representación legal y por ende sin la necesidad de acudir al máximo órgano social para suscribir el documento a que alude el demandante en este numeral.

AL VIGÉSIMO CUARTO: Una vez más me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce.

AL VIGÉSIMO QUINTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; para lo cual me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**

AL VIGÉSIMO SEXTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; para lo cual me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**

AL VIGÉSIMO SÉPTIMO: NO ES CIERTO: Lo manifestado por el apoderado de la parte actora en este numeral, por cuando afirma que todos los aquí demandados tenían pleno conocimiento de la iniciación y/o existencia de los procesos judiciales instaurados por la sociedad BYLIN SAS en contra de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, lo cual no es cierto toda vez que dichas demandas solo fueron instauradas en contra de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS y en fueron vinculadas las demás sociedades aquí demandadas, motivo por el cual dichas demandas no son de conocimiento de mi representada **ARIAS & APERADOR S EN C** así como de las demás demandadas.

AL VIGÉSIMO OCTAVO: NO ES CIERTO lo aquí indicado por la parte actora, quien pretende con engaños hacer incurrir en error a su despacho, actuando incluso de mala fe más aun cuando la misma es concedora que mi representada la sociedad **ARIAS &**

APERADOR S EN C S actuando de buena fe suscribió contratos de contrato de promesas de compraventa en calidad de prometiente compradora con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, de la cual el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN era el Representante Legal y actuaba como prometiente vendedor tal y como consta en las copias auténticas de los contratos de promesa de compraventa y del otrosí suscritos entre las partes, en fechas 7 de febrero de 2014, 20 de mayo de 2014 y 9 de marzo de 2017; los cuales se adjuntan a esta contestación como prueba de esta manifestación, para efectos que su señoría pueda verificar y tenga certeza de los mismos fueron suscritos y firmados por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN.

Para lo cual la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, en su calidad de **PROMITENTE COMPRADORA** de conformidad con lo estipulado en dichos contratos de compraventa pago a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, la suma de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407.135.00)**, valor que correspondía a la compra del bien inmueble, tal y como obra en los soportes de pago realizados por mi representada y que adjunto con esta contestación, así como en la certificación expedida por el contador de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**.

Por lo tanto, **NO ES CIERTO**, lo que aduce el demandante que sin mediar justificación de orden legal y económico las aquí demandadas accedieran a la dación en pago suscrita a favor de mi representada la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C** y la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS** ambas acreedoras de la deudora con quien habías suscrito contratos de promesa de compraventa, lo anterior a que dicho negocio surgió como consecuencia del incumplimiento por parte de **ECOCIUDAD**

COLOMBIA SAS, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, quien no cumplió con lo estipulado en las anteriores promesas de compraventa puesto que no contaba con la licencia de venta, así como licencias de urbanización y construcción en firme para la construcción de las viviendas y la correspondiente propiedad horizontal, así como tampoco restituyó los dineros que le fueron pagados y recibidos a satisfacción por dicha empresa por los inmuebles prometidos en venta, los cuales junto con los intereses generados ascendían a la suma de **MIL CUATROSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 1.425'190.448.00)**.

Motivo por el cual mi representada la **SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S** en ejercicio de los derechos que les confiere las promesas de compraventa suscritas, requirió a **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para que resolviera el vínculo contractual que los unía y procediera a pagar las indemnizaciones moratorias junto con la devolución de los recursos pagados a dicha empresa por la compra de los inmuebles prometidos en venta, so pena de interponer las respectivas acciones de responsabilidad civil contractual y penal, derivado de la venta de un proyecto sin licencia de venta aprobada, así como por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**.

Fue así que mediante Escritura Publica No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018 de la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, el fideicomiso ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de TRADENTE, transfiere a título de dación en pago a favor de LOS ACREEDORES ARIAS Y APERADOR S EN C y la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, el derecho real de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el inmueble que se denomina "BOSQUES DE PAYANDE" identificado con folio de

Matrícula Inmobiliaria No. 156-133727, por instrucción del Fideicomitente y por cuenta del deudor **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para lo cual se transfirió en los siguientes porcentajes *en un cincuenta y dos puntos veintiún por ciento (52.21%) de los derechos de cuota del inmueble a favor de ARIAS Y APERADOR S EN C, y en un cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) de los derechos de cuota del inmueble a favor de la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS.*

AL VIGÉSIMO NOVENO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; para lo cual me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**

No obstante, es de recalcar como se ha hecho en acápites anteriores, conforme al material probatorio allegado por la parte demandante que denota la inexistencia o soporte alguno de compromisos con **ECOCIUDAD** y la demandante de obligaciones que supuestamente reclama en los numerales primero octavo y décimo tercero también ha de tenerse en cuenta que dicho proyecto no cuenta con las aprobaciones y licencias para su desarrollo ya que la **Resolución 130 de agosto 3 de 2016 a la Sociedad Comercial ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, no puede llegar a demostrar que a dicha fecha se hubiese cumplido las gestiones pertinentes, toda vez que la misma fue objeto de los recursos legales pertinentes de los cuales a la fecha dicho acto administrativo se encuentra suspendido mediante** acto administrativo de fecha 28 de abril de 2017, expedido por el Alcalde Municipal de Villeta Cundinamarca, por medio del cual da cumplimiento a la providencia judicial de fecha 21 de abril de 2017, proferida por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativá en el trámite de la Acción Popular No. 2016-00121, en el sentido de suspender provisionalmente los Actos

Administrativos contenidos en las Resoluciones No. 130 del 2016; 148 del 15 de septiembre de 2016 y la Resolución No. 270 de diciembre de 2016, respecto a la licencia urbanística otorgada para el proyecto denominado Bosques de Payandé, para lo cual se requirió a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** para que se abstuviera de realizar cualquier labor constructiva en los mencionados predios.

Lo anterior denota la inexistencia de elementos de juicio que determinen alguna obligación de ECOCUIDAD y tampoco el cumplimiento de las gestiones que la demandante aduce haber concluido.

AL TRIGÉSIMO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; para lo cual me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**

AL TRIGÉSIMO PRIMERO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce; para lo cual me permito reiterar que a mi representada **NO LE CONSTA** las obligaciones, actuaciones y determinaciones surtidas entre la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, y la sociedad **BYLIN S.A.S.**

Ahora bien, en cuanto a lo que indica la parte demandante, encontrarse legitimada en la causa por activa para la iniciación y tramite del proceso verbal de fraude pauliano con peticiones subsidiarias de simulación absoluta, es pertinente indicar que lo anterior **NO ES**

CIERTO lo cual se procederá a desestimar más a fondo en los fundamentos de derecho, así como en las excepciones de mérito que se propondrán en este escrito.

Es de recordar que contrario a lo que menciona la demandante el proyecto se encuentra suspendido ya que la **Resolución 130 de agosto 3 de 2016 que fuese concedida a favor de la Sociedad Comercial ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, se encuentra suspendida mediante** acto administrativo de fecha 28 de abril de 2017, expedido por el Alcalde Municipal de Villeta Cundinamarca, por medio del cual da cumplimiento a la providencia judicial de fecha 21 de abril de 2017, proferida por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativá en el trámite de la Acción Popular No. 2016-00121, en el sentido de suspender provisionalmente los Actos Administrativos contenidos en las Resoluciones No. 130 del 2016; 148 del 15 de septiembre de 2016 y la Resolución No. 270 de diciembre de 2016, respecto a la licencia urbanística otorgada para el proyecto denominado Bosques de Payandé, para lo cual se requirió a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** para que se abstuviera de realizar cualquier labor constructiva en los mencionados predios, Acto administrativo que se adjunta como prueba de esta manifestación

AL TRIGÉSIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA, lo indicado por la parte demandante en este numeral en cuanto afirma que la sociedad demandada **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, quedo sin bienes o patrimonio alguno y por ende totalmente incapacitada para pagar las supuestas obligaciones a su cargo, toda vez que mi mandante no tiene inferencia alguna en la situación económica, administrativa o contractual de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** ya que simplemente la gestión realizada por este fue la de obtener el pago de unas acreencias a su favor derivadas de los contratos de promesa de

compraventas suscritos en los años de 2014 y los dineros que se pagaron por los inmuebles objeto de dichos contratos.

Por otra parte, **NO ES CIERTO lo que de manera errada y temeraria afirma el apoderado de la parte demandante que tanto la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS y mi mandante ARIAS Y APERADOR S EN C se prestaron para la celebración de un contrato que tipifica el concilio fraudulento pauliano o la simulación absoluta del acto, afirmaciones de las cuales el demandante no tiene prueba de ello, dado que dichas conductas o actuaciones nunca fueron desplegadas por las sociedades aquí citadas quienes de buena fe obraron en cada una de las actuaciones por ellas suscritas.**

Lo que si se debería poner en duda es el actuar de la parte demandante quien de mala fe interpone la presente acción y en la misma demanda pretende se declare que existió concilio fraudulento pauliano y por otra parte se declare que es simulado la dación en pago contenida en las Escrituras Públicas No. 2585 y 3520 de fechas 24 de septiembre y 4 de diciembre de 2018 respetivamente, otorgadas en la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá; aun siendo concedor que tanto **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS y mi mandante ARIAS & APERADOR S EN C actuaron de buena fe suscribiendo las promesas de compraventa para la adquisición de bienes inmuebles de las cuales el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en representación de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS firmo los citadas promesas de compraventa y quien también figura desde el año 2010, como Representantes Legales de la sociedad BYLIN S.A.S quien hoy es la demandante.**

AL TRIGÉSIMO TERCERO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce.

Sin embargo, es importante hacer mención que contrario a lo indicado por el demandante **NO ES CIERTO** que la sociedad **BYLIN S.A.S.** sea un acreedor quirografario de la demandada **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**; puesto que no obra en el plenario una obligación clara, expresa ni exigible que conste en documentos que provengan del deudor, ni mucho menos existen documentos que constituyan plena prueba en contra del él.

AL TRIGÉSIMO CUARTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce, toda vez que dentro de lo manifestado en este numeral no se alude intervención alguna de parte de mi mandante **ARIAS & APERADOR S EN C S** por lo cual es de desconocimiento de la misma.

AL TRIGÉSIMO QUINTO: NO ES CIERTO, son simples afirmaciones y manifestaciones incongruentes y de mala fe por parte del apoderado de la parte actora, toda vez que se encuentra demostrado en la Escritura de dación en pago, mediante la cual se extinguió la obligación a cargo de la sociedad **ECOCIUDAD** y a favor de mi representada, negocio jurídico que cumple a cabalidad con lo establecido en el ordenamiento legal, motivo por lo cual lo aquí indicado no está llamado a prosperar por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios por cuanto no se encuentran probados en el proceso, así como por no configurarse los requisitos exigidos para instaurar demanda invocando el fraude pauliano y el concierto simulatorio.

Nótese su señoría la falacia de las afirmaciones que realiza el demandante en el literal c de este numeral al expresar que no se aporta prueba de la existencia de las obligaciones que fueron objeto del negocio jurídico de la dación en pago, ya que en la misma Escritura contiene como anexo el contrato de transacción mediante el cual se constituyeron garantías derivados de las promesas de compraventas suscritas en el año 2014 por parte de quien fungía como Representante legal de ECOCIUDAD y quien actualmente es representante legal de la sociedad demandante el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, quien conoce de manera directa el hecho generador del negocio jurídico aquí mencionado.

Adicionalmente, no tiene sustento factico, ni legal lo expresado por la parte demandante ya que sobre el bien entregado en dación en pago no existía ninguna limitación para el ejercicio de la disposición del derecho de dominio, así como tampoco inscripción de medidas cautelares que denotaran la existencia de algún proceso judicial en el que se encontrara inmerso dicho inmueble.

Por último, es de recordar que la escritura de dación en pago cuenta con todos los soportes legales, pertinentes que demuestran la existencia de la obligación que generó dicho acto escritural.

AL TRIGÉSIMO SEXTO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce.

Adicional a ello, son simples afirmaciones y manifestaciones incongruentes y de mala fe por parte del apoderado de la parte actora quien pretende justificar y adecuar la presente demanda, con la finalidad que se acceda a las pretensiones de la misma, las cuales no están llamadas a prosperar por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios por cuanto no se encuentran probados en el proceso, así como por no configurarse los

requisitos exigidos para instaurar la presente demanda invocando el fraude pauliano y el concierto simulatorio.

AL TRIGÉSIMO SÉPTIMO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce, ya que no es de conocimiento de mi mandante que la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS supuestamente se haya negado a recibir todos los documentos, libros de contabilidad, correspondencia, escrituras públicas y demás documentos de la citada sociedad que se encuentran en poder de la aquí demandante.

Sin embargo, es importante hacer claridad que mi representada ARIAS & APERADOR S EN C, no tiene responsabilidad alguna respecto a lo que aduce el demandante que se tenga como un indicio grave en contra de las aquí demandadas el hecho que la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS supuestamente se haya negado a recibir todos los documentos, libros de contabilidad, correspondencia, escrituras públicas y demás ya que reitero no es responsabilidad de mi mandante ya que dichos documentos no hacen parte ni son de propiedad de la sociedad ARIAS & APERADOR S EN C.

AL TRIGÉSIMO OCTAVO: NO ME CONSTA, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, razón por la cual el demandante deberá probar lo que aduce, toda vez que no es de conocimiento de mi representada la denuncia presentada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN ante la Fiscalía General de la Republica, lo anterior a que dicha denuncia va dirigida en contra de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS; y no en contra de las demás sociedades aquí demandadas.

AL TRIGÉSIMO NOVENO: NO ES UN HECHO, son simples afirmaciones y manifestaciones incongruentes de la apoderada de la parte actora que carecen de fundamentos facticos y jurídicos por cuanto no se encuentran probados en el proceso; por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL CUADRAGÉSIMO: NO ES UN HECHO, por cuanto en este numeral el apoderado de la parte actora, solo indica las direcciones de correo electrónico de cada una de las demandas, las cuales no deberían hacer parte de los hechos, pues si bien es uno de los requisitos exigidos en el artículo 82 del Código General del Proceso, la información pertinente a las notificaciones de las partes se entiende como un acápite distinto a los hechos de la demanda.

AL CUADRAGÉSIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO, es la manifestación de lo reglado en la ley 640 de 2001, respecto de no cumplir el requisito de procedibilidad en cuanto a la conciliación extrajudicial en razón a la solicitud de medidas cautelares.

Sin embargo, es preciso hacer claridad que el artículo 23 citado por el demandante nada tiene que ver con este asunto, toda vez que dicho artículo comprende la conciliación extrajudicial en materia de lo contencioso administrativo, lo cual no es cierto toda vez que el trámite aquí surtido corresponde a un asunto civil el cual se encuentra reglamentado en el artículo 38 el cual textualmente reza:

ARTICULO 38. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD EN ASUNTOS CIVILES. <Artículo modificado por del artículo 621 de la Ley 1564 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

PARÁGRAFO. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 1o del artículo 590 del Código General del Proceso.

AL CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO, es una simple afirmación respecto del porque con la presente demanda no se presenta el juramento estimatorio, establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso.

AL CUADRAGÉSIMO TERCERO: ES CIERTO, de conformidad con el poder otorgado por la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN en calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad BYLIN S.A.S al abogado CESAR TORRES BARRERA para instaurar la presente acción.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO DE LA OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

Al comienzo de este escrito manifestamos nuestra terminante oposición a las pretensiones declarativas y de condena incoadas por la aquí demandante, por carecer de

fundamentación fáctica, jurídica y probatoria, por lo que se hace necesario aclarar las suposiciones realizadas por la demandante al formular sus pretensiones por cuanto reitero carecen de fundamentación fáctica y se aleja totalmente de la realidad pretendiendo de manera de engaño inducir en error a su señoría para que declare rescindido el contrato de dación en pago por existir supuestamente concilio fraudulento pauliano entre el PATRIMONIO AUTÓNOMO ECOCIUDAD 1 administrado por la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA y las sociedades ARIAS APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S.

A su vez el demandante de manera subsidiaria solicita se declare que la dación en pago contenida en las Escrituras Públicas No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018 y 3520 de fecha 4 de diciembre de 2018, otorgadas en la Notaria Veintisiete del Circulo de Bogotá son simuladas y por tanto va en perjuicio de los intereses económicos de la sociedad BYLIN S.A.S parte demandante en el presente proceso.

En virtud de lo anterior, solicita el demandante, se declare que la propiedad del inmueble objeto de este asunto, y que fue transferido mediante la dación en pago **las sociedades ARIAS APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, no debió salir fraudulentamente del patrimonio del denominado ECOCIUDAD 1, que administraba y representaba la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA.**

Para lo cual, hace necesario interponer las siguientes excepciones:

IV. EXCEPCIONES DE FONDO

Con el fin de enervar las pretensiones de declaración y condena solicitadas en el libelo genitor, me permito proponer las siguientes excepciones, de las cuales solicito sean declaradas:

A. INEXISTENCIA DE LAS ACCIONES SOLICITADAS – POR NO CONFIGURASEN LOS REQUISITOS EXIGIDOS

DE LA ACCIÓN PAULIANA

La acción pauliana es una acción en cabeza del acreedor que busca reconstituir el patrimonio del deudor cuando éste, de mala fe, ejecuta un acto dispositivo sobre alguno de sus bienes o derechos embargables para desplazarlos de su patrimonio al de un tercero o disminuye sus activos en perjuicio de los acreedores.

La anterior es una acción declarativa y personal, de contenido patrimonial, cuyo objeto es el restablecimiento del patrimonio del deudor, que se ejercita de manera autónoma y directa.

Por su parte el artículo 2491 del Código Civil ha establecido:

*"(...) **ACCION DE RESCISION**>. En cuanto a los actos ejecutados antes de la cesión de bienes o a la apertura del concurso, se observarán las disposiciones siguientes:*

1. Los acreedores tendrán derecho para que se rescindan los contratos onerosos, y las hipotecas, prendas* y anticresis* que el deudor haya otorgado en

perjuicio de ellos, siendo de mala fe el otorgante y el adquirente, esto es, conociendo ambos el mal estado de los negocios del primero.

2. Los actos y contratos no comprendidos en el número precedente, incluso las remisiones y pactos de liberación a título gratuito, serán rescindibles, probándose la mala fe del deudor y el perjuicio de los acreedores.

3. **Las acciones concedidas en este artículo a los acreedores, expiran en un año, contado desde la fecha del acto o contrato**". (Subrayado y negrilla fuera del texto)

Teniendo en cuenta lo anterior, nótese que en la presente demanda no se reúnen los presupuestos establecido en la citada norma, ya que para que prospere dicha acción el demandante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1): **La acción debe ser ejercida por el acreedor que adquirió el crédito con anterioridad a la celebración del acto objeto que se pretende revocar**, requisito este que no se configura ya que no existe crédito u obligación a favor del demandante y a cargo del deudor, por lo tanto, no existe ni acreedor ni mucho menos deudor, tal y como ha sido estatuido por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación civil⁸ que ha referido lo siguiente:

*"(...) al "tenor del artículo 2488 del Código Civil, **los bienes en general del deudor, presentes o futuros, son prenda, o mejor garantía genérica del acreedor**. Estos bienes, por lo tanto, garantizan y respaldan los créditos del deudor, **de modo que, si no existe ningún crédito, no puede existir la garantía genérica**. **Si no existe un acreedor, en el momento en que el deudor ejecute un acto fraudulento, doloso***

⁸ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil SC11003 20 de agosto de 2014- Radicación N°. 0526631030012004-00307-01. MP. Margarita Cabello Blanco

o simulado, es claro que no puede existir ni concilium fraudis ni eventos damni, para los casos de la acción pauliana, ni perjuicio, para los casos de simulación, por lo mismo que falta el factor, que sería el acreedor, que pudiera ser víctima de ese concilium o de ese perjuicio. (Subrayado y negrilla fuera del texto).

2) **El crédito u obligación que se pretende cobrar debe ser exigible o estar sometido a un plazo pendiente,** nótese que en el presente asunto los documentos que allega la parte demandante y con los cuales pretende generar una obligación son documentos originados y creados a conveniencia del demandante la sociedad BYLIN S.A.S, y en ellos no se evidencia una obligación clara expresa ni exigible.

Pues es así, que tanto el contrato de prestación de servicios y contratos de promesa de compraventa suscritos supuestamente con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, fueron suscritos por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN; y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN el primero en Representación de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS; y la señora MAGNOLIA en calidad de Representante Legal de la sociedad BYLIN S.A.S, quienes además serian accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS y valiéndose quizás de esta figura decidieron a su arbitrio suscribir contratos a su favor, estando incluso prohibido legalmente para realizar este tipo de contratos por ser una prohibición expresa de los representantes legales de una sociedad.

Motivo por el cual y como ya se indicó al inicio de esta contestación dichos documentos estarían viciados de nulidad absoluta, puesto que tanto el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN; y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN figuran como representantes legales de la sociedad BYLIN S.A.S.

3) **El acreedor que demande la acción pauliana debe tener un interés serio para obrar**, ello es, que la revocatoria del acto debe beneficiarlo de manera directa, lo cual no aplica en el presente asunto ya si se revocara el contrato solicitado lo cual no ha de suceder por ajustarse la dación en pago a los lineamientos legales, y en gracia de discusión si los derechos fiduciarios volvieran al haber de la sociedad los mismos no podrían ser embargados lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1238 del Código de Comercio.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación civil⁹ respecto del artículo 1238 del Código de Comercio y de la acción paulina ha indicado lo siguiente:

*“(…) El artículo 1238 del Código de Comercio, **en el propósito de preservar el negocio fiduciario, consagra tres supuestos de hecho: a) prohíbe a los acreedores del fiduciante perseguir los bienes fideicomitidos, salvo, claro está, que se trate de acreencias anteriores a su constitución**, evento ante el cual sí se permite ir tras ellos, b) si se trata de los acreedores del beneficiario, están autorizados por la ley para perseguir sólo los rendimientos que produzca la masa de bienes; y, c) **si el fideicomiso se realizó en fraude de terceros acreedores, existe la posibilidad de accionar para restablecer el patrimonio del deudor a través de la conocida acción pauliana**”.*

⁹ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil - 25 de enero de 2010- Exp. 11001310303119990104101 MP. Pedro Octavio Munar Cardena

*"(...) Otra de las tesis, respaldada por reconocidos autores, soportada en el inciso segundo del artículo 1238 del Código de Comercio, acepta que existe, **únicamente, una acción y es la pauliana, habida cuenta que se exige como presupuesto para la misma el fraude urdido por el deudor y un tercero (consilium fraudis), con detrimento del patrimonio de los acreedores (eventus damni), o sea, reconocen sin titubeo alguno la consagración de dicha acción** (...)" (Subrayado y negrilla fuera del texto).*

4). **El acreedor debe probar la existencia del perjuicio causado**, lo cual no se configura ya que el demandante en su defensa no prueba el supuesto perjuicio causado, toda vez que la presente demanda solo se basa en simples afirmaciones y argumentos de carácter fraudulentos que carecen de fundamentos facticos, jurídicos y probatorio.

5). **El acreedor debe probar que el acto que pretende revocar ha sido celebrado de mala fe tanto por el deudor otorgante como por el tercero adquirente**, nótese que **este presupuesto tampoco se configura en el presente asunto puesto que nunca ocurrió ya que la dación en pago se dio en virtud del incumplimiento que se había generado por parte de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS más exactamente por los contratos de promesas de compraventa que suscribió el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN a favor de las sociedades ARIAS APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, quienes actuaron de buena fe al suscribir y pagar lo acordado en las promesas de compraventas y sobre los cuales estos últimos pagaron cuantiosas sumas de dinero, desde el año 2014 a la suscripción de dichas promesas.**

Prueba de ello es que no obra en el plenario, prueba siquiera sumaria que evidencie o confirme que haya existido mala fe por las sociedades aquí demandadas, **puesto que, si existió mala fe, esta fue por parte del señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN quien a sabiendas de no contar con las respectivas Licencias de venta, urbanización, así como la licencia de construcción para las viviendas sometidas a propiedad Horizontal, puso en venta un paquete de inmuebles que correspondían a un proyecto inmobiliario en Villeta Cundinamarca del cual no tenía certeza si podía desarrollar.**

Así pues, queda demostrado que no se configuran los requisitos exigidos para la presente acción supuestamente por fraude pauliano, motivo por el cual la acción aquí indicada no está llamada a prosperar.

RESPECTO DE LA SIMULACIÓN

El fenómeno simulatorio consiste en el acuerdo de dos o más personas para fingir jurídicamente un negocio, o algunos elementos del mismo, con el fin de crear ante terceros la apariencia de cierto acto jurídico elegido por las partes, y sus efectos de ley, contrariando el fin del acto jurídico concreto.

Para lo cual existen dos especies de simulación: la absoluta y la relativa, las cuales consisten en: se produce la primera cuando las partes buscan el propósito fundamental de crear frente a terceros la apariencia de cierto un acto jurídico y los efectos propios del mismo, obran bajo el recíproco entendimiento de que no quieren el acto que aparecen celebrando, ni, desde luego, sus efectos, dándolo por inexistente. La declaración oculta

tiene aquí, pues, el cometido de contradecir frontalmente y de manera total la pública, y a eso se reducen su contenido y su función. (Corte Suprema de Justicia, 1969). Es decir, aquí la negociación es toda fingida, de manera que una vez corrido el velo que cubre el contrato simulado, no queda absolutamente nada.

En el segundo, en cambio, de la voluntad que declararon algo es verdad, y de ahí que descubierto el engaño, se halla que si bien las partes no quisieron el convenio aparente en la forma en que aparece, sí son reales algunos de sus efectos” (Corte Suprema de Justicia, 2006); como ocurre, por ejemplo, cuando se simula la persona del contratante, las modalidades ciertas del negocio, su naturaleza o su contenido (esto es, el precio, la fecha, las cláusulas accesorias, el objeto, etc.).

El código civil respecto de la simulación ha establecido lo siguiente:

“ARTICULO 1766. <SIMULACION>. *Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros”.*

Al respecto la Corte Constitucional mediante Sentencia C-071 de 2004 ha manifestado:

“La simulación envuelve un problema de oposición de dos voluntades que coetáneamente pactan algo destinado a permanecer secreto entre los contratantes y algo que exteriorizan en público, con la circunstancia de que lo privado o secreto altera en poco o en mucho o en todo lo que se dice externamente”. Y en ese orden de ideas, “la técnica probatoria de la acción de simulación consiste en sacar a flote la voluntad privada para que prevalezca sobre la externa que revela el acto público, sin

perjuicio, desde luego, de terceras personas. Hay que demostrar o probar aquella voluntad privada que es la que contiene la verdadera de las partes”

La parte demandante, aduce que en el caso en mención existió una simulación por parte de las sociedades aquí demandadas, quienes supuestamente se prestaron para la celebración de un contrato que tipifica el concilio fraudulento pauliano o la simulación absoluta del acto suscrito por las partes correspondientes a la dación en pago; para lo cual es preciso indicar que dicha figura que invoca la parte demandante tampoco existió en virtud de lo siguiente:

Contrario a lo indicado por la parte demandante **el negocio jurídico de dación en pago suscrito por las aquí demandadas se encuentra ajustado a los preceptos legales, puesto que el mismo se dio a razón del incumplimiento efectuado por la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS más exactamente por los contratos de promesas de compraventa que suscribió el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN a favor de las sociedades ARIAS APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS S.A.S, quienes actuaron de buena fe al suscribir y pagar lo acordado en los contratos de promesas de compraventas.**

CASO CONCRETO:

La sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S, representada por la señora MARÍA PAULINA ARIAS CAMACHO, actuando DE BUENA FE en fecha 7 de febrero de 2014, suscribió CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA en calidad de PROMETIENTE COMPRADORA** con la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS,**

representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, quien para esa época se encontraba desarrollando un proyecto inmobiliario denominado "TIERRA DE PROMISION", el cual se desarrollaría en el Municipio de Villeta Cundinamarca en la vereda el Naranjal, a 1,5 Kms desde la autopista por la entrada a Miradores de Payandé.

Para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR saco a la venta un paquete de inmuebles que se venderían a un precio privilegiado y que por tal motivo se encontrarían sometidos a un plan de entrega especial; entre los que se encontraba en el sistema de propiedad horizontal la CASA TIPO DOS, en un área privada de entre 1550 y 2000 Mts2, la cual fue ofrecida para su venta a la SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C; cuyo perfeccionamiento fue realizado mediante la citada promesa de compraventa, estableciéndose el valor de la venta en la suma de \$745.000.000.

Dicho inmueble debía contener las siguientes características: CASA TIPO DOS implantada en un lote comunal de uso privativo de entre 1550 y 2000 Mts2, el cual constara de sala, comedor, espacio con uso de estudio o dormitorio (WC), cocina, baño social, alcoba del servicio (WC), área de lavado y planchado, basuras, alcoba principal (Vestier, wc, y terraza y 2 alcobas secundarias (wc, individual y balcon), terraza y cubierta verde, piscina con terraza dura, garaje descubierto para dos autos.

Posteriormente a ello, y en un acto de buena fe por parte de mi representada la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C** suscribe NUEVA PROMESA DE COMPRAVENTA con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, y

representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN; mediante Documento Privado de Fecha 20 de Mayo De 2014, dejándose sin efecto la anterior promesa de compraventa, y fijando como nuevo objeto del negocio jurídico el inmueble que se identificaría como CASA TIPO TRES, en un área privada de 1.737,98 Mts2 y una vivienda con un área privada construida de 321.35 Mts2 y piscina, que haría parte del proyecto inmobiliario "TIERRA DE PROMISION", ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca. Para el efecto la CASA TIPO TRES, constaría de las siguientes áreas:

Área Total:	321,35 M2
Área cubierta:	249,75 M2
Área de terraza:	43,60 M2
Área de piscina:	28,00 M2
Área del Lote:	1.737,98 M2

En la citada promesa de compraventa se indicó "**que para el desarrollo del proyecto la PROMETIENTE VENDEDORA hará uso de 6 lotes de terreno, identificados con matrículas inmobiliarias No. 156-70693, 156-18308, 156-7565, 156-13218, 156-56483 y 156-72419 (...) todos pertenecen a ECOCIUDAD SAS, como FIDEICOMITENTE teniendo pendiente su registro en la fiducia alianza, el sexto predio, se encontraba en FIDUCIA en parqueo en la FIDUCIARIA ALIANZA teniendo a la ciudad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS como FIDEICOMITENTE**".

En virtud de lo anterior, las partes acordaron que la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, en su calidad de **PROMITENTE COMPRADORA** del inmueble pagaría a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN, la suma de **OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407**.

135.00), de conformidad a lo dispuesto en la cláusula Cuarta del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de fecha 20 de mayo de 2014.

Sumas de dinero que reitero fueron pagadas por parte de la sociedad ARIAS Y APERADOR S EN C a la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN, en las fechas y valores que se describen a continuación de conformidad con los comprobantes y recibos de caja, así como en la certificación expedida por el Contador de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, que dan fe de los pagos realizados por mi representada ARIAS Y APERADOR S EN C para la adquisición de la CASA TIPO TRES, por un valor total de OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407. 135.00).

FECHA DE PAGO	CONCEPTO	RECIBO DE CAJA VALOR	CONSIGNACIÓN	VALOR PAGADO
06/02/2014	Anticipo para comprar casa tipo 2 proyecto Villeta	200.000.000		200.000.000
20/02/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
27/02/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
27/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
31/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
31/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	50.000.000		50.000.000

06/06/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	39.243.680		39.243.680
19/06/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	163.000.000		163.000.000
23/12/2014	Abono de casa tipo 3 en planos		35.000.000	35.000.000
23/12/2014	Abono de casa tipo 3 en planos		23.000.000	23.000.000
transferencia	Abono de casa tipo 3 en planos		15.368.451	15.368.451
02/07/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	77.795.004		77.795.004
28/05/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
10/06/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	11.052.000		11.052.000
03/07/2015	Pago Total de casa tipo 3 en planos	63.948.000		63.948.000
TOTAL		\$730.038.684	\$73.368.451	\$ 803.407.135

Entre las obligaciones se estableció que la **PROMETIENTE VENDEDORA**, se obligaba a entregar real y materialmente el inmueble a la **PROMETIENTE COMPRADORA** al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, la cual sería otorgada una vez el inmueble se encontrara plenamente construido y se hubiese generado la respectiva acta de entrega por parte de la sociedad constructora junto con la aprobación del administrador del Condominio como propiedad horizontal.

Adicionalmente, **mediante documento privado de fecha 9 de marzo de 2017, ECOCIUDAD COLOMBIA SAS representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR**

BYLIN, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** suscribió con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, OTRO SÍ a la PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 20 de mayo de 2014, en el sentido modificar la cláusula primera de la citada promesa, realizando una variación en cuanto al número de lote y metraje final del terreno, entendiéndose para todos los efectos que el inmueble objeto del contrato correspondería a la **CASA TIPO TRES**, con un área estimada de 1.829.20 MT2, Lote **39**, del proyecto inmobiliario denominado "**CONDOMINIO BOSQUES DE PAYANDE**" antes "**TIERRA DE PROMISION**".

Nótese, que tanto en las promesas de compraventa como en el otrosí y la fecha de pago del precio acordado por los inmuebles prometidos en venta, estuvo como representante de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN actual Representante Legal de la sociedad demandante BYLIN S.A.S, por lo cual desde el 2014, era concedor directo del negocio ya que incluso fue el mismo quien en representación de la citada sociedad, suscribió los contratos de promesas de compraventa con mi representada la sociedad ARIAS & APERADOR S EN C S y por tanto no podía desconocer las obligaciones derivadas de dichos contratos de compraventa.

El 29 de enero de 2018 la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**, presento a la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, oferta comercial para la compra de la totalidad de los derechos fiduciarios dentro del fideicomiso "**ECOCIUDAD I**", cuya titular y vocera fiduciaria es **ALIANZA FIDUCIARIA SA**, la cual fue aceptada por la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, el 30 de enero de 2018, procediendo a suscribir la misma en fecha 8 y 22 de marzo de 2018.

ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, no cumplió con lo estipulado en los anteriores contratos de promesas de compraventa, ya que al no contaba con las Licencias de venta, urbanización, así como la licencia de construcción para las viviendas que había puesto en venta y la correspondiente propiedad horizontal; no pudo llevar a cabo el proyecto inmobiliario por lo que decidieron no continuar con el desarrollo del mismo, situación esta que en la actualidad se evidencia en razón a la suspensión de la única licencia tramitada y que por ende ni siquiera le dio inicio a construcción alguna.

Ante la anterior situación mi representada la **SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S** en ejercicio de los derechos que les confiere los contratos de promesas de compraventa suscritas por las partes, requirieron a **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para que resolviera el vínculo contractual que los unía y procediera a pagar las indemnizaciones moratorias junto con la devolución de los recursos pagados a dicha empresa por la compra de los inmuebles prometidos en venta, so pena de interponer las respectivas acciones de responsabilidad civil contractual y penal, derivado de la venta de un proyecto sin licencias de venta y construcción aprobada, así como por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**.

Ante dicho incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante documento privado de fecha 28 de mayo de 2018, **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** y **CANCHA FAIR PLAY SAS**, suscribieron con las sociedades **ARIAS & APERADOR S EN C S**, y **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS** **CONTRATO DE TRANSACCIÓN**; por medio del cual se constituyó garantías a favor de los

PROMETIENTES COMPRADORES ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS; esta última a quien también le habían incumplido las promesas de compraventa, **para el pago de las obligaciones a favor de estas, así como de los pasivos derivados de las promesas de compraventa de los inmuebles del proyecto inmobiliario denominado “CONDominio BOSQUES DE PAYANDE”.**

Para lo cual se determinó como objeto del contrato, establecer los términos y condiciones de las transferencias de los bienes fideicomitidos a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES para el pago de las obligaciones a su favor, y la correspondiente resolución de las promesas de venta suscritas con las sociedades ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS**, precaviendo cualquier diferencia o reclamación presente o futura que tenga origen en la celebración, ejecución, terminación o liquidación de los acuerdos previamente adquiridos por las partes.

En dicho documento se estableció entre otras las siguientes obligaciones:

*“Se acuerda entre las partes un valor a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, con corte abril 30 de 2018, de **MIL CUATROSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 1.425'190. 448.00)**, constituyéndose **LOS TRANSANTES** como deudor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, a partir de la fecha de este documento, por la suma de dinero aquí indicada”.*

*Que los socios y/o accionistas de las sociedades **TRANSANTES**, han tenido discrepancias sobre la administración de los activos y recursos de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, por lo cual y ante el requerimiento de **LOS***

TRANSACCIONARIOS, han decidido resciliar la transferencia de los derechos fiduciarios que como fideicomitente le corresponde actualmente a la sociedad **CANCHA FAIR PLAY SAS**, en el Patrimonio Autónomo denominado **"ECOCIUDAD I"**, cuyo titular y vocero fiduciario es la **FIDUCIARIA ALIANZA**, a favor de la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, dejando sin efecto las obligaciones que existían entre las dos (2) sociedades (...).

Derivado de la decisión de no continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario, **LOS TRANSANTES** se obligan solidaria e incondicionalmente para con **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a efectuar los pagos de que trata los numerales 3 y 4, mediante la transferencia a título de Dación en Pago, de los bienes fideicomitados de que son beneficiarios en el Patrimonio Autónomo denominado **"ECOCIUDAD I"**, constituido con la **FIDUCIARIA ALIANZA SA**, para lo cual mediante esta transacción imparte la orden expresa, firme e irrevocable a la Fiduciaria Alianza, para que transfiera el pleno derecho de dominio del inmueble fideicomitado a título de dación en pago libre de cualquier otra garantía o gravamen, a favor de la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C** en un **cincuenta y dos punto veintiún por ciento (52.21%)** de los derechos de cuota del inmueble, y a la sociedad **DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, en un **cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%)** de los derechos de cuota del inmueble, y/o a sus cesionarios o a quienes estas empresas designen por escrito, por cuenta del **FIDEICOMITENTE**.

En cumplimiento de lo anterior, mediante Escritura Publica No. 2585 de fecha 24 de septiembre de 2018 de la Notaria Veintisiete (27) del Circulo de Bogotá, el fideicomiso ALIANZA FIDUCIARIA S.A en calidad de TRADENTE, transfiere a título de dación en pago a favor de LOS ACREEDORES ARIAS Y APERADOR S EN C y la sociedad

DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, el derecho real de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el inmueble que se denomina "BOSQUES DE PAYANDE" identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-133727, por instrucción del Fideicomitente y por cuenta del deudor **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**, para lo cual se transfirió en los siguientes porcentajes *en un cincuenta y dos puntos veintiún por ciento (52.21%) de los derechos de cuota del inmueble a favor de ARIAS Y APERADOR S EN C*, y *en un cuarenta y siete punto setenta y nueve por ciento (47.79%) de los derechos de cuota del inmueble a favor de la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS*.

Escritura Pública que fue inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos de Facatativá, mediante radicación 2018-13101 de fecha 11 de diciembre de 2018, tal y como obra en la Anotación No. 4 del Certificado y Tradición del inmueble identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-133727.

Por último es importante indicar que mi representada **ARIAS & APERADOR S EN C S** **en su condición de copropietaria del inmueble denominado "BOSQUES DE PAYANDE"** ha ejercido la posesión material del mismo, como se extrae del Acta de Entrega del Lote Condominio Bosques de Payande, suscrita mediante documento privado de fecha 25 de enero de 2019 por las sociedades ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, CHACHA FAIR PLAY SAS, DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S de la cual adjunto copia como prueba de esta manifestación, así como de la Escritura Publica No 2585 del 24 de septiembre de 2018, especialmente en su cláusula Sexta, que reza lo siguiente:

SEXTA: ENTREGA: dado que el FIDECOMITENTE tiene el comodato precario, constituido por documento privado, el inmueble objeto de la presente

transferencia declara ya se hizo la entrega real y material de estos inmuebles y los ACREEDORES los declaran recibidos a su entera satisfacción (...)

En consecuencia, de lo anterior el negocio objeto de la demanda denominado dación en pago a favor de las citadas acreedoras ARIAS Y APERADOR S EN C y la sociedad DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, el cual se llevó a cabo mediante escritura pública número 2585 del 24 de septiembre de 2018 se celebró con todas las exigencias formales y sustanciales y por ende es improcedente declarar la simulación pretendida.

B. MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE PARA INTERPONER LA PRESENTE ACCIÓN POR NO TENER LA CALIDAD DE ACREEDOR – E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA

La parte demandante, afirma que la base de sus acreencias, está acreditada en los documentos que allega a la demanda los cuales corresponden a los siguientes:

1. Contrato de prestación de servicios denominado contrato arquitectónico Bosques de Payandé el cual fue suscrito por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de representante legal de la sociedad entre ECOCIUDAD COLOMBIA SAS (CONTRATANTE) y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN, en calidad de representante legal de la sociedad BYLIN SAS (CONTRATISTA), suscrito supuestamente en fecha 27 de enero de 2017, cuyo objeto como se detalla en el citado documento bajo el supuesto consistía en la elaboración del Proyecto Arquitectónico BOSQUES DE PAYANDÉ, que se desarrollará en el inmueble de propiedad del CONTRATANTE, el cual se encuentra ubicado en la

vereda el Naranjal del Municipio de Villeta Cundinamarca, proyecto inmobiliario que constará de sesenta casas privadas.

Entre las obligaciones contraídas por el CONTRATISTA, este se obligaba a gestionar ante el Departamento de Planeación Municipal la licencia de urbanismo y construcción necesarias para la construcción.

2. Contrato de promesa de compraventa del inmueble Lote 40 de la Etapa 3 Casa tipo 4 celebrado, suscrito por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de representante legal de la sociedad entre ECOCIUDAD COLOMBIA SAS (PROMETIENTE VENDEDOR) y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN, en calidad de representante legal de la sociedad BYLIN SAS (PROMETIENTE COMPRADOR) suscrito supuestamente en fecha 27 de enero de 2017

3. Contrato de promesa de compraventa del inmueble 401 Lote 41 de la Etapa 3 Casa tipo 2 suscrito por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de representante legal de la sociedad entre ECOCIUDAD COLOMBIA SAS (PROMETIENTE VENDEDOR) y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN, en calidad de representante legal de la sociedad BYLIN SAS (PROMETIENTE COMPRADOR) suscrito supuestamente en fecha 27 de enero de 2017

Nótese como en los anteriores documentos que indica la parte demandante los hace acreedores y por ende podrían solicitar o demostrar el fraude pauliano o la simulación aquí alegada fueron documentos creados en contravía de los deberes de los administradores en su caso como representante legales para suscribir contratos teniendo

un interés personal en cuanto a que la ley establece el deber de **Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, más aun cuando el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN son tanto accionistas como representantes legales de la sociedad BYLIN S.A.S**

Adicional a ello verificando detalladamente los documentos con los cuales pretende la parte demandante probar hacer valer su calidad de Acreedor se extrae que, para la fecha de suscripción de los mismos, esto es el contrato de prestación de servicios y las supuestas promesas de compraventas a favor de la sociedad BYLIN S.A.S que datan de fecha 27 de enero de 2017, el representante legal no contaba con la autorización para suscribir tales documentos ya que como lo confirma el **Acta de fecha 20 de enero de 2017 de la Asamblea de accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, que si bien reposa en el plenario se allega como prueba de esta manifestación; en uno de los puntos de la orden del día exactamente el numero 7 denominado “Firmas de promesa de compraventa de la casa de los cinco socios y los Bylin” se indicó lo siguiente:**

“La señora Martha Zambrano manifiesta que necesitaría de un tiempo para poder revisar las promesas con calma. Ya que no había tenido tiempo suficiente para revisarlas.

Los accionistas con una votación del 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión aprueban que se dé un plazo suficiente a fin de que la firma de los contratos de promesa de compraventa se haga en la próxima asamblea de accionistas” (Subrayado y negrilla fuera del texto)

Teniendo en cuenta lo anterior la firma de los contratos de promesa de compraventa se debían realizar en la próxima asamblea de accionistas la cual su continuación se llevó a cabo el 31 de enero de 2017, es decir que para el **27 de enero de 2017 fecha que data en los contratos de promesas de compraventa con la sociedad BYLIN S.A.S, el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** no contaba con autorización por parte de los accionistas para la firma de los citados contratos.

Adicional a ello, en el acta de fecha 31 de enero de 2017 de la sociedad ECOCIUDAD en la cual participaron la señora Magnolia y el señor **ESKIL ANDERS dentro del debate suscitado la señora Martha Zambrano accionista de dicha compañía al hacer manifestación sobre las condiciones de los honorarios de los costos del proyecto hizo expreso a la asamblea que sobre dichos conceptos no existía contrato alguno, sobre lo cual no hubo objeción o manifestación de la existencia por parte de los citados señores del contrato que ahora presentan, el cual supuestamente había suscrito con cuatro días de antelación,. Esta actuación denota la posible suscripción del mismo con posterioridad o como creación de una prueba fraudulenta la cual es de plano nula bajo los presupuestos legales establecido.**

Por lo anterior, expuesto, no podría alegarse que dichos documentos que supuestamente los acredita como acreedores para demostrar sus acreencias contienen los requisitos exigidos por el artículo 422 del CGP que al respecto menciona: "*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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía*

aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley”.

Prueba de ello, es que la sociedad aquí demandante no acudió a presentar demanda ejecutiva ante el supuesto incumplimiento por parte de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS; ya que de tener validez el contrato de prestación de servicios y las promesas de compraventa hubiesen acudido a esta instancia ya que los citados documentos hacen parte integrante del género título ejecutivo claro está cuando contiene obligaciones claras, expresas y exigibles que provenga del deudor o que constituya plena prueba en su contra.

Lo que da a suponer que los documentos suscritos por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN son** inexistentes pues fueron creados a su conveniencia, confirmándose la mala fe de los mismo, y contrariando lo decisiones de las asambleas de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, así como las demás disposiciones legales para el respectivo caso.

C. ACTOS DE COMPETENCIA Y CONFLICTO DE INTERESES ENTRE ADMINISTRADORES

De conformidad con lo estipulado en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, por medio del cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, **son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos**

directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

Ahora bien, el artículo 23 de la citada ley se encargó de establecer los deberes de los mismos para lo cual textualmente estipulo lo siguiente:

ARTICULO 23. DEBERES DE LOS ADMINISTRADORES. Los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de sus asociados.

En el cumplimiento de su función los administradores deberán:

- 1. Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social.*
- 2. Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias.*
- 3. Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la revisoría fiscal.*
- 4. Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad.*
- 5. Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada.*
- 6. Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos.*
- 7. Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la**

sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la junta de socios o asamblea general de accionistas.

En estos casos, el administrador suministrará al órgano social correspondiente toda la información que sea relevante para la toma de la decisión. De la respectiva determinación deberá excluirse el voto del administrador, si fuere socio. En todo caso, la autorización de la junta de socios o asamblea general de accionistas sólo podrá otorgarse cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad.

Adicional a ello, el artículo 839 del código de comercio preceptúa lo siguiente: “No podrá el representante hacer de contraparte del representado **o contratar consigo mismo**, en su propio nombre o como representante de un tercero, **salvo expresa autorización del representado.**”

En ningún caso podrá el representante prevalerse, contra la voluntad del representado, del acto concluido con violación de la anterior prohibición y quedará obligado a indemnizar los perjuicios que le haya causado.”

*En concordancia con la norma citada, establece el artículo 906 ibídem lo siguiente **COMPRAVENTAS PROHIBIDAS**. No podrán comprar directamente, ni por interpuesta persona, ni aún en pública subasta, las siguientes personas:*

(...)

4) Los representantes y mandatarios, respecto de los bienes cuya venta les haya sido encomendada, **salvo que el representado, o el mandante, haya autorizado el contrato;**
(subrayado y negrilla fuera de texto)

(...)

Las ventas hechas en los casos contemplados en los ordinales 2o., 3o. y 4o. serán anulables; en los demás casos la nulidad será absoluta.”

En virtud de las normas antes citadas, y en el caso que nos ocupa, **es evidente que el actuar del representante legal de la sociedad ECOCIUDAD SAS (ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN), para el momento que se suscribieron los contratos de promesa de compraventa con la sociedad BYLIN SAS los cuales allega la parte demandante con la demanda, se observa que fueron suscritos supuestamente en fecha 27 de enero de 2017, los cuales se realizaron contrariando las normas expuestas, ya que fue el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN, quien actuaba dentro de los citados documentos en calidad de promitente vendedor, de una parte y por la otra la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN en calidad de Representante legal Suplente de BYLIN SAS quien presuntamente actuó como promitente compradora; (ambos accionistas y representantes legales de la sociedad Bylin);** constituye una falta a los deberes de los administradores en su caso como representante legal en cuanto a que la ley establece el deber de **Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros.**

Adicional a ello, en el plenario no obra prueba siquiera sumaria que demuestre que el representante legal de la sociedad ECOCIUDAD SAS quien suscribió dichos contratos de promesa de compraventa en representación de la citada sociedad, el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN haya contado con autorización por parte de la misma, para suscribir contrato alguno.

Por el contrario, se observa en el acta de fecha 20 de enero de 2017 de la Asamblea de accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, la cual incluso fue allegada por el demandante, que en uno de los puntos de la orden del día exactamente el numero 7 denominado "Firmas de promesa de compraventa de la casa de los cinco socios y los Bylin" se indicó lo siguiente:

"La señora Martha Zambrano manifiesta que necesitaría de un tiempo para poder revisar las promesas con calma. Ya que no había tenido tiempo suficiente para revisarlas.

Los accionistas con una votación del 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión aprueban que se dé un plazo suficiente a fin de que la firma de los contratos de promesa de compraventa se haga en la próxima asamblea de accionistas" (Subrayado y negrilla fuera del texto)

Teniendo en cuenta lo anterior la firma de los contratos de promesa de compraventa se debían realizar en la próxima asamblea de accionistas la cual su continuación se llevó a cabo el 31 de enero de 2017, es decir que para el 27 de enero de 2017 fecha que data en los

contratos de promesas de compraventa con la sociedad BYLIN S.A.S, el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN no contaba con autorización por parte de los accionistas para la firma de los citados contratos.

Adicionalmente, en el acta de fecha 31 de enero de 2017 de la sociedad ECOCIUDAD en la cual participaron la señora Magnolia y el señor **ESKIL ANDERS dentro del debate suscitado la señora Martha Zambrano accionista de dicha compañía al hacer manifestación sobre las condiciones de los honorarios de los costos del proyecto hizo expreso a la asamblea que sobre dichos conceptos no existía contrato alguno, sobre lo cual no hubo objeción o manifestación de la existencia por parte de los citados señores del contrato que ahora presentan, el cual supuestamente había suscrito con cuatro días de antelación., Esta actuación denota la posible suscripción del mismo con posterioridad o como creación de una prueba fraudulenta la cual es de plano nula bajo los presupuestos legales establecido.**

A su vez en la misma acta, se confirma el parentesco que existe entre el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN, quien es el conyugue de la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN** por cuanto quedo plasmado que cuando el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN declara que renuncia a la representación legal de la sociedad. *“La socia Magnolia Bylin, interviene para manifestar (...) desea retirarse para acompañar a su esposo”.*

Actuaciones que habían sido advertidas por parte del abogado de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S el señor Pablo Andrés Peñaloza Silva, el cual en declaración bajo de la gravedad de juramento, documento que se adjunta como soporte de esta manifestación: **“Le advertí al señor Anders Bylin verbalmente y a la señora Magnolia Espinosa de Bylin**

por correo electrónico y verbalmente que no debían suscribir contratos de manera conjunta actuando como representantes legales de sociedades diferentes, ya que podría implicar un conflicto de intereses al ser cónyuges". (Subrayado y negrilla fuera del texto)

Por su parte, la Superintendencia de Sociedades mediante Oficio 220-055984 del 20 de abril de 2018 Ref. *conflicto de intereses de los administradores* y otros asuntos en respuesta a comunicación radicada esta la Superintendencia bajo el No. 2018 -01-081756 del 7 de marzo de 2018 y, a la que en el mismo sentido trasladó la Superintendencia Financiera de Colombia con radicado No 2018 – 01 – 095775 del 16 de marzo de 2018, mediante las cuales formula una consulta sobre el tema de la referencia, ha indicado lo siguiente:

"La participación en actos de competencia o de conflicto de intereses por parte de los administradores puede ser directa, cuando el administrador personalmente realiza los actos de competencia; o, indirecta, cuando el administrador a través de un tercero desarrolla la actividad de competencia, sin que sea evidente o notoria su presencia.

Considera este Despacho que **los administradores incurren en competencia o conflicto de interés por interpuesta persona cuando además de los requisitos expuestos previamente, la compañía celebra operaciones con alguna de las siguientes personas:**

- a) **El cónyuge o compañero permanente del administrador**, o las personas con análoga relación de afectividad.
- b) Los ascendientes, descendientes y hermanos del administrador o del cónyuge del mismo.

588
~~604~~
580

c) Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del administrador o del cónyuge del mismo.

d) Los socios del administrador, en compañías que no tengan la calidad de emisores de valores, o en aquellas sociedades en las cuales, dada su dimensión, el administrador conozca la identidad de sus consocios.

El administrador deberá estudiar cada situación a efecto de determinar si incurre o está desarrollando actos que impliquen competencia con la sociedad o conflicto de interés, y en caso afirmativo deberá abstenerse de actuar y si está actuando deberá cesar en ello.

La duda respecto a la configuración de los actos de competencia o de conflicto de interés, no exime al administrador de la obligación de abstenerse de participar en las actividades respectivas". (Subrayado y negrilla fuera del texto)

Por todo lo expuesto, **es claro y más que evidente que los documentos denominados contratos de promesa de compraventa que acompañan la demanda y con los cuales la parte demandante pretende ser acreedor para solicita se declare rescindido la dación en pago, fueron suscritos con plena violación de los artículos 839 y 906 del Código de Comercio y en consecuencia dichos presuntos contratos no son exigibles a los demandados, ya que existe un claro conflicto de intereses entre los administradores quienes además de ser accionistas y representantes legales de la sociedad Bylin, también son cónyuges.**

D. ADMINISTRACIÓN DESLEAL POR NO CONTAR CON AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA

Ante la inexistencia de prueba siquiera sumaria que demuestre que el representante legal de la sociedad ECOCIUDAD SAS, el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN contaba con autorización por parte de la compañía para suscribir los contratos de prestación de servicios y las promesas de compraventa con la señora MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN de quien ya se dijo es el conyugue de la misma, los cuales fueron suscritos por las partes supuestamente para el 27 de enero de 2017, se podría fácilmente concluir que los aquí citados incurrieron en una administración desleal ya que como se extrae del acta de fecha 20 de enero de 2017 de la Asamblea de accionistas de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, la cual incluso fue allegada por el demandante, que en uno de los puntos de la orden del día exactamente el numero 7 denominado “Firmas de promesa de compraventa de la casa de los cinco socios y los Bylin” se indicó lo siguiente:

“La señora Martha Zambrano manifiesta que necesitaría de un tiempo para poder revisar las promesas con calma. Ya que no había tenido tiempo suficiente para revisarlas.

Los accionistas con una votación del 100% de las acciones suscritas y presentes en la reunión aprueban que se dé un plazo suficiente a fin de que la firma de los contratos de promesa de compraventa se haga en la próxima asamblea de accionistas” (Subrayado y negrilla fuera del texto)

Teniendo en cuenta lo anterior la firma de los contratos de promesa de compraventa se debían realizar en la próxima asamblea de accionistas la cual su continuación se llevó a cabo el 31 de enero de 2017, es decir que para el **27 de enero de 2017 fecha que data en los contratos de promesas de compraventa con la sociedad BYLIN S.A.S, el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** no contaba con autorización por parte de los accionistas para la firma de los citados contratos.

Finalmente, si el máximo órgano social no imparte su autorización, el administrador deberá abstenerse de ejecutar los actos de competencia o aquellos generadores de la situación de conflicto. En caso de desacato, podrá ser removido de su cargo y estará sujeto a la responsabilidad de que trata el artículo 200 del Código de Comercio. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones de orden legal que hubiere lugar. (...)¹⁰

E. BUENA FE DE MI REPRESENTADO

El artículo 83 de la Carta Política dispone que las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

En reiterados fallos, la Corte Constitucional ha indicado que **el principio de la buena fe incorpora el valor ético de la confianza y significa que el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá, en un caso concreto, sus efectos usuales, es decir, los mismos que ordinaria y normalmente ha producido en casos análogos.**

¹⁰ Superintendencia de Sociedades, Oficio No. 220—187377 (10 de noviembre de 2014). Asunto: Consulta conflicto de intereses en sociedad anónima.

Por ello ha sido concebido como una exigencia de honestidad, rectitud y credibilidad a la cual se encuentra sometido el actuar de las autoridades públicas y de los particulares, bajo una doble connotación, ya sea a través de las actuaciones que surgen entre la Administración y los particulares, o de estos últimos entre sí.

En el caso que nos ocupa es preciso reiterar que se debe presumir la buena fe de mi representada la sociedad **ARIAS & APERADOR S EN C S**; por cuanto que cada una de las actuaciones surtidas por parte de la compañía han sido respetando los preceptos legales, satisfaciendo las exigencias y necesidades de la misma; es así que los negocios jurídicos celebrados por dicha sociedad siempre han sido transparentes y ajustados a la ley.

Motivo por el cual, y contrario a lo afirmado de manera temeraria por la parte demandante NO ES CIERTO que mi representada se prestara para la celebración de un contrato en perjuicio de los intereses o derechos de terceros, ya que su actuar estuvo precedido de la buena fe que siempre la ha caracterizado.

Por lo anterior, se hace necesario reitera una vez más que la dación en pago suscrita con las aquí demandas se celebró en virtud del incumplimiento de las obligaciones derivadas por parte de los señores **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN, y MAGNOLIA ESPINOSA ALONSO DE BYLIN** quienes aprovechándose de la buena fe de los **prometientes compradores ARIAS & APERADOR S EN C S y DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**, en un acto desleal y sin existir incluso licencias de loteo y de construcción vendieron los bienes inmuebles a las citadas sociedades; los **cuales fueron objeto de pago por parte de las mismas a la sociedad ECOCIUDAD**

COLOMBIA SAS, para un proyecto inmobiliario que no se pudo desarrollar por no contar con las licencias exigidas para construir el referido proyecto.

Entre las cuales se encontraba la licencia de construcción que es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunes en uno o varios predio, de conformidad con lo previsto en el POT, los planos especiales de manejo y protección de bienes de interés cultural y demás normas que regulen la materia, ya que en dichas licencias de construcción se concretan de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para las respectivas edificaciones.

F. IMPOSIBILIDAD DE CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO:

Se debe presumir la BUENA FE de mi mandante, a menos que se demuestre lo contrario, situación que lleva a la imposibilidad de condenar en costas y agencias en derecho, además que no se ha probado responsabilidad alguna de mi mandante.

V. MEDIOS DE PRUEBA

Con el fin de demostrar y probar los hechos expuestos en la contestación de la demanda en defensa de mi representada, solicito a su señoría de manera respetuosa se sirva, decretar, practicar e incorporar al proceso las siguientes pruebas:

A. DOCUMENTALES:

Solicito muy respetuosamente su señoría, se decreten y tengan como pruebas documentales las siguientes:

1. Copia autentica del contrato de promesa de compraventa suscrita por mi representada la SOCIEDAD ARIAS & APERADOR S EN C S, representada por la señora MARÍA PAULINA ARIAS CAMACHO, quien actuando DE BUENA FE en fecha 7 de febrero de 2014, suscribió en calidad de PROMETIENTE COMPRADORA con la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA respecto del inmueble que se identificaría como CASA TIPO DOS, en un área privada de entre 1550 y 2000 Mts2, que haría parte del proyecto inmobiliario "TIERRA DE PROMISION", ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de Villeta Cundinamarca.
2. Copia autentica, del contrato de promesa de compraventa, mediante el cual la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, y representada por el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN suscribió con la sociedad ARIAS Y APERADOR S EN C, nueva Promesa De Compraventa Mediante Documento Privado De Fecha 20 De Mayo De 2014, dejando sin efecto la anterior promesa de compraventa, y fijando como nuevo objeto del negocio jurídico el inmueble que se identificaría como CASA TIPO TRES, en un área privada de 1.737,98 Mts2 y una vivienda con un área privada construida de 321.35 Mts2 y piscina, que haría parte del proyecto inmobiliario "TIERRA DE PROMISION", ubicado en la vereda El Naranjal, de la jurisdicción de

Villeta Cundinamarca. Para el efecto la CASA TIPO TRES, constaría de las siguientes áreas:

Área Total:	321,35 M2
Área cubierta:	249,75 M2
Área de terraza:	43,60 M2
Área de piscina:	28,00 M2
Área del Lote:	1.737,98 M2

3. Copia autentica del otrosí otro sí a la promesa de compraventa de fecha 20 de mayo de 2014, el cual fue suscrito en fecha 9 de marzo de 2017, por parte de **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** representada por el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** con la sociedad **ARIAS Y APERADOR S EN C**, en el sentido de identificar la **CASA TIPO TRES** objetos del negocio jurídico, como la **No. 39**, del proyecto inmobiliario denominado "**CONDominio BOSQUES DE PAYANDE**" antes "**TIERRA DE PROMISION**", a construirse en el hoy inmueble fideicomitido identificado como "**BOSQUES DE PAYANDE**", con una cabida total de veinticuatro hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve metros cuadrados (24 Hts 4859 Mts²) con área construida de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (568 Mts²), identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 156-133727 y cédula catastral No. 00-02-00-00-0001-0020-0-00-00-000.
4. Copia de la certificación expedida por el contador de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, de fecha 7 de diciembre de 2015, mediante la cual se certifica que la **sociedad ARIAS& APERADOR S EN C S**, ha realizado un aporte de OCHOCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$803'407. 135.00), al cierre del año 2015 para la adquisición de la casa tipo 3.

5. Copia de los recibos de cajas y comprobantes de consignación los cuales dan fe de los pagos realizados para la adquisición de la casa tipo 3 por parte de la sociedad ARIAS & APERADOR S EN C S a la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, así:

FECHA DE PAGO	CONCEPTO	RECIBO DE CAJA VALOR	CONSIGNACIÓN	VALOR PAGADO
06/02/2014	Anticipo para comprar casa tipo 2 proyecto Villeta	200.000.000		200.000.000
20/02/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
27/02/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
27/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
31/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
31/03/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	50.000.000		50.000.000
06/06/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	39.243.680		39.243.680
19/06/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	163.000.000		163.000.000
23/12/2014	Abono de casa tipo 3 en planos		35.000.000	35.000.000
23/12/2014	Abono de casa tipo 3 en planos		23.000.000	23.000.000
transferencia	Abono de casa tipo 3 en planos		15.368.451	15.368.451

02/07/2014	Abono de casa tipo 3 en planos	77.795.004		77.795.004
28/05/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	25.000.000		25.000.000
10/06/2015	Abono de casa tipo 3 en planos	11.052.000		11.052.000
03/07/2015	Pago Total de casa tipo 3 en planos	63.948.000		63.948.000
TOTAL		730.038.684	73.368.451	803.407.135

6. Copia del CONTRATO DE TRANSACCIÓN suscrita por la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS y CANCHA FAIR PLAY SAS**, con las sociedades **ARIAS & APERADOR S EN C S, y DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS**; por medio del cual se constituye garantías a favor de las sociedades ARIAS Y APERADOR S EN C y DESARROLLO CINCO ESTRELLAS SAS sociedad a quien también le habían incumplido las promesas de compraventa, para el pago de las obligaciones a favor de estas, así como de los pasivos derivados de las promesas de compraventa de los inmuebles del proyecto inmobiliario denominado "CONDominio BOSQUES DE PAYANDE.
7. Copia simple del Acta de Entrega del Lote Condominio Bosques de Payande, suscrita mediante documento privado de fecha 25 de enero de 2019 por las sociedades ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, y CHACHA FAIR PLAY SAS, por medio de la cual se realiza la entrega a favor de los ACREEDORES por una parte a mi representada ARIAS & APERADOR S EN C S y a DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, en virtud de la dación en pago que se llevó a cabo mediante escritura pública número 2585 del 24 de septiembre de 2018.

8. Copia simple de la declaración bajo la gravedad de juramento con reconocimiento de firma y autenticada mediante el Consulado General de Colombia en Barcelona España el 21 de agosto de 2019 por parte del señor **PABLO ANDRÉS PEÑALOZA SILVA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.716.200 de Bogotá y residente en Barcelona España con domicilio en la plaza del NOU 2 de Barcelona, quien hasta el 1 de marzo de 2017 presto los servicios como abogado de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, mediante la cual declara que *“le advirtió al señor Anders Bylin verbalmente y a la señora Magnolia Espinosa de Bylin por correo electrónico y verbalmente que no debían suscribir contratos de manera conjunta actuando como representantes legales de sociedades diferentes, ya que podría implicar un conflicto de intereses al ser cónyuges”*.
9. Copia del Acto administrativo expedido por el Alcalde Municipal de Villeta Cundinamarca mediante el cual da cumplimiento a la providencia judicial de fecha 21 de abril de 2017, proferida por el Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Facatativá en el trámite de la Acción Popular No. 2016-00121, en el sentido de suspender provisionalmente los Actos Administrativos contenidos en las Resoluciones No. 130 del 2016; 148 del 15 de septiembre de 2016 y la Resolución No. 270 de diciembre de 2016, respecto a la licencia urbanística otorgada para el proyecto denominado Bosques de Payandé.
10. Copia del acta de fecha 20 de enero de 2017, de asamblea extraordinaria de accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, en la cual consta en la página 135 (orden del día punto No. 7), que el señor ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN no contaba con autorización para suscribir los contratos supuestamente

suscritos con la señora MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN quien actuaba en representación de la sociedad aquí demandante BYLIN S.A.S, los cuales datan de fecha 27 de enero de 2017, puesto que de manera puntual se indicó que los contratos de promesa de compraventa se firmarían en la próxima asamblea la cual fue llevada a cabo el 31 de enero de 2017, lo cual daría lugar a concluir que dichos contratos fueron elaborados con posterioridad.

11. Copia del acta de fecha 31 de enero de 2017, de asamblea extraordinaria de accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, en la cual consta en la página 141 la no existencia del contrato referido por la parte demandante y del cual los señores ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN y MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN quienes hacían parte de la misma no emitieron pronunciamiento alguno.

B. INTERROGATORIO DE PARTE:

Mi representada solicita el interrogatorio de parte del Representante Legal suplente de la sociedad aquí demandante la señora **MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN**, identificado con C.E. No. 246164, para que absuelva las preguntas que le formulare en la oportunidad procesal pertinente.

A su vez mi representada solicita el interrogatorio de parte del Representante Legal de la sociedad aquí demandante el señor **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN**, identificado con C.E. No. 245971, para que absuelva las preguntas que le formulare en la oportunidad procesal pertinente.

C. TESTIMONIALES

Solicito su señoría se decrete como prueba testimonial a las personas que relacionaré a continuación las cuales depondrán sobre los hechos de la demanda y la presente contestación para lo cual se aporta dirección donde pueden ser citados.

1. El señor ENRIQUE VÉLEZ ROMÁN, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.235.454, Representante Legal de ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, quien depondrá sobre los hechos que dieron lugar al contrato de transacción y la dación en pago suscrita a favor de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y a DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS; y quien podrá ser notificado en la carrera AK 3 No. 52 A -20 apartamento 501 en la ciudad de Bogotá, en el celular 315-8502058 o mediante el correo electrónico: evezroman@hotmail.com.
2. El señor JORGE ALBERTO ECHEVERRY CADAVID, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 19.165.794, Representante Legal de CANCHA FAIR PLAY S.A.S, quien depondrá lo que le conste de la legalidad del contrato de transacción y la dación en pago suscrita a favor de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y a DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS; y quien podrá ser notificado en la Avenida Calle 63 No. 28-22 en la ciudad de Bogotá, en el celular 313-2388552 o mediante el correo electrónico: enriquefarre@gmail.com.
3. El señor NATALIA GÓMEZ GARZÓN, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 39.783.877, quien para la fecha de suscripción del contrato de transacción fungía como Representante Legal de DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS, quien depondrá sobre los hechos que dieron lugar al contrato de transacción y la dación

en pago suscrita a favor de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y a DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS; y quien podrá ser notificada en la carrera 11 A No. 56 oficina 204 en la ciudad de Bogotá, en el celular 310-7897856 o mediante el correo electrónico: natalia@d5e.com.co.

4. El señor NELSON JAVIER APERADOR A, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 91.291.635, quien para la fecha de suscripción del contrato de transacción fungía como Representante Legal de ARIAS & APERADOR S EN C S, quien depondrá sobre los hechos que dieron lugar al contrato de transacción y la dación en pago suscrita a favor de las sociedades ARIAS & APERADOR S EN C S y a DESARROLLOS CINCO ESTRELLAS SAS; y quien podrá ser notificado en la calle 14 C No. 123 -20 en la ciudad de Bogotá, en el celular 311-8634580 o mediante el correo electrónico: nelsonaperador@gmail.com.

5. El señor JOSÉ MAURICIO SANTAMARIA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 79.661.628, quien para el año 2015 fungía como Contador de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, quien depondrá sobre los pagos realizados por la sociedad ARIAS & APERADOR S EN C S para la adquisición de la Casa Tipo 3 del proyecto inmobiliario que desarrollaría la ECOCIUDAD COLOMBIA SAS, y quien podrá ser notificado en la Carrera 24 45 C - 46 Apartamento 101 en la ciudad de Bogotá.

6. El señor **PABLO ANDRÉS PEÑALOZA SILVA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.716.200 de Bogotá y residente en Barcelona España con domicilio en la plaza del NOU 2 de Barcelona, quien hasta el 1 de marzo de 2017 presto los servicios como abogado de la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS,

para que ratifique la declaración suscrita por el mismo bajo la gravedad de juramento con reconocimiento de firma y autenticada mediante el Consulado General de Colombia en Barcelona España el 21 de agosto de 2019, que dan cuenta de la mala fe por parte de los representantes legales de la sociedad BYLIN S.A.S.

Adicionalmente, la suscrita en representación de mi mandante la sociedad ARIAS Y APERADOR S EN C, se reserva el derecho de interrogar a los testigos indicados y solicitados en el escrito de demanda, en el caso que sean decretados por su Despacho.

D. INSPECCIÓN JUDICIAL

En atención a lo manifestado por el apoderado de la parte demandante en el hecho TRIGÉSIMO SÉPTIMO mediante el cual indica que la sociedad ECOCIUDAD COLOMBIA SAS se haya negado a recibir todos los documentos, libros de contabilidad, correspondencia, escrituras públicas y demás documentos de la citada sociedad que se encuentran en poder de la aquí demandante, solicito respetuosamente se acceda a la inspección judicial a las oficinas de la sociedad BYLIN S.A.S, ubicadas en la Carrera 8 A No. 108 A – 66 en la ciudad de Bogotá, para lo cual solicito se fije fecha y hora para llevar a cabo la práctica de la diligencia, con la finalidad de poder inspeccionar las actas, libros de comercio, Escrituras públicas, contratos, así como los sistemas informáticos, computadores, y cualquier otra forma de almacenamiento que pueda contener información relacionada con las sociedades aquí demandas.

E. PRUEBAS DE OFICIO

En virtud a los derechos de petición que fueron radicados a las distintas entidades y mediante los cuales se solicitó la expedición de información y de documentos a costa del Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de Bogotá para que sea aportada con fines probatorios al proceso de la referencia, los cuales se encuentran pendientes de pronunciamiento por parte de las entidades requeridas solicito muy respetuosamente se sirva oficiar a:

1. A la **REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL** para que se sirva expedir copia auténtica del Registro Civil de Matrimonio de los señores **ESKIL ANDERS VIKTOR BYLIN** identificado con Cedula de Extranjería No. 245.971 y **MAGNOLIA ESPINOSA DE BYLIN**, identificada con Cedula de Extranjería No. 246.164, con la finalidad de probar el parentesco de existe entre los mismo.
2. A la **DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES – DIAN**, para que se sirva expedir copia de los estados financieros y declaraciones de renta efectuada por parte de la compañía **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS** para los periodos fiscales 2014 al 2017, así como los medios magnéticos reportados a las entidades nacionales y distritales para para el periodo fiscal 2014; lo anterior con la finalidad de probar los dineros que fueron cancelados por mi representada **ARIAS & APERADOR S EN C S** por concepto de las promesas de compraventa suscritas con la sociedad **ECOCIUDAD COLOMBIA SAS**.
3. A **MIGRACIÓN COLOMBIA** para que se sirva **CERTIFICAR** si para las fechas que se suscribieron las actas que fueron aportas como prueba por la parte demandante con

la demanda; los accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S que suscribieron las mismas, se encontraban en el país o fuera del mismo las cuales datan de fechas:

- a. 10 de enero de 2014 Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, Acta No. 4.
- b. 24 de noviembre de 2014, Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S, Acta No. 20.
- c. 20 de enero de 2017, Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
- d. 31 de enero de 2017, Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S.
- e. 25 de mayo de 2017, Asamblea Extraordinaria de Accionistas de ECOCIUDAD COLOMBIA S.A.S,

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como normas aplicables a la presente contestación, lo establecido en el artículo 369, 161 de Código General del Proceso, Ley 222 de 1995, los artículos 839 y 1239 del Código de Comercio, el artículo 1766 y 2491 del Código Civil, Jurisprudencia, y demás normas concordantes y complementarias.

VII. ANEXOS

Copia de los documentos aducidos en el acápite de pruebas.

VIII. NOTIFICACIONES

Parte demandada: recibirá notificaciones en la Calle 14 C 123 -20 en la ciudad de Bogotá, o mediante el correo electrónico montinpetrol@outlook.com.

La suscrita apoderada en la secretaria de su despacho, o en la Calle 96 No. 13-31 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, así como en el correo electrónicos s.cortes@limaabogados.com.

Del Señor (a) Juez,

Cordialmente,



SANDRA MILENA CORTES RAMÍREZ
C.C. 52.967.544 de Bogotá
T.P. No. 261.568 del C.S. de la J



República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Judicial
 JUZGADO TREINTA Y BEIS CAME DEL CIRCUITO
 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ

Al Despacho de la Sala de lo Civil se le remite lo siguiente:

1. Se adjunta copia de la demanda y el expediente.
2. No se adjunta copia de la demanda y el expediente.
3. La demanda no cumple con los requisitos de la ley.
4. Verdad en el asunto de la demanda.
5. Verdad en el asunto de la demanda. SI NO
6. Verdad en el asunto de la demanda.
7. El demandado no compareció a la audiencia. SI NO
8. Demanda que no cumple con los requisitos de la ley. SI NO
9. Demanda que cumple con los requisitos de la ley. SI NO
10. Otro

Fecha: 4 NOV. 2019
 Secretario (a) *[Signature]*