

RADICADO: 110013103 045 – 2022 -00297-00. REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO. DEMANDANTES: JORGE SANTOS ACOSTA y JHON ÁNGEL CALERO BLANCO. DEMANDADAS: ALIANZA P.B. S.A.S. y Otra.

Zaida Ramirez <gerentegeneral@ayserv.com>

Lun 24/10/2022 16:57

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**EMAIL:** [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**RADICADO:** 11001 3103 045 – 2022 -00297-00.  
**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.  
**DEMANDANTES:** JORGE SANTOS ACOSTA y JHON ÁNGEL CALERO BLANCO.  
**DEMANDADAS:** ALIANZA P.B. S.A.S. y Otra.

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**HELBERT RENÉ CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de la demandada **ALIANZA P.B. S.A.S.**, entidad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificada con el número tributario 900.476.762-1, representada legalmente por el Segundo Suplente del Gerente de la sociedad comercial **ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 73.152.548 expedida en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., departamento de Bolívar, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

 Imagen

**Helbert Renec Cortes Jara**

*Abogado*

Asesorías y Servicios Empresariales A&Serv S.A.S.

Carrera 7 No. 17-01 Of. 409

Tlf: 3165772722 - 3118106612

[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com) · [www.ayserv.com](http://www.ayserv.com)

---

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

Señores

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**EMAIL:** [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**RADICADO:** 11001 3103 045 – 2022 -00297-00.

**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.

**DEMANDANTES:** JORGE SANTOS ACOSTA y JHON ÁNGEL CALERO BLANCO.

**DEMANDADAS:** ALIANZA P.B. S.A.S. y Otra.

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de la demandada **ALIANZA P.B. S.A.S.**, entidad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificada con el número tributario 900.476.762-1, representada legalmente por el Segundo Suplente del Gerente de la sociedad comercial **ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 73.152.548 expedida en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., departamento de Bolívar, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

### EN CUANTO A LOS HECHOS.

Los hechos de la demanda los contesto así:

Al hecho número 1. Es parcialmente cierto, por cuanto el contrato en mención se suscribió el día veintisiete (27) de marzo de 2019 y no como falso lo indicó la parte actora, igualmente, el nombre del edificio es Torre CCI Occidente, contrario a lo expuesto engañosamente; el clausulado pactado se encuentra conforme fue allegado en el contrato y en el mismo **NO** se acordó la compraventa del DESPOSITO (sic) 27 sotano (sic).

Al hecho número 2. Se niega, por cuanto en la cláusula sexta parágrafo noveno los demandantes se obligaron para con mi poderdante a “*entregar a el prometiente vendedor **la carta de aprobación del crédito leasing, según sea el caso con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta.** (...)*”.

Por lo tanto, debían remitir la carta de aprobación aproximadamente el día 28 de septiembre de 2019, la misma, por cuanto, la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública era el día 28 de enero de 2020, situación que no sucedió.



Aunado a ello, el crédito no fue aprobado dado que el bien se entregaba en obra gris, como da cuenta a folio 48 del archivo pdf 03 anexos demanda, el cual tiene fecha del día 18 de mayo de 2020.

Igualmente, de acuerdo a los anexos remitidos por los demandantes, el crédito fue aprobado de forma primigenia por el Banco Itaú en el mes de febrero del año 2020, fecha en la cual, ya había fenecido la fecha acordada para suscribir la escritura pública, lo cual, no fue comunicado ni informado a mi mandante.

A los hechos números 3 y 4. Me pronunciaré de forma conjunta dado que están relacionados. Son parcialmente ciertos, únicamente respecto al marco normativo en el cual se declaró la emergencia económica, sanitaria y social; y se niegan respecto de las afirmaciones efectuadas, ya que los decretos expedidos por el gobierno nacional no tuvieron relación alguna con el incumplimiento del contrato en mención, dado que debía cumplirse el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual los demandantes no sufragaron la totalidad del valor de los inmuebles.

Por cuanto, el día 27 de enero de 2020 debía haberse pagado la totalidad de la cuota inicial correspondiente al treinta (30%) por ciento del valor de los inmuebles, la cual ascendía a la suma de COP147.990.750, pero únicamente pagaron COP131.657.331, incumpliendo el contrato en data anterior a la declaratoria de la misma, tampoco acreditaron el pago total del inmueble para la fecha programada para la suscripción del contrato, ni mucho menos allegaron la carta aprobatoria del crédito en el término pactado.

De allí, que la declaratoria del estado de emergencia no tiene relación alguna con el incumplimiento, ya que la declaratoria se efectuó en el mes de marzo de 2020 y la parte actora había incumplido sus obligaciones desde el mes de enero del mismo año.

Al hecho número 5. Se niega y carece de veracidad ya que se programó para la suscripción de la escritura pública el día 2 de marzo de 2020, como se corrobora con la comunicación fechada 30 de enero de 2020.

Al hecho número 6. No es un hecho es una transcripción de la parte considerativa del Decreto Legislativo. A pesar de ello, se aclara que el incumplimiento del contrato de marras por parte de los demandantes se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia sanitaria; ya que estos se sustrajeron injustificadamente de cumplir sus obligaciones desde el mes de enero del año 2020, fecha en la cual debían saldar la totalidad de las obligaciones para poder suscribir la escritura pública de compraventa, situación que se corrobora con las pruebas allegadas por los mismos, como anexos de la demanda.

Al hecho número 7. Es parcialmente cierto, ya que los demandantes remitieron comunicación escrita informando el desistimiento de la compraventa, pero esta está fechada del día 28 de abril de 2020, data en la cual, ya se había configurado el incumplimiento del contrato multimencionado.

Igualmente, el desistimiento no cobija al depósito 27 sótano, por cuanto, nunca se suscribió promesa de compraventa por el mismo.

Unificado a ello, no se acreditaron los presupuestos para la configuración de la fuerza mayor y el caso fortuito, dado que el incumplimiento se generó desde el mes de enero de 2020, al no haber acreditado el pago total de los inmuebles prometidos en el contrato de compraventa.



Al hecho número 8. Es cierto, le fue informado a los demandantes que se aceptaba la solicitud de desistimiento, pero en consecuencia, debían efectuar el pago de la cláusula penal pactada ya que incumplieron el contrato pluricitado.

Al hecho número 9. Es falso, ya que mi mandante informó que los demandantes nunca aceptaron el cobro del 20% a título de cláusula penal y querían obtener la devolución del 100% de los aportes, lo cual, se les aclaró que era totalmente improcedente.

Igualmente, en la comunicación de fecha 5 de mayo de 2020 obrante a folios 39 a 42 del archivo No. 03 anexos demanda del PDF, se vislumbra que lo pretendido era la devolución de la totalidad del dinero y la controversia respecto a la configuración de la fuerza mayor y el caso fortuito.

Al hecho número 10. Es cierto, ya que se ratificó la inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor para desistir del contrato, dado que los prometientes compradores habían incumplido en tiempo anterior, a la declaratoria de la emergencia sanitaria, económica, ecológica y social.

Por lo anterior, previamente se había aceptado el desistimiento del contrato, por lo cual, debían pagar la cláusula penal al ser los demandantes, la parte incumplida, pero nunca se aceptó por parte de mi poderdante la terminación del contrato por fuerza mayor o caso fortuito, simplemente por ser inexistente la causal invocada.

Al hecho número 11. No nos consta, ya que únicamente fue notificada la **NO** aprobación del crédito; sin embargo, ese trámite le corresponde al cliente – prometiente comprador, tal como se pactó en los parágrafos de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa.

Al hecho número 12. Es cierto, como se corrobora en la comunicación a folio 54 de los anexos, aclarando que en la misma se informó que los demandantes serían acreedores del pago de la cláusula penal ante el incumplimiento del contrato en el pago de las cuotas acordadas y se indicó que una vez se comercializara el bien y fuera vendido se les devolvería el dinero, ya que el mismo se encontraba invertido en la construcción del inmueble objeto del contrato.

Al hecho número 13. Es falso, los dineros no ingresaron a **ALIANZA PB S.A.S.**, ni mucho menos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, por cuanto, los mismos son parte del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, el cual se identifica con el encargo fiduciario número 1004411696, administrado por esta última.

Sumado a ello, como se corrobora en los certificados de tradición allegados por los demandantes, que ni **ALIANZA PB S.A.S.**, ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, son las titulares de derecho de dominio de los inmuebles, porque los mismos hacen parte del patrimonio autónomo.

Asimismo, los demandantes pagaron la suma total de COP338.381.573, sin que corresponda en lo narrado, el pago efectuado el día 27 de marzo de 2019 por valor de COP5.000.000 y el 29 de abril de 2019 por valor de COP44.330.250, los pagos restantes si corresponden a la fecha.



Igualmente, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no actúa en causa propia en la negociación, ni tiene relación jurídica alguna, ya que la misma es vocera y administradora del Patrimonio Autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, quien es sujeto de obligaciones y tiene patrimonio propio en los términos del artículo 1233 y el numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, y el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Ley 2555 de 2010.

Al hecho número 14. Falso parcialmente, por cuanto, de acuerdo a lo manifestado por mi mandante, lo que pretendía la parte actora era conseguir la devolución de la totalidad de los aportes y declarar la resolución del contrato, contrario a lo narrado en el hecho.

Al hecho número 15. Es parcialmente cierto, por cuanto el contrato se suscribió el día 27 de marzo de 2019 y no como allí se dijo. Igualmente, si bien, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, el togado demandante sacó de contexto las preguntas efectuadas y contestadas por mi poderdante, en la cual se aclaró que los demandantes incumplieron el contrato, que debían pagar el valor de la cláusula penal, la cual obra en su integralidad en el anexo 4 y la renuncia a la constitución en mora no purga la mora; ni mucho menos es una condonación al pago de la cláusula penal.

### **EN CUANTO A LAS DECLARACIONES.**

Me opongo a todas y cada una de las DECLARACIONES deprecadas en el proceso, y descritas a continuación:

A la número **1**. Me opongo, en primer lugar, porque los demandantes son los deudores incumplidos, por ende, carecen de legitimación en la causa para incoar la acción de resolución de contrato, igualmente, mi mandante cumplió a cabalidad las obligaciones a su cargo.

Asociado a ello, la parte actora fueron quienes incumplieron el contrato y ser inexistente la fuerza mayor y el caso fortuito, y porque no efectuaron el pago de la totalidad de la cuota inicial correspondiente al 30% del valor total del inmueble, que corresponde a COP147.990.750, ya que únicamente pagaron COP131.657.331 al día 27 de enero de 2020 y no acreditaron el pago del saldo total restante del bien para poder suscribir la escritura pública de compraventa, programada para llevarse a cabo el día 28 de enero de 2020.

Por lo tanto, dado que incumplieron las obligaciones a su cargo pactadas en el contrato de e compraventa, no es dable acceder a las pretensiones argüidas, máxime que el contrato se suscribió el 27 de marzo de 2019, no como allí se dijo y no se suscribió acuerdo alguno respecto al depósito 27 sótano, sin que se tenga a la fecha conocimiento, los motivos por los cuales lo incluyó la parte actora dentro de su temeraria reclamación.



A la **2.** Me opongo, ya que como se acreditará en el acápite de excepciones perentorias y en la respuesta a los hechos, los demandantes deben sufragar el valor de la cláusula penal equivalente al valor del 20% del inmueble, que equivale a COP98.660.500, por cuanto, incumplieron las cláusulas del contrato, así: 1. Al no sufragar el valor total de las cuotas pactas correspondientes al 30% en las fechas acordadas; 2. Al no pagar la totalidad de la cuota inicial al 27 de enero de 2020 como fue pactado, 3. Al no haber gestionado el crédito para pagar el valor restante del 70% en los términos acordados; 4. Al no cumplir con el pago total del inmueble para poder suscribir la escritura de compraventa en las dos fechas acordadas.

Igualmente, 5. Al no acreditarse el caso fortuito o fuerza mayor alegado, dado que la totalidad del incumplimiento a las obligaciones a su cargo, se efectuó en el mes de enero del año 2020, término en el cual, no se había decretado el estado de emergencia, en el cual se pretenden escudar los promotores de la presente controversia.

A la **3.** Me opongo, ya que únicamente se debe devolver la suma de COP239.721.073, la cual corresponde al saldo restante de los aportes descontando el valor de la cláusula penal, a la que son acreedores los demandantes al haber incumplido las obligaciones a su cargo, en los términos del artículo 1592 del Código Civil en concordancia con el artículo 1595 de la misma obra; actuación, que cobra especial relevancia ya que los demandantes renunciaron a la constitución en mora.

Asociado a ello, en el contrato se pactó dentro de la cláusula décima quinta:

*"el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, **en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato** (sic).*

*Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece **y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, sin intereses de ningún tipo.**"(sic) (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).*

Por lo tanto, siendo los demandantes, los contratantes que incumplieron, como queda perfectamente probado dentro del presente plenario, deben pagar en consecuencia el valor de la cláusula penal estipulada, y solo se les devolverá el valor restante a través de un depósito judicial que en el Banco Agrario de Colombia se efectuara próximamente a favor de los mismos y a cargo de ese despacho con los dineros que estaban representados en títulos valores cheque de gerencia a favor de los demandantes, situación conocida previamente por estos y quienes sin justificación legal alguna se negaron de manera incuriosa a recibirlos por lo que nos vemos compelidos a efectuar de manera inmediata el trámite señalado presentemente, sin el pago de intereses o compensación alguna, como se señaló taxativamente dentro del texto de la estipulación en cita anteriormente.



A la 4. Me opongo, dado que es improcedente ordenar la resolución del contrato al no cumplirse los presupuestos procesales para incoar la acción por parte de los demandantes, quienes fueron única y exclusivamente quienes incumplieron las obligaciones a su cargo.

Igualmente, únicamente es procedente devolver los aportes, descontando el valor de la cláusula penal a su cargo, al ser los contratantes los incumplidos.

A la 5. Me opongo, dado que debe condenarse a los demandantes al pago de las costas y agencias en derecho que se generen, al incoar una acción sin el cumplimiento de requisitos y al carecer de legitimación en la causa por activa y por la temeridad con la cual adelantan la presentan acción.

### **EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE FONDO.**

#### **1) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN Y CONTRATO NO CUMPLIDO**

Para poder demandar la resolución de contrato es necesario que quién presenta la acción acredite que cumplió a cabalidad la totalidad de obligaciones a su cargo en el término pactado, de lo contrario carecería de legitimación en la causa por activa, como se demostrará:

El artículo 1602 del Código Civil establece que el contrato es ley para las partes, por lo cual, quienes suscriben deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y sanciones previstas en la ley.

Así las cosas, para poder incoar la acción resolutoria se deben acreditar los siguientes presupuestos o requisitos:

- i) Que el contrato sea válido.
- ii) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a su cargo.
- iii) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo.

Es así, que al hacer uso de la resolución de contrato establecida en el artículo 1546 del Código Civil debe ser incoada por quien cumplió a totalidad sus obligaciones, so pena de no ser declarada y carecer de legitimación ya que *"este derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus obligaciones o se allanó a cumplirlas y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida"*<sup>1</sup>

Lo anterior, por cuanto el referido precepto normativo protege a quien honró sus obligaciones, no a quien incurrió en incumplimiento. En consecuencia, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir **en la forma y tiempo debidos**, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil SC4420-2014.



Así las cosas, los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JHON ÁNGEL CALERO BLANCO** suscribieron contrato de promesa de compraventa con **ALIANZA P.B. S.A.S.**, con la finalidad de adquirir dos bienes inmuebles, que se encontraban en proyecto de construcción, en los cuales manifestaron que:

Acápiteme de declaraciones del prometiende comprador indicó:

*"3. Que EL PROMETIENTE COMPRADOR, ha convenido el precio, las condiciones de pago, la fecha de entrega de los bienes inmuebles prometidos en compraventa, así como las demás condiciones financieras de la negociación.*

*4. Que EL PROMETIENTE COMPRADOR, ha analizado las implicaciones de la firma de este contrato de promesa de compraventa y declara que tiene la capacidad financiera para atender sus compromisos económicos."*

A su vez, en la cláusula sexta se pactó:

*"el precio del inmueble prometido en venta es la suma de cuatrocientos noventa y tres millones trescientos dos mil quinientos pesos (\$493.302.500) mcte que el prometiende comprador consignará en el encargo fiduciario No. 1004416962-7 de Fiduciaria Alianza S.A. a favor de el prometiende vendedor de la siguiente forma: 1. La cuota inicial correspondiente al 30% del valor por la suma de ciento cuarenta y siete millones novecientos noventa mil setecientos cincuenta pesos (\$147.990.750) (...). 2. El saldo, es decir el 70% restante por valor de trescientos cuarenta y cinco millones trescientos once mil setecientos cincuenta pesos (\$345.311.750) m/cte, lo cancelará el prometiende comprador con el producto de un crédito que solicitará, gestionará y obtendrá de una entidad financiera, préstamo que garantizara a dicha entidad con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura pública de venta.— (...).*

*PARÁGRAFO OCTAVO: Si el crédito no es aprobado, el prometiende comprador se obliga a pagar esta suma con recursos propios.---*

*PARÁGRAFO NOVENO: el prometiende comprador se obliga a entregar a el prometiende vendedor la carta de aprobación o el crédito leasing, según sea el caso con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta.---- (...)"*

Así las cosas, los demandantes únicamente pagaron la suma de COP338.381.573, sin que con ello se acredite el cumplimiento total del contrato; ya que debían solucionar el valor total de los inmuebles al momento de la fecha acordada para suscribir el contrato de compraventa, el cual, según la cláusula octava se acordó que se suscribiría el día 28 de enero de 2020 en la Notaría Cuarta de Cali, Valle del Cauca a las 2:00 PM *"siempre y cuando para esta fecha el prometiende comprador hubiese cancelado el valor total de los inmuebles"* condición ésta que jamás se cumplió.

En este punto, es importante resaltar que con **corte al 28 de enero de 2020 los actores únicamente habían pagado la suma de COP131.657.331, sin cumplir con el pago del 30% que debían sufragar como cuota inicial, así como tampoco, acreditaron el pago del saldo equivalente a COP361.645.169**, por lo cual, se aprecia sin mayor esfuerzo, el incumplimiento de la promesa de compraventa por parte de los demandantes. (pág. 56 03 anexo demanda)



Incorporado a ello, se pactó en la cláusula décima que *"las partes contratantes han establecido para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, como cláusula penal, la suma equivalente al 20% del valor del precio total de los inmuebles. Esta suma será exigible por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio"*

Igualmente, en la cláusula décima quinta *"el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, sin intereses de ningún tipo."* (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

Por lo anterior, se percibe fácilmente, que los demandantes en calidad de prometientes compradores **se comprometieron a pagar el valor total de COP493.302.500 para adquirir la oficina 405 y los parqueaderos 220-221**, para poder suscribir escritura el 28 de enero del año 2020, actuación que no cumplieron. Igualmente, **debían informar con 4 meses de antelación lo pertinente respecto a la aprobación del crédito hipotecario o de leasing por parte de la entidad financiera, esto es, el 28 de septiembre del año 2019;** sin embargo, los mismos no cumplieron las actuaciones a su cargo.

Integrado a lo anterior, debían cumplir con el pago total de las cuotas pactadas correspondientes al 30% en la fecha prevista, pero estos pagos se efectuaron en momentos posteriores y no se efectuó el pago total de la cuota inicial establecida.

Igualmente, se les informó que debían acercarse a suscribir la escritura pública en la fecha pactada y ante el impago de la totalidad del precio de los inmuebles, se les notificó que la nueva fecha para la suscripción de la misma sería el día 2 de marzo de 2020, la cual tampoco se cumplió porque los demandantes no acreditaron el pago total de los bienes, como se atestigua con las pruebas adosadas por los demandante y se ratifica con lo expuesto en el interrogatorio de parte efectuado, como prueba extraprocesal, como da cuenta los minutos 23, 27 y 34 de la audiencia.

De allí, que se concluye fulminantemente, que los prometientes compradores, aquí demandantes incumplieron el contrato pactado, el cual tuvo fecha de suscripción y se programó su ejecución final el 28 de enero de 2020 (suscripción de la escritura pública), momento en el cual no se había decretado el estado de emergencia sanitaria, económica y social generado por el sars covid 19, pues la misma fue declarada a partir del 12 de marzo de 2020<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.



De igual manera, pese a que los demandantes tenían pleno conocimiento de los gastos, el valor total a pagar por los inmuebles, de las obligaciones a su cargo para que se llevara a cabo la suscripción de la escritura pública, los mismos no actuaron con la diligencia debida para el cumplimiento de la misma, pues nótese que a pesar de haber pactado remitir la carta de aprobación de la entidad financiera con 4 meses de antelación y el deber de sufragar la totalidad del valor pactado, los mismos no cumplieron con las gestiones a su cargo para que les efectuaran el crédito de leasing o hipotecario en término, lo cual se corrobora con las pruebas allegadas por la parte actora, ya que **el Banco Itaú aprobó el crédito hipotecario el día 18 de febrero de 2020**, esto es casi un (1) mes después de la fecha fijada para la suscripción de la escritura pública. (pág. 35 archivo 03 anexos demanda pdf).

Crédito que fue negado en fecha posterior (18 de mayo), al no cumplir los presupuestos exigidos por el banco, con lo cual, nuevamente se incumplió el clausulado del contrato por parte del extremo actor, quien manifestó que conocía las condiciones y requisitos exigidos por la entidad financiera para el otorgamiento y desembolso del crédito<sup>3</sup>. (pág. 45 archivo pdf 03 anexos demanda).

De otro lado, se aclara que mi mandante cumplió a cabalidad el contrato ya que efectuó la construcción del edificio, realizó los trámites administrativos para la creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles y registró el reglamento de propiedad horizontal (FMI Nos. 370-1018252<sup>4</sup> y 370-1018301<sup>5</sup>), encontrándose acreditados todos los presupuestos a su cargo para la suscripción de la compraventa. Por lo cual, se encuentra planamente facultado para hacer exigible la cláusula penal por el incumplimiento del contrato, la cual de acuerdo a lo pactado no requiere de declaración judicial alguna, sino que sería declarada ipso facto, tal como sucedió y se le comunicó a los demandantes.

Por lo anterior, se encuentra acreditado de forma amplia que el extremo actor no cumplió con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa, por lo cual, no se cumplen la totalidad de presupuestos para acoger la solicitud de la resolución de contrato al incumplirse el segundo de ellos, por lo que, depreco se declare probada la excepción denominada "Falta de legitimación en la causa por activa, inexistencia de los presupuestos de la acción y contrato no cumplido"

## **2) INEXISTENCIA DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

El artículo 64 del Código Civil establece: "*se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*"

Respecto del mismo la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil indicó<sup>6</sup>:

<sup>3</sup> Parágrafo quinto – Clausula sexta: "el prometiente comprador declaran que conocen y aceptan las condiciones y requisitos exigidos por las entidades financieras para la aprobación del crédito y se comprometen a su propia cuenta y riesgo a presentar su solicitud de crédito ante la entidad financiera, para su estudio y aprobación"

<sup>4</sup> Oficina 405 – anotación No. 2

<sup>5</sup> Garajes 220/221 anotación No. 2

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil. Sentencia del 29 de abril de 2005. M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.



*"(...) la fuerza mayor o caso fortuito, por definición legal, es 'el imprevisto a que no es posible resistir' (art. 64 C.C., sub. art. 1º Ley 95 de 1890), lo que significa que el hecho constitutivo de tal debe ser, por un lado, ajeno a todo presagio, por lo menos en condiciones de normalidad, y del otro, imposible de evitar, de modo que el sujeto que lo soporta queda determinado por sus efectos".*

Igualmente, la referida Corporación precisó<sup>7</sup>:

*"En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse 'el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.' (Art. 1º Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332)".*

Así las cosas, el hecho invocado debe ser irresistible, que fue imposible evitar, que no podía preverse o que fuera inevitable, por lo cual, en el presente asunto no se constituye un caso fortuito o fuerza mayor que imposibilitara a los demandantes cumplir con sus obligaciones contraídas en la promesa de contrato de compraventa, por cuanto, el mismo se suscribió en marzo del año 2019 y se programó la fecha para la firma de la escritura de compraventa el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual la parte actora debía haber pagado la totalidad de los bienes inmuebles a adquirir, momento en el cual no se había decretado la emergencia sanitaria, ni mucho menos se había efectuado restricción alguna a la que hacen, de manera desafortunada, referencia los demandantes.

Por lo tanto, no es dable hacer retroactiva una situación que no tiene relación alguna con el incumplimiento del contrato, por parte, de los actores, quienes se sustrajeron injustificadamente de pagar la totalidad de los bienes adquiridos para poder efectuar la compraventa de los mismos en la fecha acordada.

Anexamente, la emergencia sanitaria, económica y social se decretó a partir del día 12 de marzo de 2020 y dentro de las excepciones incluidas en los decretos legislativos y resoluciones, se encontraba el suscribir documentos en notarias, para la fecha programada como se corrobora en el numeral 3º del artículo 3º del Decreto 457 del 2020, de allí, que los fundamentos expuestos por los actores en el libelo demandatorio carecen totalmente de validez, ya que el desarrollo del contrato se efectuó en un plazo anterior a la declaratoria en comento y estos se sustrajeron de cumplir sus obligaciones injustificadamente.

Igualmente, nótese que pese a tener los demandantes, conocimiento pleno de la fecha de suscripción del contrato, no informaron en tiempo anterior a mi mandante los supuestos inconvenientes presentados para efectuar el pago total de los bienes, que hoy si le pretenden enrostrar al mismo, tan es así, que al evidenciar el no pago y la falta de comunicación de los actores, se reprogramó nueva fecha para la suscripción de la misma, sin que los demandantes efectuaran manifestación alguna.

<sup>7</sup> Sentencia citada en la sentencia SC16932-2015 (2013-1920). 9 de diciembre de 2015. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.

<sup>8</sup> "Desplazamiento a servicios bancarios, financieros y de operadores de pago, y a servicios notariales."



De otro lado, es importante resaltar que hasta el día 28 de abril de 2020 los demandantes informaron que deseaban desistir de la compraventa, fecha en la cual, ya habían incumplido el contrato, al no efectuar el pago total del mismo, y al no haber gestionado lo pertinente para el préstamo y no haber informado a mi mandante en data anterior para analizar otras soluciones, tan es así, que habían pasado, para ese momento, dos fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa (pág. 37 03 anexo demanda).

En este sentido, es relevante indicar que los demandantes no solicitaron un aplazamiento para el cumplimiento del contrato, que se modificara o suspendiera el cumplimiento del mismo hasta tanto su situación económica fuese estable, sino que de forma intempestiva desistieron del contrato, a pesar de no encontrarse configurado ninguno de los presupuestos antes narrados para la existencia del caso fortuito o fuerza mayor, constituyéndose el incumplimiento del contrato, sin justificación o eximente alguno, pues se itera el incumplimiento se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia ambiental, económica y social<sup>9</sup>.

En consecuencia, solicito a su honorable despacho declarar probada la excepción denominada "Inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor".

### **3) INEXISTENCIA DE PAGO DE PERJUICIOS Y OTRAS COMPENSACIONES**

Los demandantes suscribieron un contrato de compraventa respecto de la oficina 405 y los parqueaderos 220 y 221, los cuales, adquirieron sobre planos, ya que la construcción se inició a ejecutar una vez se cumplió el punto de equilibrio y los representantes del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble AV 6 evidenciaron que se cumplieron los presupuestos y condiciones pactadas para su ejecución, por ende, todos los aportes efectuados por los prometientes compradores fueron recaudados en favor del referido patrimonio, dinero que fue invertido en la construcción de los inmuebles.

Motivo por el cual, se informó a los prometientes compradores incumplidos que una vez se vendieran los inmuebles que iban inicialmente a adquirir se les devolvería el dinero, situación que se generó hasta este año, como da cuenta el registro de los certificados de tradición números 370-1018252 oficina número 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221 en la anotación 4, por lo cual, en el traslado efectuado se consignó el saldo a favor de los demandantes restando el valor de la cláusula penal.

Lo anterior, al amparo de la cláusula décima quinta que prevé "*el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, sin intereses de ningún tipo.*" (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

<sup>9</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.



Igualmente, conforme lo pactado no da lugar a efectuar pago a títulos de intereses, compensaciones u otro similar, dado que los promotores de la presente acción son los contratantes que incumplieron, por lo cual, se hicieron acreedores a la sanción establecida a título de cláusula penal.

#### **4) GENÉRICA**

El artículo 282 del Estatuto Procesal dispone: "***En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. (...)***"

Por lo anterior, en caso de encontrar probado algún hecho que constituya una excepción solicitó sea decretada de forma oficiosa.

#### **SOLICITUDES ESPECIALES.**

1. Que se nieguen la totalidad de pretensiones incoadas en la demanda y se dicte sentencia anticipada al no configurarse los presupuestos procesales de la acción de resolución de contrato.
2. Que se condene a los demandantes en costas y perjuicios causados en el asunto.

#### **PRUEBAS.**

##### **1. INTERROGATORIO DE PARTE.**

Solicito se fije fecha y hora para que los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JOHN ÁNGEL CALERO BLANCO** procedan a absolver el que les formularé en forma oral o por escrito y que en sobre cerrado aportaré de manera oportuna.

Los cuales podrán ser notificados por estado o en la dirección de notificaciones expuesta por estos en el libelo demandatorio.

##### **2. DECLARACIÓN DE PARTE.**

La declaración de parte del demandando Alianza P.B. S.A.S., a través de su representante legal suplente **ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO** o quien haga sus veces.

El cual podrá ser notificado en la dirección electrónica [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)

#### **DOCUMENTALES.**

1. Comunicación fechada de 30 de enero de 2020 mediante la cual se reprogramó para la suscripción de la escritura pública el día 2 de marzo de 2020.
2. Estado de cuenta a diciembre de 2019.
3. Comunicación escrita mediante la cual se le informa a los demandantes la devolución de sus dineros de fecha Julio 18 de 2022.
4. Copia del documento con el cual se cancela el Fondo de Inversión.



### **ANEXOS.**

1. Comunicación fechada de 30 de enero de 2020 mediante la cual se reprogramó para la suscripción de la escritura pública el día 2 de marzo de 2020.
2. Estado de cuenta a diciembre de 2019.
3. Comunicación escrita mediante la cual se le informa a los demandantes la devolución de sus dineros de fecha Julio 18 de 2022.
4. Copia del documento con el cual se cancela el Fondo de Inversión
5. Poder
6. Cámara de comercio
7. Copia de Tarjeta profesional del suscrito.
8. Copia de la cédula de ciudadanía del suscrito.
9. Certificación Registro Nacional de Abogados expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
10. Certificado Vigencia Tarjeta Profesional del suscrito.

### **NOTIFICACIONES.**

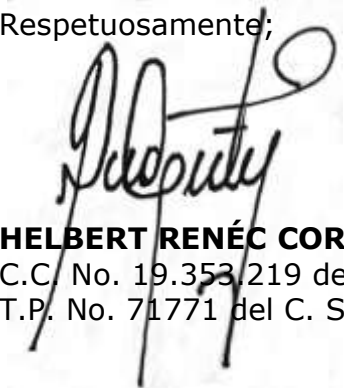
Los demandantes las recibirán en la dirección que relacionan en el libelo de la demanda.

A las demandada **ALIANZA PB S.A.S.** en la dirección informada por el demandante en el libelo introductorio.

El suscrito las recibiré en la Secretaría de su despacho o en mi oficina particular de abogado ubicada en la Carrera 34 D número 16 – 98 Sur, Teléfonos Móviles 3118106612 – 316 577 27 22.

Dirección Electrónica: [gerentejuridico@ayserv.com](mailto:gerentejuridico@ayserv.com)

Respetuosamente;



**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA.**

C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T.P. No. 71771 del C. S. de la J.



Cali, enero 30 del 2020

Señores  
JORGE SANTOS ACOSTA  
JHON ANGEL CALERO BLANCO  
Ciudad

REF: TORRE CCI OCCIDENTE OFICINA 405

Reciban un cordial saludo, es muy grato para ALIANZA PB S.A.S. informarles que estamos culminado el proceso de la TORRE CCI OCCIDENTE de forma muy satisfactoria.

Cumpliendo con nuestro compromiso de suscribir la escritura de compraventa que formalice la negociación nos permitimos citarlos el día Dos (2) de marzo del 2020 de a las 3:00 P.m. en la Notaria Cuarta ubicada en la calle 7 No. 25-60 de Cali.

Para el efecto estamos adjuntando el Estado de Cuenta a la fecha en la cual nos arroja un saldo por valor de **\$361.645.169** que deberá ser cancelado a través de transferencia o consignación en el encargo fiduciario dos días antes de la fecha fijada, es decir el Diez y siete (17) de febrero del 2020 con el fin de obtener paz y salvo requerido que expide Alianza Fiduciaria S.A.

En el caso de que el saldo vaya a ser cancelado a través de crédito bancario se hace indispensable que nos haga llegar a la mayor brevedad posible la carta del Banco de aprobación y las condiciones del crédito.

Cualquier duda al respecto con gusto la atenderemos.

Atentamente,

DIANA CALERO CALERO  
Gerente Comercial  
TORRE CCI OCCIDENTE  
Celular 3113108581

Reciba un cordial saludo.

Estimado cliente a continuación adjunto estado de cuenta actualizado a la fecha para su respectivo conocimiento, control y conciliación, por lo tanto si hay diferencias lo invitamos para que se comuniquen con nosotros para darle claridad a sus inquietudes.

| ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA V3 |                  |                                           |  |             |  |
|---------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--|-------------|--|
| Adquiriente                     | 16631948         | Jorge Santos Acosta                       |  |             |  |
| Proyecto                        |                  | TORRE CCI OCCIDENTE                       |  |             |  |
| Encargo                         | 10044116962-7    | TORRE CCI OCCIDENTE   Jorge Santos Acosta |  |             |  |
| Fecha de Corte                  | 15/04/2020       | Tasa de Mora                              |  | Vinculación |  |
| Valor Unidades                  | \$493,302,500.00 |                                           |  |             |  |

| UNIDADES      |               |
|---------------|---------------|
| Código Unidad | Nombre Unidad |
| Unidad        | 0405          |
| Parqueadero   | 220           |
| Parqueadero   | 221           |

| PLAN DE PAGOS ADEUDADO INMUEBLE |             |                  |                  | DETALLE DE APORTES |                    |                  |                  |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Cuota Concepto                  | Fecha Cuota | Valor Cuota      | Valor Pagado     | Fecha Pago         | Cuota Concepto     | Abonos           | Saldo            |
| 1 - Separación                  | 27/03/2019  | \$5,000,000.00   | \$5,000,000.00   | 27/03/2019         | Separación         | \$5,000,000.00   | \$488,302,500.00 |
| 2 - Cuota                       | 27/04/2019  | \$44,330,250.00  | \$44,330,250.00  | 29/04/2019         | Cuota              | \$44,330,250.00  | \$443,972,250.00 |
| 3 - Cuota                       | 27/05/2019  | \$24,665,125.00  | \$24,665,125.00  | 28/05/2019         | Cuota , Cuota 03   | \$24,775,125.00  | \$419,197,125.00 |
| 4 - Cuota 03                    | 27/06/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/06/2019         | Cuota 03, Cuota 04 | \$8,221,708.00   | \$410,975,417.00 |
| 5 - Cuota 04                    | 27/07/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 29/07/2019         | Cuota 04, Cuota 05 | \$8,221,708.00   | \$402,753,709.00 |
| 6 - Cuota 05                    | 27/08/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/08/2019         | Cuota 05, Cuota 06 | \$8,221,708.00   | \$394,532,001.00 |
| 7 - Cuota 06                    | 27/09/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/09/2019         | Cuota 06, Cuota 07 | \$8,221,708.00   | \$386,310,293.00 |
| 8 - Cuota 07                    | 27/10/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 28/10/2019         | Cuota 07, Cuota 08 | \$8,221,708.00   | \$378,088,585.00 |
| 9 - Cuota 08                    | 27/11/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/11/2019         | Cuota 08, Cuota 09 | \$8,221,708.00   | \$369,866,877.00 |
| 10 - Cuota 09                   | 27/12/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/12/2019         | Cuota , Cuota 09   | \$8,221,708.00   | \$361,645,169.00 |
| 11 - Cuota                      | 27/01/2020  | \$16,443,419.00  | \$16,443,419.00  | 03/03/2020         | Cuota              | \$8,221,708.00   | \$353,423,461.00 |
| 12 - Credito                    | 28/01/2020  | \$345,311,750.00 | \$190,390,823.00 | 17/03/2020         | Credito, Cuota     | \$198,502,534.00 | \$154,920,927.00 |
| Total Compromiso:               |             | \$493,302,500.00 | \$338,381,573.00 | Total Consignado:  |                    | \$338,381,573.00 | \$154,920,927.00 |

| RESUMEN DE APORTES Y SALDO |                    |                  |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| Concepto                   |                    | Saldo            |
| Total Compromiso           |                    | \$493,302,500.00 |
| - Total Consignado         | - \$338,381,573.00 | \$154,920,927.00 |
| + Total Intereses          | + \$0.00           | \$154,920,927.00 |
| - Total Subsidio           | - \$0.00           | \$154,920,927.00 |
|                            |                    | \$154,920,927.00 |

| TOTAL ADEUDADO                  |        |
|---------------------------------|--------|
| Valor Interés Mora              | \$0.00 |
| Valor Total Pendiente Por Pagar | \$0.00 |

| TOTAL CARTERA                  |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Valor Capital Adeudado Credito | \$154,920,927.00 |
| Valor Subsidio                 | \$0.00           |
| Valor Total Cartera Inmueble   | \$154,920,927.00 |

Cordialmente,

Lina Falla

info@torreccioccidente.com

Santiago de Cali, julio 18 del 2022

**Señores**

**JORGE SANTOS ACOSTA**

**JHON ANGEL CALERO BLANCO**

Ciudad

Cordial Saludo,

Informamos que el proceso de desistimiento Unilateral sobre la negociación de la oficina 405 en el Edificio Torre CCI Occidente bajo el **Encargo Fiduciario No. 10044116962-7**, se llevó a cabo ante Alianza Fiduciaria por no pago de las cuotas pactadas en el contrato de promesa de compraventa, este procedimiento culmino y Alianza Fiduciaria confirma que los dineros de la devolución pueden solicitarlos bajo la modalidad de cheque de gerencia en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Ambos titulares se deben presentar con la cedula de ciudadanía.

En caso de requerir mayor información o claridad al respecto pueden comunicarse con Alianza Fiduciaria al teléfono 5240659 ext. 2094.

Atentamente,

**ALFONSO RAFAEL**  
**VARGAS GUERRERO**

Firmado digitalmente por ALFONSO  
RAFAEL VARGAS GUERRERO  
Fecha: 2022.07.18 12:02:16 -05'00'

---

**ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**

Representante Legal

ALIANZA PB S.A.S.

NIT. 900.476.762-1

Cali, 24 de octubre de 2022.

Señor:  
ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO  
Representante Legal Suplente  
ALIANZA PB SAS

Asunto: 11925 – FID. CCI UNIDAD DE NEGOCIOS INMUEBLE AV 6TA  
Solicitud de soportes de pago.

ALIANZA FIDUCIARA S.A. Actuando en calidad de vocera y administradora del 11925 – FID. CCI UNIDAD DE NEGOCIOS INMUEBLE AV 6TA, en atención solicitud realizada por el Desarrollador del Proyecto ALIANZA PB SAS, notificamos que en atención a instrucción irrevocable de desistimiento radicado en nuestras oficinas con Código SIGED C989144 de fecha 09/06/2022, se procedió a realizar la cancelación del fondo de inversión con destinación específica No. 10044116962-7 el día 11 de julio de 2022, cuyos titulares eran:

- Jorge Santos Acosta CC # 16.631.948
- Jhon Angela Calero Blanco CC # 6316878

De acuerdo con la instrucción irrevocable de desistimiento, el fondo fue cancelado y los recursos existentes se dispersaron así:

1. \$239.721.073 Excedente después de aplicada la sanción por incumplimiento de la promesa de compraventa en cheque electrónico del banco de occidente así:
  - El 50%, es decir, la suma de \$119.251.029 Cheque a nombre de Calero Blanco Jhon Ángel.
  - El 50%, es decir, la suma de \$119.251.029 Cheque a nombre de Santos Acosta Jorge.
2. \$98.660.500 por concepto de cobro de la sanción por incumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre el desarrollador y el encargante, fueron transferidas al fondo de inversión 10020009440, titular FIDICIOMISO CCI UNIDAD DE GESTION PB.

Al contestar, por favor citar el número de radicación SIGED indicado en el autoadhesivo ubicado en la parte superior del presente oficio, información indispensable para que el trámite siga su curso.

Cualquier información adicional con gusto será atendida por Jenny Karol Baos Solarte - Asistente de Negocios Fiduciarios, [jebaos@alianza.com.co](mailto:jebaos@alianza.com.co), contacto 3192753935, o por Mario Alberto Mosquera Valencia, Director de Gestión de Negocios Fiduciarios, correo electrónico [mamosquera@alianza.com.co](mailto:mamosquera@alianza.com.co), contacto 3143594118.

Cordialmente,



Firmado digitalmente  
por Diego Alfonso  
Caballero Loaiza  
Fecha: 2022.10.24  
14:43:02 -05'00'

DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA SA, actuando en calidad de vocera y administradora del 11925 – FID. CCI  
UNIDAD DE NEGOCIOS INMUEBLE AV 6TA NIT. 830.053.812-2  
Jkbs.

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**  
E. S. D.

**REFERENCIA:** 110013103045-2022-00297-00  
**DEMANDANTE:** JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA  
**DEMANDADA:** ALIANZA PB S.A.S y OTRO.

**OTORGAMIENTO DE PODER.**

**ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 73.152.548 expedida en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., departamento de Bolivar, actuando en mi condición de Segundo Suplente del Gerente de la sociedad comercial denominada **ALIANZA PB S.A.S.**, entidad legalmente constituida, por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE** al Abogado **HELBERT RENÉ CORTÉS JARA**, reconocido civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, y con el correo electrónico [gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com), para que proceda a notificarse, tramitar y llevar hasta su culminación el proceso de la referencia, iniciado por **JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA**.

Otorgo a mi diputado todas las facultades expresamente señaladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de **RECIBIR Y COBRAR DEPÓSITOS JUDICIALES, RECIBIR, TRANSIGIR, CONCILIAR, DESISTIR, RENUNCIAR, REASUMIR, SUSTITUIR, TACHAR, ALLANARSE** y cualquiera otra que la ley le otorgue para la debida protección de nuestros intereses.

Respetuosamente,



**ALFONSO RAFAEL GUERRERO**

C.C. No. 73.152.548 de Cartagena de Indias D.T. y C.

**ACEPTO EL PODER CONFERIDO.**



**HELBERT RENÉ CORTÉS JARA.**

C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T.P. No. 71771 del C. S. de la J.

[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com)



Contreras

NOTARIA 25 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

El anterior escrito fué presentado personalmente ante este Despacho por

Vargas Guerrero Alfonso Rafael

quién se identifica con C.C. No. 73152548.

de Cortegena T.P.

Dirigido a: Juzgado.

y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella son puestas en

mi presencia.

En constancia de firma hoy:

15 SEP 2022



Indice Derecho

X 73152548

NOTARIA VEINTICINCO  
DIEGO FERNANDO RIVERA ALVAREZ  
NOTARIO DE BOGOTA

REPÚBLICA  
NOTARIA  
DIEGO FERNANDO RIVERA ALVAREZ  
NOTARIO DE BOGOTA



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



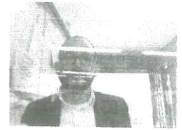
12919416

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el quince (15) de septiembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 73152548, presentó el documento dirigido a JUZGADO 45 CIVIL y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



4xzg09qvvyI7

15/09/2022 - 11:56:54



----- 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.



**DIEGO EDUARDO NIVIA ALVAREZ**

Notario Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: 4xzg09qvvyI7

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.353.219  
CORTES JARA

APELLIDOS  
HELBERT RENEC

NOMBRES

*Propietario*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 26-FEB-1959

SILVANIA  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

19-JUL-1977 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00020742-M-0019353219-20080708

0000841561A 1

1230018535

106505 REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
**TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO**

71771  
Tarjeta No.

95/03/11  
Fecha de  
Expedición

94/10/14  
Fecha de  
Grado

HELBERT RENE  
CORTES JARA

19353219  
Cedula

CUNDINAMARCA  
Consejo Seccional

AUTONOMA DE COLOMBIA  
Universidad



*Edgardo Velazquez*  
Presidente Consejo Superior  
de la Judicatura

*Helbert Cortes*

POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO  
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA  
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971  
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR  
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO  
NACIONAL DE ABOGADOS.



Consejo Superior de la Judicatura  
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 97377

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **HELBERT RENEC CORTES JARA**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 19353219.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

| CALIDAD             | NÚMERO TARJETA | FECHA EXPEDICIÓN | ESTADO  |
|---------------------|----------------|------------------|---------|
| Abogado             | 71771          | 11/03/1995       | Vigente |
| Observaciones:<br>- |                |                  |         |

Se expide la presente certificación, a los **7** días del mes de **febrero** de **2022**.

**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



## Actualizar Datos Domicilio Profesional

En Calidad de:

ABOGADO



## Datos Personales

Nombres:

HELBERT RENEC

Apellidos:

CORTES JARA

Tarjeta Profesional:

71771

Tipo de Documento:

CÉDULA DE CIUDADANÍA



Número de Documento:

19353219

Fecha Expedición del Documento:

Correo Electrónico:

GERENTEGENERAL@AYSERV.COM

## Datos Educación

Nivel de Educación:

SELECCIONE..



Agregar Nuevo Estudio

**RADICADO:** 11001 3103 045 – 2022 -00297-00. **REFERENCIA:** PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO **DEMANDANTE:** JORGE SANTOS ACOSTA y JHON ÁNGEL CALERO BLANCO **DEMANDADA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y Otra.

Zaida Ramirez <gerentegeneral@ayserv.com>

Lun 21/11/2022 11:22

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: gerenciacomercial@torreoccidente.com

<gerenciacomercial@torreoccidente.com>;josantos005@gmail.com <josantos005@gmail.com>;Jorge Santos Acosta <abmeg@cafecolombiaexport.com>

Señor,

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E. S. D.

**RADICADO:** 11001 3103 045 – 2022 -00297-00.  
**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
**DEMANDANTE:** JORGE SANTOS ACOSTA y JHON ÁNGEL CALERO BLANCO  
**DEMANDADA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y Otra.

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en calidad de Apoderado de la demandada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Cali, departamento del Valle, demandada dentro del proceso de la referencia, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la misma, en los siguientes términos:

 Imagen

**Helbert Renec Cortes Jara**

*Abogado*

Asesorias y Servicios Empresariales A&Serv S.A.S.

Carrera 7 No. 17-01 Of. 409

Tlf: **3165772722 - 3118106612**

[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com) · [www.ayserv.com](http://www.ayserv.com)

---

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

Señor,

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E. S. D.

**RADICADO:** 11001 3103 045 – 2022 -00297-00.  
**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
**DEMANDANTE:** JORGE SANTOS ACOSTA y JHON ÁNGEL CALERO  
BLANCO  
**DEMANDADA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y Otra.

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en calidad de Apoderado de la demandada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Cali, departamento del Valle, demandada dentro del proceso de la referencia, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la misma, en los siguientes términos:

#### EN CUANTO A LOS HECHOS.

Los hechos de la demanda los contesto así:

Al **primer** hecho. Parcialmente cierto, por cuanto el contrato se suscribió el día 27 de marzo de 2019 y no como lo indicó erradamente la parte actora, igualmente, el nombre del edificio es Torre CCI Occidente, contrario a lo expuesto por los mismos, el clausulado pactado se encuentra conforme fue allegado al contrato y en el mismo **NUNCA** se acordó la compraventa del depósito 27 sótano.

Así mismo, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en ningún momento suscribió contrato alguno con los demandantes, ni tiene vínculo contractual alguno por los hechos narrados en el libelo tutelar, ya que esta, únicamente funge como vocero y administrador del patrimonio autónomo, pero no tiene relación alguna con los actores como persona jurídica.

Al hecho **segundo**. No me consta; ya que mi representada no tiene injerencia alguna respecto de las actuaciones efectuadas por los actores para cumplir el contrato de promesa de compraventa y nunca fue notificada de la misma.

No obstante a ello, de las pruebas allegadas por los mismos demandantes en los anexos de la demanda se evidenció que el crédito fue aprobado de forma primigenia por el BANCO ITAÚ en el mes de febrero del año 2020, fecha en la cual, ya había fenecido el día acordado para suscribir la escritura pública, el cual, no fue comunicado ni informado a mi mandante.



Así mismo, de las pruebas documentales allegadas se advirtió que posteriormente, el crédito no fue aprobado dado que el bien se entregaba en obra gris, como da cuenta a folio 48 del archivo pdf 03 anexos demanda, el cual tiene fecha del 18 de mayo de 2020.

Por lo anterior, se percibe palmariamente el incumplimiento de la cláusula sexta párrafo noveno de la promesa de compraventa por parte de los demandantes ya que se obligaron a ***“entregar al prometiente vendedor la carta de aprobación del crédito leasing, según sea el caso, con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta. (...)”***.

Por lo tanto, debían remitir la carta de aprobación aproximadamente el día 28 de septiembre de 2019, por cuanto, la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública era el pasado día 28 de enero de 2020, situación que no sucedió.

Respecto a los hechos **tres y cuatro**, me pronunciaré de forma conjunta dado que están relacionados. Son parcialmente ciertos, únicamente respecto al marco normativo en el cual se declaró la emergencia económica, sanitaria y social; y se niegan respecto de las afirmaciones efectuadas por los demandantes, ya los decretos expedidos por el Gobierno Nacional no tuvieron relación alguna con el incumplimiento del contrato, dado que debía cumplirse el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual los demandantes no pagaron el valor total de los inmuebles, tal como fue pactado.

Por cuanto, el día 27 de enero de 2020 debían haber pagado la totalidad de la cuota inicial correspondiente al 30% del valor de los inmuebles, la cual asciende a la suma de COP147.990.750; pero únicamente pagaron a esa fecha el valor total de COP131.657.331, incumpliendo el contrato en data anterior a la declaratoria de la emergencia económica; tampoco acreditaron el pago total del inmueble para la fecha programada para llevar a cabo la suscripción del contrato, ni mucho menos allegaron la carta aprobatoria del crédito en el término pactado, como era la obligación estipulada.

De allí, que la declaratoria del estado de emergencia no tiene relación ni injerencia alguna con el incumplimiento de la promesa de compraventa como pretende hacerlo ver la parte actora, ya que la declaratoria se efectuó en el mes de marzo de 2020 y los demandantes habían ya incumplido sus obligaciones desde el mes de enero del mismo año.

Asimismo, mi poderdante no tiene conocimiento de las supuestas consecuencias generadas en la economía de los demandantes, en virtud de la pandemia que atravesó el planeta.

Al hecho **quinto**. No me consta, dado que no corresponde a una actuación efectuada por mi mandante, ni nos fue notificada tal actuación, por lo cual, me atengo a lo que se pruebe.



Al hecho **sexto**. No es un hecho, es una transcripción de la parte considerativa del Decreto Legislativo. A pesar de ello, se aclara que el incumplimiento del contrato por parte de los demandantes se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia sanitaria, ya que se sustrajeron injustificadamente de cumplir sus obligaciones desde el mes de enero del año 2020, fecha en la cual debían saldar la totalidad de las obligaciones para poder suscribir la escritura pública de compraventa, situación que se corrobora suficientemente con las pruebas documentales allegadas por estos como anexos de la demanda.

Al hecho **séptimo**. No me consta, ya que a mi mandante no le fue remitida comunicación alguna.

A pesar de lo anterior, y de acuerdo a los anexos de la demanda se evidenció que los demandantes remitieron comunicación informando el desistimiento de la compraventa, pero está fechada del 28 de abril de 2020, data en la cual, ya se había configurado el incumplimiento del contrato por parte de estos, dado que la suscripción de la escritura estaba pactada para llevarse a cabo el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual debían haber acreditado el pago total de los inmuebles, lo cual nunca ocurrió en esa data.

Igualmente, debo resaltar que el desistimiento no cobijó al depósito 27 sótano, por cuanto, nunca se suscribió promesa de compraventa por el mismo.

Al hecho **octavo**. No me consta, dado que no corresponde a una actuación efectuada por mi poderdante; sin embargo, se advierte que **ALIANZA PB S.A.S.** le informó a los demandantes que se aceptaba la solicitud de desistimiento, pero debían efectuar el pago de la cláusula penal pactada ya que habían incumplido el contrato de promesa pluricitado.

Al hecho **noveno**. No tengo conocimiento de tal actuación, ya que no le fue remitida comunicación alguna a mi mandante, a pesar de ello, de las comunicaciones remitidas como anexo de la demanda se advierte que los demandantes allegaron escrito en el cual expresaban su inconformidad con el cobro del 20% a título de cláusula penal y querían obtener la devolución del 100% de los aportes, dado que en su criterio se configuró una situación que podía encuadrarse como caso fortuito o la fuerza mayor (folios 39 a 42 del archivo No. 03 anexos demanda del PDF).

Al hecho **décimo**. No me consta, ya que la comunicación no fue remitida por mi poderdante.

No obstante a eso, **ALIANZA PB S.A.S.** contestó la petición y ratificó la inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor alegada por los demandantes para pretender desistir el contrato multimencionado, dado que el prometiente comprador ya había incumplido el contrato, en fecha anterior a la declaratoria de la emergencia sanitaria, ecológica y social.

Por lo anterior, previamente se había aceptado el desistimiento de la promesa de contrato, la cual estaba supeditada al pago de la cláusula penal al ser la parte incumplida, pero nunca se aceptó la terminación del contrato por fuerza mayor o caso fortuito invocada por el prometiente comprador, por ser inexistente la causal alegada.

Al hecho **onceavo**. No me consta, ya que a mi poderdante no le fue remitida comunicación alguna, por lo cual, se atiende a lo que se pruebe.



Al hecho **doceavo**. No me consta, dado que corresponde a una comunicación remitida por **ALIANZA PB S.A.S.**; sin embargo, se debe aclarar que los dineros invertidos para la construcción de Torre CCI Occidente, corresponden a los administrados por mi mandante ya que funge como vocera y administradora del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión inmueble Avenida Sexta, cuyo número de encargo fiduciario es 10044116962, en el cual, una vez se cumplieron las condiciones para iniciar la construcción, entre estas, llegar al equilibrio económico; en el año 2018 se desembolsó el dinero al fideicomitente desarrollador del proyecto para realizar la obra.

Al hecho **treceavo**. El hecho tal como está descrito es falso, ya que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no recibió dinero alguno a favor de su patrimonio, ni mucho menos efectuó contrato alguno con los demandantes, pues se itera funge única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, el cual se identifica con el encargo fiduciario Número 1004411696, el cual, es sujeto de derechos, obligaciones diferente a mi mandante, quien tiene patrimonio propio en los términos del numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, 1233 de la misma norma y el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Ley 2555 de 2010.

Por lo tanto, no es dable que los demandantes confundan el patrimonio de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como persona jurídica con el negocio jurídico efectuado por esta, en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, que fue en donde se recibieron y recaudaron los citados dineros.

Aunado a ello, como se corrobora en los certificados de tradición allegados por los demandantes; **ALIANZA PB S.A.S.**, ni mucho menos **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, son las titulares de derecho de dominio de los inmuebles, porque los mismos hacen parte del patrimonio autónomo.

Igualmente, los demandantes pagaron la suma total de COP338.381.573, sin que corresponda en lo narrado el pago efectuado el 27 de marzo de 2019 por valor de COP5.000.000 y el 29 de abril de 2019 por valor de COP44.330.250, los pagos restantes si corresponden a la fecha.

Al hecho **catorceavo**. Parcialmente cierto, por cuanto mi representada no funge como vendedora de los inmuebles y fue convocada única y exclusivamente como administradora y vocera del patrimonio autónomo.

Al hecho **quinceavo**. Parcialmente cierto, por cuanto el contrato se suscribió el día 27 de marzo de 2019 y no como allí se dijo. Igualmente, en la misma se aclaró la constitución del encargo fiduciario y se iteró que no tenía conocimiento de los pormenores indicados aquí, por los demandantes.

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

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias deprecadas en el proceso, y descritas a continuación:

A la número **1**. Me opongo, en primer lugar, porque **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, carece de legitimación en la causa por pasiva; ya que no efectuó ni suscribió negocio jurídico alguno con los demandantes.



Así mismo, funge únicamente como vocera y administradora del encargo fiduciario Número 1004411696, el cual corresponde al patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, el cual, es sujeto de derechos y obligaciones diferente a mi mandante, quien tiene patrimonio propio en los términos del numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, 1233 de la misma norma y el artículo 2.5.2.1.1., del Decreto Ley 2555 de 2010.

Aunado a ello, los demandantes carecen de legitimación en la causa por pasiva para demandar la resolución del contrato, dado que estos son los contratantes incumplidos, ya que fueron estos quienes se sustrajeron injustificadamente de efectuar el pago de los inmuebles en los términos y forma pactada dentro del contrato de promesa de compraventa, actuación que fue, repito, totalmente caprichosa.

Por lo anterior, al incumplir el contrato, tantas veces mencionado, los demandantes y no acreditar tampoco la existencia de un hecho que se pueda catalogar como fuerza mayor o caso fortuito, no es procedente acceder a sus pretensiones, dado que no efectuaron el pago de la totalidad de la cuota inicial correspondiente al 30% del valor total del inmueble, que corresponde a COP147.990.750, ya que únicamente pagaron COP131.657.331 con corte al pasado día 27 de enero de 2020 y no acreditaron nunca, el pago del saldo total restante del bien para poder suscribir la escritura pública de compraventa, programada para llevarse a cabo el pasado día 28 de enero de 2020.

Por lo tanto, dado que los mismos, incumplieron las obligaciones a su cargo pactadas en el contrato de promesa de compraventa, no es dable acceder a las pretensiones argüidas por su parte, máxime que el contrato se suscribió el día 27 de marzo de 2019, y no como allí se dijo y no se suscribió acuerdo alguno respecto al depósito 27 sótano, sin que se tenga conocimiento, al momento, de los motivos por los cuales lo incluyó, la parte actora.

A la número **2**. Me opongo, ya que como se acreditó en el acápite de excepciones perentorias y en los hechos, los demandantes deben sufragar el valor de la cláusula penal equivalente al VEINTE (20%) por ciento del valor total de los inmuebles, que equivale a COP98.660.500, por cuanto: (I). incumplieron las cláusulas del contrato al no sufragar el valor total de las cuotas pactadas correspondientes al 30% en las fechas acordadas; (II). al no pagar la totalidad de la cuota inicial al día 27 de enero de 2020 como fue estipulado; (III). al no haber gestionado el crédito para pagar el valor restante del 70% en los términos acordados; (IV). al no cumplir con el pago total del inmueble para poder suscribir la escritura de compraventa en las dos fechas acordadas.

Igualmente, (V) al no acreditarse las circunstancia que se puedan calificar como caso fortuito o fuerza mayor alegadas, dado que la totalidad del incumplimiento a las obligaciones a su cargo, se efectuó en el mes de enero del año 2020, data en la cual, no se había decretado el estado de emergencia, respecto del cual se pretenden infructuosamente escudar los promotores de la presente contienda.

A la número **3**. Me opongo, ya que únicamente se debe devolver la suma de COP239.721.073, la cual, corresponde al saldo restante de los aportes efectuados, descontando el valor estimado de la cláusula penal, a la que son acreedores los demandantes por haber incumplido las obligaciones a su cargo, en los términos del artículo 1592 del Código Civil en concordancia con el artículo 1595 de la misma obra; actuación, que cobra especial relevancia ya que los demandantes renunciaron a la constitución en mora.



Aunado a ello, en el contrato se pactó en la cláusula décima quinta, el siguiente texto:

*"el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, **en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato.***

*Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece **y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal,** devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, **sin intereses de ningún tipo.**" (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).*

Por lo tanto, siendo los demandantes, los contratantes que incumplieron, deben pagar indubitadamente, el valor de la cláusula penal, y se les devolverá el valor restante de sus aportes, sin pago de intereses o compensación alguna como se acordó previamente y por escrito.

A la número 4. Me opongo, dado que es improcedente ordenar la resolución del contrato al no cumplirse los presupuestos procesales para incoar la acción por parte de los demandantes, quienes fueron los que, claramente, incumplieron las obligaciones a su cargo sin justificación legal alguna.

Igualmente, únicamente es procedente devolverse los aportes, descontando el valor de la cláusula penal a su cargo, al ser los contratantes los únicos incumplidos.

A la número 5. Me opongo, dado que debe condenarse a los demandantes al pago de las costas y agencias en derecho que se generen, al incoar una acción sin el cumplimiento de requisitos y al carecer de legitimación en la causa por activa.

## **EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE FONDO.**

### **1) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

La legitimación en la causa es un requisito indispensable para poder llamar al litigio a cualquiera de los extremos procesales; y faculta para exigir un derecho o defender el mismo. Respecto a éste tema, la doctrina procesal ha enseñado que:

*"(...) para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva)."*

<sup>1</sup> CHIOVENDA, Giuseppe. "Instituciones de Derecho Procesal Civil", Volumen I, Conceptos fundamentales, la doctrina de las acciones, Cárdenas Editor y Distribuidor, Primera Edición. México D.F. 1989.



En el mismo sentido, la jurisprudencia ha indicado:

*"(...) la 'legitimatío ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)" (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, "el juzgador debe verificar la 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 su titular<sup>2</sup>."*

Por lo cual, se debe verificar la legitimación para actuar al interior del proceso tanto por activa como por pasiva, en esta última es relevante verificar que sea el llamado para enfrentar o responder por lo que es llamado al proceso, incumpliendo este presupuesto al interior de este asunto, como se demostrará:

Lo anterior, por cuanto **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, funge únicamente como vocera y administradora del encargo fiduciario Número 1004411696, el cual corresponde al patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, el cual, es sujeto de derechos y obligaciones diferente a mi mandante, quien tiene patrimonio propio en los términos del numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, 1233 de la misma norma y el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Ley 2555 de 2010.

Así las cosas, al ser el obligado, el referido patrimonio, es quién debe ser llamado al proceso, y no **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien es una persona jurídica diferente.

En este punto, se debe resaltar que el patrimonio autónomo tiene calidad y capacidad para ser parte en los términos del numeral 2º del artículo 53 del Código General del Proceso.

Así mismo, el artículo 1233 del Código de Comercio establece: *"Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos 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"*.

Por lo anterior, no es dable el yerro cometido por los demandantes quienes confundieron, sin lógica alguna, los bienes del encargo fiduciario, con las actuaciones propias de mi mandante, quien no tiene por qué responder por las actuaciones efectuadas por la fiducia, que valga aclarar, no ha efectuado actuación alguna en contra de los intereses de la parte actora.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC5438-2014, indicó:

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del treinta y uno (31) de agosto de dos mil doce (2012). Ref.: Exp. N° 11001-31-03-035-2006-00403-01. MP. Ruth Marina Díaz Rueda



*"No puede pasarse por alto que los únicos compromisos que a la fiduciaria le es dable asumir como vocera de los bienes fideicomitidos, son aquellos derivados del ejercicio o el cumplimiento de los propósitos para los cuales fue constituida la fiducia. **En esa dirección, no hay, entonces, posibilidad de fusionar o entremezclar los patrimonios (entendido a plenitud como los activos y pasivos de una persona), de uno cualquiera de los contratantes**"*

Por lo anterior, solicitó se declare la existencia de la falta de legitimación en la causa por pasiva, por cuanto, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, funge exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, quien no suscribió contrato de promesa de compraventa alguno, ni adquirió compromisos con los promotores del presente pleito.

## **2) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN Y CONTRATO NO CUMPLIDO.**

De entrada, se debe aclarar que al tratarse de una promesa de compraventa en un contrato comercial o civil, por regla general le corresponde al vendedor entregar o transferir la cosa, y al comprador efectuar el pago en la forma y términos acordados, y si alguna de las partes se sustrae de cumplir sus obligaciones se considera incumplimiento del contrato.

Por lo cual, para poder demandar la resolución de contrato es necesario que quién presenta la acción acredite que cumplió a cabalidad la totalidad de las obligaciones a su cargo en el término pactado, **de lo contrario carecería de legitimación en la causa por activa**, como se demostrará:

El artículo 1602 del Código Civil establece que el contrato es ley para las partes, por lo cual, quienes lo suscriben deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y sanciones previstas en la ley.

Así las cosas, para poder incoar la acción resolutoria se deben acreditar los siguientes presupuestos o requisitos:

- i) Que el contrato sea válido.
- ii) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a su cargo.
- iii) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo.

Es así, que al hacer uso de la resolución de contrato establecida en el artículo 1546 del Código Civil se determina que debe ser incoada por quien cumplió a totalidad sus obligaciones, so pena de no ser declarada y carecer de legitimación ya que *"este derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus obligaciones o se allanó a cumplirlas y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida"*<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil SC4420-2014.



Lo anterior, por cuanto el referido precepto normativo protege a quien honró sus obligaciones, no a quien incurrió en su incumplimiento. En consecuencia, los demandantes incumplidores postreros de obligaciones sucesivas, carecen de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvieron prestos a cumplir **en la forma y tiempo debidos**, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan lo prometido.

De allí, que si el demandante corresponde al comprador, este para poder demandar, debe acreditar que cumplió la totalidad de las obligaciones a su cargo, en este caso debe acreditar el pago del inmueble en los términos y forma pactadas.

Así las cosas, los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JHON ÁNGEL CALERO BLANCO** suscribieron contrato de promesa de compraventa con **ALIANZA PB S.A.S.**, con la finalidad de adquirir dos bienes inmuebles, que se encontraban en proyecto de construcción, en los cuales manifestaron que:

- Cláusula sexta se pactó:  
*"el precio del inmueble prometido en venta es la suma de cuatrocientos noventa y tres millones trescientos dos mil quinientos pesos (\$493.302.500) MCTE que el prometiente comprador consignara en el encargo fiduciario No. 1004416962-7 de Fiduciaria Alianza S.A. a favor de el prometiente vendedor de la siguiente forma: 1. La cuota inicial correspondiente al 30% del valor por la suma de ciento cuarenta y siete millones novecientos noventa mil setecientos cincuenta pesos (\$147.990.750) (...). 2. El saldo, es decir el 70% restante por valor de trescientos cuarenta y cinco millones trescientos once mil setecientos cincuenta pesos (\$345.311.750) m/cte, lo cancelará el prometiente vendedor con el producto de un crédito que solicitara, gestionara y obtendrá de una entidad financiera, préstamo que garantizara a dicha entidad con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura pública de venta. (...)"*

Por lo anterior, los prometientes compradores se comprometieron a pagar el valor de la cuota inicial de los inmuebles correspondiente al 30%, correspondiente a la suma de COP147.990.750 en cuotas, siendo la última pagadera el 27 de enero de 2020 así:

| FECHA                    | VALOR                 | FECHA EN QUE EFECTUÓ EL PAGO | VALOR PAGADO          |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| 27 de marzo de 2019      | \$5.000.000           | 29 de marzo de 2019          | \$5.000.000           |
| 27 de abril de 2019      | \$44.330.250          | 9 de mayo de 2019            | \$44.330.250          |
| 27 de mayo de 2019       | \$24.665.125          | 29 de mayo de 2019           | \$24.775.125          |
| 27 de junio de 2019      | \$8.221.708           | 27 de junio de 2019          | \$8.221.708           |
| 27 de julio de 2019      | \$8.221.708           | 29 de julio de 2019          | \$8.221.708           |
| 27 de agosto de 2019     | \$8.221.708           | 27 de agosto de 2019         | \$8.221.708           |
| 27 de septiembre de 2019 | \$8.221.708           | 27 de septiembre de 2019     | \$8.221.708           |
| 27 de octubre de 2019    | \$8.221.708           | 28 de octubre de 2019        | \$8.221.708           |
| 27 de noviembre de 2019  | \$8.221.708           | 27 de noviembre de 2019      | \$8.221.708           |
| 27 de diciembre de 2019  | \$8.221.708           | 27 de diciembre de 2019      | \$8.221.708           |
| 27 de enero de 2020      | \$16.443.419          |                              |                       |
| <b>Valor total</b>       | <b>\$ 147.990.750</b> | <b>VALOR TOTAL PAGADO</b>    | <b>\$ 131.547.331</b> |

Por lo anterior, se vislumbra que los demandantes incumplieron visiblemente en el pago de la cuota inicial, porque que no efectuaron el pago de la última cuota pactada.

Así mismo, se comprometieron a pagar el 70% del valor restante *"con el producto de un crédito que solicitara, gestionara y obtendrá de una entidad financiera"*, y en el parágrafo noveno de la cláusula sexta pactaron *"el prometiente comprador se obliga a entregar a el prometiente vendedor la carta de aprobación o el crédito leasing, **según sea el caso con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta.**----- (...)"*

Por lo cual, **debían informar con 4 meses de antelación lo pertinente respecto a la aprobación del crédito hipotecario o de leasing por parte de la entidad financiera, esto es, el 28 de septiembre del año 2019;** sin embargo, los mismos no cumplieron las obligaciones estipuladas a su cargo.

Aunado a ello, en el parágrafo octavo de la misma cláusula se pactó *"Si el crédito no es aprobado, el prometiente comprador se obliga a pagar esta suma con recursos propios"*, por lo tanto, le correspondía a los demandantes efectuar el pago del valor total de los inmuebles para poder suscribir la escritura pública el día 28 de enero de 2020 por la suma total de COP493.302.500.

Sin que fuera posible, dado que no cumplieron los demandantes las obligaciones a su cargo, dado que únicamente pagaron la suma de COP131.657.331, sin que con ello se acredite el cumplimiento integral del contrato, ya que debían solucionar el valor total de los inmuebles al momento de la fecha acordada para suscribir el contrato de compraventa, el cual, según la cláusula octava se acordó que se suscribiría el día 28 de enero de 2020 en la Notaría Cuarta de Cali, Valle del Cauca a las 2:00 PM *"siempre y cuando para esta fecha el prometiente comprador hubiese cancelado el valor total de los inmuebles"*.

Por lo cual, los demandantes al momento en que debían suscribir la escritura pública no pagaron el saldo de la cuota inicial, así como tampoco, **acreditaron el pago del saldo equivalente a COP361.645.169**, por lo cual, se aprecia el inaceptable incumplimiento de la promesa de compraventa por parte de los demandantes. (pág. 56 03 anexo demanda)

Igualmente, se les informó que debían acercarse a suscribir la escritura pública en la fecha pactada y ante el impago de la totalidad del precio de los inmuebles, se le notificó que la nueva fecha para la suscripción de la misma sería el día 2 de marzo de 2020, la cual tampoco se cumplió porque los demandantes no acreditaron el pago total de los bienes, como se demuestra con las pruebas adosadas por los demandantes y se ratifica con el interrogatorio de parte efectuado por la parte actora como prueba extraprocesal como da cuenta los minutos 23, 27 y 34 de la audiencia.

Así mismo, el último pago efectuado por los demandantes se realizó el día 17 de marzo de 2020 por valor de COP198.502.534, por lo cual, se advierte que ejecutó el pago parcial en data posterior a la segunda fecha programada para suscribir la escritura pública.



De allí, que se comprende con facilidad que los prometientes compradores, aquí demandantes incumplieron el contrato pactado, el cual tuvo fecha de suscripción y se programó su ejecución final el día 28 de enero de 2020 (suscripción de la escritura pública), data en la cual no se había decretado el estado de emergencia sanitaria, económica y social generado por el sars covid 19, pues la misma, fue declarada a partir del 12 de marzo de 2020<sup>4</sup>.

De igual manera, pese a que los demandante tenían pleno conocimiento de los gastos, el valor total a pagar por los inmuebles, de las obligaciones a su cargo para que se llevara a cabo la suscripción de la escritura pública, los mismos no actuaron con la diligencia debida para el cumplimiento de la misma, pues nótese que a pesar de haber pactado remitir la carta de aprobación de la entidad financiera con cuatro (4) meses de antelación y el deber de sufragar la totalidad del valor pactado, los mismos no cumplieron con las gestiones a su cargo para que les efectuaran el crédito de leasing o hipotecario en término, lo cual se corrobora con las pruebas allegadas por los demandantes, ya que **el BANCO ITAÚ aprobó el crédito hipotecario el día 18 de febrero de 2020**, esto es casi un mes después de la fecha fijada para la suscripción de la escritura pública. (pág. 35 archivo 03 anexos demanda pdf).

Crédito que fue negado en data posterior (18 de mayo), al no cumplir los presupuestos exigidos por el banco, con lo cual, nuevamente se incumplió el clausulado del contrato por parte del extremo actor, quien manifestó que conocía las condiciones y requisitos exigidos por la entidad financiera para el otorgamiento y desembolso del crédito<sup>5</sup>. (pág. 45 archivo pdf 03 anexos demanda).

Actuación que facultaba al fideicomitente desarrollador del proyecto a hacer efectiva las cláusulas décima y decima quinta que disponen:

*"las partes contratantes han establecido para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, como cláusula penal, la suma equivalente al 20% del valor del precio total de los inmuebles. Esta suma será exigible por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio"*

Por su parte, la cláusula décima quinta precisó *"el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, sin intereses de ningún tipo."* (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

<sup>4</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.

<sup>5</sup> Parágrafo quinto – Clausula sexta: "el prometiente comprador declaran que conocen y aceptan las condiciones y requisitos exigidos por las entidades financieras para la aprobación del crédito y se comprometen a su propia cuenta y riesgo a presentar su solicitud de crédito ante la entidad financiera, para su estudio y aprobación"



Por lo cual, se encuentra más que acreditado el incumplimiento del contrato y la procedencia del cobro de la cláusula penal, actuación con la cual se probó hasta la saciedad, que no se cumplieron a cabalidad la totalidad de presupuestos para presentar la resolución de contrato, al incumplirse el segundo de ellos, por lo que, solicitó se declare probada la excepción denominada **"Falta de legitimación en la causa por activa, inexistencia de los presupuestos de la acción y contrato no cumplido"**.

### **3) INEXISTENCIA DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

El artículo 64 del Código Civil establece: *"se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc."*

Respecto del mismo la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil indicó<sup>6</sup>:

*"(...) la fuerza mayor o caso fortuito, por definición legal, es 'el imprevisto a que no es posible resistir' (art. 64 C.C., sub. art. 1º Ley 95 de 1890), lo que significa que el hecho constitutivo de tal debe ser, por un lado, ajeno a todo presagio, por lo menos en condiciones de normalidad, y del otro, imposible de evitar, de modo que el sujeto que lo soporta queda determinado por sus efectos"*.

Igualmente, la referida Corporación precisó<sup>7</sup>:

*"En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse 'el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.' (Art. 1º Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332)"*.

Así las cosas, el hecho invocado debe ser irresistible, que fue imposible evitar, que no podía preverse o que fuera inevitable, por lo cual, en el presente asunto no se constituye un caso fortuito o fuerza mayor que imposibilitara a los demandantes cumplir la promesa de contrato de compraventa, por cuanto, el mismo se suscribió en marzo del año 2019 y se programó la fecha para la firma de la escritura de compraventa el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual la parte actora debía haber pagado la totalidad de los bienes inmuebles a adquirir, momento en el cual no se había decretado la emergencia sanitaria, ni mucho menos se había efectuado restricción alguna a la que hacen referencia los demandantes.

Por lo tanto, no es dable hacer retroactiva una situación que no tiene relación alguna con el incumplimiento del contrato, por parte de los actores, quienes se sustrajeron temerariamente de pagar la totalidad del valor de los bienes adquiridos, para poder efectuar la compraventa de los bienes en la fecha acordada.

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil. Sentencia del 29 de abril de 2005. M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>7</sup> Sentencia citada en la sentencia SC16932-2015 (2013-1920). 9 de diciembre de 2015. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.



Aunado a ello, la emergencia sanitaria, económica y social se decretó a partir del día 12 de marzo de 2020 y dentro de las excepciones incluidas en los decretos legislativos y resoluciones, se encontraba el suscribir documentos en notarias, para la fecha programada como se corrobora en el numeral 3<sup>80</sup> del artículo 3º del Decreto 457 del 2020, de allí, que los fundamentos expuestos por los actores en el libelo demandatorio carecen de validez, ya que el desarrollo del contrato se efectuó en un plazo anterior a la declaratoria y este se sustrajeron de cumplir sus obligaciones.

Igualmente, nótese que pese a tener conocimiento pleno de la fecha de suscripción del contrato no informaron en data anterior a mi mandante los presuntos inconvenientes presentados para efectuar el pago total de los bienes, tan es así, que al evidenciar el no pago y la falta de comunicación de los actores, se reprogramó nueva fecha para la suscripción de la misma, sin que los demandantes efectuaran manifestación alguna.

De otro lado, es importante resaltar que hasta el día 28 de abril de 2020 los demandantes informaron que deseaban desistir de la compraventa, fecha en la cual, ya habían incumplido el contrato, al no efectuar el pago total del mismo, al no haber gestionado lo pertinente para el préstamo y no haber informado a mi mandante en data anterior para analizar otras soluciones, tan es así que habían pasado dos fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa (pág. 37 03 anexo demanda).

En este sentido, es relevante indicar que los demandantes no solicitaron un aplazamiento del contrato, que se modificara o suspendiera el cumplimiento del mismo hasta tanto su situación económica fuese estable, sino que de forma intempestiva desistieron del contrato, a pesar de no encontrarse configurado ninguno de los presupuestos antes narrados para la existencia del caso fortuito o fuerza mayor, constituyendo el incumplimiento del contrato, sin justificación o eximente alguna, pues se itera el incumplimiento se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia ambiental, económica y social<sup>9</sup>.

En consecuencia, solicito a su honorable despacho declarar probada la excepción denominada "Inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor".

#### **4) INEXISTENCIA DE PAGO DE PERJUICIOS Y OTRAS COMPENSACIONES**

Los demandantes suscribieron un contrato de compraventa respecto de la oficina 405 y los parqueaderos 220 y 221, los cuales, adquirieron sobre planos, ya que la construcción se inició a ejecutar una vez se cumplió el punto de equilibrio y los representantes del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble AV 6 evidenciaron que se cumplieron los presupuestos y condiciones pactadas para su ejecución, por ende, todos los aportes efectuados por los prometedores compradores fueron recaudados en favor del referido patrimonio, dinero que fue invertido en la construcción de los inmuebles.

<sup>8</sup> "Desplazamiento a servicios bancarios, financieros y de operadores de pago, y a servicios notariales."

<sup>9</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.



Motivo por el cual, se informó a los prometiotes compradores incumplidos que una vez se vendieran los inmuebles que iban a adquirir se les devolvería el dinero, situación que se generó hasta este año, como da cuenta el registro de los certificados de tradición Números 370-1018252 oficina y números 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221 en la anotación 4, por lo cual, en el traslado efectuado se consignó el saldo a favor de los demandantes restando el valor de la cláusula penal.

Lo anterior, al amparo de la cláusula décima quinta que prevé *"el prometiote vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiote comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiote vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiote comprador, sin intereses de ningún tipo."* (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

Igualmente, conforme lo pactado, no se da lugar a efectuar pago a título de intereses, compensaciones u otro similar, dado que los promotores son los contratantes que incumplieron, por lo cual, son titulares de la sanción establecida a título de cláusula penal.

## 5) GENÉRICA

El artículo 282 del Estatuto Procesal dispone: ***"En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. (...)"***

Por lo anterior, en caso de encontrar probado algún hecho que constituya una excepción, solicitó sea decretada de forma oficiosa.

## SOLICITUDES ESPECIALES.

1. Que se nieguen la totalidad de pretensiones incoadas en la demanda y se dicte sentencia anticipada al no configurarse los presupuestos procesales de la acción de resolución de contrato.
2. Que se condene ejemplarmente en costas y perjuicios causados en el asunto a los demandantes.

## PRUEBAS.

## INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito se fije fecha y hora para que los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JOHN ÁNGEL CALERO BLANCO** procedan a absolver el que le formularé en forma oral o por escrito y que en sobre cerrado aportaré de manera oportuna.

Los cuales podrán ser notificados por estado o en la dirección de notificaciones expuesta por estos, en el libelo demandatorio.

Carrera 34D No. 16 – 98 Sur 3er Piso. Tel: 3118106612 - 3165772722  
[Gerentejuridico@ayserv.com](mailto:Gerentejuridico@ayserv.com)



## DECLARACIÓN DE PARTE.

La declaración de parte del demandando **ALIANZA PB S.A.S.**, a través de su representante legal o quien haga sus veces.

## DOCUMENTALES.

1. Comunicación en la cual se informó la reprogramación de la fecha para suscripción de la escritura pública de compraventa.
2. Los anexos de la demanda obrante en el archivo 03 anexos de la demanda.
3. Certificados de tradición actualizados de los FMI Nos. 370-1018252 oficina no. 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221.

## ANEXOS.

1. Comunicación en la cual se informó la reprogramación de la fecha para suscripción de la escritura pública de compraventa.
2. Los anexos de la demanda obrante en el archivo 03 anexos de la demanda.
3. Certificados de tradición actualizados de los FMI Nos. 370-1018252 oficina no. 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221.
4. Poder
5. Cámara de comercio
6. Copia de Tarjeta profesional del suscrito.
7. Copia de la cédula de ciudadanía del suscrito.
8. Certificación Registro Nacional de Abogados expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
9. Certificado Vigencia Tarjeta Profesional del suscrito

## NOTIFICACIONES.

A los demandantes las recibirán en la dirección que relacionan en el libelo de la demanda.

A las demandadas en la dirección informada por los demandantes en el libelo introductorio.

El suscrito las recibiré en la Secretaría de su despacho o en mi oficina particular de abogado ubicada en la Carrera 34 D número 16 – 98 Sur, Bogotá D.C. Teléfono Móvil 3118106612.

Dirección Electrónica: [gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com).

Respetuosamente;



**HELBERT RENEC CORTÉS JARA.**

C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T.P. No. 71771 del C. S. de la J.





Cali, enero 30 del 2020

Señores  
JORGE SANTOS ACOSTA  
JHON ANGEL CALERO BLANCO  
Ciudad

REF: TORRE CCI OCCIDENTE OFICINA 405

Reciban un cordial saludo, es muy grato para ALIANZA PB S.A.S. informarles que estamos culminado el proceso de la TORRE CCI OCCIDENTE de forma muy satisfactoria.

Cumpliendo con nuestro compromiso de suscribir la escritura de compraventa que formalice la negociación nos permitimos citarlos el día Dos (2) de marzo del 2020 de a las 3:00 P.m. en la Notaria Cuarta ubicada en la calle 7 No. 25-60 de Cali.

Para el efecto estamos adjuntando el Estado de Cuenta a la fecha en la cual nos arroja un saldo por valor de **\$361.645.169** que deberá ser cancelado a través de transferencia o consignación en el encargo fiduciario dos días antes de la fecha fijada, es decir el Diez y siete (17) de febrero del 2020 con el fin de obtener paz y salvo requerido que expide Alianza Fiduciaria S.A.

En el caso de que el saldo vaya a ser cancelado a través de crédito bancario se hace indispensable que nos haga llegar a la mayor brevedad posible la carta del Banco de aprobación y las condiciones del crédito.

Cualquier duda al respecto con gusto la atenderemos.

Atentamente,

DIANA CALERO CALERO  
Gerente Comercial  
TORRE CCI OCCIDENTE  
Celular 3113108581



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

Certificado generado con el Pin No: 220929644865788954

Nro Matrícula: 370-1018252

Página 1

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 28-01-2020 RADICACIÓN: 2020-1613 CON: ESCRITURA DE: 13-01-2020

CODIGO CATASTRAL: 760010100021000090002901040157 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6475 de fecha 26-12-2019 en NOTARIA CUARTA de CALI OFICINA 405 PISO 4. con area de 57,21 M2. con coeficiente de 0.562001% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

---ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA, ADQUIRIO ASI:--EL 09-12-2016, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1972 DEL 01-08-2016, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: BAYER S.A. A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA.--EL 01-09-1993, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 4001 DE 30-04-1993, DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APOORTE A SOCIEDAD, DE: MILES INTERNATIONAL MANAGEMENT CO INC. - ANTES (MILES LABORATORIES PAN AMERICAN INC.) , A: BAYER DE COLOMBIA S.A.--EL 03-06-1955, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1530 DEL 02-05-1955, DE LA NOTARIA 01 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: SOCIEDAD TEJAR DE SANTA MONICA S.A. A SOCIEDAD MILES LABORATORIOS PAN AMERICAN INC.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AV 6 # 29 A NORTE - 49 OF 405 OF 405 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 6 29A NORTE - 49 EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE P.H. OFICINA 405 PISO 4.

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

370 - 295858

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-10-2018 Radicación: 2018-104296

Doc: ESCRITURA 6032 del 29-10-2018 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION INMUEBLE AVENIDA SEXTA  
NIT 830 053. 812-2

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-01-2020 Radicación: 2020-1613

Doc: ESCRITURA 6475 del 26-12-2019 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. COMPARECE ALIANZA PB S.A.S. COMOFIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA.

X NIT 830.053.812-2

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 220929644865788954

Nro Matrícula: 370-1018252

Página 3

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2022-313773

FECHA: 29-09-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220929220665788947

Nro Matrícula: 370-1018301

Página 1

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 28-01-2020 RADICACIÓN: 2020-1613 CON: ESCRITURA DE: 13-01-2020

CODIGO CATASTRAL: 760010100021000090002901050206 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6475 de fecha 26-12-2019 en NOTARIA CUARTA de CALI PARQUEADERO DUPLICADOR PO-220/PO-221 con area de 12,50 M2. con coeficiente de 0.122794% (ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

---ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA, ADQUIRIO ASI--EL 09-12-2016, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1972 DEL 01-08-2016, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: BAYER S.A. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA --EL 01-09-1993, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 4001 DE 30-04-1993, DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APOORTE A SOCIEDAD, DE: MILES INTERNATIONAL MANAGEMENT CO INC - ANTES (MILES LABORATORIES PAN AMERICAN INC.) , A: BAYER DE COLOMBIA S.A --EL 03-06-1955, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1530 DEL 02-05-1955, DE LA NOTARIA 01 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: SOCIEDAD TEJAR DE SANTA MONICA S.A. , A: SOCIEDAD MILES LABORATORIOS PAN AMERICAN INC.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AV 6 # 29 A NORTE - 49 GA 220/221 GA 220/221 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 6 BIS 29 NORTE - 50 EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE P.H. PARQUEADERO DUPLICADOR PO-220/PO-221

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

370 - 295858

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-10-2018 Radicación: 2018-104296

Doc: ESCRITURA 6032 del 29-10-2018 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION INMUEBLE AVENIDA SEXTA

NIT 830.053.812-2

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-01-2020 Radicación: 2020-1613

Doc: ESCRITURA 6475 del 26-12-2019 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. COMPARECE ALIANZA PB S.A.S. COMOFIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA.

X NIT 830.053.812-2

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 220929220665788947

Nro Matrícula: 370-1018301

Página 3

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2022-313771

FECHA: 29-09-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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

Señores

Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá.

[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ciudad.

**Tipo de proceso:** Declarativo (Resolución de Promesa de Compraventa)

**Demandantes:** John Ángel Calero Blanco y Jorge Santos Acosta.

**Demandado:** Alianza PB y Alianza Fiduciaria S.A.

**Radicado:** 2022 – 297

**Negocio relacionado:** Fideicomiso CCI UNIDAD DE GESTION - INMUEBLE AVENIDA SEXTA.

**DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.696.173 expedida en Cali (Valle), Representante Legal suplente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública No. 545 de fecha 11 de febrero de 1986 otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, autorizada para funcionar con permiso de la Superintendencia Financiera, todo lo cual acredita con el certificado adjunto expedido por la Cámara de Comercio de Cali, actuando en nombre propio en condición de demandada dentro del proceso en referencia con correo electrónico [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co), por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a usted para manifestarle que otorgo **poder especial**, amplio y suficiente, como apoderado principal **HELBERT RENÉ CORTÉS JARA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.359.219 de Bogotá D.C. , abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 71771 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico [gerentejuridico@ayserv.com](mailto:gerentejuridico@ayserv.com), [gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com), dirección Carrera 34D No. 16-98 sur en la ciudad de Bogotá y con teléfono 3118106612 – 3165772722, para que inicie y lleve hasta su terminación la representación y defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, lo anterior en los términos del artículo 5 la ley 2213 del 2022.

Nuestro apoderado queda facultado conforme a lo establece la ley y, además, para contestar la demanda, notificarse, sustituir, reasumir, renunciar, transigir, conciliar, recibir, presentar demanda de reconvención, interponer toda clase de recursos, efectuar llamamientos en garantía, presentar acciones de tutela que se deriven del

trámite procesal, entre otras facultades que sean inherentes a este mandato, sin que se pueda alegar falta de poder.

Atentamente,



Firmado digitalmente por Diego  
Alfonso Caballero Loaiza  
Fecha: 2022.10.06 14:14:50 -05'00'

**DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA**  
Representante legal Suplente  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 8861300 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB [WWW.CCC.ORG.CO](http://WWW.CCC.ORG.CO).

### **NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA**

Nombre: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Matrícula No.: 266638-2  
Fecha de matrícula en esta Cámara: 08 de junio de 1990  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2022

### **UBICACIÓN**

Dirección comercial: KR 2 # 7 OESTE - 130  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)  
Teléfono comercial 1: 5240659  
Teléfono comercial 2: 6447700  
Teléfono comercial 3: 3134880847

Dirección para notificación judicial: CRA. 2 NO. 7 OESTE - 130  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico de notificación: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)  
Teléfono para notificación 1: No reportó  
Teléfono para notificación 2: No reportó  
Teléfono para notificación 3: No reportó

La sucursal ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NO autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### PROPIETARIO

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Nombre:        | ALIANZA FIDUCIARIA S A |
| NIT:           | 860531315 - 3          |
| Matrícula No.: | 260758                 |
| Domicilio:     | Bogota                 |
| Dirección:     | CR 15 NO. 82 99        |
| Teléfono:      | 6447700                |

### NOMBRAMIENTO(S)

Por Acta No. 175 del 27 de julio de 2004, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 03 de noviembre de 2004 con el No. 2845 del Libro VI, se designó a:

| CARGO               | NOMBRE                  | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL | FELIPE OCAMPO HERNANDEZ | C.C.16657169   |

Por Acta No. 237 del 23 de septiembre de 2009, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de marzo de 2010 con el No. 527 del Libro VI, se designó a:

| CARGO               | NOMBRE                         | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------|--------------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL | ANDREA ISABEL AGUIRRE SARRIA   | C.C.31960908   |
| SUPLENTE            |                                |                |
| REPRESENTANTE LEGAL | DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA | C.C.16696173   |
| SUPLENTE            |                                |                |

Por Acta No. 406 del 18 de mayo de 2022, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de agosto de 2022 con el No. 1932 del Libro VI, se designó a:

| CARGO               | NOMBRE                      | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL | LINA MARIA JARAMILLO BARROS | C.C.31583106   |
| SUPLENTE            |                             |                |

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS- CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6431

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES-: ADMINISTRACIÓN RECURSOS FIDEICOMISOS Y FONDOS

### CONSTITUCIÓN Y REFORMAS CASA PRINCIPAL

QUE EN LOS REGISTROS QUE SE LLEVAN EN ESTA CAMARA DE COMERCIO, FIGURAN INSCRITOS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS A NOMBRE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S A

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

| DOCUMENTO                                                | INSCRIPCIÓN                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| E.P. 814 del 11/02/1988 de Notaria Sexta de Bogota       | 2824 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 4950 del 19/07/1988 de Notaria Sexta de Bogota      | 2825 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 5557 del 09/08/1991 de Notaria Sexta de Bogota      | 2826 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 1884 del 25/03/1992 de Notaria Sexta de Bogota      | 2827 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 4732 del 28/07/1992 de Notaria Sexta de Bogota      | 2828 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 7357 del 29/10/1992 de Notaria Sexta de Bogota      | 2829 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 3212 del 29/04/1993 de Notaria Sexta de Bogota      | 2830 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 9028 del 23/11/1993 de Notaria Sexta de Bogota      | 2831 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 2268 del 08/04/1994 de Notaria Sexta de Bogota      | 2832 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 6905 del 30/09/1994 de Notaria Sexta de Bogota      | 2833 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 4870 del 15/08/1995 de Notaria Sexta de Bogota      | 2834 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 1868 del 02/04/1996 de Notaria Sexta de Bogota      | 2835 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 863 del 19/02/1997 de Notaria Sexta de Bogota       | 2836 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 3559 del 17/06/1997 de Notaria Sexta de Bogota      | 2837 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 7569 del 09/12/1997 de Notaria Sexta de Bogota      | 2838 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 3562 del 04/06/1998 de Notaria Sexta de Bogota      | 2839 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 6257 del 10/09/1998 de Notaria Sexta de Bogota      | 2840 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 2322 del 27/04/1999 de Notaria Sexta de Bogota      | 2841 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 1436 del 21/03/2000 de Notaria Sexta de Bogota      | 2842 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 698 del 02/04/2002 de Notaria Veinticinco de Bogota | 2843 de 03/11/2004 Libro VI |
| D.P del 04/02/2015 de                                    | 411 de 24/02/2015 Libro VI  |

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### **RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

### **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

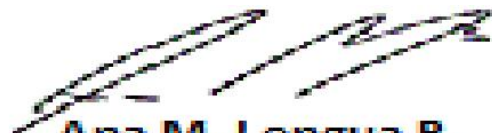
De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.



**Ana M. Lengua B.**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595**

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NIT: 860531315-3**

**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 y traslada 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.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

**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



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595**

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

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 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 u 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 nominar 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



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

los patrimonios fideicomitados 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 fideicomitados. (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 fideicomitados, 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 fideicomitados 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 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 fideicomitados 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<br>Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019 | CC - 79353638  | Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Jaime Ernesto Mayor Romero<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011     | CC - 19377264  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Esmeralda Ronseria Sanchez<br>Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021     | CC - 52077925  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lina María Jaramillo Barros<br>Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021    | CC - 31583106  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Daniel Alberto Garzón Vollmer<br>Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021  | CC - 79505614  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Natalia Bonnett Vieco<br>Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021          | CC - 43744114  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lia Paola Elejalde Amin<br>Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021        | CC - 45765000  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ronald Andrade Yances<br>Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019          | CC - 73162557  | Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020243437-000 del día 8 de octubre de 2020, que con documento del 22 de julio de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 378 del 22 de julio de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional). |



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

| NOMBRE                                                                    | IDENTIFICACIÓN  | CARGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juan Carlos Castilla Martínez<br>Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019    | CC - 79782445   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Johanna Andrea González Plazas<br>Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019   | CC - 52493359   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Jose Ricardo Perez Sandoval<br>Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019      | CC - 79691120   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Camilo Andrés Hernández Cuellar<br>Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018  | CC - 79789175   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| José Manuel Ballesteros Ospina<br>Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017   | CC - 79386114   | Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022016683000 del día 27 de enero de 2022, que con documento del 31 de diciembre 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 401 del 26 de enero de 2022. 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<br>Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014 | CC - 93389382   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elkin Harley Espinosa Tolosa<br>Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021     | CC - 79963360   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Andrea Isabel Aguirre Sarria<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011     | CC - 31960908   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Catalina Posada Mejia<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011            | CC - 43733043   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Diego Alfonso Caballero Loaiza<br>Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011   | CC - 16696173   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Felipe Ocampo Hernández<br>Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011          | CC - 16657169   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Peggy Algarin Ladrón De Guevara<br>Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013  | CC - 22479100   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Carlos José Jiménez Nieto<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017        | CC - 80040957   | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Liliana Herrera Movilla<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017          | CC - 22477588   | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ana María Bonilla Granada<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017        | CC - 1130604682 | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Diana Carolina Prada Jurado<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020      | CC - 53013785   | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

| NOMBRE                                                                 | IDENTIFICACIÓN  | CARGO                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Lina Marcela Medina Vanegas<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020   | CC - 1054541025 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Tatiana Andrea Ortiz Betancur<br>Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013 | CC - 53106721   | Representante legal para Asuntos Judiciales |
| Mario Augusto Gómez Cuartas<br>Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007   | CC - 79789999   | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Natalia María Travedo Correa<br>Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021  | CC - 1082959941 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Cecilia Álvarez Ramírez<br>Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020       | CC - 1129499695 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| John Jairo Cárdenas Ortiz<br>Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020     | CC - 1128283995 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Manuel Alejandro Cujar Henao<br>Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021  | CC - 1143838527 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Edgar Andrés Mina Mina<br>Fecha de inicio del cargo: 01/06/2020        | CC - 1062300415 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Gabriel Uribe Téllez<br>Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019          | CC - 80411962   | Presidente Ejecutivo Corporativo            |



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES**  
**SECRETARIO GENERAL**

"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."



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.353.219  
CORTES JARA

APELLIDOS  
HELBERT RENEC

NOMBRES

*Propietario*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 26-FEB-1959

SILVANIA  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

19-JUL-1977 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00020742-M-0019353219-20080708

0000841561A 1

1230018535

106505 REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
**TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO**

**71771**  
Tarjeta No.

**95/03/11**  
Fecha de  
Expedición

**94/10/14**  
Fecha de  
Grado

**HELBERT RENE  
CORTES JARA**

**19353219**  
Cedula

**CUNDINAMARCA**  
Consejo Seccional

**AUTONOMA DE COLOMBIA**  
Universidad



*Edgardo Velazquez*  
Presidente Consejo Superior  
de la Judicatura

*[Signature]*

POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO  
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA  
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971  
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR  
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO  
NACIONAL DE ABOGADOS.



Consejo Superior de la Judicatura  
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 97377

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **HELBERT RENEC CORTES JARA**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 19353219.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

| CALIDAD             | NÚMERO TARJETA | FECHA EXPEDICIÓN | ESTADO  |
|---------------------|----------------|------------------|---------|
| Abogado             | 71771          | 11/03/1995       | Vigente |
| Observaciones:<br>- |                |                  |         |

Se expide la presente certificación, a los **7** días del mes de **febrero** de **2022**.

**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



## Actualizar Datos Domicilio Profesional

En Calidad de:

ABOGADO



## Datos Personales

Nombres:

HELBERT RENEC

Apellidos:

CORTES JARA

Tarjeta Profesional:

71771

Tipo de Documento:

CÉDULA DE CIUDADANÍA



Número de Documento:

19353219

Fecha Expedición del Documento:

Correo Electrónico:

GERENTEGENERAL@AYSERV.COM

## Datos Educación

Nivel de Educación:

SELECCIONE..



Agregar Nuevo Estudio

Señores

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E. S. D.

**RADICADO:** 11001 3103 045 – 2022 -00297-00.  
**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
**DEMANDANTE:** JORGE SANTOS ACOSTA y JHON ÁNGEL CALERO BLANCO  
**DEMANDADA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y Otras.

### EXCEPCIONES PREVIAS

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en calidad de Apoderado de la demandada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Cali, departamento del Valle, demandada dentro del proceso de la referencia, manifiesto que a través del presente escrito, presento excepciones previas, en los siguientes términos:

### EXCEPCIONES PREVIAS

La Corte Suprema de Justicia ha indicado que,

*"En lo relacionado a las excepciones, es menester puntualizar que en un sentido amplio tal noción comprende no sólo cualquier medio del que se valga el demandado para reclamar la desestimación de la demanda, sino, también, ciertas impugnaciones relacionadas con la observancia del procedimiento. En ese orden de ideas, pueden clasificarse **en previas, es decir, las que al concernir con la regularidad del proceso, condiciona su eficacia y, por ende, la emisión de la sentencia, cualquiera sea su sentido**; y de mérito, cuando tienen por contenido hechos jurídicos a los que el ordenamiento concede eficacia para incidir sobre las relaciones jurídicas sustanciales, motivo por el cual, desde esa perspectiva, condicionan la posibilidad de que el juez pueda acceder a los pedimentos del actor<sup>1</sup>". (Subrayado y negrita fuera de texto original)*

Por lo anterior, el suscrito considera que se configuran las siguientes excepciones previas:

#### 1. FALTA DE JURISDICCIÓN O COMPETENCIA

El numeral 1º del artículo 100 del Código General del Proceso dispone como excepción previa "Falta de jurisdicción o de competencia"; respecto a la misma la doctrina ha indicado que "Se entiende por falta de jurisdicción el hecho de que el proceso sea conocido por una autoridad judicial de rama diferente a la civil, (...), mientras que la falta de competencia se presenta cuando el conocimiento corresponde a autoridad diferente, pero de la misma rama civil, (...)²".

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia 15 de enero de 2010. Expediente 1998-00181. Magistrado Ponente Pedro Octavio Munar Cadena

<sup>2</sup> Código General del Proceso Parte General. Hernán Fabio López. Editorial Dupre. 2016. Pág. 921



En este asunto se configura la falta de competencia dado que en la cláusula décima sexta se acordó:

*"cláusula compromisoria: las partes acuerdan que toda controversia o diferencia relativa a lo establecido en el presente contrato, se deberá resolver en primera instancia a través de acuerdo directo entre las partes, en segunda instancia a través de una conciliación que se deberá adelantar en cualquier centro de conciliación legalmente constituido para ello y en tercera instancia acudiendo a la jurisdicción ordinaria. Para todos los efectos a los que se refiere la presente cláusula se deberán realizar en la ciudad de Cali, correspondiendo al domicilio del PROMETIENTE COMPRADOR"*

A su vez, el prometiente comprador informó que su domicilio para efectos de notificación era la Avenida 4 A Norte Número 3-81, Apto 202 de Cali, por lo tanto, el juez competente para dirimir este conflicto es el Juzgado Civil del Circuito de Cali, Valle del Cauca, conforme a lo pactado en la referida cláusula.

Por lo tanto, solicito al su honorable estrado judicial declarar probada la excepción incoada y se ordene remitir por competencia al Juzgado Civil del Circuito de Cali, Valle del Cauca (reparto), para lo de su cargo.

## **2. NO COMPARECER A LA DEMANDA TODOS LOS LITIS CONSORTES NECESARIOS, INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDADO E INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.**

En el presente asunto no se integró en debida forma el contradictorio, la demanda no se dirigió en debida forma en contra de los vinculados en el contrato y, por ende, no se cumple con los presupuestos procesales.

Lo anterior, por cuanto la demanda se dirigió en contra de **ALIANZA PB S.A.S.**, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en nombre propio; sin embargo, esta última no hace parte del vínculo contractual; ni tiene relación alguna, por cuanto, la misma funge púnica y exclusivamente como vocera y representante del Patrimonio Autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av 6.

Al respecto, el numeral 2º del artículo 53 del Código General del Proceso indica que podrán ser parte en un proceso "Los patrimonios autónomos".

Por su parte, el inciso 3º del artículo 54 de la misma norma dispone:

*"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."*

A su vez, el artículo 1233 del Código de Comercio establece: "Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos 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".



Por lo tanto, el Patrimonio Autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av 6 constituido en el encargo fiduciario número 1044116962, es una persona distinta a la demandada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ya que la misma funge como administradora y vocera del referido patrimonio, por lo tanto, no puede ser demandada a título propio, sino debe ser vinculado el patrimonio autónomo, tal como lo dispone la norma.

Pues nótese, que en el contrato de promesa de compraventa se indica de forma clara, en los diferentes apartados que "*Alianza Fiduciaria S.A. **en calidad de vocera y administradora** del Fideicomiso CCI Unidad de Gestión Inmueble Avenida Sexta*".

Al respecto, 2.5.2.1.1. del Decreto Ley 2555 de 2010 dispone:

*"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."*

Por lo anterior, se encuentra acreditado que la demanda no se dirigió en debida forma ya que debía llamarse al proceso al patrimonio autónomo y no a la fiduciaria, ya que la misma no se obligó como persona jurídica, sino como vocera y representante del mismo patrimonio.

En consecuencia, solicito se declare probada la excepción incoada ya que la demanda no cumple con los presupuestos legales, no se encuentra acreditada la debida representación y no se llamó al proceso al patrimonio autónomo, por lo cual, no se ha integrado en debida forma el litis consorcio necesario.

### **SOLICITUDES ESPECIALES.**

1. Que se declaren probadas las excepciones previas denominadas "*falta de competencia, no comparecer a la demanda todos los litis consortes necesarios, indebida representación del demandado e ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*".

### **NOTIFICACIONES.**

Los demandantes las recibirán en la dirección que relacionan en el libelo de la demanda.

Carrera 34D No. 16 – 98 Sur 3er Piso. Tel: 3118106612 - 3165772722  
[Gerentejuridico@ayserv.com](mailto:Gerentejuridico@ayserv.com)



A las demandadas en la dirección informada por las mismas en el libelo introductorio.

El suscrito las recibirá en la Secretaría de su despacho o en mi oficina particular de abogado ubicada en la Carrera 34 D número 16 – 98 Sur, Barrio El Remanso, Bogotá D.C. Teléfonos Móviles 3118106612 - 316 577 27 22

Dirección Electrónica: [gerentejuridico@ayserv.com](mailto:gerentejuridico@ayserv.com).

Respetuosamente;



**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA.**

C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T.P. No. 71771 del C. S. de la J.



REFERENCIA: 110013103045-2022-00297-00 DEMANDANTE: JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA DEMANDADA: ALIANZA PB S.A.S y OTRO.

Zaida Ramirez <gerentegeneral@ayserv.com>

Mar 21/03/2023 16:10

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: josantos005@gmail.com <josantos005@gmail.com>; Jorge Santos Acosta <abmeg@cafecolombiaexport.com>

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

**EMAIL:** [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**REFERENCIA:** 110013103045-**2022-00297-00**

**DEMANDANTE:** JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA

**DEMANDADA:** ALIANZA PB S.A.S y OTRO.

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de la demandada **ALIANZA P.B. S.A.S.**, entidad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificada con el número tributario 900.476.762-1, representada legalmente por el Segundo Suplente del Gerente de la sociedad comercial **ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 73.152.548 expedida en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., departamento de Bolívar, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:



**Helbert Renec Cortes Jara**

*Abogado*

Asesorías y Servicios Empresariales A&Serv S.A.S.

Carrera 34 D # 16-98 SUR

Tlf: **3165772722 - 3118106612**

[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com) · [www.ayserv.com](http://www.ayserv.com)

---

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

**EMAIL:** [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**REFERENCIA:** 110013103045-2022-00297-00

**DEMANDANTE:** JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS  
ACOSTA

**DEMANDADA:** ALIANZA PB S.A.S y OTRO.

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de la demandada **ALIANZA P.B. S.A.S.**, entidad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificada con el número tributario 900.476.762-1, representada legalmente por el Segundo Suplente del Gerente de la sociedad comercial **ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 73.152.548 expedida en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., departamento de Bolívar, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

### **EN CUANTO A LOS HECHOS.**

Los hechos de la demanda los contesto así:

**Al hecho número 1.** Es parcialmente cierto, por cuanto el nombre del edificio es Torre CCI Occidente, contrario a lo expuesto engañosamente; el clausulado pactado se encuentra conforme fue allegado en el contrato.

**Al hecho número 2.** Se niega, por cuanto en la cláusula sexta parágrafo noveno los demandantes se obligaron para con mi poderdante a "*entregar a el prometiente vendedor la carta de aprobación del crédito leasing, según sea el caso con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta. (...)*".

Por lo tanto, debían remitir la carta de aprobación aproximadamente el día 28 de septiembre de 2019, la misma, por cuanto, la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública era el día 28 de enero de 2020, situación que no sucedió.



Igualmente, el día 30 de enero de 2020 le fue informado a los demandantes que dada que la finalización de la obra, se fijó fecha para suscribir la escritura pública para el día 2 de marzo de 2020 y se reiteró que debía efectuar el pago de la obligación a favor del encargo fiduciario antes del 17 de febrero de 2020, esto acreditando la intención de mi cliente de continuar con la venta de los inmuebles, por lo cual, modificó la fecha para la suscripción de la escritura pública, otorgando tiempo adicional a los demandantes para cumplir el pago a su cargo; sin embargo, la aprobación del crédito según en anexo de la demanda folio 35 se aprobó el día 19 de febrero de 2020, es decir, en fecha posterior a la que debía efectuarse el pago.

Asimismo, el valor adeudado con corte al 30 de enero de 2020 era la suma de \$361.645.169; sin embargo, el crédito fue **pre aprobado** por la suma de \$330.000.000, sin que se haya acreditado el pago del saldo restante ni su desembolso, por lo cual, los accionantes no cumplieron con las obligaciones establecidas en el contrato a su cargo.

**Aunado a ello, el crédito no fue aprobado dado que el bien se entregaba en obra gris, como da cuenta a folio 48 del archivo pdf 03 anexos demanda, el cual tiene fecha del día 18 de mayo de 2020.**

Igualmente, de acuerdo a los anexos remitidos por los demandantes, el crédito fue aprobado de forma primigenia por el Banco Itaú en el mes de febrero del año 2020, fecha en la cual, ya había fenecido la primera fecha acordada para suscribir la escritura pública, **lo cual, no fue comunicado ni informado a mi mandante.**

De otra parte, los actores no efectuaron el pago de la obligación ni informaron a mi poderdante las condiciones del crédito y demás presupuestos para poder efectuar la escritura pública.

**A los hechos números 3 y 4.** Me pronunciaré de forma conjunta dado que están relacionados. Son parcialmente ciertos, únicamente respecto al marco normativo en el cual se declaró la emergencia económica, sanitaria y social; y se niegan respecto de las afirmaciones efectuadas, ya que los decretos expedidos por el gobierno nacional no tuvieron relación alguna con el incumplimiento del contrato en mención, dado que debía cumplirse el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual los demandantes no sufragaron la totalidad del valor de los inmuebles.

Por cuanto, el día 27 de enero de 2020 debía haberse pagado la totalidad de la cuota inicial correspondiente al treinta (30%) por ciento del valor de los inmuebles, la cual ascendía a la suma de COP147.990.750, pero únicamente pagaron COP131.657.331, incumpliendo el contrato en data anterior a la declaratoria de la misma, tampoco acreditaron el pago total del inmueble para la fecha programada para la suscripción de la escritura pública de compraventa, ni mucho menos allegaron la carta aprobatoria del crédito en el término pactado.



Sumado a ello, se informó como fecha para la firma de la escritura pública para el día 2 de marzo de 2020, fecha en la cual no se había decretado la emergencia económica, ni existía cierre o restricción alguna, por lo tanto, para dicha data debía efectuar el pago total de la obligación y gestionar las actuaciones a su cargo para que se efectuara la hipoteca y se solucionara el saldo de los inmuebles.

De allí, que la declaratoria del estado de emergencia no tiene relación alguna con el incumplimiento, ya que la declaratoria se efectuó en el mes de marzo de 2020 y la parte actora había incumplido sus obligaciones desde el mes de enero del mismo año.

**Al hecho número 5.** Se niega y carece de veracidad en la forma que fue indicado, en la promesa de compraventa se pactó como fecha para la suscripción de la escritura el día 28 de enero de 2020 y las oficinas prometidas y las áreas privadas en venta se finalizaron en el mes de enero como se corrobora con la certificación de la curaduría urbana, lo que se finalizó en el mes de febrero corresponde a las áreas comunes, por lo tanto, carece totalmente de veracidad.

Igualmente, no era posible solicitar a la notaria elaborar la minuta de compraventa ya que no se había sufragado el 30% pactado ni mucho menos se había informado la forma en que se solucionaría el saldo restante, de allí, que al evidenciar que no se saldo la obligación y con la finalidad de seguir el debido curso se informó a los demandantes el día 30 de enero de 2020 en la cual informa que se finalizó la obra de forma satisfactoria.

Aunado a ello, se informó a los demandantes que se fijaría fecha para la firma de la escritura pública para el día 2 de marzo de 2020 a las 3:00 p.m., **y se reiteró que adeudaban un saldo de \$361.645.169, tal como se acredita con el anexo número 29 en el folio 33**, de allí que, no es verdad lo afirmado, por cuanto, mi mandante ha actuado de buena fe a cumplido todas las actuaciones a su cargo, quien siempre se mostró receptivo a correr las fechas para la suscripción de la escritura pública y le reiteró se informara como se solucionaría el saldo restante para poder efectuar todos los trámites administrativos para el desembolso.

Por lo cual, se acredita que mi poderdante no incumplió como erradamente lo afirmó el actor y le reiteró a los prometedores compradores que debía efectuar el pago del saldo, situación que no sucedió, evidenciándose así que fueron los demandantes quienes se sustrajeron de cumplir con el pago de los inmuebles.

De ahí que, se vislumbra que dicha actuación no tiene la ritualidad de declarar el incumplimiento por parte de los demandados, ya que no existió incumplimiento a las obligaciones a su cargo, y en gracia discusión, si se acreditara un incumplimiento el mismo no constituye un incumplimiento esencial, es decir, no tiene la ritualidad de enervar el incumplimiento del actor, ni mucho menos tiene la calidad para declararlo como acreedor incumplido, ya que constituye una "pequeña falta", como lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> SC5312 de 2021.



Por último, se aclara que los demandantes aceptaron la nueva fecha para la suscripción de la escritura y no controvirtieron la misma.

**Al hecho número 6.** No es un hecho, es una transcripción de la parte considerativa del Decreto Legislativo. A pesar de ello, se aclara que el incumplimiento del contrato de marras por parte de los demandantes se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia sanitaria; ya que estos se sustrajeron injustificadamente de cumplir sus obligaciones desde el mes de enero del año 2020, fecha en la cual debían saldar la totalidad de las obligaciones para poder suscribir la escritura pública de compraventa, situación que se corrobora con las pruebas allegadas por los mismos, como anexos de la demanda y de la reforma a la demanda.

**Al hecho número 7.** No le consta a mi poderdante que los demandantes sufrieran crisis alguna económica o emocional a la que hacen referencia.

Es parcialmente cierto, ya que los demandantes remitieron comunicación escrita informando el desistimiento de la compraventa el día 28 de abril de 2020, data en la cual, ya se había configurado el incumplimiento del contrato multimencionado.

Lo anterior, por cuanto los actores informaron que de forma unilateral decidieron desistir del contrato, fecha en la cual los inmuebles ya estaban terminados y listos para ser entregados, así mismo, no acreditaron el pago de los inmuebles, por lo tanto, debían pagar la cláusula penal al ser los contratantes incumplidos.

Unificado a ello, se advierte que no se acreditaron los presupuestos para la configuración de la fuerza mayor y el caso fortuito, dado que el incumplimiento se generó desde el mes de enero de 2020, el cual fue reiterado al no haber acreditado el pago total de los inmuebles prometidos en el contrato de compraventa, para la fecha en que debía celebrarse la escritura pública en el mes de marzo de 2020.

Sumado a lo expuesto, los demandantes no analizaron prorrogar la fecha para la suscripción de la escritura para adecuar los planes de pago a sus condiciones económicas, que aducen variaron, sino que decidieron de forma unilateral terminar el contrato afectando a mi mandante y desconociendo la integralidad de lo pactado.

**Al hecho número 8.** Es cierto, le fue informado a los demandantes que se aceptaba la solicitud de desistimiento, **pero en consecuencia, debían efectuar el pago de la cláusula penal pactada ya que incumplieron el contrato pluricitado, como se acreditó en líneas precedentes.**

**Al hecho número 9.** Es falso, ya que mi mandante informó que los demandantes nunca aceptaron el cobro del 20% a título de cláusula penal y querían obtener la devolución del 100% de los aportes, lo cual, se les aclaró que era totalmente improcedente.



Igualmente, en la comunicación de fecha 5 de mayo de 2020 obrante a folios 39 a 42 del archivo No. 03 anexos demanda del PDF, se vislumbra que lo pretendido era la devolución de la totalidad del dinero y la controversia respecto a la configuración de la fuerza mayor y el caso fortuito.

**Al hecho número 10.** Es cierto, ya que se ratificó la inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor para desistir del contrato, dado que los prometientes compradores habían incumplido en tiempo anterior a la declaratoria de la emergencia sanitaria, económica, ecológica y social.

Por lo anterior, previamente se había aceptado el desistimiento del contrato, **supeditado al pago de la cláusula penal al ser los demandantes**, la parte incumplida, pero nunca se aceptó por parte de mi poderdante la terminación del contrato por fuerza mayor o caso fortuito, simplemente por ser inexistente la causal invocada.

Igualmente, se aclaró que el caso fortuito o fuerza mayor suspende los términos del contrato, pero no le relevan del cumplimiento, ya que una vez superados el marco contractual continua vigente, por lo cual, no era dable devolver la totalidad del dinero, sino que correspondía deducirse el valor de la cláusula penal.

**Al hecho número 11.** No nos consta, ya que únicamente fue notificada la **NO** aprobación del crédito; sin embargo, ese trámite le corresponde al cliente – prometiente comprador, tal como se pactó en los parágrafos de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa.

Con este hecho se acredita el incumplimiento del contrato por parte de los demandantes, quienes les fue reversado el crédito en fecha posterior a las fechas estipuladas para suscribir la escritura pública de compraventa.

**Al hecho número 12.** Es cierto, como se corrobora en la comunicación a folio 54 de los anexos, aclarando que en la misma se informó que los demandantes serían acreedores del pago de la cláusula penal ante el incumplimiento del contrato en el pago de las cuotas acordadas y el saldo del inmueble y se indicó que una vez se comercializara el bien y fuera vendido se les devolvería el dinero, ya que el mismo se encontraba invertido en la construcción del inmueble objeto del contrato.

**Al hecho número 13.** Es falso, los dineros no ingresaron a **ALIANZA PB S.A.S.**, ni mucho menos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, por cuanto, los mismos son parte del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, el cual se identifica con el encargo fiduciario número 1004411696, administrado por esta última.

Sumado a ello, como se corrobora en los certificados de tradición allegados por los demandantes, que ni **ALIANZA PB S.A.S.**, ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, son las titulares de derecho de dominio de los inmuebles, porque los mismos hacen parte del patrimonio autónomo.



Asimismo, los demandantes pagaron la suma total de COP338.381.573, sin que corresponda en lo narrado, el pago efectuado el día 28 de mayo de 2019 por valor de COP24.775.125, los pagos restantes si corresponden a la fecha.

Igualmente, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no actúa en causa propia en la negociación, ni tiene relación jurídica alguna, ya que la misma es vocera y administradora del Patrimonio Autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, quien es sujeto de obligaciones y tiene patrimonio propio en los términos del artículo 1233 y el numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, y el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Ley 2555 de 2010.

Anexo a ello, es falso el hecho que los demandados son titulares del deposito 27, ya que hace parte del patrimonio autónomo y los demandantes no tiene relación contractual alguna respecto de este.

**Al hecho número 14.** Falso parcialmente, por cuanto, de acuerdo a lo manifestado por mi mandante, lo que pretendía la parte actora era conseguir la devolución de la totalidad de los aportes y declarar la resolución del contrato, contrario a lo narrado en el hecho.

**Al hecho número 15.** Es parcialmente cierto, por cuanto el contrato se suscribió el día 27 de marzo de 2019 y no como allí se dijo. Igualmente, si bien, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, el togado demandante sacó de contexto las preguntas efectuadas y contestadas por mi poderdante, en la cual se aclaró que los demandantes incumplieron el contrato, que debían pagar el valor de la cláusula penal, la cual obra en su integralidad en el anexo 4 y la renuncia a la constitución en mora no purga la mora; ni mucho menos es una condonación al pago de la cláusula penal.

### **RESPECTO A LOS HECHOS SOBREVINIENTES**

**Respecto al hecho a.-** Es cierto por cuanto los bienes prometidos en venta a los demandantes fueron vendidos a un tercero, actuación que se perfeccionó a través de la escritura pública, el cual, se vendió al valor del mercado de un proyecto terminado, ya que sabido es que adquirir un inmueble en planos tiene un valor inferior al comprarlo finalizado.

Por lo cual, una vez se recibió el dinero se informó a los demandantes que para hacer la devolución de los dineros aportados se restaría el valor de la cláusula penal, para lo cual, se requería que se acercaran a cualquier sucursal del Banco de Occidente para que les fuera expedido el respectivo cheque de gerencia, a lo cual hicieron caso omiso.

**Respecto al hecho b.-** No es cierto lo narrado; el correo se remitió el día 19 de julio de 2022 en el cual se ratificó que el prometiende comprador incumplió las obligaciones a su cargo, por lo cual, se informó que se le devolvió el saldo restante de sus aportes, correo que fue leído como se corrobora por la empresa de servicio postal.



Respecto a la queja de falta de consignación a las cuentas de los demandantes de Alianza Fiduciaria, se aclara que al realizar una devolución de aportes en Alianza Fiduciaria, estos se deben depositar a una cuenta bancaria a nombre de los titulares del encargo fiduciario o emitir un cheque de gerencia, por lo cual, en este caso se expidió el cheque de gerencia, con los valores informados a los demandantes restando el valor de la cláusula penal.

Igualmente, los dineros no se consignaron en cuentas bancarias por seguridad, pues no se contaba con la información de la vigencia de la cuenta que en algún momento se informó en los comunicados.

Mi poderdante no tiene conocimiento del correo electrónico al que hace referencia el actor, por lo cual, no se pronuncia respecto del mismo.

Por último, mi poderdante fue notificada de la admisión de la demanda en el mes de septiembre del año 2022, por lo tanto, actuó de buena fe efectuando la devolución de los dineros en término; sin embargo, fue el extremo actor quien se negó a recibir el dinero.

No obstante a ello, se solicitó al Banco de Occidente cancelar los cheques de gerencia, el cual efectuó cobro de cuatro por mil y otros impuestos, dinero restante que fue consignada a la cuenta de depósitos judiciales del H. despacho y puesto de conocimiento a la partes.

#### **EN CUANTO A LAS DECLARACIONES.**

Me opongo a todas y cada una de las DECLARACIONES deprecadas en el proceso, y descritas a continuación:

A la número **1**. Me opongo, en primer lugar, porque los demandantes son los deudores incumplidos, por ende, carecen de legitimación en la causa para incoar la acción de resolución de contrato, igualmente, mi mandante cumplió a cabalidad las obligaciones a su cargo.

Asociado a ello, la parte actora fueron quienes incumplieron el contrato y ser inexistente la fuerza mayor y el caso fortuito, porque no efectuaron el pago de la totalidad de la cuota inicial correspondiente al 30% del valor total del inmueble, que corresponde a COP147.990.750, ya que únicamente pagaron COP131.657.331 al día 27 de enero de 2020 y no acreditaron el pago del saldo total restante del bien para poder suscribir la escritura pública de compraventa, programada para llevarse a cabo el día 28 de enero de 2020.

Por lo tanto, dado que incumplieron las obligaciones a su cargo pactadas en el contrato de compraventa, no es dable acceder a las pretensiones argüidas, igualmente, el nombre del edificio al que hace referencia es inexistente, dado que el nombre correcto del edificio es Torre CCI Occidente, contrario a lo expuesto.



A la **2.** Me opongo, ya que como se acreditará en el acápite de excepciones perentorias y en la respuesta a los hechos, los demandantes deben sufragar el valor de la cláusula penal equivalente al valor del 20% del valor del inmueble, que equivale a COP98.660.500, por cuanto, incumplieron las cláusulas del contrato, así: 1. Al no sufragar el valor total de las cuotas pactas correspondientes al 30% en las fechas acordadas; 2. Al no pagar la totalidad de la cuota inicial el día 27 de enero de 2020 como fue pactado, 3. Al no haber gestionado en término el crédito para pagar el valor restante del 70% en los términos acordados; 4. Al no cumplir con el pago total del inmueble para poder suscribir la escritura de compraventa en las fechas acordadas.

Igualmente, al no acreditarse el caso fortuito o fuerza mayor alegado, dado que la totalidad del incumplimiento a las obligaciones a su cargo, se efectuó en el mes de enero del año 2020, término en el cual, no se había decretado el estado de emergencia, en el cual se pretenden escudar los promotores de la presente controversia.

Sumado al hecho que mi poderdante atendiendo a que el actor no había pagado la totalidad del inmueble le informó diversas fechas para suscribir la escritura para los días 2 de marzo, 27 de marzo y en abril de 2020, pero el actor tomó la decisión de desistir el contrato de forma unilateral, lo cual, le impone el deber de pagar la cláusula penal al incumplir el contrato.

A la **3.** Me opongo, ya que únicamente se debe devolver la suma de COP239.721.073, la cual corresponde al saldo restante de los aportes descontando el valor de la cláusula penal, a la que son acreedores los demandantes al haber incumplido las obligaciones a su cargo, en los términos del artículo 1592 del Código Civil en concordancia con el artículo 1595 de la misma obra; actuación, que cobra especial relevancia ya que los demandantes renunciaron a la constitución en mora.

Asociado a ello, en el contrato se pactó dentro de la cláusula décima quinta:

*"el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, **en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato** (sic).*

*Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece **y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal**, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, **sin intereses de ningún tipo**."(sic) (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).*

Por lo tanto, siendo los demandantes, los contratantes que incumplieron, como queda perfectamente probado dentro del presente plenario, deben pagar en consecuencia el valor de la cláusula penal estipulada, por lo cual, se depositó a la cuenta del despacho el valor que les corresponde a los demandantes el día 2 de marzo de 2023, como se corrobora en el plenario.



Lo anterior, por cuanto desde el pasado 18 de julio de 2022 se efectuó el cheque de gerencia a favor de los demandantes, lo cual, les fue informado pero sin justificación legal alguna se negaron de manera incuriosa a cobrarlos por lo que no es procedente el pago de intereses o compensación alguna, como se señaló taxativamente dentro del texto de la estipulación en cita anteriormente. Máxime que les fue informado que una vez se efectuara la venta de los bienes les sería consignado el dinero, tal como sucedió y se probó.

A la **4.** Me opongo, dado que es improcedente ordenar la resolución del contrato al no cumplirse los presupuestos procesales para incoar la acción por parte de los demandantes, quienes fueron única y exclusivamente quienes incumplieron las obligaciones a su cargo.

Igualmente, solo es procedente devolver los aportes, descontando el valor de la cláusula penal a su cargo, al ser los contratantes los incumplidos.

A la **5.** Me opongo, dado que debe condenarse a los demandantes al pago de las costas y agencias en derecho que se generen, al incoar una acción sin el cumplimiento de requisitos y al carecer de legitimación en la causa por activa y por la temeridad con la cual adelantan la presente acción.

### **EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE FONDO.**

#### **1) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN Y CONTRATO NO CUMPLIDO**

Para poder demandar la resolución de contrato es necesario que quién presenta la acción acredite que cumplió a cabalidad la totalidad de obligaciones a su cargo en el término pactado, de lo contrario carecería de legitimación en la causa por activa, como se demostrará:

El artículo 1602 del Código Civil establece que el contrato es ley para las partes, por lo cual, quienes suscriben deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y sanciones previstas en la ley.

Así las cosas, para poder incoar la acción resolutoria se deben acreditar los siguientes presupuestos o requisitos:

- i) Que el contrato sea válido.
- ii) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a su cargo.
- iii) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo.



Es así, que al hacer uso de la resolución de contrato establecida en el artículo 1546 del Código Civil debe ser incoada por quien cumplió a totalidad sus obligaciones, so pena de no ser declarada y carecer de legitimación ya que *"este derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus obligaciones o se allanó a cumplirlas y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida<sup>2</sup>"*

Lo anterior, por cuanto el referido precepto normativo protege a quien honró sus obligaciones, no a quien incurrió en incumplimiento. En consecuencia, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir **en la forma y tiempo debidos**, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.

Así las cosas, los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JHON ÁNGEL CALERO BLANCO** suscribieron contrato de promesa de compraventa con **ALIANZA P.B. S.A.S.**, con la finalidad de adquirir dos bienes inmuebles, que se encontraban en proyecto de construcción, en los cuales manifestaron que:

Acápíte de declaraciones del prometiende comprador indicó:

*"3. Que EL PROMETIENTE COMPRADOR, ha convenido el precio, las condiciones de pago, la fecha de entrega de los bienes inmuebles prometidos en compraventa, así como las demás condiciones financieras de la negociación.*

*4. Que EL PROMETIENTE COMPRADOR, ha analizado las implicaciones de la firma de este contrato de promesa de compraventa y declara que tiene la capacidad financiera para atender sus compromisos económicos."*

A su vez, en la cláusula sexta se pactó:

*"el precio del inmueble prometido en venta es la suma de cuatrocientos noventa y tres millones trescientos dos mil quinientos pesos (\$493.302.500) mcte que el prometiende comprador consignará en el encargo fiduciario No. 1004416962-7 de Fiduciaria Alianza S.A. a favor de el prometiende vendedor de la siguiente forma:*  
*1. La cuota inicial correspondiente al 30% del valor por la suma de ciento cuarenta y siete millones novecientos noventa mil setecientos cincuenta pesos (\$147.990.750) (...). 2. El saldo, es decir el 70% restante por valor de trescientos cuarenta y cinco millones trescientos once mil setecientos cincuenta pesos (\$345.311.750) m/cte, lo cancelará el prometiende comprador con el producto de un crédito que solicitará, gestionará y obtendrá de una entidad financiera, préstamo que garantizara a dicha entidad con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura pública de venta. —*  
*(...).*

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil SC4420-2014.



*PARÁGRAFO OCTAVO: Si el crédito no es aprobado, el prometiente comprador se obliga a pagar esta suma con recursos propios.---*  
*PARÁGRAFO NOVENO: el prometiente comprador se obliga a entregar a el prometiente vendedor la carta de aprobación o el crédito leasing, según sea el caso con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta.---- (...)"*

Así las cosas, los demandantes únicamente pagaron la suma de COP338.381.573, sin que con ello se acredite el cumplimiento total del contrato; ya que debían solucionar el valor total de los inmuebles al momento de la fecha acordada para suscribir el contrato de compraventa, el cual, según la cláusula octava se acordó que se suscribiría el día 28 de enero de 2020 en la Notaría Cuarta de Cali, Valle del Cauca a las 2:00 PM *"siempre y cuando para esta fecha el prometiente comprador hubiese cancelado el valor total de los inmuebles"* condición ésta que jamás se cumplió.

En este punto, es importante resaltar que con **corte al 28 de enero de 2020 los actores únicamente habían pagado la suma de COP131.657.331, sin cumplir con el pago del 30% que debían sufragar como cuota inicial, así como tampoco, acreditaron el pago del saldo equivalente a COP361.645.169**, por lo cual, se aprecia sin mayor esfuerzo, el incumplimiento de la promesa de compraventa por parte de los demandantes. (pág. 56 03 anexo demanda)

Incorporado a ello, se pactó en la cláusula décima que *"las partes contratantes han establecido para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, como cláusula penal, la suma equivalente al 20% del valor del precio total de los inmuebles. Esta suma será exigible por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio"*

Igualmente, en la cláusula décima quinta *"el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, sin intereses de ningún tipo."* (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

Por lo anterior, se percibe fácilmente, que los demandantes en calidad de prometientes compradores **se comprometieron a pagar el valor total de COP493.302.500 para adquirir la oficina 405 y los parqueaderos 220-221**, para poder suscribir escritura el 28 de enero del año 2020, actuación que no cumplieron. Igualmente, **debían informar con 4 meses de antelación lo pertinente respecto a la aprobación del crédito hipotecario o de leasing por parte de la entidad financiera, esto es, el 28 de septiembre del año 2019**; sin embargo, los mismos no cumplieron las actuaciones a su cargo.



Integrado a lo anterior, debían cumplir con el pago total de las cuotas pactadas correspondientes al 30% en la fecha prevista, pero estos pagos se efectuaron en momentos posteriores y no se efectuó el pago total de la cuota inicial establecida.

Igualmente, se les informó que debían acercarse a suscribir la escritura pública en la fecha pactada y ante el impago de la totalidad del precio de los inmuebles, se les notificó que la nueva fecha para la suscripción de la misma sería el día 2 de marzo de 2020, la cual tampoco se cumplió porque los demandantes no acreditaron el pago total de los bienes, como se atestigua con las pruebas adosadas por los demandante y se ratifica con lo expuesto en el interrogatorio de parte efectuado, como prueba extraprocesal, como da cuenta los minutos 23, 27 y 34 de la audiencia.

De allí, que se concluye fulminantemente, que los prometientes compradores, aquí demandantes incumplieron el contrato pactado, el cual tuvo fecha de suscripción y se programó su ejecución final el 28 de enero de 2020 (suscripción de la escritura pública), momento en el cual no se había decretado el estado de emergencia sanitaria, económica y social generado por el sars covid 19, pues la misma fue declarada a partir del 12 de marzo de 2020<sup>3</sup>.

De igual manera, pese a que los demandantes tenían pleno conocimiento de los gastos, el valor total a pagar por los inmuebles, de las obligaciones a su cargo para que se llevara a cabo la suscripción de la escritura pública, los mismos no actuaron con la diligencia debida para el cumplimiento de la misma, pues nótese que a pesar de haber pactado remitir la carta de aprobación de la entidad financiera con 4 meses de antelación y el deber de sufragar la totalidad del valor pactado, los mismos no cumplieron con las gestiones a su cargo para que les efectuaran el crédito de leasing o hipotecario en término, lo cual se corrobora con las pruebas allegadas por la parte actora, ya que **el Banco Itaú aprobó el crédito hipotecario el día 18 de febrero de 2020**, esto es casi un (1) mes después de la fecha fijada para la suscripción de la escritura pública. (pág. 35 archivo 03 anexos demanda pdf).

Crédito que fue negado en fecha posterior (18 de mayo), al no cumplir los presupuestos exigidos por el banco, con lo cual, nuevamente se incumplió el clausulado del contrato por parte del extremo actor, quien manifestó que conocía las condiciones y requisitos exigidos por la entidad financiera para el otorgamiento y desembolso del crédito<sup>4</sup>. (pág. 45 archivo pdf 03 anexos demanda).

<sup>3</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.

<sup>4</sup> Parágrafo quinto – Clausula sexta: “el prometiente comprador declaran que conocen y aceptan las condiciones y requisitos exigidos por las entidades financieras para la aprobación del crédito y se comprometen a su propia cuenta y riesgo a presentar su solicitud de crédito ante la entidad financiera, para su estudio y aprobación”



De otro lado, se aclara que mi mandante cumplió a cabalidad el contrato ya que efectuó la construcción del edificio, realizó los trámites administrativos para la creación de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles y registró el reglamento de propiedad horizontal (FMI Nos. 370-1018252<sup>5</sup> y 370-1018301<sup>6</sup>), encontrándose acreditados todos los presupuestos a su cargo para la suscripción de la compraventa. Por lo cual, se encuentra planamente facultado para hacer exigible la cláusula penal por el incumplimiento del contrato, la cual de acuerdo a lo pactado no requiere de declaración judicial alguna, sino que sería declarada ipso facto, tal como sucedió y se le comunicó a los demandantes.

Por lo anterior, se encuentra acreditado de forma amplia que el extremo actor no cumplió con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa, por lo cual, no se cumplen la totalidad de presupuestos para acoger la solicitud de la resolución de contrato al incumplirse el segundo de ellos, por lo que, depreco se declare probada la excepción denominada "Falta de legitimación en la causa por activa, inexistencia de los presupuestos de la acción y contrato no cumplido"

## **2) INEXISTENCIA DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

El artículo 64 del Código Civil establece: "*se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*"

Respecto del mismo la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil indicó<sup>7</sup>:

*"(...) la fuerza mayor o caso fortuito, por definición legal, es 'el imprevisto a que no es posible resistir' (art. 64 C.C., sub. art. 1º Ley 95 de 1890), lo que significa que el hecho constitutivo de tal debe ser, por un lado, ajeno a todo presagio, por lo menos en condiciones de normalidad, y del otro, imposible de evitar, de modo que el sujeto que lo soporta queda determinado por sus efectos".*

Igualmente, la referida Corporación precisó<sup>8</sup>:

*"En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse 'el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.' (Art. 1º Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332)".*

<sup>5</sup> Oficina 405 – anotación No. 2

<sup>6</sup> Garajes 220/221 anotación No. 2

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil. Sentencia del 29 de abril de 2005. M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>8</sup> Sentencia citada en la sentencia SC16932-2015 (2013-1920). 9 de diciembre de 2015. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.



Así las cosas, el hecho invocado debe ser irresistible, que fue imposible evitar, que no podía preverse o que fuera inevitable, por lo cual, en el presente asunto no se constituye un caso fortuito o fuerza mayor que imposibilitara a los demandantes cumplir con sus obligaciones contraídas en la promesa de contrato de compraventa, por cuanto, el mismo se suscribió en marzo del año 2019 y se programó la fecha para la firma de la escritura de compraventa el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual la parte actora debía haber pagado la totalidad de los bienes inmuebles a adquirir, momento en el cual no se había decretado la emergencia sanitaria, ni mucho menos se había efectuado restricción alguna a la que hacen, de manera desafortunada, referencia los demandantes.

Por lo tanto, no es dable hacer retroactiva una situación que no tiene relación alguna con el incumplimiento del contrato, por parte, de los actores, quienes se sustrajeron injustificadamente de pagar la totalidad de los bienes adquiridos para poder efectuar la compraventa de los mismos en la fecha acordada.

Anexamente, la emergencia sanitaria, económica y social se decretó a partir del día 12 de marzo de 2020 y dentro de las excepciones incluidas en los decretos legislativos y resoluciones, se encontraba el suscribir documentos en notarias, para la fecha programada como se corrobora en el numeral 3º del artículo 3º del Decreto 457 del 2020, de allí, que los fundamentos expuestos por los actores en el libelo demandatorio carecen totalmente de validez, ya que el desarrollo del contrato se efectuó en un plazo anterior a la declaratoria en comento y estos se sustrajeron de cumplir sus obligaciones injustificadamente.

Igualmente, nótese que pese a tener los demandantes, conocimiento pleno de la fecha de suscripción del contrato, no informaron en tiempo anterior a mi mandante los supuestos inconvenientes presentados para efectuar el pago total de los bienes, que hoy si le pretenden enrostrar al mismo, tan es así, que al evidenciar el no pago y la falta de comunicación de los actores, se reprogramó nueva fecha para la suscripción de la misma, sin que los demandantes efectuaran manifestación alguna.

De otro lado, es importante resaltar que hasta el día 28 de abril de 2020 los demandantes informaron que deseaban desistir de la compraventa, fecha en la cual, ya habían incumplido el contrato, al no efectuar el pago total del mismo, y al no haber gestionado lo pertinente para el préstamo y no haber informado a mi mandante en data anterior para analizar otras soluciones, tan es así, que habían pasado, para ese momento, dos fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa (pág. 37 03 anexo demanda).

---

<sup>9</sup> “Desplazamiento a servicios bancarios, financieros y de operadores de pago, y a **servicios notariales.**”



En este sentido, es relevante indicar que los demandantes no solicitaron un aplazamiento para el cumplimiento del contrato, que se modificara o suspendiera el cumplimiento del mismo hasta tanto su situación económica fuese estable, sino que de forma intempestiva desistieron del contrato, a pesar de no encontrarse configurado ninguno de los presupuestos antes narrados para la existencia del caso fortuito o fuerza mayor, constituyéndose el incumplimiento del contrato, sin justificación o eximente alguno, pues se itera el incumplimiento se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia ambiental, económica y social<sup>10</sup>.

En consecuencia, solicito a su honorable despacho declarar probada la excepción denominada "Inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor".

### **3) INEXISTENCIA DE PAGO DE PERJUICIOS Y OTRAS COMPENSACIONES**

Los demandantes suscribieron un contrato de compraventa respecto de la oficina 405 y los parqueaderos 220 y 221, los cuales, adquirieron sobre planos, ya que la construcción se inició a ejecutar una vez se cumplió el punto de equilibrio y los representantes del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble AV 6 evidenciaron que se cumplieron los presupuestos y condiciones pactadas para su ejecución, por ende, todos los aportes efectuados por los prometiotes compradores fueron recaudados en favor del referido patrimonio, dinero que fue invertido en la construcción de los inmuebles.

Motivo por el cual, se informó a los prometiotes compradores incumplidos que una vez se vendieran los inmuebles que iban inicialmente a adquirir se les devolvería el dinero, situación que se generó hasta este año, como da cuenta el registro de los certificados de tradición números 370-1018252 oficina número 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221 en la anotación 4, por lo cual, en el traslado efectuado se consignó el saldo a favor de los demandantes restando el valor de la cláusula penal.

Lo anterior, al amparo de la cláusula décima quinta que prevé "*el prometiote vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiote comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiote vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiote comprador, sin intereses de ningún tipo.*" (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

<sup>10</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.



Por lo anterior, una vez se efectuó la venta de los inmuebles objeto de promesa de compraventa se procedió a informar a los demandantes que se giró cheque de gerencia a su favor (19 de julio de 2022); sin embargo, los demandantes se sustrajeron de cobrar el mismo, por lo cual, se solicitó al Banco de Occidente la cancelación del cheque de gerencia por valor de \$239.721.073, dicha reversión generó cobro del 4\*1.000 sumado a los valores de los cheques de gerencia, sumas respecto de las cuales mi mandante no estaba en la obligación de asumir, ya que fue por la decisión de los demandantes de efectuar el cobro que se incurrieron en gastos adicionales, por lo cual, se consignó el saldo restante a esos cobros efectuados por el banco.

Igualmente, conforme lo pactado no da lugar a efectuar pago a títulos de intereses, compensaciones u otro similar, dado que los promotores de la presente acción son los contratantes que incumplieron, por lo cual, se hicieron acreedores a la sanción establecida a título de cláusula penal.

#### **4) INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO ESENCIAL POR ALIANZA PB**

La jurisprudencia ha sido pacífica en indicar los presupuestos de la acción de resolución de contrato, los cuales no se encuentran acreditados por los demandantes al ser los contratantes que incumplieron como se ha narrado a lo largo de la actuación, por lo cual, quien estaría legitimado en la causa por activa sería mi poderdante quién cumplió a cabalidad el contrato.

Sumado a ello, el actor alega el presunto incumplimiento de poderdante por el retraso en la entrega de los bienes, actuación que carece de veracidad ya que las oficinas y los espacios privados estaban listos en el mes de enero de 2020 y las áreas comunales finalizaron en el mes de febrero de 2020, data en la cual, los demandantes no acreditaron el cumplimiento de las obligaciones a su car.

Por lo tanto, si en gracia discusión se considera un incumplimiento al contrato por parte de mi mandante, el cual se itera es inexistente, el mismo no tiene la ritualidad de finalizar el contrato, por cuanto, en desarrollo del principio de estabilidad de los contratos no todo incumplimiento puede finalizar el contrato, ya que se debe analizar la actuación de buena fe, la cual ha tenido mi mandante, quien con la finalidad de llevar a feliz término el contrato estableció diversas fechas para realizar la escritura pública y cumplir con el contrato, pero fueron los demandantes quienes incumplieron con el pago de las cuotas y el pago de la totalidad de los inmuebles.

#### **5) GENÉRICA**

El artículo 282 del Estatuto Procesal dispone: ***"En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. (...)"***

Por lo anterior, en caso de encontrar probado algún hecho que constituya una excepción solicitó sea decretada de forma oficiosa.



### **SOLICITUDES ESPECIALES.**

1. Que se nieguen la totalidad de pretensiones incoadas en la demanda y se dicte sentencia anticipada al no configurarse los presupuestos procesales de la acción de resolución de contrato.
2. Que se condene a los demandantes en costas y perjuicios causados en el asunto.

### **PRUEBAS.**

#### **1. INTERROGATORIO DE PARTE.**

Solicito se fije fecha y hora para que los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JOHN ÁNGEL CALERO BLANCO** procedan a absolver el que les formularé en forma oral o por escrito y que en sobre cerrado aportaré de manera oportuna.

Los cuales podrán ser notificados por estado o en la dirección de notificaciones expuesta por estos en el libelo demandatorio.

#### **2. DECLARACIÓN DE PARTE.**

La declaración de parte del demandando Alianza P.B. S.A.S., a través de su representante legal suplente **ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO** o quien haga sus veces.

El cual podrá ser notificado en la dirección electrónica [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)

### **DOCUMENTALES.**

1. Comunicación fechada de 30 de enero de 2020 mediante la cual se reprogramó para la suscripción de la escritura pública el día 2 de marzo de 2020.
2. Estado de cuenta a diciembre de 2019.
3. Comunicación escrita mediante la cual se le informa a los demandantes la devolución de sus dineros de fecha Julio 18 de 2022.
4. Constancia de la remisión de la comunicación por correo certificado.
5. Copia del documento con el cual se cancela el Fondo de Inversión.
6. Consignaciones efectuadas en el Banco Agrario.
7. Pago de los impuestos y gastos generados por la reversión de la operación por causa de los demandantes.



**ANEXOS.**

1. Comunicación fechada de 30 de enero de 2020 mediante la cual se reprogramó para la suscripción de la escritura pública el día 2 de marzo de 2020.
2. Estado de cuenta a diciembre de 2019.
3. Comunicación escrita mediante la cual se le informa a los demandantes la devolución de sus dineros de fecha Julio 18 de 2022.
4. Copia del documento con el cual se cancela el Fondo de Inversión
5. Poder
6. Cámara de comercio
7. Copia de Tarjeta profesional del suscrito.
8. Copia de la cédula de ciudadanía del suscrito.
9. Certificación Registro Nacional de Abogados expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
10. Certificado Vigencia Tarjeta Profesional del suscrito.

**NOTIFICACIONES.**

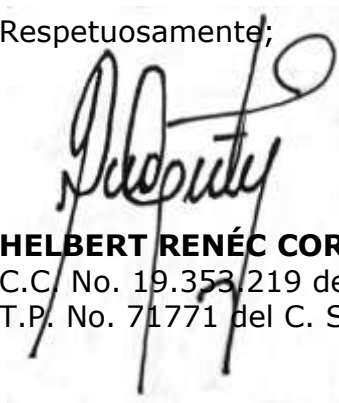
Los demandantes las recibirán en la dirección que relacionan en el libelo de la demanda.

A las demandada **ALIANZA PB S.A.S.** en la dirección informada por el demandante en el libelo introductorio.

El suscrito las recibiré en la Secretaría de su despacho o en mi oficina particular de abogado ubicada en la Carrera 34 D número 16 – 98 Sur, Teléfonos Móviles 3118106612 – 316 577 27 22.

Dirección Electrónica: [gerentejuridico@ayserv.com](mailto:gerentejuridico@ayserv.com)

Respetuosamente;



**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA.**

C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T.P. No. 71771 del C. S. de la J.



Cali, enero 30 del 2020

Señores  
JORGE SANTOS ACOSTA  
JHON ANGEL CALERO BLANCO  
Ciudad

REF: TORRE CCI OCCIDENTE OFICINA 405

Reciban un cordial saludo, es muy grato para ALIANZA PB S.A.S. informarles que estamos culminado el proceso de la TORRE CCI OCCIDENTE de forma muy satisfactoria.

Cumpliendo con nuestro compromiso de suscribir la escritura de compraventa que formalice la negociación nos permitimos citarlos el día Dos (2) de marzo del 2020 de a las 3:00 P.m. en la Notaria Cuarta ubicada en la calle 7 No. 25-60 de Cali.

Para el efecto estamos adjuntando el Estado de Cuenta a la fecha en la cual nos arroja un saldo por valor de **\$361.645.169** que deberá ser cancelado a través de transferencia o consignación en el encargo fiduciario dos días antes de la fecha fijada, es decir el Diez y siete (17) de febrero del 2020 con el fin de obtener paz y salvo requerido que expide Alianza Fiduciaria S.A.

En el caso de que el saldo vaya a ser cancelado a través de crédito bancario se hace indispensable que nos haga llegar a la mayor brevedad posible la carta del Banco de aprobación y las condiciones del crédito.

Cualquier duda al respecto con gusto la atenderemos.

Atentamente,

DIANA CALERO CALERO  
Gerente Comercial  
TORRE CCI OCCIDENTE  
Celular 3113108581

Reciba un cordial saludo.

Estimado cliente a continuación adjunto estado de cuenta actualizado a la fecha para su respectivo conocimiento, control y conciliación, por lo tanto si hay diferencias lo invitamos para que se comuniquen con nosotros para darle claridad a sus inquietudes.

| ESTADO INDIVIDUAL DE CARTERA V3 |                  |                                           |  |             |  |
|---------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--|-------------|--|
| Adquiriente                     | 16631948         | Jorge Santos Acosta                       |  |             |  |
| Proyecto                        |                  | TORRE CCI OCCIDENTE                       |  |             |  |
| Encargo                         | 10044116962-7    | TORRE CCI OCCIDENTE   Jorge Santos Acosta |  |             |  |
| Fecha de Corte                  | 15/04/2020       | Tasa de Mora                              |  | Vinculación |  |
| Valor Unidades                  | \$493,302,500.00 |                                           |  |             |  |

| UNIDADES      |               |
|---------------|---------------|
| Código Unidad | Nombre Unidad |
| Unidad        | 0405          |
| Parqueadero   | 220           |
| Parqueadero   | 221           |

| PLAN DE PAGOS ADEUDADO INMUEBLE |             |                  |                  | DETALLE DE APORTES |                    |                  |                  |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Cuota Concepto                  | Fecha Cuota | Valor Cuota      | Valor Pagado     | Fecha Pago         | Cuota Concepto     | Abonos           | Saldo            |
| 1 - Separación                  | 27/03/2019  | \$5,000,000.00   | \$5,000,000.00   | 27/03/2019         | Separación         | \$5,000,000.00   | \$488,302,500.00 |
| 2 - Cuota                       | 27/04/2019  | \$44,330,250.00  | \$44,330,250.00  | 29/04/2019         | Cuota              | \$44,330,250.00  | \$443,972,250.00 |
| 3 - Cuota                       | 27/05/2019  | \$24,665,125.00  | \$24,665,125.00  | 28/05/2019         | Cuota , Cuota 03   | \$24,775,125.00  | \$419,197,125.00 |
| 4 - Cuota 03                    | 27/06/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/06/2019         | Cuota 03, Cuota 04 | \$8,221,708.00   | \$410,975,417.00 |
| 5 - Cuota 04                    | 27/07/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 29/07/2019         | Cuota 04, Cuota 05 | \$8,221,708.00   | \$402,753,709.00 |
| 6 - Cuota 05                    | 27/08/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/08/2019         | Cuota 05, Cuota 06 | \$8,221,708.00   | \$394,532,001.00 |
| 7 - Cuota 06                    | 27/09/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/09/2019         | Cuota 06, Cuota 07 | \$8,221,708.00   | \$386,310,293.00 |
| 8 - Cuota 07                    | 27/10/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 28/10/2019         | Cuota 07, Cuota 08 | \$8,221,708.00   | \$378,088,585.00 |
| 9 - Cuota 08                    | 27/11/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/11/2019         | Cuota 08, Cuota 09 | \$8,221,708.00   | \$369,866,877.00 |
| 10 - Cuota 09                   | 27/12/2019  | \$8,221,708.00   | \$8,221,708.00   | 27/12/2019         | Cuota , Cuota 09   | \$8,221,708.00   | \$361,645,169.00 |
| 11 - Cuota                      | 27/01/2020  | \$16,443,419.00  | \$16,443,419.00  | 03/03/2020         | Cuota              | \$8,221,708.00   | \$353,423,461.00 |
| 12 - Credito                    | 28/01/2020  | \$345,311,750.00 | \$190,390,823.00 | 17/03/2020         | Credito, Cuota     | \$198,502,534.00 | \$154,920,927.00 |
| Total Compromiso:               |             | \$493,302,500.00 | \$338,381,573.00 | Total Consignado:  |                    | \$338,381,573.00 | \$154,920,927.00 |

| RESUMEN DE APORTES Y SALDO |                    |                  |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| Concepto                   |                    | Saldo            |
| Total Compromiso           |                    | \$493,302,500.00 |
| - Total Consignado         | - \$338,381,573.00 | \$154,920,927.00 |
| + Total Intereses          | + \$0.00           | \$154,920,927.00 |
| - Total Subsidio           | - \$0.00           | \$154,920,927.00 |
|                            |                    | \$154,920,927.00 |

| TOTAL ADEUDADO                  |        |
|---------------------------------|--------|
| Valor Interés Mora              | \$0.00 |
| Valor Total Pendiente Por Pagar | \$0.00 |

| TOTAL CARTERA                  |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Valor Capital Adeudado Credito | \$154,920,927.00 |
| Valor Subsidio                 | \$0.00           |
| Valor Total Cartera Inmueble   | \$154,920,927.00 |

Cordialmente,

Lina Falla

Santiago de Cali, julio 18 del 2022

Señores

**JORGE SANTOS ACOSTA**

**JHON ANGEL CALERO BLANCO**

Ciudad

Cordial Saludo,

Informamos que el proceso de desistimiento Unilateral sobre la negociación de la oficina 405 en el Edificio Torre CCI Occidente bajo el **Encargo Fiduciario No. 10044116962-7**, se llevó a cabo ante Alianza Fiduciaria por no pago de las cuotas pactadas en el contrato de promesa de compraventa, este procedimiento culmino y Alianza Fiduciaria confirma que los dineros de la devolución pueden solicitarlos bajo la modalidad de cheque de gerencia en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Ambos titulares se deben presentar con la cedula de ciudadanía.

En caso de requerir mayor información o claridad al respecto pueden comunicarse con Alianza Fiduciaria al teléfono 5240659 ext. 2094.

Atentamente,

**ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**  
Firmado digitalmente por ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO  
Fecha: 2022.07.18 12:02:16 -05'00'

**ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**

Representante Legal

ALIANZA PB S.A.S.

NIT. 900.476.762-1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| FECHA DE CONSIGNACIÓN<br>AÑO MES DÍA<br>2023 03 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | CÓDIGO<br>20                                                                                                                                                                                                                                          | OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA<br>NOMBRE OFICINA<br>CHSPINERO | NÚMERO DE OPERACIÓN<br>264021507 | NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL<br>1110012031045 |
| NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE<br>Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL<br>111001310304520220029700       |                                  |                                            |
| DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD<br>1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> T.I.<br>2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP                                                                                                                                                                                                                           |  | NÚMERO<br>16.631.948                                                                                                                                                                                                                                  | PRIMER APELLIDO<br>SKATOS                                    |                                  | SEGUNDO APELLIDO<br>ACOSTA                 |
| DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD<br>1. <input type="radio"/> C.C. 3. <input checked="" type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> T.I.<br>2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP                                                                                                                                                                                                                            |  | NÚMERO<br>900.476.762-1                                                                                                                                                                                                                               | PRIMER APELLIDO<br>ALANZA                                    |                                  | SEGUNDO APELLIDO<br>PB SKS                 |
| CONCEPTO<br><input checked="" type="radio"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="radio"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="radio"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="radio"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA)<br><input type="radio"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="radio"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="radio"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="radio"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| DESCRIPCIÓN:<br>REINTEGRO DE DINERO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| * CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | VALOR DEPÓSITO (1)<br>\$ 118.775.205,51                      |                                  |                                            |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE<br>ALANZA PB SKS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | C.C. O NIT No.<br>900.476.762-1                              | TELÉFONO<br>7435262              |                                            |
| ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| FORMA DEL RECAUDO<br>VALOR DEL DEPÓSITO (1)<br>\$ 118.775.205,51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <input type="radio"/> EFECTIVO<br><input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input checked="" type="radio"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE 029206<br><input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO<br><input type="radio"/> CORRIENTE No. CUENTA |                                                              | BANCO<br>07                      |                                            |
| COMISIONES (2)<br>\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <input type="radio"/> EFECTIVO<br><input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE<br><input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO<br><input type="radio"/> CORRIENTE No. CUENTA                   |                                                              | BANCO                            |                                            |
| IVA (3)<br>\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3)<br>\$ 118.775.205,51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | NOMBRE DEL SOLICITANTE<br>ALANZA PB SKS NIT. 900.476.762-1   |                                  |                                            |
| C.C.No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |

NIT.800.037.800-8

SB-FT-042 - MAYO/22

N° Título 400100008796001

- COPIA CONSIGNANTE -

OTX ADMINISTRACIÓN Y CUENTAS SKS NIT. 800.037.800-8

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| FECHA DE CONSIGNACIÓN<br>AÑO MES DÍA<br>2023 03 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | CÓDIGO<br>20                                                                                                                                                                                                                                          | OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA<br>NOMBRE OFICINA<br>CHSPINERO | NÚMERO DE OPERACIÓN<br>264021413 | NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL<br>1110012031045 |
| NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE<br>Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL<br>111001310304520220029700       |                                  |                                            |
| DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD<br>1. <input checked="" type="radio"/> C.C. 3. <input type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> T.I.<br>2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP                                                                                                                                                                                                                           |  | NÚMERO<br>6.316.878                                                                                                                                                                                                                                   | PRIMER APELLIDO<br>CALERO                                    |                                  | SEGUNDO APELLIDO<br>BLANCO                 |
| DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD<br>1. <input type="radio"/> C.C. 3. <input checked="" type="radio"/> NIT. 5. <input type="radio"/> T.I.<br>2. <input type="radio"/> C.E. 4. <input type="radio"/> PASAPORTE 6. <input type="radio"/> NUIP                                                                                                                                                                                                                            |  | NÚMERO<br>900.476.762-1                                                                                                                                                                                                                               | PRIMER APELLIDO<br>ALANZA                                    |                                  | SEGUNDO APELLIDO<br>PB SKS                 |
| CONCEPTO<br><input checked="" type="radio"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="radio"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="radio"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="radio"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA)<br><input type="radio"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="radio"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="radio"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="radio"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| DESCRIPCIÓN:<br>REINTEGRO DE DINERO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| * CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | VALOR DEPÓSITO (1)<br>\$ 118.775.205,51                      |                                  |                                            |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE<br>ALANZA PB SKS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | C.C. O NIT No.<br>900.476.762-1                              | TELÉFONO<br>7435262              |                                            |
| ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| FORMA DEL RECAUDO<br>VALOR DEL DEPÓSITO (1)<br>\$ 118.775.205,51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <input type="radio"/> EFECTIVO<br><input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input checked="" type="radio"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE 029207<br><input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO<br><input type="radio"/> CORRIENTE No. CUENTA |                                                              | BANCO<br>07                      |                                            |
| COMISIONES (2)<br>\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <input type="radio"/> EFECTIVO<br><input type="radio"/> CHEQUE PROPIO <input type="radio"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE<br><input type="radio"/> NOTA DÉBITO <input type="radio"/> AHORRO<br><input type="radio"/> CORRIENTE No. CUENTA                   |                                                              | BANCO                            |                                            |
| IVA (3)<br>\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |
| VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3)<br>\$ 118.775.205,51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                       | NOMBRE DEL SOLICITANTE<br>ALANZA PB SKS NIT. 900.476.762-1   |                                  |                                            |
| C.C.No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  |                                            |

NIT.800.037.800-8

SB-FT-042 - MAYO/22

N° Título 400100008795999

- COPIA CONSIGNANTE -

OTX ADMINISTRACIÓN Y CUENTAS SKS NIT. 800.037.800-8

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**  
E. S. D.

**REFERENCIA:** 110013103045-2022-00297-00  
**DEMANDANTE:** JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA  
**DEMANDADA:** ALIANZA PB S.A.S y OTRO.

**OTORGAMIENTO DE PODER.**

**ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, identificado civilmente con la cédula de ciudadanía número 73.152.548 expedida en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., departamento de Bolivar, actuando en mi condición de Segundo Suplente del Gerente de la sociedad comercial denominada **ALIANZA PB S.A.S.**, entidad legalmente constituida, por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE** al Abogado **HELBERT RENÉ CORTÉS JARA**, reconocido civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, y con el correo electrónico [gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com), para que proceda a notificarse, tramitar y llevar hasta su culminación el proceso de la referencia, iniciado por **JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA**.

Otorgo a mi diputado todas las facultades expresamente señaladas en el artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de **RECIBIR Y COBRAR DEPÓSITOS JUDICIALES, RECIBIR, TRANSIGIR, CONCILIAR, DESISTIR, RENUNCIAR, REASUMIR, SUSTITUIR, TACHAR, ALLANARSE** y cualquiera otra que la ley le otorgue para la debida protección de nuestros intereses.

Respetuosamente,



**ALFONSO RAFAEL GUERRERO**

C.C. No. 73.152.548 de Cartagena de Indias D.T. y C.

**ACEPTO EL PODER CONFERIDO.**



**HELBERT RENÉ CORTÉS JARA.**

C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T.P. No. 71771 del C. S. de la J.

[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com)



Contreras

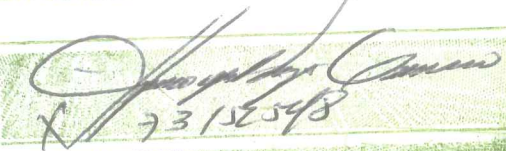
NOTARIA 25 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

El anterior escrito fué presentado personalmente ante este Despacho por Alfonso Rafael Vargas Guerrero quien se identifica con C.C. No. 73152548 de Colegencia T.P.                     

Dirigido a: Juzgado

y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella son puestas en mi presencia. 15 SEP 2022

En constancia de firma hoy:

Indice Derecho X 73152548

DE COLOMBIA

NOTARIA VEINTICINCO

DIEGO FERNANDO RIVERA ALVAREZ

NOTARIO EN BOGOTA

REPÚBLICA

NOTARIA

DIEGO FERNANDO RIVERA ALVAREZ

NOTARIO EN BOGOTA



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



12919416

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el quince (15) de septiembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ALFONSO RAFAEL VARGAS GUERRERO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 73152548, presentó el documento dirigido a JUZGADO 45 CIVIL y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



4xzg09qvvyI7

15/09/2022 - 11:56:54



----- 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.



**DIEGO EDUARDO NIVIA ALVAREZ**

Notario Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)

Número Único de Transacción: 4xzg09qvvyI7

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B223543097B847

13 DE SEPTIEMBRE DE 2022

HORA 16:20:54

AB22354309

PÁGINA: 1 DE 3

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

\*\*\*\*\*  
QUE, LOS DATOS DEL EMPRESARIO Y/O EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HAN SIDO PUESTOS A DISPOSICIÓN DE LA POLICÍA NACIONAL A TRAVÉS DE LA CONSULTA A LA BASE DE DATOS DEL RUES

\*\*\*\*\*  
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 PB S A S

N.I.T. : 900.476.762-1

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02158410 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :31 DE MARZO DE 2022

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2022

ACTIVO TOTAL : 13,453,270,008

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 16 NO. 93 A 36 OF 501

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : INFO@ALIANZAPB.COM

DIRECCION COMERCIAL : CR 16 NO. 93 A 36 OF 501

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : INFO@ALIANZAPB.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2011, INSCRITA EL 11 DE NOVIEMBRE DE 2011 BAJO EL NUMERO 01527340 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA ALIANZA PB S A S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

| DOCUMENTO | NO.        | FECHA                 | ORIGEN     | FECHA    | NO. INSC. |
|-----------|------------|-----------------------|------------|----------|-----------|
| 12        | 2013/11/18 | ASAMBLEA DE ACCIONIST | 2013/12/27 | 01794017 |           |
| 017       | 2014/11/12 | ASAMBLEA DE ACCIONIST | 2014/12/12 | 01893258 |           |
| 021       | 2016/06/03 | ASAMBLEA DE ACCIONIST | 2016/06/10 | 02111699 |           |
| 034       | 2018/10/26 | ASAMBLEA DE ACCIONIST | 2018/11/02 | 02391927 |           |

CERTIFICA:

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

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO SOCIAL LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER ACTO LÍCITO, ADICIONALMENTE LA SOCIEDAD EN DESARROLLO DE SU OBJETO PODRÁ: 1) ADQUIRIR, ENAJENAR, TRANSFORMAR, PROCESAR Y/O FABRICAR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 2) CONSTRUCCIÓN, INTERVENTORIAS, CONSULTARÍA, PROMOCIONAR Y/O ADMINISTRAR OBRAS DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, TALES COMO EDIFICIOS, URBANIZACIONES, PARQUES INDUSTRIALES, ZONAS FRANCAS, VÍAS Y OBRA PÚBLICAS; 3) CONSTRUCCIÓN Y/O PROMOCIÓN DE PROGRAMAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO, INCLUIDA LA COMPRA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES; 4) ACTUAR COMO GESTOR, OPERADOR, PROMOTOR O PARTICIPE EN PROYECTOS DE INVERSIÓN, TALES COMO TELECOMUNICACIONES, TELEFONÍA CELULAR, GENERACIÓN DE ENERGÍA, PUERTOS, TRANSPORTES, CONCESIÓN DE OBRAS Y/O SERVICIOS PÚBLICOS, ETC. 5) NEGOCIAR TODA CLASE DE TÍTULOS VALORES EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL E IGUALMENTE, ADELANTAR PROCESOS DE TITULARIZACIÓN MEDIANTE LAS VÍAS JURÍDICAS PERMITIDAS A TRAVÉS DE LOS AGENTES DE MANEJO DE LA TITULARIZACIÓN DEBIDAMENTE AUTORIZADOS POR LA LEY. 6) COMPRAR, VENDER, Y ALQUILAR LOS EQUIPOS PARA EL DESARROLLO NORMAL DE SU OBJETO SOCIAL; 7) COMPRAR, VENDER, IMPORTAR, EXPORTAR, ADQUIRIR U OBTENER A CUALQUIER TÍTULO Y UTILIZAR TODA CLASE DE BIENES Y SERVICIOS RELACIONADOS CON SU OBJETO SOCIAL; 8) CELEBRAR CONTRATOS CON PERSONAS PÚBLICAS O PRIVADAS, NACIONALES O EXTRANJERAS, DE COMPRAVENTA, PERMUTA, CONCESIÓN, FIDUCIA, ARRENDAMIENTO, USUFRUCTO, Y ANTICRESIS SOBRE INMUEBLES; CONSTITUIR Y ACEPTAR PRENDAS E HIPOTECAS; TOMAR O DAR DINERO EN MUTUO, CON INTERÉS O SIN EL RESPECTO A OPERACIONES RELACIONADAS CON SU OBJETO SOCIAL Y DAR EN GARANTÍA SUS BIENES MUEBLES E INMUEBLES; 9) GIRAR, SUSCRIBIR, COBRAR, ACEPTAR, PROTESTAR, EMITIR BONOS, CANCELAR O PAGAR LETRAS DE CAMBIO, CHEQUES, PAGARES Y EN GENERAL CUALQUIER TÍTULO VALOR, 10) CELEBRAR CONTRATOS DE SOCIEDAD CON PERSONAS NATURALES JURÍDICAS, YA SEA MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE OTRAS EMPRESAS O LA ADQUISICIÓN DE ACCIONES O CUOTAS O PARTES INTERÉS O CONTRATOS DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN; 11) CELEBRAR O EJECUTAR EN GENERAL, TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS ACCESORIOS O COMPLEMENTARIOS A LOS INDICADOS EN ESTE ARTÍCULO Y LOS DEMÁS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL LOGRO DE LOS FINES SOCIALES; 12) PODRÁ CONSTITUIR O PARTICIPAR EN FIDEICOMISOS DE CUALQUIER TIPO Y SER GESTORA, PROMOTORA, PROPIETARIA, SOCIA O ASOCIADA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS O CONSTRUCTIVOS DE CUALQUIER ÍNDOLE.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4290 (CONSTRUCCIÓN DE OTRAS OBRAS DE INGENIERÍA CIVIL)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B223543097B847

13 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:20:54

AB22354309

PÁGINA: 2 DE 3

\* \* \* \* \*

7111 (ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA)

CERTIFICA:

CAPITAL:

\*\* CAPITAL AUTORIZADO \*\*

VALOR : \$1,000,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 100,000.00  
VALOR NOMINAL : \$10,000.00

\*\* CAPITAL SUSCRITO \*\*

VALOR : \$1,000,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 100,000.00  
VALOR NOMINAL : \$10,000.00

\*\* CAPITAL PAGADO \*\*

VALOR : \$1,000,000,000.00  
NO. DE ACCIONES : 100,000.00  
VALOR NOMINAL : \$10,000.00

CERTIFICA:

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

QUE POR ACTA NO. 018 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2014, INSCRITA EL 15 DE DICIEMBRE DE 2014 BAJO EL NUMERO 01893492 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE                         | IDENTIFICACION       |
|--------------------------------|----------------------|
| PRIMER RENGLON                 |                      |
| BENAVIDES BELLO JAIME ANDRES   | C.C. 000000079685336 |
| SEGUNDO RENGLON                |                      |
| BAUTISTA ACOSTA OSCAR MAURICIO | C.C. 000000080503150 |
| TERCER RENGLON                 |                      |
| VARGAS GUERRERO ALFONSO RAFAEL | C.C. 000000073152548 |

QUE POR ACTA NO. 021 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 3 DE JUNIO DE 2016, INSCRITA EL 10 DE JUNIO DE 2016 BAJO EL NUMERO 02111707 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE                      | IDENTIFICACION       |
|-----------------------------|----------------------|
| CUARTO RENGLON              |                      |
| AYALA HERNANDEZ TULIO CESAR | C.C. 000000019145298 |

QUE POR ACTA NO. 018 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2014, INSCRITA EL 15 DE DICIEMBRE DE 2014 BAJO EL NUMERO 01893492 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE                      | IDENTIFICACION       |
|-----------------------------|----------------------|
| QUINTO RENGLON              |                      |
| BERNAL LONDOÑO FERNANDO     | C.C. 000000080410757 |
| SEXTO RENGLON               |                      |
| OSUNA BARRIGA ANDRES        | C.C. 000000070557436 |
| SEPTIMO RENGLON             |                      |
| VASQUEZ BERNAL FELIX ANDRES | C.C. 000000080047865 |

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARA A CARGO DEL GERENTE PRINCIPAL, QUIEN TENDRA UN PRIMER SUPLENTE Y UN SEGUNDO SUPLENTE.

CERTIFICA:

\*\* NOMBRAMIENTOS \*\*

QUE POR ACTA NO. 005 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 26 DE OCTUBRE DE 2018, INSCRITA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2018 BAJO EL NUMERO 02399108 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE                         | IDENTIFICACION       |
|--------------------------------|----------------------|
| GERENTE                        |                      |
| OSPINA GUTIERREZ ANTONIO EDGAR | C.C. 000000079577250 |
| PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE    |                      |
| BERNAL LONDOÑO FERNANDO        | C.C. 000000080410757 |
| SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE   |                      |
| VARGAS GUERRERO ALFONSO RAFAEL | C.C. 000000073152548 |

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: ESTE PODRÁ CELEBRAR Y EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS TENDIENTES AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL, Y QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD, SEGÚN LAS ORIENTACIONES DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, Y TENDRÁ ADEMÁS LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES ESPECIALES: A. CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; B CONVOCAR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE ACUERDO A LO PREVISTO EN LOS ESTATUTOS Y LA LEY; C. DIRIGIR Y VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA EN TODOS LOS ACTOS, IMPARTIR LAS ORDENES NECESARIAS, Y LA ADECUADA REALIZACIÓN DE LOS OBJETIVOS QUE ELLA SE PROPONE; D ELABORAR UN INFORME ESCRITO DE GESTIÓN CON EL CONTENIDO QUE DA CUENTA LA LEY Y LOS ESTATUTOS QUE SERÁ PRESENTADO A LA ASAMBLEA PARA LA APROBACIÓN; E CELEBRAR O EJECUTAR SIN OTRAS RESTRICCIONES QUE LAS ESTABLECIDAS EN ESTOS ESTATUTOS CUALQUIER ACTO O CONTRATO COMPRENDIDO DENTRO DEL OBJETO SOCIAL O QUE TENGAN EL CARÁCTER PREPARATORIO, ACCESORIO O COMPLEMENTARIO, PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES QUE PERSIGUE LA SOCIEDAD Y LAS QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA, FUNCIONAMIENTO, DE LAS MISMAS; F PROMOVER O COADYUVAR ACCIONES JUDICIALES, ADMINISTRATIVAS O POLICIVAS EN QUE LA COMPAÑÍA TENA INTERESES E INTERPRETAR TODOS LOS RECURSOS QUE SEAN PROCEDENTES CONFORME A LA LEY, DESISTIR DE LOS MISMOS, CONSTITUIR APODERADOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, DELEGARLE FACULTADES, REVOCAR MANDATOS Y SUSTITUCIONES; G TRANSIGIR, CONCILIAR, ARBITRAR, Y COMPROMETER LOS NEGOCIOS SOCIALES, NOVAR OBLIGACIONES Y CRÉDITOS, Y DAR Y RECIBIR BIENES EN PAGO; H EJECUTAR TODO ACTO O CONTRATO QUE SU CUANTÍA NO SUPERE LOS 3.900 SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, EN CASO DE SER SUPERIOR SE REQUIERE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS; I NO PODRÁ EL GERENTE VENDER, HIPOTECAR, ENAJENAR O SUSCRIBIR GARANTÍAS DE NINGÚN TIPO SOBRE LOS ACTIVOS DE LA SOCIEDAD SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS PARA EMPRESA; Y J CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDEN SEGÚN ESTATUTOS O LA LEY.

CERTIFICA:

\*\* REVISOR FISCAL \*\*

QUE POR ACTA NO. 8 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2012, INSCRITA EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2012 BAJO EL NUMERO 01680057 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

| NOMBRE         | IDENTIFICACION |
|----------------|----------------|
| REVISOR FISCAL |                |



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: B223543097B847

13 DE SEPTIEMBRE DE 2022 HORA 16:20:54

AB22354309

PÁGINA: 3 DE 3

\* \* \* \* \*

GOMEZ NUÑEZ JORGE ARMANDO

C.C. 000000014269582

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE RIT Y PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS  
CONTRIBUYENTE INSCRITO EN EL REGISTRO RIT DE LA DIRECCION DISTRITAL DE  
IMPUESTOS, FECHA DE INSCRIPCION : 31 DE MARZO DE 2022  
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 15 DE MAYO DE  
2022

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 2009.

RECUERDE INGRESAR A [WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO](http://WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO) PARA VERIFICAR SI SU  
EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO  
1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA  
EMPRESA ES PEQUEÑA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O  
INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$2,209,880,426

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO  
- CIIU : 4290

\*\*\*\*\*

\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 6,500

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA  
INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE  
COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR  
SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A [WWW.CCB.ORG.CO](http://WWW.CCB.ORG.CO)

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y  
CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

\*\*\*\*\*  
FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA  
AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y  
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

  
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.353.219  
CORTES JARA

APELLIDOS  
HELBERT RENEC

NOMBRES

*Propietario*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 26-FEB-1959

SILVANIA  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

19-JUL-1977 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00020742-M-0019353219-20080708

0000841561A 1

1230018535

106505 REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
**TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO**

**71771**  
Tarjeta No.

**95/03/11**  
Fecha de  
Expedición

**94/10/14**  
Fecha de  
Grado

**HELBERT RENE  
CORTES JARA**

**19353219**  
Cedula

**CUNDINAMARCA**  
Consejo Seccional

**AUTONOMA DE COLOMBIA**  
Universidad



*Edgardo Velazquez*  
Presidente Consejo Superior  
de la Judicatura

*[Signature]*

POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO  
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA  
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971  
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR  
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO  
NACIONAL DE ABOGADOS.



Consejo Superior de la Judicatura  
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 97377

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **HELBERT RENEC CORTES JARA**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 19353219.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

| CALIDAD             | NÚMERO TARJETA | FECHA EXPEDICIÓN | ESTADO  |
|---------------------|----------------|------------------|---------|
| Abogado             | 71771          | 11/03/1995       | Vigente |
| Observaciones:<br>- |                |                  |         |

Se expide la presente certificación, a los **7** días del mes de **febrero** de **2022**.

**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



## Actualizar Datos Domicilio Profesional

En Calidad de:

ABOGADO



## Datos Personales

Nombres:

HELBERT RENEC

Apellidos:

CORTES JARA

Tarjeta Profesional:

71771

Tipo de Documento:

CÉDULA DE CIUDADANÍA



Número de Documento:

19353219

Fecha Expedición del Documento:

Correo Electrónico:

GERENTEGENERAL@AYSERV.COM

## Datos Educación

Nivel de Educación:

SELECCIONE..



Agregar Nuevo Estudio

REFERENCIA: 110013103045-2022-00297-00 DEMANDANTE: JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA DEMANDADA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTRO

Zaida Ramirez <gerentegeneral@ayserv.com>

Mar 05/09/2023 16:34

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

05-09-2023 SOLICITUD CORRECCIÓN.pdf;

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

**EMAIL:** [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**REFERENCIA:** 110013103045-**2022-00297-00**  
**DEMANDANTE:** JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA  
**DEMANDADA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTRO.

**HELBERT RENEC CORTES JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de la sociedades comerciales denominadas **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y **ALIANZA PB S.A.S.**, entidades legalmente constituidas, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca, por medio del presente escrito y de acuerdo a lo citado en el artículo 286 del Código General del Proceso, solicito al A quo se ordene a quien corresponda se proceda a corregir las actuaciones emitidas en data del primero (01) de septiembre de 2023 y notificadas por estados el pasado día cuatro (04) del mismo mes y misma anualidad, esto en ocasión a que el Juzgado se pronunció:

 Imagen

**Helbert Renec Cortes Jara**

*Abogado*

Asesorias y Servicios Empresariales A&Serv S.A.S.

Carrera 34 D # 16-98 SUR

Tlf: **3165772722 - 3118106612**

[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com) · [www.ayserv.com](http://www.ayserv.com)

---

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

**EMAIL:** [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**REFERENCIA:**

110013103045-2022-00297-00

**DEMANDANTE:**

JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS  
ACOSTA

**DEMANDADA:**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTRO.

**HELBERT RENEC CORTES JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en mi calidad de Apoderado Judicial Especial de la sociedades comerciales denominadas **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y **ALIANZA PB S.A.S.**, entidades legalmente constituidas, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca, por medio del presente escrito y de acuerdo a lo citado en el artículo 286 del Código General del Proceso, solicito al A quo se ordene a quien corresponda se proceda a corregir las actuaciones emitidas en data del primero (01) de septiembre de 2023 y notificadas por estados el pasado día cuatro (04) del mismo mes y misma anualidad, esto en ocasión a que el Juzgado se pronunció:

1. "Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil mediante auto calendado 01 de junio de 2023, el cual resolvió CONFIRMAR el auto por medio del cual se rechazó la demanda".

Y lo resuelto por el Honorable Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, en auto del primero (01) de junio de 2023, corresponde a "**CONFIRMAR la decisión de 30 de agosto de 2022 proferida por el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá.**", esto con respecto a la inscripción de la demanda en los FMI de los inmuebles en pleito.

2. "Téngase en cuenta que el demandado Alianza P.B. S.A.S contestó la reforma a la demanda y que el mismo término para Alianza Fiduciaria, feneció en silencio."

Respecto a lo mencionado anteriormente, respetuosamente se pone en conocimiento del despacho el print del correo enviado al juzgado y con copia



a las partes, el día veintiuno (21) de marzo del 2023 a las 16:26, en el cual se adjuntó la contestación de la reforma de la demanda por parte de mi representada Alianza Fiduciaria S.A., estando dentro del término procesal correspondiente.

**ANEXOS:**

1. Constancia envió contestación demanda Alianza fiduciaria
2. Contestación reforma de la demanda por parte de Alianza Fiduciaria S.A.



**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA.**  
C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.  
T.P. No. 71771 del C. S. de la J.  
[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com)





Zaida Ramirez &lt;gerentegeneral@ayserv.com&gt;

**REFERENCIA: 110013103045-2022-00297-00 DEMANDANTE: JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA DEMANDADA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A y OTRO.**

1 mensaje

Zaida Ramirez &lt;gerentegeneral@ayserv.com&gt;

21 de marzo de 2023, 16:26

Para: "Juzgado 45 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C." &lt;j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: "josantos005@gmail.com" &lt;josantos005@gmail.com&gt;, "abmeg@cafecolombiaexport.com"

&lt;abmeg@cafecolombiaexport.com&gt;

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C****EMAIL: [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

E. S. D.

**REFERENCIA:** 110013103045-**2022-00297-00**  
**DEMANDANTE:** JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS ACOSTA  
**DEMANDADA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A y OTRO.

### CONTESTACIÓN DE LA REFORMA A LA DEMANDA

**HELBERT RENÉ CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en calidad de Apoderado de la demandada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Cali, departamento del Valle, demandada dentro del proceso de la referencia, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la misma, en los siguientes términos:

**Helbert Renec Cortes Jara***Abogado*

Asesorías y Servicios Empresariales A&amp;Serv S.A.S.

Carrera 34 D # 16-98 SUR

Tlf: **3165772722 - 3118106612**[gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com) · [www.ayserv.com](http://www.ayserv.com)

No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

**21-03-2023 CONTESTAC REFORMA DDA ALIANZA FIDUCIARIA.pdf**  
3974K

Señores:

**JUZGADO CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

**EMAIL:** [j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

**REFERENCIA:** 110013103045-2022-00297-00

**DEMANDANTE:** JOHN ANGEL CALERO BLANCO y JORGE SANTOS  
ACOSTA

**DEMANDADA:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A y OTRO.

### **CONTESTACIÓN DE LA REFORMA A LA DEMANDA**

**HELBERT RENÉC CORTÉS JARA**, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía número 19.353.219 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca y tarjeta profesional número 71771 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca, actuando en calidad de Apoderado de la demandada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Cali, departamento del Valle, demandada dentro del proceso de la referencia, manifiesto que a través del presente escrito, doy contestación a la misma, en los siguientes términos:

#### **EN CUANTO A LOS HECHOS.**

Los hechos de la demanda los contesto así:

Al **primer** hecho. Parcialmente cierto, por cuanto el contrato se suscribió el día 27 de marzo de 2019, igualmente, el nombre del edificio es TORRE CCI OCCIDENTE, contrario a lo expuesto por los mismos; el clausulado pactado se encuentra conforme fue allegado al contrato.

Así mismo, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en ningún momento suscribió contrato alguno con los demandantes, ni tiene vínculo contractual alguno por los hechos narrados en el libelo tutelar, ya que esta, únicamente funge como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, pero no tiene relación alguna con los actores como persona jurídica.

Al hecho **segundo**. No me consta; ya que mi representada no tiene injerencia alguna respecto de las actuaciones efectuadas por los actores para cumplir el contrato de promesa de compraventa y nunca fue notificada de las mismas.

No obstante a ello, de las pruebas allegadas por los mismos demandantes en los anexos de la demanda se evidenció que el crédito fue aprobado de forma primigenia por el BANCO ITAÚ en el mes de febrero del año 2020, fecha en la cual, ya había fenecido el día acordado para suscribir la escritura pública, el cual, no fue comunicado ni mucho menos informado a mi mandante.



Así mismo, de las pruebas documentales allegadas se advirtió que posteriormente, el crédito no fue aprobado dado que el bien se entregaba en obra gris, como da cuenta a folio 48 del archivo pdf 03 anexos demanda, el cual tiene fecha del 18 de mayo de 2020.

Por lo anterior, se percibe palmariamente el incumplimiento de la cláusula sexta parágrafo noveno de la promesa de compraventa por parte de los demandantes ya que se obligaron a “*entregar al prometiente vendedor **la carta de aprobación del crédito leasing, según sea el caso, con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta.*** (...)”.

Por lo tanto, debían remitir la carta de aprobación aproximadamente el día 28 de septiembre de 2019, por cuanto, la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública era el día 28 de enero de 2020, situación que no sucedió.

Respecto a los hechos **tres y cuatro**, me pronunciaré de forma conjunta dado que están relacionados. Son parcialmente ciertos, únicamente respecto al marco normativo en el cual se declaró la emergencia económica, sanitaria y social; y se niegan respecto de las afirmaciones efectuadas por los demandantes, ya que los decretos expedidos por el Gobierno Nacional no tuvieron relación alguna con el incumplimiento del contrato, dado que debía cumplirse el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual los demandantes no pagaron el valor total de los inmuebles, tal como fue pactado.

Por cuanto, el día 27 de enero de 2020 debían haber pagado la totalidad de la cuota inicial correspondiente al 30% del valor de los inmuebles, la cual asciende a la suma de COP147.990.750; pero únicamente pagaron a esa fecha el valor total de COP131.657.331, incumpliendo el contrato en data anterior a la declaratoria de la emergencia económica; tampoco acreditaron el pago total del inmueble para la fecha programada para llevar a cabo la suscripción del contrato, ni mucho menos, allegaron la carta aprobatoria del crédito en el término pactado, como era la obligación estipulada.

De allí, que la declaratoria del estado de emergencia no tiene relación ni pertenencia alguna con el incumplimiento de la promesa de compraventa como pretende hacerlo ver la parte actora, ya que la declaratoria se efectuó en el mes de marzo de 2020 y los demandantes habían ya incumplido, para esa fecha, sus obligaciones desde el mes de enero del mismo año.

Asimismo, mi poderdante no tiene conocimiento de las supuestas consecuencias generadas en la economía de los demandantes, en virtud de la pandemia que atravesó el planeta.

Al hecho **quinto**. No me consta, dado que no corresponde a una actuación efectuada por mi mandante, ni nos fue notificada tal actuación, por lo cual, me atengo a lo que se pruebe.

Igualmente, el inmueble fue entregado conforme al cronograma de trabajo establecido para la construcción, conforme el encargo fiduciario.



Al hecho **sexto**. No es un hecho, es una transcripción de la parte considerativa del Decreto Legislativo. A pesar de ello, se aclara, por enésima vez, que el incumplimiento del contrato por parte de los demandantes se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia sanitaria, ya que se sustrajeron injustificadamente de cumplir sus obligaciones desde el mes de enero del año 2020, fecha en la cual debían saldar la totalidad de las obligaciones para poder suscribir la escritura pública de compraventa, situación que se corrobora suficientemente con las pruebas documentales allegadas por estos mismos, como anexos de la demanda.

Al hecho **séptimo**. No me consta, ya que a mi mandante no le fue remitida comunicación alguna.

A pesar de lo anterior, y de acuerdo a los anexos de la demanda se evidenció que los demandantes remitieron comunicación informando el desistimiento de la compraventa, pero está fechada del 28 de abril de 2020, data en la cual, ya se había configurado el incumplimiento del contrato de compraventa, por parte de estos, dado que la suscripción de la escritura estaba pactada para llevarse a cabo el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual debían haber acreditado el pago total de los inmuebles, lo cual nunca ocurrió en esa data.

Al hecho **octavo**. No me consta, dado que no corresponde a una actuación efectuada por mi poderdante; sin embargo, se advierte que **ALIANZA PB S.A.S.** le informó a los demandantes que se aceptaba la solicitud de desistimiento, pero debían efectuar el pago de la cláusula penal pactada ya que habían incumplido claramente el contrato de promesa pluricitado.

Al hecho **noveno**. No tengo conocimiento de tal actuación, ya que no le fue remitida comunicación alguna a mi mandante, a pesar de ello, de las comunicaciones remitidas como anexo de la demanda se advierte que los demandantes allegaron escrito en el cual expresaban su inconformidad con el cobro del 20% a título de cláusula penal y querían obtener la devolución del 100% de los aportes, dado que en su errado criterio se configuró una situación que podía encuadrarse como caso fortuito o la fuerza mayor (folios 39 a 42 del archivo número 03 anexos demanda del PDF).

Al hecho **décimo**. No me consta, ya que la comunicación no fue remitida por mi poderdante.

No obstante a eso, **ALIANZA PB S.A.S.** contestó la petición y ratificó la inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor alegada por los demandantes para pretender desistir el contrato multimencionado, dado que los prometientes compradores ya habían incumplido el contrato, en fecha anterior a la declaratoria de la emergencia sanitaria, ecológica y social.



Por lo anterior, previamente se había aceptado el desistimiento de la promesa de contrato, la cual estaba supeditada al pago de la cláusula penal al ser la parte incumplida, pero nunca se aceptó la terminación del contrato por fuerza mayor o caso fortuito invocada por el promitente comprador, por ser inexistente la causal alegada.

Al hecho **onceavo**. No me consta, ya que a mi poderdante no le fue remitida comunicación alguna, por lo cual, se atiende a lo que se prueba.

Al hecho **doceavo**. No me consta, dado que corresponde a una comunicación remitida por **ALIANZA PB S.A.S.**; sin embargo, se debe aclarar que los dineros invertidos para la construcción de TORRE CCI OCCIDENTE, corresponden a los administrados por mi mandante ya que funge como vocera y administradora del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión inmueble Avenida Sexta, cuyo número de encargo fiduciario es 10044116962, en el cual, una vez se cumplieron las condiciones para iniciar la construcción, entre estas, llegar al equilibrio económico; en el año 2018 se desembolsó el dinero al fideicomitente desarrollador del proyecto para realizar la obra.

Al hecho **treceavo**. El hecho tal como está descrito es falso, ya que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no recibió dinero alguno a favor de su patrimonio, ni mucho menos efectuó contrato alguno con los demandantes, pues se itera funge única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, el cual se identifica con el encargo fiduciario número 1004411696, el cual, es sujeto de derechos, y obligaciones diferentes a mi mandante, quien tiene patrimonio propio en los términos del numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, 1233 de la misma norma y el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Ley 2555 de 2010.

Por lo tanto, no es dable que los demandantes confundan el patrimonio de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como persona jurídica con el negocio jurídico efectuado por esta, en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, que fue en donde se recibieron y recaudaron los citados dineros.

Aunado a ello, como se corrobora en los certificados de tradición allegados por los demandantes; ni **ALIANZA PB S.A.S.**, ni mucho menos **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, son las titulares de derecho de dominio de los inmuebles, porque los mismos hacen parte del patrimonio autónomo.

Asimismo, los demandantes pagaron la suma total de COP338.381.573, sin que corresponda en lo narrado, el pago efectuado el día 28 de mayo de 2019 por valor de COP24.775.125. Los pagos restantes si corresponden a la fecha.

Igualmente, se desconocen los motivos por los cuales los demandantes hacen referencia al depósito 27, ya que el mismo no es sujeto de relación contractual alguna, con los aquí demandados.

Por último, se itera que mi poderdante como persona jurídica carece de legitimación en la causa, ya que no tiene injerencia alguna en la relación negocial aquí narrada.



Al hecho **catorceavo**. Parcialmente cierto, por cuanto mi representada no funge como vendedora de los inmuebles y fue convocada única y exclusivamente como administradora y vocera del patrimonio autónomo.

Al hecho **quinceavo**. Parcialmente cierto, por cuanto el contrato se suscribió el día 27 de marzo de 2019 y no como allí se dijo. Igualmente, en la misma se aclaró la constitución del encargo fiduciario y se iteró que no tenía conocimiento de los pormenores indicados aquí, por los demandantes.

### **RESPECTO A LOS HECHOS SOBREVINIENTES**

Al hecho **a**. Es parcialmente cierto, por cuanto **ALIANZA PB S.A.S.** informó que los demandantes incumplieron el contrato, por lo cual, los bienes inmuebles podían ser ofertados, tal como sucedió.

Igualmente, mi poderdante no tuvo intrusión alguna en la negociación para compraventa de los inmuebles; sin embargo, una vez se perfeccionó la misma se efectuó el desembolso a favor de los actores, descontando la respectiva cláusula penal por incumplimiento.

Aunado a ello, se fungió como representante y vocera del patrimonio autónomo, pero en ningún momento se actuó en la suscripción de la escritura pública en causa propia como erróneamente lo afirmó el demandante.

Al hecho **b**. No le consta a mi mandante, ya que no es una actuación efectuada por esta, por lo cual, se atiene a lo que se pruebe.

No obstante a ello, **ALIANZA PB** informó del incumplimiento por parte de los demandantes, por lo cual, una vez se perfeccionó la compraventa en favor de un tercero y se recaudó el dinero acordado, correspondía devolver los aportes efectuados, descontando la respectiva cláusula penal.

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

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias deprecadas en el proceso, y descritas a continuación:

A la número **1**. Me opongo, en primer lugar, porque **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, carece de legitimación en la causa por pasiva; ya que no efectuó ni suscribió negocio jurídico alguno con los demandantes.

Así mismo, funge únicamente como vocera y administradora del encargo fiduciario Número 1004411696, el cual corresponde al patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, el cual, es sujeto de derechos y obligaciones diferente a mi mandante, quien tiene patrimonio propio en los términos del numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, 1233 de la misma norma y el artículo 2.5.2.1.1., del Decreto Ley 2555 de 2010, por lo cual, debía ser vinculada al proceso en tal calidad.



Anexo a ello, los demandantes carecen de legitimación en la causa por pasiva para demandar la resolución del contrato, dado que estos son los contratantes incumplidos, ya que fueron estos quienes se sustrajeron injustificadamente de efectuar el pago de los inmuebles en los términos y forma pactada dentro del contrato de promesa de compraventa, actuación que fue, repito, totalmente caprichosa.

Por lo anterior, al incumplir el contrato, tantas veces mencionado, los demandantes y no acreditar tampoco la existencia de un hecho que se pueda catalogar como fuerza mayor o caso fortuito, no es procedente acceder a sus pretensiones, dado que no efectuaron el pago de la totalidad de la cuota inicial correspondiente al 30% del valor total del inmueble, que corresponde a COP147.990.750; ya que únicamente pagaron COP131.657.331 con corte al pasado día 27 de enero de 2020 y no acreditaron nunca, el pago del saldo total restante del bien para poder suscribir la escritura pública de compraventa, programada para llevarse a cabo el pasado día 28 de enero de 2020.

Por lo tanto, dado que los mismos, incumplieron las obligaciones a su cargo pactadas en el contrato de promesa de compraventa, no es dable acceder a las pretensiones argüidas por su parte, igualmente, el nombre correcto del Edificio es TORRE CCI OCCIDENTE y no como lo enunció el demandante en el escrito de reforma a la demanda.

A la número **2**. Me opongo, ya que como se acreditó en el acápite de excepciones perentorias y en los hechos, los demandantes deben sufragar el valor de la cláusula penal equivalente al VEINTE (20%) por ciento del valor total de los inmuebles, que equivale a COP98.660.500, por cuanto: (I). incumplieron las cláusulas del contrato al no sufragar el valor total de las cuotas pactadas correspondientes al 30% en las fechas acordadas; (II). al no pagar la totalidad de la cuota inicial al día 27 de enero de 2020 como fue estipulado; (III). al no haber gestionado el crédito para pagar el valor restante del 70% en los términos acordados; (IV). al no cumplir con el pago total del inmueble para poder suscribir la escritura de compraventa en las dos fechas acordadas.

Igualmente, (V) al no acreditarse las circunstancias que se puedan calificar como caso fortuito o fuerza mayor alegadas, dado que la totalidad del incumplimiento a las obligaciones a su cargo, se efectuó en el mes de enero del año 2020, data en la cual, no se había decretado el estado de emergencia, respecto del cual se pretenden infructuosamente escudar los promotores de la presente contienda.

Asimismo, se itera es improcedente la condena a mi mandante como persona jurídica, ya que la misma no tiene mediación alguna, por cuanto, en ningún momento comprometió su patrimonio ni mucho menos hizo parte de la relación contractual, ya que únicamente funge como vocera del patrimonio autónomo, la cual es una persona jurídica con patrimonio independiente al de mi mandante.



A la número **3**. Me opongo, ya que únicamente se debe devolver la suma de COP239.721.073, la cual, corresponde al saldo restante de los aportes efectuados, descontando el valor estimado de la cláusula penal, a la que son acreedores los demandantes por haber incumplido las obligaciones a su cargo, en los términos del artículo 1592 del Código Civil en concordancia con el artículo 1595 de la misma obra; actuación, que cobra especial relevancia ya que los demandantes renunciaron a la constitución en mora.

Aunado a ello, en el contrato se pactó en la cláusula décima quinta, el siguiente texto:

*"el prometiente vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, **en el evento de incumplimiento por parte de el prometiente comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato.***

*Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiente vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece **y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal,** devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiente comprador, **sin intereses de ningún tipo.**"*  
(folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

Por lo tanto, siendo los demandantes, los contratantes que incumplieron, deben pagar indubitadamente, el valor de la cláusula penal, y se les devolverá el valor restante de sus aportes, sin pago de intereses o compensación alguna como se acordó previamente y por escrito.

Igualmente, se itera es improcedente la condena a mi mandante como persona jurídica, ya que la misma no tiene injerencia alguna, por cuanto, en ningún momento comprometió su patrimonio ni mucho menos hizo parte de la relación contractual, ya que únicamente funge como vocera del patrimonio autónomo la cual es una persona jurídica con patrimonio independiente al de mi mandante.

Agregado a ello, se pone de presente que es improcedente la condena pretendida dado que fueron los actores quiénes se negaron a cobrar el dinero destinado a su favor, ya que ALIANZA PB efectuó el pago, descontando el valor de la cláusula penal y estos sin efectuar manifestación válida alguna, se negaron a recibir el pago.

A la número 4. Me opongo, dado que es improcedente ordenar la resolución del contrato al no cumplirse los presupuestos procesales para incoar la acción por parte de los demandantes, quienes fueron los que, claramente, incumplieron las obligaciones a su cargo sin justificación legal alguna.

Igualmente, únicamente es procedente devolverse los aportes, descontando el valor de la cláusula penal a su cargo, al ser los demandantes los únicos incumplidos.



Asociado a ello, es improcedente la condena a mi mandante, ya que carece de legitimación en la causa por pasiva, al no haber actuado en causa propia ni mucho menos suscribir contrato alguno.

A la número 5. Me opongo, dado que debe condenarse a los demandantes al pago de las costas y agencias en derecho que se generen, al incoar una acción sin el cumplimiento de requisitos y al carecer de legitimación en la causa por activa.

De igual modo, solicito se condene en costas y perjuicios al demandante, quien solicitó medidas cautelares en contra de **ALIANZA FIDUCIARIA**, la cual, es una persona jurídica distinta al patrimonio autónomo como se ha reiterado a lo largo de la contestación, actuación que afectó el buen nombre de mi mandante.

## **EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE FONDO.**

### **1) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

La legitimación en la causa es un requisito indispensable para poder llamar al litigio a cualquiera de los extremos procesales; y faculta para exigir un derecho o defender el mismo. Respecto a éste tema, la doctrina procesal ha enseñado que:

*"(...) para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva)."*

En el mismo sentido, la jurisprudencia ha indicado:

*"(...) 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 su titular<sup>2</sup>."*

Por lo cual, se debe verificar la legitimación para actuar al interior del proceso tanto por activa como por pasiva, en esta última es relevante verificar que sea el llamado para enfrentar o responder por lo que es llamado al proceso, incumpliendo este presupuesto al interior de este asunto, como se demostrará:

<sup>1</sup> CHIOVENDA, Giuseppe. "Instituciones de Derecho Procesal Civil", Volumen I, Conceptos fundamentales, la doctrina de las acciones, Cárdenas Editor y Distribuidor, Primera Edición. México D.F. 1989.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del treinta y uno (31) de agosto de dos mil doce (2012). Ref.: Exp. N° 11001-31-03-035-2006-00403-01. MP. Ruth Marina Díaz Rueda



Lo anterior, por cuanto **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, funge únicamente como vocera y administradora del encargo fiduciario número 1004411696, el cual corresponde al patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, **el cual, es sujeto de derechos y obligaciones diferente a mi mandante, quien tiene patrimonio propio en los términos del numeral 4º del artículo 1234 del Código de Comercio, 1233 de la misma norma y el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Ley 2555 de 2010.**

Así las cosas, al ser el obligado, el referido patrimonio, es quién debe ser llamado al proceso, y no **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien es otra persona jurídica.

En este punto, se debe resaltar que el patrimonio autónomo tiene calidad y capacidad para ser parte en los términos del numeral 2º del artículo 53 del Código General del Proceso.

Así mismo, el artículo 1233 del Código de Comercio establece: *"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"*.

Por lo anterior, no es dable el yerro cometido por los demandantes quienes confundieron, sin lógica alguna, los bienes del encargo fiduciario, con las actuaciones propias de mi mandante, quien no tiene por qué responder por las actuaciones efectuadas por la fiducia, que valga aclarar, no ha efectuado actuación alguna en contra de los intereses de la parte actora.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC5438-2014, indicó:

*"No puede pasarse por alto que los únicos compromisos que a la fiduciaria le es dable asumir como vocera de los bienes fideicomitados, son aquellos derivados del ejercicio o el cumplimiento de los propósitos para los cuales fue constituida la fiducia. **En esa dirección, no hay, entonces, posibilidad de fusionar o entremezclar los patrimonios (entendido a plenitud como los activos y pasivos de una persona), de uno cualquiera de los contratantes"***

Por lo anterior, solicitó se declare la existencia de la falta de legitimación en la causa por pasiva, por cuanto, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, funge exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble Av. 6, quien no suscribió contrato de promesa de compraventa alguno, ni adquirió compromisos con los promotores del presente pleito.

## **2) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN Y CONTRATO NO CUMPLIDO.**

De entrada, se debe aclarar que al tratarse de una promesa de compraventa en un contrato comercial o civil, por regla general le corresponde al vendedor entregar o transferir la cosa, y al comprador efectuar el pago en la forma y términos acordados, y si alguna de las partes se sustrae de cumplir sus obligaciones se considera incumplimiento del contrato.



Por lo cual, para poder demandar la resolución de contrato es necesario que quién presenta la acción acredite que cumplió a cabalidad la totalidad de las obligaciones a su cargo en el término pactado, **de lo contrario carecería de legitimación en la causa por activa**, como se demostrará:

El artículo 1602 del Código Civil establece que "el contrato es ley para las partes", por lo cual, quienes lo suscriben deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y sanciones previstas en la ley.

Así las cosas, para poder incoar la acción resolutoria se deben acreditar los siguientes presupuestos o requisitos:

- i) Que el contrato sea válido.
- ii) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a su cargo.
- iii) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo.

Es así, que al hacer uso de la resolución de contrato establecida en el artículo 1546 del Código Civil se determina que debe ser incoada por quien cumplió a totalidad sus obligaciones, so pena de no ser declarada y carecer de legitimación ya que *"este derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus obligaciones o se allanó a cumplirlas y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida"*<sup>3</sup>

Lo anterior, por cuanto el referido precepto normativo protege a quien honró sus obligaciones, no a quien incurrió en su incumplimiento. En consecuencia, los demandantes incumplidores postreros de obligaciones sucesivas, carecen de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvieron prestos a cumplir **en la forma y tiempo debidos**, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan lo prometido.

De allí, que si el demandante corresponde al comprador, este para poder demandar, debe acreditar que cumplió la totalidad de las obligaciones a su cargo, en este caso debe acreditar el pago del inmueble en los términos y forma pactadas.

Así las cosas, los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JHON ÁNGEL CALERO BLANCO** suscribieron contrato de promesa de compraventa con **ALIANZA PB S.A.S.**, con la finalidad de adquirir dos bienes inmuebles, que se encontraban en proyecto de construcción, en los cuales manifestaron que:

- Cláusula sexta se pactó:

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil SC4420-2014.



*"el precio del inmueble prometido en venta es la suma de cuatrocientos noventa y tres millones trescientos dos mil quinientos pesos (\$493.302.500) MCTE que el prometiente comprador consignara en el encargo fiduciario No. 1004416962-7 de Fiduciaria Alianza S.A. a favor de el prometiente vendedor de la siguiente forma: **1. La cuota inicial correspondiente al 30% del valor por la suma de ciento cuarenta y siete millones novecientos noventa mil setecientos cincuenta pesos (\$147.990.750)** (...). 2. El saldo, es decir el 70% restante por valor de trescientos cuarenta y cinco millones trescientos once mil setecientos cincuenta pesos (\$345.311.750) m/cte, lo cancelará el prometiente vendedor con el producto de un crédito que solicitara, gestionara y obtendrá de una entidad financiera, préstamo que garantizara a dicha entidad con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura pública de venta. (...)"*

Por lo anterior, los prometientes compradores se comprometieron a pagar el valor de la cuota inicial de los inmuebles correspondiente al 30%, correspondiente a la suma de COP147.990.750 en cuotas, siendo la última pagadera el 27 de enero de 2020 así:

| FECHA                    | VALOR                 | FECHA EN QUE EFECTUÓ EL PAGO | VALOR PAGADO          |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| 27 de marzo de 2019      | \$5.000.000           | 29 de marzo de 2019          | \$5.000.000           |
| 27 de abril de 2019      | \$44.330.250          | 9 de mayo de 2019            | \$44.330.250          |
| 27 de mayo de 2019       | \$24.665.125          | 28 de mayo de 2019           | \$24.775.125          |
| 27 de junio de 2019      | \$8.221.708           | 27 de junio de 2019          | \$8.221.708           |
| 27 de julio de 2019      | \$8.221.708           | 29 de julio de 2019          | \$8.221.708           |
| 27 de agosto de 2019     | \$8.221.708           | 27 de agosto de 2019         | \$8.221.708           |
| 27 de septiembre de 2019 | \$8.221.708           | 27 de septiembre de 2019     | \$8.221.708           |
| 27 de octubre de 2019    | \$8.221.708           | 28 de octubre de 2019        | \$8.221.708           |
| 27 de noviembre de 2019  | \$8.221.708           | 27 de noviembre de 2019      | \$8.221.708           |
| 27 de diciembre de 2019  | \$8.221.708           | 27 de diciembre de 2019      | \$8.221.708           |
| 27 de enero de 2020      | \$16.443.419          |                              |                       |
| <b>Valor total</b>       | <b>\$ 147.990.750</b> | <b>VALOR TOTAL PAGADO</b>    | <b>\$ 131.547.331</b> |

Por lo anterior, se vislumbra que los demandantes incumplieron visiblemente en el pago de la cuota inicial, porque que no efectuaron el pago de la última cuota pactada.



Así mismo, se comprometieron a pagar el 70% del valor restante "con el producto de un crédito que solicitara, gestionara y obtuviera de una entidad financiera", y en el parágrafo noveno de la cláusula sexta pactaron "el prometiente comprador se obliga a entregar a el prometiente vendedor la carta de aprobación o el crédito leasing, **según sea el caso con cuatro meses de antelación a la fecha fijada en este instrumento para el otorgamiento de la escritura pública de venta.**---- (...)"

Por lo cual, **debían informar con 4 meses de antelación lo pertinente respecto a la aprobación del crédito hipotecario o de leasing por parte de la entidad financiera, esto es, el 28 de septiembre del año 2019;** sin embargo, los mismos no cumplieron las obligaciones estipuladas a su cargo.

Aunado a ello, en el parágrafo octavo de la misma cláusula se pactó "Si el crédito no es aprobado, el prometiente comprador se obliga a pagar esta suma con recursos propios", por lo tanto, le correspondía a los demandantes efectuar el pago del valor total de los inmuebles para poder suscribir la escritura pública el día 28 de enero de 2020 por la suma total de COP493.302.500.

Sin que fuera posible, dado que no cumplieron los demandantes las obligaciones a su cargo, dado que únicamente pagaron la suma de COP131.657.331, sin que con ello se acredite el cumplimiento integral del contrato, ya que debían solucionar el valor total de los inmuebles al momento de la fecha acordada para suscribir el contrato de compraventa, el cual, según la cláusula octava se acordó que se suscribiría el día 28 de enero de 2020 en la Notaría Cuarta de Cali, Valle del Cauca a las 2:00 PM "siempre y cuando para esta fecha el prometiente comprador hubiese cancelado el valor total de los inmuebles".

Por lo cual, los demandantes al momento en que debían suscribir la escritura pública no pagaron el saldo de la cuota inicial, así como tampoco, **acreditaron el pago del saldo equivalente a COP361.645.169**, por lo cual, se aprecia el inaceptable incumplimiento de la promesa de compraventa por parte de los demandantes. (pág. 56 03 anexo demanda).

Igualmente, se les informó que debían acercarse a suscribir la escritura pública en la fecha pactada y ante el impago de la totalidad del precio de los inmuebles, se le notificó que la nueva fecha para la suscripción de la misma sería el día 2 de marzo de 2020, la cual tampoco se cumplió porque los demandantes no acreditaron el pago total de los bienes, como se demuestra con las pruebas adosadas por los demandantes y se ratifica con el interrogatorio de parte efectuado por la parte actora como prueba extraprocesal, como dan cuenta los minutos 23, 27 y 34 de la citada audiencia.

Así mismo, el último pago efectuado por los demandantes se realizó el día 17 de marzo de 2020 por valor de COP198.502.534, por lo cual, se advierte que ejecutó el pago parcial en data posterior a la segunda fecha programada para suscribir la escritura pública.



De allí, que se comprende con facilidad que los prometiotes compradores, aquí demandantes incumplieron el contrato pactado, el cual tuvo fecha de suscripción y se programó su ejecución final el día 28 de enero de 2020 (suscripción de la escritura pública), data en la cual no se había decretado el estado de emergencia sanitaria, económica y social generado por el sars covid 19, pues la misma, fue declarada a partir del 12 de marzo de 2020<sup>4</sup>.

De igual manera, pese a que los demandante tenían pleno conocimiento de los gastos, el valor total a pagar por los inmuebles, de las obligaciones a su cargo para que se llevara a cabo la suscripción de la escritura pública, los mismos no actuaron con la diligencia debida para el cumplimiento de la misma, pues nótese que a pesar de haber pactado remitir la carta de aprobación de la entidad financiera con cuatro (4) meses de antelación y el deber de sufragar la totalidad del valor pactado, los mismos no cumplieron con las gestiones a su cargo para que les efectuaran el crédito de leasing o hipotecario en término, lo cual se corrobora con las pruebas allegadas por los demandantes, ya que **el BANCO ITAÚ aprobó el crédito hipotecario el día 18 de febrero de 2020**, esto es casi un mes después de la fecha fijada para la suscripción de la escritura pública. (pág. 35 archivo 03 anexos demanda pdf).

Crédito que fue negado en data posterior (18 de mayo), al no cumplir los presupuestos exigidos por el banco, con lo cual, nuevamente se incumplió el clausulado del contrato por parte del extremo actor, quien manifestó que conocía las condiciones y requisitos exigidos por la entidad financiera para el otorgamiento y desembolso del crédito<sup>5</sup>. (pág. 45 archivo pdf 03 anexos demanda).

Actuación que facultaba al fideicomitente desarrollador del proyecto a hacer efectiva las clausulas décima y decima quinta que disponen:

*"las partes contratantes han establecido para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, como cláusula penal, la suma equivalente al 20% del valor del precio total de los inmuebles. Esta suma será exigible por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su reciproco beneficio"*

Por su parte, la cláusula décima quinta precisó *"el prometiote vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiote comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiote vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiote comprador, sin intereses de ningún tipo."* (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

<sup>4</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.

<sup>5</sup> Parágrafo quinto – Clausula sexta: "el prometiote comprador declaran que conocen y aceptan las condiciones y requisitos exigidos por las entidades financieras para la aprobación del crédito y se comprometen a su propia cuenta y riesgo a presentar su solicitud de crédito ante la entidad financiera, para su estudio y aprobación"



Por lo cual, se encuentra más que acreditado el incumplimiento del contrato y la procedencia del cobro de la cláusula penal, actuación con la cual se probó hasta la saciedad, que no se cumplieron a cabalidad la totalidad de presupuestos para presentar la resolución de contrato, al incumplirse el segundo de ellos, por lo que, solicitó se declare probada la excepción denominada **"Falta de legitimación en la causa por activa, inexistencia de los presupuestos de la acción y contrato no cumplido"**.

### **3) INEXISTENCIA DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

El artículo 64 del Código Civil establece: *"se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc."*

Respecto del mismo la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil indicó<sup>6</sup>:

*"(...) la fuerza mayor o caso fortuito, por definición legal, es 'el imprevisto a que no es posible resistir' (art. 64 C.C., sub. art. 1º Ley 95 de 1890), lo que significa que el hecho constitutivo de tal debe ser, por un lado, ajeno a todo presagio, por lo menos en condiciones de normalidad, y del otro, imposible de evitar, de modo que el sujeto que lo soporta queda determinado por sus efectos"*.

Igualmente, la referida Corporación precisó<sup>7</sup>:

*"En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse 'el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.' (Art. 1º Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332)"*.

Así las cosas, el hecho invocado debe ser irresistible, que fue imposible evitar, que no podía preverse o que fuera inevitable, por lo cual, en el presente asunto no se constituye un caso fortuito o fuerza mayor que imposibilitara a los demandantes cumplir la promesa de contrato de compraventa, por cuanto, el mismo se suscribió en marzo del año 2019 y se programó la fecha para la firma de la escritura de compraventa el día 28 de enero de 2020, fecha en la cual la parte actora debía haber pagado la totalidad de los bienes inmuebles a adquirir, momento en el cual no se había decretado la emergencia sanitaria, ni mucho menos se había efectuado restricción alguna a la que hacen referencia los demandantes.

Por lo tanto, no es dable hacer retroactiva una situación que no tiene relación alguna con el incumplimiento del contrato, por parte de los actores, quienes se sustrajeron temerariamente de pagar la totalidad del valor de los bienes adquiridos, para poder efectuar la compraventa de los bienes en la fecha acordada.

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación civil. Sentencia del 29 de abril de 2005. M.P. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>7</sup> Sentencia citada en la sentencia SC16932-2015 (2013-1920). 9 de diciembre de 2015. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.



Sumado a ello, la emergencia sanitaria, económica y social se decretó a partir del día 12 de marzo de 2020 y dentro de las excepciones incluidas en los decretos legislativos y resoluciones, se encontraba el suscribir documentos en notarias, para la fecha programada como se corrobora en el numeral 3<sup>ro</sup> del artículo 3<sup>o</sup> del Decreto 457 del 2020, de allí, que los fundamentos expuestos por los actores en el libelo demandatorio carecen de validez, ya que el desarrollo del contrato se efectuó en un plazo anterior a la declaratoria y este se sustrajeron de cumplir sus obligaciones.

Igualmente, nótese que pese a tener conocimiento pleno de la fecha de suscripción del contrato no informaron en data anterior a mi mandante los presuntos inconvenientes presentados para efectuar el pago total de los bienes, tan es así, que al evidenciar el no pago y la falta de comunicación de los actores, se reprogramó nueva fecha para la suscripción de la misma, sin que los demandantes efectuaran manifestación alguna.

De otro lado, es importante resaltar que hasta el día 28 de abril de 2020 los demandantes informaron que deseaban desistir de la compraventa, fecha en la cual, ya habían incumplido el contrato, al no efectuar el pago total del mismo, al no haber gestionado lo pertinente para el préstamo y no haber informado a mi mandante en data anterior para analizar otras soluciones, tan es así que habían pasado dos fechas para la suscripción de la escritura pública de compraventa (pág. 37 03 anexo demanda).

En este sentido, es relevante indicar que los demandantes no solicitaron un aplazamiento del contrato, que se modificara o suspendiera el cumplimiento del mismo hasta tanto su situación económica fuese estable, sino que de forma intempestiva desistieron del contrato, a pesar de no encontrarse configurado ninguno de los presupuestos antes narrados para la existencia del caso fortuito o fuerza mayor, constituyendo el incumplimiento del contrato, sin justificación o eximente alguna, pues se itera, el incumplimiento se generó en data anterior a la declaratoria de la emergencia ambiental, económica y social<sup>9</sup>.

En consecuencia, solicito a su honorable despacho declarar probada la excepción denominada "Inexistencia del caso fortuito o fuerza mayor".

#### **4) INEXISTENCIA DE PAGO DE PERJUICIOS Y OTRAS COMPENSACIONES**

<sup>8</sup> "Desplazamiento a servicios bancarios, financieros y de operadores de pago, y a servicios notariales."

<sup>9</sup> Resolución No. 380 del 10 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2020 y Decreto 417 de 2020 expedido por la Presidencia de la República.



Los demandantes suscribieron un contrato de compraventa respecto de la oficina 405 y los parqueaderos 220 y 221, los cuales, adquirieron sobre planos, ya que la construcción se inició a ejecutar una vez se cumplió el punto de equilibrio y los representantes del patrimonio autónomo CCI Unidad de Gestión Inmueble AV 6 evidenciaron que se cumplieron los presupuestos y condiciones pactadas para su ejecución, por ende, todos los aportes efectuados por los prometiotes compradores fueron recaudados en favor del referido patrimonio, dinero que fue invertido en la construcción de los inmuebles.

Motivo por el cual, se informó a los prometiotes compradores incumplidos que una vez se vendieran los inmuebles que iban a adquirir se les devolvería el dinero, situación que se generó hasta este año, como da cuenta el registro de los certificados de tradición Números 370-1018252 oficina y números 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221 en la anotación 4, por lo cual, en el traslado efectuado se consignó el saldo a favor de los demandantes restando el valor de la cláusula penal.

Lo anterior, al amparo de la cláusula décima quinta que prevé *"el prometiote vendedor podrá declarar resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno ni declaración judicial, en el evento de incumplimiento por parte de el prometiote comprador de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato. Parágrafo: en caso de resolución del contrato ipso-facto, el prometiote vendedor podrá, ordenar la resolución invocando la causal de incumplimiento, disponer del bien inmueble que por el presente documento se ofrece y descontar de los dineros recibidos, el valor correspondiente a la cláusula penal, devolviendo el excedente si los hubiere a el prometiote comprador, sin intereses de ningún tipo."* (folios 26 a 34 del archivo 03 anexos demanda).

Igualmente, conforme lo pactado, no se da lugar a efectuar pago a título de intereses, compensaciones u otro similar, dado que los promotores son los contratantes que incumplieron, por lo cual, son titulares de la sanción establecida a título de cláusula penal.

## **5) GENÉRICA**

El artículo 282 del Estatuto Procesal dispone: ***"En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. (...)"***

Por lo anterior, en caso de encontrar probado algún hecho que constituya una excepción, solicitó sea decretada de forma oficiosa.

## **SOLICITUDES ESPECIALES.**

1. Que se nieguen la totalidad de pretensiones incoadas en la demanda y se dicte sentencia anticipada al no configurarse los presupuestos procesales de la acción de resolución de contrato.



2. Que se condene ejemplarmente en costas y perjuicios causados en el asunto a los demandantes.

### **PRUEBAS.**

#### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

Solicito se fije fecha y hora para que los demandantes **JORGE SANTOS ACOSTA** y **JOHN ÁNGEL CALERO BLANCO** procedan a absolver el que le formularé en forma oral o por escrito y que en sobre cerrado aportaré de manera oportuna.

Los cuales podrán ser notificados por estado o en la dirección de notificaciones expuesta por estos, en el libelo demandatorio.

#### **DECLARACIÓN DE PARTE.**

La declaración de parte del demandando **ALIANZA PB S.A.S.**, a través de su representante legal o quien haga sus veces.

#### **DOCUMENTALES.**

1. Comunicación en la cual se informó la reprogramación de la fecha para suscripción de la escritura pública de compraventa.
2. Los anexos de la demanda obrante en el archivo 03 anexos de la demanda.
3. Certificados de tradición actualizados de los FMI Nos. 370-1018252 oficina no. 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221.

### **ANEXOS.**

1. Comunicación en la cual se informó la reprogramación de la fecha para suscripción de la escritura pública de compraventa.
2. Los anexos de la demanda obrante en el archivo 03 anexos de la demanda.
3. Certificados de tradición actualizados de los FMI Nos. 370-1018252 oficina no. 405 y 370-1018301 parqueaderos 220 y 221.
4. Poder
5. Cámara de comercio
6. Copia de Tarjeta profesional del suscrito.
7. Copia de la cédula de ciudadanía del suscrito.
8. Certificación Registro Nacional de Abogados expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.
9. Certificado Vigencia Tarjeta Profesional del suscrito



**NOTIFICACIONES.**

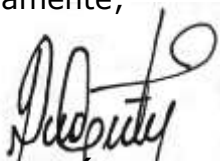
A los demandantes las recibirán en la dirección que relacionan en el libelo de la demanda.

A las demandadas en la dirección informada por los demandantes en el libelo introductorio.

El suscrito las recibiré en la Secretaría de su despacho o en mi oficina particular de abogado ubicada en la Carrera 34 D número 16 – 98 Sur, Bogotá D.C. Teléfono Móvil 3118106612.

Dirección Electrónica: [gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com).

Respetuosamente;



**HELBERT RENEC CORTÉS JARA.**

C.C. No. 19.353.219 de Bogotá D.C.

T.P. No. 71771 del C. S. de la J.



Cali, enero 30 del 2020

Señores  
JORGE SANTOS ACOSTA  
JHON ANGEL CALERO BLANCO  
Ciudad

REF: TORRE CCI OCCIDENTE OFICINA 405

Reciban un cordial saludo, es muy grato para ALIANZA PB S.A.S. informarles que estamos culminado el proceso de la TORRE CCI OCCIDENTE de forma muy satisfactoria.

Cumpliendo con nuestro compromiso de suscribir la escritura de compraventa que formalice la negociación nos permitimos citarlos el día Dos (2) de marzo del 2020 de a las 3:00 P.m. en la Notaria Cuarta ubicada en la calle 7 No. 25-60 de Cali.

Para el efecto estamos adjuntando el Estado de Cuenta a la fecha en la cual nos arroja un saldo por valor de **\$361.645.169** que deberá ser cancelado a través de transferencia o consignación en el encargo fiduciario dos días antes de la fecha fijada, es decir el Diez y siete (17) de febrero del 2020 con el fin de obtener paz y salvo requerido que expide Alianza Fiduciaria S.A.

En el caso de que el saldo vaya a ser cancelado a través de crédito bancario se hace indispensable que nos haga llegar a la mayor brevedad posible la carta del Banco de aprobación y las condiciones del crédito.

Cualquier duda al respecto con gusto la atenderemos.

Atentamente,

DIANA CALERO CALERO  
Gerente Comercial  
TORRE CCI OCCIDENTE  
Celular 3113108581



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

Certificado generado con el Pin No: 220929644865788954

Nro Matrícula: 370-1018252

Página 1

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 28-01-2020 RADICACIÓN: 2020-1613 CON: ESCRITURA DE: 13-01-2020

CODIGO CATASTRAL: 760010100021000090002901040157 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 6475 de fecha 26-12-2019 en NOTARIA CUARTA de CALI OFICINA 405 PISO 4. con area de 57,21 M2. con coeficiente de 0.562001% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**COMPLEMENTACION:**

---ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA, ADQUIRIO ASI:--EL 09-12-2016, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1972 DEL 01-08-2016, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: BAYER S.A. A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA.--EL 01-09-1993, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 4001 DE 30-04-1993, DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APORTE A SOCIEDAD, DE: MILES INTERNATIONAL MANAGEMENT CO INC. - ANTES (MILES LABORATORIES PAN AMERICAN INC.) , A: BAYER DE COLOMBIA S.A.--EL 03-06-1955, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1530 DEL 02-05-1955, DE LA NOTARIA 01 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: SOCIEDAD TEJAR DE SANTA MONICA S.A. A SOCIEDAD MILES LABORATORIOS PAN AMERICAN INC.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) AV 6 # 29 A NORTE - 49 OF 405 OF 405 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 6 29A NORTE - 49 EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE P.H. OFICINA 405 PISO 4.

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

370 - 295858

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-10-2018 Radicación: 2018-104296

Doc: ESCRITURA 6032 del 29-10-2018 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION INMUEBLE AVENIDA SEXTA  
NIT 830 053. 812-2

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-01-2020 Radicación: 2020-1613

Doc: ESCRITURA 6475 del 26-12-2019 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. COMPARECE ALIANZA PB S.A.S. COMOFIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA.

X NIT 830.053.812-2

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 220929644865788954

Nro Matrícula: 370-1018252

Página 3

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2022-313773

FECHA: 29-09-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220929220665788947

Nro Matrícula: 370-1018301

Página 1

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 28-01-2020 RADICACIÓN: 2020-1613 CON: ESCRITURA DE: 13-01-2020

CODIGO CATASTRAL: 760010100021000090002901050206 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 6475 de fecha 26-12-2019 en NOTARIA CUARTA de CALI PARQUEADERO DUPLICADOR PO-220/PO-221 con area de 12,50 M2. con coeficiente de 0.122794% (ART 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

---ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA, ADQUIRIO ASI--EL 09-12-2016, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1972 DEL 01-08-2016, DE LA NOTARIA DECIMA DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: BAYER S.A. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA --EL 01-09-1993, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 4001 DE 30-04-1993, DE LA NOTARIA 29 DE BOGOTA, POR LA CUAL SE EFECTUO EL APORTE A SOCIEDAD, DE: MILES INTERNATIONAL MANAGEMENT CO INC - ANTES (MILES LABORATORIES PAN AMERICAN INC.) , A: BAYER DE COLOMBIA S.A --EL 03-06-1955, SE REGISTRO LA ESCRITURA # 1530 DEL 02-05-1955, DE LA NOTARIA 01 DE CALI, POR LA CUAL SE EFECTUO LA COMPRAVENTA, DE: SOCIEDAD TEJAR DE SANTA MONICA S.A. , A: SOCIEDAD MILES LABORATORIOS PAN AMERICAN INC.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AV 6 # 29 A NORTE - 49 GA 220/221 GA 220/221 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA 6 BIS 29 NORTE - 50 EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE P.H. PARQUEADERO DUPLICADOR PO-220/PO-221

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

370 - 295858

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-10-2018 Radicación: 2018-104296

Doc: ESCRITURA 6032 del 29-10-2018 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION INMUEBLE AVENIDA SEXTA

NIT 830.053.812-2

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-01-2020 Radicación: 2020-1613

Doc: ESCRITURA 6475 del 26-12-2019 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "EDIFICIO TORRE CCI OCCIDENTE". DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. COMPARECE ALIANZA PB S.A.S. COMOFIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CCI UNIDAD DE GESTION-INMUEBLE AVENIDA SEXTA.

X NIT 830.053.812-2

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 220929220665788947

Nro Matrícula: 370-1018301

Página 3

Impreso el 29 de Septiembre de 2022 a las 10:24:40 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2022-313771

FECHA: 29-09-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

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

Señores

Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá.

[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ciudad.

**Tipo de proceso:** Declarativo (Resolución de Promesa de Compraventa)

**Demandantes:** John Ángel Calero Blanco y Jorge Santos Acosta.

**Demandado:** Alianza PB y Alianza Fiduciaria S.A.

**Radicado:** 2022 – 297

**Negocio relacionado:** Fideicomiso CCI UNIDAD DE GESTION - INMUEBLE AVENIDA SEXTA.

**DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.696.173 expedida en Cali (Valle), Representante Legal suplente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública No. 545 de fecha 11 de febrero de 1986 otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, autorizada para funcionar con permiso de la Superintendencia Financiera, todo lo cual acredita con el certificado adjunto expedido por la Cámara de Comercio de Cali, actuando en nombre propio en condición de demandada dentro del proceso en referencia con correo electrónico [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co), por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a usted para manifestarle que otorgo **poder especial**, amplio y suficiente, como apoderado principal **HELBERT RENÉ CORTÉS JARA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.359.219 de Bogotá D.C. , abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 71771 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico [gerentejuridico@ayserv.com](mailto:gerentejuridico@ayserv.com), [gerentegeneral@ayserv.com](mailto:gerentegeneral@ayserv.com), dirección Carrera 34D No. 16-98 sur en la ciudad de Bogotá y con teléfono 3118106612 – 3165772722, para que inicie y lleve hasta su terminación la representación y defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, lo anterior en los términos del artículo 5 la ley 2213 del 2022.

Nuestro apoderado queda facultado conforme a lo establece la ley y, además, para contestar la demanda, notificarse, sustituir, reasumir, renunciar, transigir, conciliar, recibir, presentar demanda de reconvención, interponer toda clase de recursos, efectuar llamamientos en garantía, presentar acciones de tutela que se deriven del

trámite procesal, entre otras facultades que sean inherentes a este mandato, sin que se pueda alegar falta de poder.

Atentamente,



Firmado digitalmente por Diego  
Alfonso Caballero Loaiza  
Fecha: 2022.10.06 14:14:50 -05'00'

**DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA**  
Representante legal Suplente  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 8861300 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB [WWW.CCC.ORG.CO](http://WWW.CCC.ORG.CO).

### **NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA**

Nombre: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Matrícula No.: 266638-2  
Fecha de matrícula en esta Cámara: 08 de junio de 1990  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2022

### **UBICACIÓN**

Dirección comercial: KR 2 # 7 OESTE - 130  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)  
Teléfono comercial 1: 5240659  
Teléfono comercial 2: 6447700  
Teléfono comercial 3: 3134880847

Dirección para notificación judicial: CRA. 2 NO. 7 OESTE - 130  
Municipio: Cali - Valle  
Correo electrónico de notificación: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)  
Teléfono para notificación 1: No reportó  
Teléfono para notificación 2: No reportó  
Teléfono para notificación 3: No reportó

La sucursal ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NO autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### PROPIETARIO

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Nombre:        | ALIANZA FIDUCIARIA S A |
| NIT:           | 860531315 - 3          |
| Matrícula No.: | 260758                 |
| Domicilio:     | Bogota                 |
| Dirección:     | CR 15 NO. 82 99        |
| Teléfono:      | 6447700                |

### NOMBRAMIENTO(S)

Por Acta No. 175 del 27 de julio de 2004, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 03 de noviembre de 2004 con el No. 2845 del Libro VI, se designó a:

| CARGO               | NOMBRE                  | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL | FELIPE OCAMPO HERNANDEZ | C.C.16657169   |

Por Acta No. 237 del 23 de septiembre de 2009, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de marzo de 2010 con el No. 527 del Libro VI, se designó a:

| CARGO               | NOMBRE                         | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------|--------------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL | ANDREA ISABEL AGUIRRE SARRIA   | C.C.31960908   |
| SUPLENTE            |                                |                |
| REPRESENTANTE LEGAL | DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA | C.C.16696173   |
| SUPLENTE            |                                |                |

Por Acta No. 406 del 18 de mayo de 2022, de Junta Directiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de agosto de 2022 con el No. 1932 del Libro VI, se designó a:

| CARGO               | NOMBRE                      | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL | LINA MARIA JARAMILLO BARROS | C.C.31583106   |
| SUPLENTE            |                             |                |

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS- CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6431

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES-: ADMINISTRACIÓN RECURSOS FIDEICOMISOS Y FONDOS

### CONSTITUCIÓN Y REFORMAS CASA PRINCIPAL

QUE EN LOS REGISTROS QUE SE LLEVAN EN ESTA CAMARA DE COMERCIO, FIGURAN INSCRITOS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS A NOMBRE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S A

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

| DOCUMENTO                                                | INSCRIPCIÓN                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| E.P. 814 del 11/02/1988 de Notaria Sexta de Bogota       | 2824 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 4950 del 19/07/1988 de Notaria Sexta de Bogota      | 2825 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 5557 del 09/08/1991 de Notaria Sexta de Bogota      | 2826 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 1884 del 25/03/1992 de Notaria Sexta de Bogota      | 2827 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 4732 del 28/07/1992 de Notaria Sexta de Bogota      | 2828 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 7357 del 29/10/1992 de Notaria Sexta de Bogota      | 2829 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 3212 del 29/04/1993 de Notaria Sexta de Bogota      | 2830 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 9028 del 23/11/1993 de Notaria Sexta de Bogota      | 2831 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 2268 del 08/04/1994 de Notaria Sexta de Bogota      | 2832 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 6905 del 30/09/1994 de Notaria Sexta de Bogota      | 2833 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 4870 del 15/08/1995 de Notaria Sexta de Bogota      | 2834 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 1868 del 02/04/1996 de Notaria Sexta de Bogota      | 2835 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 863 del 19/02/1997 de Notaria Sexta de Bogota       | 2836 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 3559 del 17/06/1997 de Notaria Sexta de Bogota      | 2837 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 7569 del 09/12/1997 de Notaria Sexta de Bogota      | 2838 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 3562 del 04/06/1998 de Notaria Sexta de Bogota      | 2839 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 6257 del 10/09/1998 de Notaria Sexta de Bogota      | 2840 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 2322 del 27/04/1999 de Notaria Sexta de Bogota      | 2841 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 1436 del 21/03/2000 de Notaria Sexta de Bogota      | 2842 de 03/11/2004 Libro VI |
| E.P. 698 del 02/04/2002 de Notaria Veinticinco de Bogota | 2843 de 03/11/2004 Libro VI |
| D.P del 04/02/2015 de                                    | 411 de 24/02/2015 Libro VI  |

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

### **RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certifica, NO se encuentra en trámite ningún recurso.

### **INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

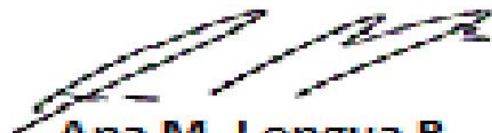
De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Recibo No. 8698102, Valor: \$3.200

**CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0822CQRRW3**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.



**Ana M. Lengua B.**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595**

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NIT: 860531315-3**

**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 y traslada 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.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020, se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

**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



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595**

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

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 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 u 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 nominar 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



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

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 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<br>Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019 | CC - 79353638  | Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Jaime Ernesto Mayor Romero<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011     | CC - 19377264  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Esmeralda Ronseria Sanchez<br>Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021     | CC - 52077925  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lina María Jaramillo Barros<br>Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021    | CC - 31583106  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Daniel Alberto Garzón Vollmer<br>Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021  | CC - 79505614  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Natalia Bonnett Vieco<br>Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021          | CC - 43744114  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lia Paola Elejalde Amin<br>Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021        | CC - 45765000  | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ronald Andrade Yances<br>Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019          | CC - 73162557  | Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020243437-000 del día 8 de octubre de 2020, que con documento del 22 de julio de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 378 del 22 de julio de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional). |



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

| NOMBRE                                                                    | IDENTIFICACIÓN  | CARGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juan Carlos Castilla Martínez<br>Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019    | CC - 79782445   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Johanna Andrea González Plazas<br>Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019   | CC - 52493359   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Jose Ricardo Perez Sandoval<br>Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019      | CC - 79691120   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Camilo Andrés Hernández Cuellar<br>Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018  | CC - 79789175   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| José Manuel Ballesteros Ospina<br>Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017   | CC - 79386114   | Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022016683000 del día 27 de enero de 2022, que con documento del 31 de diciembre 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 401 del 26 de enero de 2022. 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<br>Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014 | CC - 93389382   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elkin Harley Espinosa Tolosa<br>Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021     | CC - 79963360   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Andrea Isabel Aguirre Sarria<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011     | CC - 31960908   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Catalina Posada Mejia<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011            | CC - 43733043   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Diego Alfonso Caballero Loaiza<br>Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011   | CC - 16696173   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Felipe Ocampo Hernández<br>Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011          | CC - 16657169   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Peggy Algarin Ladrón De Guevara<br>Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013  | CC - 22479100   | Suplente del Presidente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Carlos José Jiménez Nieto<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017        | CC - 80040957   | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Liliana Herrera Movilla<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017          | CC - 22477588   | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ana María Bonilla Granada<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017        | CC - 1130604682 | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Diana Carolina Prada Jurado<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020      | CC - 53013785   | Representante Legal para Asuntos Judiciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9220722426489595

Generado el 03 de octubre de 2022 a las 07:34:41

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

| NOMBRE                                                                 | IDENTIFICACIÓN  | CARGO                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Lina Marcela Medina Vanegas<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020   | CC - 1054541025 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Tatiana Andrea Ortiz Betancur<br>Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013 | CC - 53106721   | Representante legal para Asuntos Judiciales |
| Mario Augusto Gómez Cuartas<br>Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007   | CC - 79789999   | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Natalia María Travedo Correa<br>Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021  | CC - 1082959941 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Cecilia Álvarez Ramírez<br>Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020       | CC - 1129499695 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| John Jairo Cárdenas Ortiz<br>Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020     | CC - 1128283995 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Manuel Alejandro Cujar Henao<br>Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021  | CC - 1143838527 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Edgar Andrés Mina Mina<br>Fecha de inicio del cargo: 01/06/2020        | CC - 1062300415 | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Gabriel Uribe Téllez<br>Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019          | CC - 80411962   | Presidente Ejecutivo Corporativo            |



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES**  
**SECRETARIO GENERAL**

"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."



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.353.219  
CORTES JARA

APELLIDOS  
HELBERT RENEC

NOMBRES

*Propietario*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 26-FEB-1959

SILVANIA  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

19-JUL-1977 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00020742-M-0019353219-20080708

0000841561A 1

1230018535

106505 REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
**TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO**

71771  
Tarjeta No.

95/03/11  
Fecha de  
Expedición

94/10/14  
Fecha de  
Grado

HELBERT RENE  
CORTES JARA

19353219  
Cedula

CUNDINAMARCA  
Consejo Seccional

AUTONOMA DE COLOMBIA  
Universidad



*Edgardo Velazquez*  
Presidente Consejo Superior  
de la Judicatura

*[Signature]*

POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO  
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA  
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971  
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR  
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO  
NACIONAL DE ABOGADOS.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia**

**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

**CERTIFICA**

**Certificado de Vigencia N.: 97377**

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **HELBERT RENEC CORTES JARA**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 19353219.**, registra la siguiente información.

**VIGENCIA**

| CALIDAD             | NÚMERO TARJETA | FECHA EXPEDICIÓN | ESTADO  |
|---------------------|----------------|------------------|---------|
| Abogado             | 71771          | 11/03/1995       | Vigente |
| Observaciones:<br>- |                |                  |         |

Se expide la presente certificación, a los **7** días del mes de **febrero** de **2022**.

**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
**Directora**

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



## Actualizar Datos Domicilio Profesional

En Calidad de:

ABOGADO



## Datos Personales

Nombres:

HELBERT RENEC

Apellidos:

CORTES JARA

Tarjeta Profesional:

71771

Tipo de Documento:

CÉDULA DE CIUDADANÍA



Número de Documento:

19353219

Fecha Expedición del Documento:

Correo Electrónico:

GERENTEGENERAL@AYSERV.COM

## Datos Educación

Nivel de Educación:

SELECCIONE..



Agregar Nuevo Estudio