



Al contestar cite el No. 2021-01-568550



Tipo: Salida Fecha: 21/09/2021 10:07:57 PM
Trámite: 16636 - TERMINACIÓN REORGANIZACIÓN Y APERTURA
Sociedad: 800222763 - PEDRO GOMEZ Y CIA S Exp. 29059
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 9 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-012511

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del Proceso

Pedro Gómez y Cía. S.A.S.

Proceso

Reorganización

Asunto

Termina proceso de reorganización y decreta Liquidación Judicial

Promotora

Biviana del Pilar Torres Castañeda

Expediente

29059

I. ANTECEDENTES

A. De la solicitud de apertura del proceso

1. Con Memorando 300-008692 de 23 de septiembre de 2019, la Delegatura para Inspección, Vigilancia y Control, hoy de Supervisión de Sociedades, convocó a la sociedad Pedro Gómez y Cía. S.A.S. al proceso de reorganización previsto en la Ley 1116 de 2006 y las demás normas que la complementan o adicionan.
2. Mediante Oficio 2019-01-367344 de 11 de octubre de 2019, la Superintendencia de Sociedades requirió a la representante legal de la sociedad para que dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles, allegara la información necesaria requerida con el fin de dar apertura al proceso de Insolvencia en la modalidad de Reorganización.
3. Con memorial 2019-01-419329 de 22 de noviembre de 2019, el representante legal suplente, allegó respuesta al requerimiento efectuado por esta Superintendencia.
4. Mediante Oficio 2019-01-484461 de 19 de diciembre de 2019, el Despacho solicitó complementar la información aportada, para lo cual concedió un término de diez (10) hábiles.
5. Con memorial 2020-01-024197 de 24 de enero de 2020, el representante legal suplente de la sociedad, dio respuesta al requerimiento efectuado por esta Superintendencia.
6. Mediante Auto 2020-01-093614 del 5 de marzo de 2020, se decretó la apertura de un proceso de Reorganización de la sociedad Pedro Gómez y Cía. S.A.S., según la Ley 1116 de 2006, y demás normas que lo complementan o adicionan.

B. De la situación de la compañía durante el trámite del proceso de reorganización

7. Con memorial 2020-01-124520 del 7 de abril de 2020, el representante legal de la concursada allegó la actualización del inventario de activos y pasivos con corte al 29 de febrero de 2020.
8. Mediante Auto 2020-01-418657 de 12 de agosto de 2020, se requirió al representante legal de la concursada, para que allegara la información señalada en el numeral sexto del auto de admisión y ajustara según las observaciones.
9. Con memorial 2021-01-029241 del 8 de febrero de 2021, el representante legal con funciones de promotor puso en conocimiento de este Despacho su carta de renuncia como representante legal de la sociedad concursada y, en consecuencia, al cargo de promotor dentro del proceso de reorganización.

10. Mediante Auto 2021-01-131638 del 13 de abril de 2021, fue designada como promotora a la auxiliar de justicia Biviana del Pilar Torres Castañeda.

11. Con memorial 2021-01-436973 del 2 de julio de 2021, la promotora, en cumplimiento del numeral 6 del Auto 2021-01-131638 del 13 de abril de 2021 y el numeral 7 del Auto 2020-01-093614 del 5 de marzo de 2020, remitió los proyectos de calificación y graduación de créditos y derechos de voto y realizó las siguientes salvedades:

“1) La administración actual de la sociedad manifestó a la suscrita que se encuentra revisando y actualizando la información contable, de tal manera que ante esta situación que contrasta con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1116 de 2006, que es obligación de la Deudora allegar a la promotoría un proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, se debió recurrir a información como inventarios aportados, proyectos remitidos al Juez Concursal por los ex administradores, específicamente el radicado No. 2020- 01-515414 en el que se aportó por el ex administrador de la concursada un estado de situación financiera al 4 de marzo de 2021, acompañado de un estado de inventario de activos y pasivos. Existe alguna información de detalle que no se ha podido corroborar como fechas y ciertos detalles de facturas, además que la información fue aportada en miles de pesos, debiendo por ejemplo determinar los derechos de voto de los acreedores internos sobre los Estados Financieros presentados por el ex administrador al 28 de febrero de 2020 con la misma cifra de patrimonio al 4 de marzo de la misma anualidad.

2) No fue posible validar, a pesar de requerirla a la actual administración, la información siquiera primaria de detalles de algunas facturas, saldos de las mismas o de impuestos de algunos proveedores y acreedores, por insuficiencia de la información debiendo recurrir a los inventarios presentados por el ex administrador y anterior promotor que no han podido depurarse por la actual administración.

3) Se debió recurrir a los créditos presentados y a validar los procesos incoados en contra de la sociedad en sede judicial o administrativa que en su mayoría de casos son inconsistentes con el inventario aportado por el anterior Promotor de la sociedad y que no han sido depurados por la actual administración.”

12. Mediante Auto 2021-01-459694 del 21 de julio de 2021, el Despacho ordenó la práctica de una inspección judicial con exhibición de documentos, a los libros y papeles de comercio, estados financieros y demás documentos necesarios a fin de verificar si la sociedad estaba desarrollando su objeto social, así como cualquier otra circunstancia relevante para el proceso.

13. En la diligencia que se llevó a cabo en el domicilio principal de la concursada el 30 de julio de 2021, la cual consta en el acta 2021-01-484242 del 6 de agosto de 2021, se encontró lo siguiente:

- La sociedad no tiene información financiera desde el año 2018; así mismo, que los estados financieros de los años 2019 y 2020 a la fecha, no habían sido aprobados, como consta en el acta 60 de reunión ordinaria de accionistas, pues no existía claridad sobre los documentos y libros contables, y por ello, la revisoría fiscal se abstuvo de opinar.
- No existe denuncia sobre la pérdida de la información financiera.
- La representante legal informó que no están desarrollando el objeto social aproximadamente desde septiembre de 2020.
- La representante legal indicó que no tenían pendientes entregas, ni escrituración con los promitentes compradores.
- Que la concursada solo tiene un empleado y es la representante legal, y 4 personas por contrato de prestación de servicios.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

14. De conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 1116 de 2006 *“el régimen de insolvencia empresarial tiene por finalidad la protección del crédito y la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo”* y frente al proceso de reorganización establece que éste *“pretende, a través de un acuerdo, preservar empresas viables y normalizar sus relaciones comerciales y crediticias, mediante su reestructuración operacional, administrativa, de activos o pasivos.”*
15. El artículo 5 de la Ley 1116 de 2006, establece que el Juez de la insolvencia podrá solicitar la información que considere conveniente para la adecuada orientación del proceso, ordenar las medidas pertinentes a proteger y custodiar los bienes que integran el activo patrimonial del deudor y, en general, tendrá atribuciones suficientes para dirigir el proceso y lograr que se cumplan las finalidades del mismo.
16. Los antecedentes expuestos, dan cuenta de la situación de inactividad por la que atraviesa la compañía, la disminución de sus ingresos, la imposibilidad de atender con ellos no solo las obligaciones propias de su operación sino también estructurar una fórmula de pago que soporte un eventual acuerdo, máxime si no se está desarrollando el objeto social.
17. Así las cosas, es claro que en este caso particular el proceso recuperatorio no está cumpliendo la finalidad prevista en la Ley.
18. Atendiendo la información obrante en el expediente, de conformidad con el numeral 4 del artículo 49 de la Ley 1116 de 2006, se decretará la terminación del proceso de reorganización y se ordenará la apertura del proceso de Liquidación Judicial de los bienes y haberes de la sociedad Pedro Gómez y Cía. S.A.S.

En mérito de lo expuesto, la Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia,

RESUELVE

Primero. Decretar la terminación del proceso de reorganización de la Pedro Gómez y Cía. S.A.S. y la apertura del proceso de Liquidación Judicial de los bienes de la misma, identificada con NIT. 800222763, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C.

Segundo. Advertir que, en consecuencia, la sociedad ha quedado en estado de Liquidación Judicial y en adelante, para todos los efectos legales, deberá anunciarse siempre con la expresión *“en Liquidación Judicial”*.

Tercero. Advertir que, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006, en caso de la existencia de subordinación o de grupo empresarial, se presume que la situación de liquidación es producida por causa o con ocasión de las actuaciones que haya realizado la persona jurídica matriz o controlante en virtud de la subordinación.

Cuarto. Advertir que, de conformidad con el artículo 50.2 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la cesación de funciones de administradores, órganos sociales y de fiscalización, si los hubiere.

Quinto. Advertir a los administradores, exadministradores, asociados y controlantes que, a partir de la expedición del presente auto, están imposibilitados para realizar operaciones en desarrollo de su actividad comercial, toda vez que únicamente conserva su capacidad jurídica para desarrollar los actos necesarios tendientes a la inmediata liquidación del patrimonio, sin perjuicio de aquellos que busquen la adecuada conservación de los activos. Los actos celebrados en contravención a lo anteriormente dispuesto serán ineficaces de pleno derecho.

Sexto. Ordenar al exrepresentante legal de la sociedad que, dentro del mes siguiente a la fecha de expedición de esta providencia, presente el informe de que trata la Circular Externa 100-000004 de 26 de septiembre de 2018, o sea, el punto de entrada 10 - Inventario de Patrimonio Liquidable y Transición (ajuste al patrimonio liquidable), con corte al día anterior a la fecha de esta providencia, junto con los documentos adicionales enunciados en los literales a. y d. del numeral tercero de esa circular

Séptimo. Advertir que con la rendición de cuentas el exrepresentante legal debe presentar una conciliación entre los saldos del estado inicial de los activos netos en liquidación y los saldos del último estado de situación financiera (balance) preparado bajo la hipótesis de negocio en marcha.

Octavo. Ordenar al exrepresentante legal de la sociedad que, el informe de que trata el ordinal anterior se presente con la base contable del valor neto de liquidación.

Noveno. Advertir al exrepresentante legal que, no obstante la apertura del proceso de liquidación judicial, seguirá siendo responsable de la guarda y custodia de los documentos sociales así como de los activos que reportó con la solicitud de liquidación judicial y todos aquellos de propiedad de la concursada, hasta que se lleve a cabo la diligencia de embargo y secuestro de bienes y entrega de libros y papeles sociales, después de que sea levantada la medida de Aislamiento Preventivo Obligatorio decretada por el Gobierno Nacional.

Décimo. Ordenar al exrepresentante legal que remita al correo electrónico webmaster@supersociedades.gov.co, copia escaneada de los libros de contabilidad de la sociedad, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de esta providencia.

Décimo primero. Prevenir al exrepresentante legal que el incumplimiento de la anterior orden puede acarrearle la imposición de multas, sucesivas o no, de hasta doscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes [200 SMLMV], de conformidad con lo previsto en el artículo 5.5 de la Ley 1116 de 2006.

Décimo segundo. El proceso de liquidación judicial inicia con activo reportado de \$81.080'00.000 de acuerdo con los estados financieros reportados a 30 de junio de 2021, lo que será determinado realmente al momento de aprobarse el inventario valorado de bienes por parte del juez del proceso, en la etapa procesal correspondiente.

Décimo tercero. Designar como liquidadora de la sociedad concursada, entre los inscritos en la lista oficial de auxiliares de la justicia, a:

Nombre:	Biviana del Pilar Torres Castañeda
Cédula de ciudadanía:	52.864.379
Contacto:	Dirección: Calle 113 No 7-45 Torre B Of 917 Edf. Teleport Business Park Teléfono: 9277343 Celular: 3164736840- 3182530235 Email: biviana.torres@gmail.com

Décimo cuarto. Los honorarios de la liquidadora se atenderán en los términos señalados en el artículo 67 de la Ley 1116 de 2006 y en concordancia con el artículo 2.2.2.11.5.4 del DUR 1074 de 2015, modificado por los Decretos 2130 de 2015 y 991 de 2018.

Décimo quinto: Ordenar a la liquidadora que, de conformidad con el artículo 2.2.2.11.8.1 del DUR 1074 de 2015 modificado por el artículo 22 del Decreto 991 de 2018, el artículo 603 del Código General del Proceso y la Resolución 100-00867 de 2011 de la Superintendencia de Sociedades, preste dentro de los cinco (5) días siguientes a su posesión, caución judicial por el 0,3% del valor total de los activos, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar, la cual deberá amparar el cumplimiento de sus obligaciones legales, incluyendo las generadas del ejercicio de su labor como secuestro de los bienes de la concursada. La referida caución judicial deberá amparar toda la gestión de la liquidadora y, hasta por cinco [5] años contados a partir de la cesación de sus funciones.

Décimo sexto. Los gastos en que incurra el referido auxiliar para la constitución de la citada caución serán asumidos con su propio peculio y en ningún caso serán imputados a la sociedad concursada.

Décimo séptimo. Advertir que el valor asegurado de la caución judicial no podrá en ningún caso ser inferior a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes [20 SMLMV]. Se advierte al auxiliar de justicia que, en caso de incrementarse el valor de los activos, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto por medio del cual se aprueba el inventario valorado de bienes, deberá ajustar el valor asegurado de la póliza presentada.

Décimo octavo. Ordenar a la liquidadora que de conformidad con la Circular Externa 100–000004 de 26 de septiembre de 2018, expedida por la Superintendencia de Sociedades, la entrega de estados financieros de fin de ejercicio del periodo comprendido entre el 1 de enero a 31 de diciembre de cada año y estados financieros de periodos intermedios cada cuatro (4) meses, estos es, con cortes a 30 de abril y 31 de agosto de cada año, utilizando los formatos diseñados para el efecto y siguiendo las instrucciones que suministra esta Entidad, los cuales deben ser rendidos dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente a la fecha de corte del periodo intermedio correspondiente y la de fin de ejercicio a más tardar el 31 de marzo de cada año.

Décimo noveno. Advertir a la liquidadora que el marco técnico normativo de información financiera que debe aplicar durante el proceso es el previsto en el Decreto 2101 de 22 de diciembre de 2016, por medio del cual se adiciona un título al Decreto 2420 de 2015 Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información. En consecuencia, sin perjuicio de la información periódica, la liquidadora, deberá presentar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de entrega de libros y documentos de la sociedad, un estimativo de gastos del proceso, indicando concepto, valor mensual y término. En todo caso el juez ejercerá las facultades del artículo 5.3 de la Ley 1116 de 2006, cuando se remitan los respectivos contratos o nombramientos.

Vigésimo. Ordenar a la liquidadora que, una vez posesionado, proceda de manera inmediata a inscribir la presente providencia en las oficinas de registro correspondientes, a efectos de que queden inscritos los embargos.

Vigésimo primero. Ordenar a la liquidadora proceder en forma inmediata a diligenciar y registrar el formulario de registro de ejecución concursal ordenado en el Decreto 1074 de 2015, artículo 2.2.2.4.2.58 y concordantes, ante Confecámaras.

Vigésimo segundo. Ordenar a la liquidadora que, dentro de los cinco (5) días siguientes a su posesión, verifique cuáles contratos son necesarios para la conservación de los activos y solicite al juez del concurso autorización para continuar su ejecución, conforme lo establece el artículo 50.4 de la Ley 1116 de 2006.

Vigésimo tercero. Poner en conocimiento del auxiliar de la justicia que, durante el proceso, este Despacho se abstendrá de proferir providencias que le informen de nuevos memoriales radicados con destino al expediente, por lo tanto, deberá consultar el mismo y otorgar el trámite respectivo. Vigésimo Noveno. Advertir a la liquidadora que debe remitir al Despacho la relación de contratos de trabajo vigentes a la fecha de apertura del proceso, indicando el cargo, salario, antigüedad y verificación de aportes a la seguridad social.

Vigésimo cuarto: Ordenar a la liquidadora comunicar sobre el inicio del proceso de liquidación judicial a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y cámaras de comercio que tramiten procesos de ejecución, de restitución, o de ejecución especial de la garantía sobre bienes del deudor, a través de medios idóneos (correo electrónico, correo certificado o notificación personal), transcribiendo el aviso expedido por esta Entidad.

Advertir que los jueces de conocimiento de procesos de ejecución o de aquellos en los cuales se esté ejecutando la sentencia, deberán remitir al juez del concurso todos los procesos de ejecución que estén siguiéndose contra la deudora, hasta antes de la audiencia de decisión de objeciones, con el objeto de que sean tenidos en cuenta para la calificación y graduación de créditos, advirtiendo en dicha comunicación que los títulos de depósito judicial a convertir, deberán ser puestos a disposición del número de expediente del portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, el cual suministrará en sus oficios.

Vigésimo quinto. Ordenar a la liquidadora que, una vez ejecutada la orden dispuesta en el ordinal anterior, remita al juez del concurso las pruebas de su cumplimiento.

Vigésimo sexto. Ordenar a la liquidadora que, transcurrido el plazo para la presentación de créditos, cuenta con un plazo de un (1) mes para que remita al juez del concurso el proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, así como los documentos que le sirvieron de soporte para su elaboración, junto con el inventario valorado de bienes de la sociedad o la certificación de inexistencia de activos debidamente suscrita en conjunto con el contador público de la concursada, para surtir el respectivo traslado y proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 1116 de 2006.

Vigésimo séptimo. Ordenar a la liquidadora elaborar el inventario de los activos de la deudora, el cual deberá realizar en un plazo máximo de treinta (30) días a partir de su posesión y enviar a esta Entidad vía internet bajo el aplicativo Storm en el informe 25 (inventario liquidación judicial). Dichos bienes serán valuados posteriormente por expertos que contratará la liquidadora, si hay lugar a ello.

Vigésimo octavo. Advertir que para la designación del perito evaluador, la liquidadora, deberá proceder de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.2.13.1.1 y siguientes del Decreto 1074 de 2015 y el artículo 226 del Código General del Proceso; y de conformidad con las pautas de austeridad propias del proceso de Liquidación Judicial.

Advertir que, en caso de que la sociedad (i) cuente con activos sujetos a registro, deberán allegarse los correspondientes certificados de tradición y, (ii) no cuente con activos, deberá remitir una certificación suscrita con el contador público de la concursada, la cual dé cuenta de la inexistencia de activos.

Se advierte a la liquidadora que el perito que designe debe cumplir con el lleno de los requisitos legales establecidos en la Resolución 100-001920 de mayo de 2017 de la Superintendencia de Sociedades y estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, de conformidad con lo establecido en la Resolución 100-001920 del 16 de mayo de 2017.

Vigésimo noveno. Advertir a la liquidadora que, una vez ejecutoriada la providencia de calificación y graduación de créditos, derechos de voto e inventario valorado de bienes, deberá ajustar los estados financieros correspondientes.

Trigésimo. Ordenar a la liquidadora que, de conformidad con la Circular Externa 100-000004 de 26 de septiembre de 2018, expedida por la Superintendencia de Sociedades, entregue estados financieros de fin de ejercicio por el periodo comprendido entre el 1 de enero a 31 de diciembre de cada año y estados financieros de periodos intermedios cada cuatro (4) meses, esto es, con cortes a 30 de abril y 31 de agosto de cada año, utilizando los formatos diseñados para el efecto y siguiendo las instrucciones que suministra esta Entidad, los cuales deben ser rendidos dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente a la fecha de corte del periodo intermedio correspondiente y la de fin de ejercicio a más tardar el 31 de marzo del año siguiente.

Trigésimo primero. Advertir a la liquidadora que, el marco técnico normativo de información financiera que debe aplicar durante el proceso es el previsto en el Decreto 2101 de 22 de diciembre de 2016, por medio del cual se adiciona un título al Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información.

En consecuencia, sin perjuicio de la información periódica, la liquidadora deberá presentar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de entrega de libros y documentos de la sociedad, un estimativo de gastos del proceso, indicando concepto, valor mensual y término.

Trigésimo segundo. Advertir a la liquidadora que, en caso de detectar alguna irregularidad o inconsistencia en la información contable suministrada por el exrepresentante legal, deberá iniciar las acciones legales respectivas, ante las autoridades competentes.

Trigésimo tercero. Advertir que de conformidad con el artículo 50.5 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de trabajo con el correspondiente pago de las indemnizaciones a favor de los trabajadores, de conformidad con lo previsto en el Código Sustantivo del Trabajo, para lo cual no será necesaria autorización administrativa o judicial alguna, quedando sujetas a las reglas del concurso las obligaciones de dicha finalización sin perjuicio de las preferencias y prelación que les correspondan. En el evento que la sociedad tenga trabajadores amparados con fuero sindical, la liquidadora deberá iniciar las acciones necesarias ante el juez ordinario tendiente a obtener el levantamiento de dicho fuero. En caso de la existencia de pasivo pensional deberá informar de ello al Despacho e iniciar toda la gestión pertinente para su normalización.

Advertir a la liquidadora que deberá atender las disposiciones relativas a la estabilidad laboral reforzada, respecto de los trabajadores que se encuentren en la citada situación,

tales como mujeres embarazadas, aforados y discapacitados, siempre que cumplan con requisitos exigidos jurisprudencialmente.

Trigésimo cuarto. Advertir que, en virtud del efecto referido en el ordinal anterior, la liquidadora deberá, dentro de los diez (10) días siguientes a su posesión, reportar las respectivas novedades de retiro de personal ante las entidades de salud y pensión e iniciar la gestión para depurar la deuda con dichas entidades.

Trigésimo quinto. Advertir que de conformidad con el artículo 50.4 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas.

Trigésimo sexto. Advertir que de conformidad con el artículo 50.7 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la finalización de pleno derecho de encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por la deudora, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. En consecuencia, se ordena la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. Lo anterior, salvo en los casos previstos en el artículo 2.2.2.12.12 del Decreto 1074 de 2015 y el parágrafo del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.

Trigésimo séptimo. Advertir a la liquidadora que deberá realizar las gestiones correspondientes a efectos de determinar la existencia de posibles devoluciones de dinero a favor de la sociedad y realizar los trámites de reintegro correspondiente, para lo cual el auxiliar de la justicia deberá informar al Despacho sobre las solicitudes de devolución efectuadas, periodos y valores reclamados, allegando copia de la reclamación elevada, para que obre en el expediente y reportar periódicamente al juez de insolvencia sobre el avance la misma.

Trigésimo octavo. Advertir a la liquidadora que la etapa de venta de bienes, de conformidad con el artículo 57 de la Ley 1116 de 2006, está a cargo del auxiliar de la justicia quien deberá adelantar la debida diligencia tendiente a la verificación de la calidad de las partes compradoras, antecedentes, socios, procedencia de recursos, verificar las listas pertinentes, evitando el riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Trigésimo noveno. Requerir a la liquidadora para que, en virtud de lo señalado en el artículo 42 del Decreto 065 de 2020 y del Decreto 806 de 2020, habilite un blog virtual con el propósito de darle publicidad al proceso y comunicar como mínimo los siguientes aspectos:

- El estado actual del proceso de liquidación.
- Los estados financieros del deudor y la información relevante para evaluar su situación y llevar a cabo la negociación, o un vínculo a la información publicada en los registros oficiales. Esta información deberá actualizarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre.
- Los reportes y demás escritos que el auxiliar presente al juez del concurso.

Cuadragésimo. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad comunicar a la liquidadora designado la asignación del encargo, así como Inscribir esta la inscripción en el registro mercantil de esta designación. Líbrense los oficios correspondientes.

Cuadragésimo primero. Decretar el embargo y secuestro de todos los bienes, haberes y derechos de propiedad de la sociedad susceptibles de ser embargados.

Librar los oficios que comunican las medidas cautelares, advirtiendo que la constitución o conversión de títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberán ser efectuados en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia número 110019196110, a favor del número de expediente que en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia sea asignado, el cual se informará al momento de la posesión de la liquidadora.

Cuadragésimo segundo. Advertir que estas medidas prevalecerán sobre las que se hayan decretado y practicado en los procesos ejecutivos y de otra naturaleza en que se persigan bienes de la deudora.

Cuadragésimo tercero. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial la fijación, por un término de diez (10) días, del aviso que informa acerca del inicio del presente proceso de liquidación judicial, el nombre de la liquidadora y el lugar donde los acreedores deberán presentar sus créditos. Copia del aviso será fijado en la página web de la Superintendencia de Sociedades, en la de la deudora, en la sede, sucursales y agencias durante todo el trámite.

Cuadragésimo cuarto. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad que oficie a la Cámara de Comercio del domicilio del deudor y sus sucursales, para que proceda a inscribir el aviso que informa sobre la expedición de la providencia de inicio del proceso de liquidación judicial.

Cuadragésimo quinto. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad remitir una copia de la presente providencia al Ministerio del Trabajo, a la U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y a la Superintendencia que ejerza vigilancia y control, para lo de su competencia.

Cuadragésimo sexto. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad proceder con la creación del número de expediente con el que se identifique el proceso de liquidación judicial en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, para efectos de la constitución de los títulos de depósito judicial.

Cuadragésimo séptimo. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial suministrar a la liquidadora, el número de expediente del portal Web transaccional del Banco Agrario de Colombia, en el momento de su posesión.

Cuadragésimo octavo. Advertir a las partes que las órdenes relacionadas con entrega de documentos físicos serán cumplidas por el Grupo de Apoyo Judicial una vez se levanten las medidas de distanciamiento social. **Quincuagésimo sexto.** Advertir a los acreedores de la sociedad, que disponen de un plazo de veinte (20) días contados a partir de la fecha de desfijación del aviso que informa sobre la apertura del proceso de liquidación judicial, para que, de conformidad con el artículo 48.5 de la Ley 1116 de 2006, presenten su crédito a la liquidadora, allegando prueba de la existencia y cuantía de este.

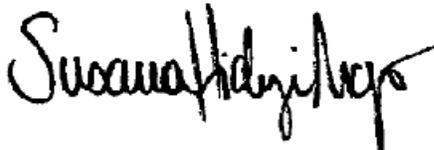
Cuadragésimo noveno. Ordenar a las entidades acreedoras de aportes de pensión, que al momento de presentar reclamación de sus créditos aporten la lista de trabajadores en virtud de los cuales se generó la obligación, con identificación y periodo sin pago.

Quincuagésimo. Advertir a los acreedores garantizados que, conforme a la Ley 1676 de 2013 y sus decretos reglamentarios, se encuentren ejecutando su garantía por medio de mecanismo de pago directo, que deberán presentar sus créditos ante el juez del proceso de liquidación y la desvinculación del activo deberá efectuarse dentro del trámite de insolvencia.

Quincuagésimo primero. Prevenir a los deudores de la concursada, que a partir de la fecha sólo pueden pagar sus obligaciones a la liquidadora y que todo pago hecho a persona distinta será ineficaz.

Quincuagésimo segundo. Prevenir que, para la constitución o conversión de títulos de depósito judicial a favor del proceso, deberá tenerse en cuenta el número de expediente asignado en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, el cual será suministrado al momento de la posesión de la liquidadora.

Notifíquese y cúmplase,



SUSANA HIDVEGI ARANGO
Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA LIQUIDACION JUDICIAL

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A
SOCIEDAD FIDUCIARIA**

INFORMA:

Que la(s) sociedad(es) PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A., INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S. registrada(s) con identificación(es) número(s) 800222763, 900685280 respectivamente, y Fiduciaria Bancolombia S. A. – Sociedad Fiduciaria, suscribieron el día 14/04/2014, el contrato No. 6363 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, a través del cual se constituyó el fideicomiso denominado P.A. UNICENTRO NEIVA, cuyo objeto consiste en administrar los bienes fideicomitados y realizar los pagos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado UNICENTRO NEIVA.

Que en desarrollo de dicho proyecto y de conformidad con lo señalado en el contrato fiduciario, el(las) señores(as) HÉCTOR JAVIER PEDRAZA RIAÑO (100%) identificado(a) con CEDULA 79323631, ostenta(n) la calidad de COMPRADOR del LOCAL 209 1, sobre el cual se tiene registrada la siguiente información a la fecha 03/05/2022:

1. Valor del Inmueble según Promesa de CompraVenta*	\$530.450.000,00
2. Total Capital Cancelado	\$314.587.784,25
3. Descuento Informado por el Constructor	\$0,00
4. = (1) – (2) – (3) Saldo	\$215.862.215,75
5. Fecha del primer abono realizado	30/09/2017

*Este valor puede incluir el valor de las reformas informadas por el Constructor

Para la administración de los recursos del proyecto, la Fiduciaria en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo, constituyó en BANCOLOMBIA la cuenta corriente N° 3123447302 a nombre del P.A. UNICENTRO NEIVA, la cual a la fecha se encuentra activa.

La presente se expide por solicitud del(os) COMPRADOR, en la ciudad de Medellín, el 3 de Mayo de 2022.

Atentamente,



FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fideicomiso

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.
SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Que, mediante documento privado No 6363 del 14 de abril de 2011, la sociedad PEDRO GOMEZ Y CIA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, en calidad de Fideicomitente Desarrollador, INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S, en calidad de Fideicomitente aportante y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. Sociedad Fiduciaria, suscribieron el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria Irrevocable de Administración y Pagos denominado P.A. UNICENTRO NEIVA – 6363.

Que en desarrollo de dicho proyecto y de conformidad con lo señalado en el contrato fiduciario, el señor HECTOR JAVIER PEDRAZA RIAÑO (100%), identificado con cédula de ciudadanía No. 79.323.631, ostenta la calidad de comprador del Local 209 T. 1, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 200-262749 y sobre dicho 209 T.1, no existe obligación financiera vigente. En el Fideicomiso, P.A. UNICENTRO NEIVA – 6363 existe una hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Bancolombia S.A. en su calidad de acreedor, la cual se encuentra en trámite de cancelación.

La presenta se expide a los cuatro (4) días del mes de mayo de 2022.

De antemano agradecemos toda la atención que se sirva prestar a la presente y cualquier inquietud al respecto, favor comunicarse con Luz Mery Rueda Guiza Jefe de Negocio Fiduciario, al teléfono 4886000 Ext. 16568 correo luzrueda@bancolombia.com.co Andrea Milena Blanco al teléfono 4886000 Ext. 15038 correo electrónico anblanco@bancolombia.com.co Claudia Marcela Duque teléfono 4886000 Ext. 15482 correo clauduqu@bancolombia.com.co

Atentamente,



LUZ MERY RUEDA GÜIZA

Jefe Negocio Fiduciario

CONTRATO No. 6363 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE PREVENTAS Y ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S., Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

P.A. UNICENTRO NEIVA

Entre los suscritos, de una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 del 15 de enero de 1992, actuando en el presente instrumento a través de su Representante Legal, **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 19.361.474., Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**; y por la otra, **FELIPE BERNAL ÁNGEL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 10.134.335 expedida en Pereira, actuando como Gerente y Representante Legal de **PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número trescientos cuarenta y cuatro (344) del 16 de Febrero de mil novecientos noventa y cuatro (1.994) otorgada en la Notaría 44 del Círculo Notarial de la ciudad de Bogotá, con domicilio en Bogotá, identificada con el Nit. 800.222.763-6, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y **DIEGO DARIO OSPINA DUQUE**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 19.355.928, en su calidad de representante legal de **INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No 2727 de doce (12) de diciembre de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaria Segunda (2) de Neiva, domiciliada en la ciudad de Neiva, identificada con Nit 900.685.280-1 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Neiva, quienes en adelante para efectos del presente documento se denominarán los **FIDEICOMITENTES**, hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos mediante este documento, un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE PREVENTAS, ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**, el cual se registrará por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Que los **FIDEICOMITENTES** han planeado la realización de un Proyecto Inmobiliario denominado **UNICENTRO NEIVA** (en adelante **EL**

NIT: 800.150.280-0

1



PROYECTO), el cual será construido sobre parte del inmueble ubicado en la ciudad de Neiva, identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 200-223860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, (en adelante el **INMUEBLE**), y constará aproximadamente de ciento cincuenta (150) unidades inmobiliarias.

- SEGUNDA.-** El **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S** manifiesta que el **INMUEBLE** fue transferido por dicha sociedad al **FIDEICOMISO NEIVA LA NUEVA – FIDUBOGOTA**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, del cual es único **FIDEICOMITENTE INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S.**, sociedad que podrá instruir a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, para transferir posteriormente el **INMUEBLE** al presente fideicomiso en el evento de realizarse un otrosí integral al contrato del fiducia que se constituye por el presente documento.
- TERCERA.-** Que para el desarrollo del **PROYECTO, PEDRO GOMEZ Y CIA S.A.** (en adelante el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**), adelantará la promoción, comercialización, gerencia del **PROYECTO**, en forma directa y bajo su exclusiva responsabilidad.
- CUARTA.-** Que para adelantar la fase de previa del **PROYECTO, LOS FIDEICOMITENTES** requieren contar con un vehículo fiduciario a través del cual, la **FIDUCIARIA** como vocera del mismo recibirá los recursos dinerarios que aporten **LOS FIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO**, recibirá y administrará los recursos que serán entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, mientras se destinan al desarrollo del **PROYECTO**, todo en los términos del presente contrato fiduciario.
- QUINTA.-** Que previa evaluación por parte de la **FIDUCIARIA** de los riesgos que implican las labores de administración de los recursos correspondientes a la fase de Previstas del **PROYECTO**, presentó propuesta de servicios fiduciarios a **LOS FIDEICOMITENTES**, la cual fue aceptada por estos.

Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las partes se obligan conforme a las siguientes

NIT: 800.150.280-0

2



CLÁUSULAS:

**CAPITULO I
DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO**

PRIMERA.- DEFINICIONES. Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integran el **FIDEICOMISO**, dentro de los cuales se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del **PROYECTO**, o sean el producto del desarrollo del **PROYECTO** o conformados con los bienes destinados al mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del **FIDEICOMISO**.
2. **COMPRADORES:** Son las personas naturales o jurídicas o ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, con las cuales el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** celebre un **DOCUMENTO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES** para la adquisición de una o varias de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**. Los **COMPRADORES** no participarán en las decisiones ni directrices de los **FIDEICOMITENTES** relacionadas con la definición, promoción y ejecución del **PROYECTO**, sus derechos se circunscriben a los consagrados en el respectivo **DOCUMENTO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES**.
3. **CONDICIONES:** Son las condiciones establecidas por **LOS FIDEICOMITENTES** bajo su exclusiva responsabilidad, para determinar la viabilidad del **PROYECTO**. Las **CONDICIONES** deben cumplirse para que los **RECURSOS** depositados por los **COMPRADORES** en las cuentas del **FIDEICOMISO** durante la **FASE PREVIA**, puedan destinarse al desarrollo del **PROYECTO**; y en caso de no cumplirse las **CONDICIONES** los **RECURSOS** quedan a disposición de los **COMPRADORES**.
4. **FASE PREVIA:** Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato y termina cuando se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES** por parte de los **FIDEICOMITENTES**, ó cuando cumplido el plazo para dicho cumplimiento, el **FIDEICOMITENTES** no lo hayan acreditado. Durante esta Fase los recursos de los **COMPRADORES** se recibirán en la cuenta del **FIDEICOMISO**, y su disponibilidad para el **PROYECTO** se restringirá hasta tanto los **FIDEICOMITENTES** acrediten el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

NIT: 800.150.280-0

3



5. **DOCUMENTO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES:** Es el documento suscrito por parte de los interesados en vincularse al **PROYECTO**, en relación con una determinada **UNIDAD INMOBILIARIA** del **PROYECTO**. El **FIDEICOMISO** ni la **FIDUCIARIA** no hacen parte de éste documento.
6. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso P.A. **UNICENTRO NEIVA** constituido mediante el presente contrato e identificado con el NIT 830.054.539-0, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente **LOS FIDEICOMITENTES** y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la **FIDUCIARIA**.
7. **INMUEBLE:** Es el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 200-223860 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, del cual será desenglobado el lote de terreno sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**.
8. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto denominado **UNICENTRO NEIVA** que será adelantado por **LOS FIDEICOMITENTES**, bajo su exclusiva **responsabilidad**, riesgo, dirección, planeación y control.
9. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del **FIDEICOMISO**, provenientes de los siguientes conceptos: (a) Aporte de **LOS FIDEICOMITENTES** por la suma de **UN MILLON DE PESOS M/CTE** (\$1.000.000) que transfiera a la **FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** le informe el número de la cuenta bancaria del **FIDEICOMISO**, suma que corresponderá al valor del registros contable inicial; (b) Los recursos de los **COMPRADORES** durante la **FASE PREVIA** ; (c) los demás que por cualquier concepto ingresen al **FIDEICOMISO**; y (d) los rendimientos que los **RECURSOS** puedan generar.
10. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponde a cada uno de los bienes resultantes del **PROYECTO**, los cuales serán adquiridos por parte de los **COMPRADORES** de conformidad con lo establecido en el respectivo **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES**.

SEGUNDA: OBJETO Y FINALIDAD. El objeto del presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE PREVENTAS, ADMINISTRACION Y PAGOS** es la administración por parte de la **FIDUCIARIA** de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, y los **RECURSOS** que transfieran los **COMPRADORES**, con la finalidad de que su utilización sea restringida hasta tanto **LOS FIDEICOMITENTES** acrediten ante la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las **CONDICIONES**, ocurrido lo cual se destinen junto con los demás

NIT: 800.150.280-0

4



activos afectos al **FIDEICOMISO**, al desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

De acuerdo con lo anterior, el presente contrato fiduciario tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se administren y se inviertan los **RECURSOS** que sean transferidos por los **COMPRADORES** mientras se cumplen unas determinadas condiciones, cumplidas las cuales los mismos se destinen al desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y en el marco del presente contrato fiduciario.

PARAGRAFO: El presente contrato de fiducia mercantil, previo cumplimiento de las **CONDICIONES** y al inicio de la construcción del **PROYECTO**, podrá ser objeto de un otrosí integral, con el fin de regular lo referente a las obligaciones de las partes relacionadas con la construcción, promoción, comercialización y ventas del **PROYECTO** durante la Fase de Construcción a la cual se dará inicio una vez se acrediten las condiciones por parte de los **FIDEICOMITENTES**, así como el aporte del **INMUEBLE** y la distribución de beneficios y utilidades para **LOS FIDEICOMITENTES**. Para la mencionada modificación bastará con el acuerdo entre las partes y no se requerirá en ningún caso autorización por parte de los **COMPRADORES**.

TERCERA: PARTES Y BENEFICIARIO. Son partes del presente contrato las siguientes:

1. **LA FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**
2. **LOS FIDEICOMITENTES:** Son la sociedad **PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., e INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S.** identificadas en la comparecencia del presente contrato.

Para los efectos fiscales y tributarios, serán **BENEFICIARIOS** del presente Contrato **LOS FIDEICOMITENTES**.

CAPITULO II INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. De conformidad con los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato por parte de los **FIDEICOMITENTES** y la transferencia que hace de los bienes en este acto, se constituye un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la **FIDUCIARIA**. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la **FIDUCIARIA** y de los que correspondan

NIT: 800.150.280-0

5



a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se denominará "**FIDEICOMISO P.A. UNICENTRO NEIVA**" y se identificará con el NIT 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la **FIDUCIARIA**.

Al **FIDEICOMISO** ingresarán los siguientes activos:

1. Los **RECURSOS**
2. Los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS** que en el futuro ingresen al **FIDEICOMISO**.

Los activos se transferirán al **FIDEICOMISO** en las condiciones y en función del desarrollo del **PROYECTO** en su **FASE PREVIA**. El registro y valoración de los bienes se hará de conformidad con normas vigentes aplicables según la naturaleza del activo.

QUINTA.- TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: La transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se realizará de la siguiente forma:

TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS: Los **RECURSOS** serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del **FIDEICOMISO** que para el efecto informa la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO III. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO

SEXTA.- DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. La **FASE PREVIA** del **FIDEICOMISO** se desarrollará bajo los siguientes términos y condiciones:

1. **RECURSOS:** Se administrarán los **RECURSOS** provenientes de los **COMPRADORES**, mediante su inversión en la forma establecida en el presente contrato, restringiéndose la disponibilidad de los mismos mientras se acreditan las **CONDICIONES**.
2. **VINCULACIÓN DE LOS COMPRADORES:** Los interesados en vincularse al **PROYECTO** en condición de **COMPRADORES**, se efectuará mediante el siguiente procedimiento:
 - a. Suscribirán con el **FIDEICOMITENTE** el documento de **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES** donde se determine la respectiva **UNIDAD**

NIT: 800.150.280-0

6



INMOBILIARIA, y las sumas que deberán consignar en las cuentas del **FIDEICOMISO**, dejando constancia de que conocen y aceptan el presente contrato fiduciario, en especial las **CONDICIONES** previstas en la **FASE PREVIA** para el giro de los **RECURSOS**.

La **FIDUCIARIA** adelantará la verificación de la información para el conocimiento del cliente de acuerdo con las normas que la regulan, estando sujeta la vinculación de los **COMPRADORES** a la aceptación por parte de la **FIDUCIARIA** luego de surtida dicha verificación; la vinculación se registrará en el **FIDEICOMISO**.

- b. En el **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES** se determinarán, entre otros aspectos, las **CONDICIONES**.
- c. Los **DOCUMENTOS DE TERMINOS Y CONDICIONES** estarán sujetos a una condición resolutoria consistente en la no acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES** que se establecen en el presente contrato, dentro del plazo establecido en el mismo, de suerte tal que si dentro de dicho plazo el cumplimiento de las **CONDICIONES** no es acreditado por **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, el respectivo **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES** se resolverá de pleno derecho. Lo anterior, deberá plasmarse expresamente en cada una de los **DOCUMENTOS DE TERMINOS Y CONDICIONES**.
3. La **FIDUCIARIA**, una vez recibidos los **RECURSOS**, transferidos por los **COMPRADORES**, procederá inmediatamente a restringir la destinación de los **RECURSOS** con destino al **PROYECTO**, hasta tanto le sea acreditado el cumplimiento de las **CONDICIONES** por parte de los **FIDEICOMITENTES**.
4. Para destinar los **RECURSOS** al desarrollo del **PROYECTO**, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán acreditar ante la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de la totalidad de las **CONDICIONES** establecidas en el presente documento, a más tardar dentro de los ocho (8) meses siguientes a la firma del presente contrato, término que se prorrogara automáticamente por un término igual, por ocho (8) meses adicionales, siempre que alguna de las partes no manifiesta su intención de terminar el presente contrato, cinco (5) días antes de la finalización del término inicial. Tan pronto como se acredite documentadamente el cumplimiento de tales **CONDICIONES**, la **FIDUCIARIA** procederá a levantar la restricción existente sobre dichos **RECURSOS**, los cuales se destinarán al desarrollo del **PROYECTO** según las instrucciones de pago que sean impartidas por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en el marco del presente contrato, los **RECURSOS** podrán ser

NIT: 800.150.280-0

7



transferidos al vehículo fiduciario constituido para administrar los recursos en la fase de construcción del **PROYECTO**.

5. Si los **FIDEICOMITENTES** no acreditan la totalidad de las **CONDICIONES** en el plazo inicial o durante la prórroga automática, la **FIDUCIARIA** levantará la restricción y los **COMPRADORES** podrán disponer de los recursos que transfirieron, más los rendimientos si los hubiere, previa deducción de los impuestos, retenciones y comisiones a que haya lugar. Para tal fin, bastará la comunicación que en dicho sentido envíe la **FIDUCIARIA** a los **COMPRADORES**, y si no comparecen a recibir sus respectivos **RECURSOS**, la **FIDUCIARIA** queda facultada para depositarlos en alguna de las cuentas que el **COMPRADOR** tenga individual, conjunta o colectivamente abierta en Bancolombia S.A., y en caso de no tener dicha cuenta, la **FIDUCIARIA** desde ya queda autorizada para abrir una cuenta de inversión en nombre y representación del **COMPRADOR**, hasta que este comparezca a recibirlos o solicitarlos.
6. Si: a) el **COMPRADOR** desiste del **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES** sin haberse cumplido el plazo previsto para acreditar las **CONDICIONES** o su prórroga automática, b) En caso de incumplimiento por parte del **COMPRADOR** en el pago de dos (2) de las cuotas pactadas en el Anexo al presente contrato que corresponde a la forma de pago. c) En el evento en que el **COMPRADOR** no realice la firma de la promesa de compraventa en las oficinas de ventas del Proyecto o en las oficinas de **PEDRO GOMEZ Y CIA. S.A.** en la ciudad de Bogotá, D.C.; en el término de quince (15) días calendario después del aviso escrito que **PEDRO GOMEZ Y CIA. S.A.** envíe por correo a la dirección registrada del **CLIENTE** en **PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A.** o en la **FIDUCIARIA**, la **FIDUCIARIA**, con la sola instrucción del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, deducirá de los **RECURSOS** entregados por el correspondiente **COMPRADOR**, a título de pena, y a favor del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del local comercial de conformidad con lo establecido en el **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES**.

En los eventos descritos en el presente numeral, será el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** quien solicite a la **FIDUCIARIA** que se aplique la pena e informará de la desvinculación del **COMPRADOR** del **PROYECTO**, mediante comunicación escrita.

7. Los recaudos de los **RECURSOS** provenientes de los **COMPRADORES** deberán efectuarse, exclusivamente, a través del mecanismo de recaudo

NIT: 800.150.280-0



referenciado establecido en el cual quedará determinado el nombre e identificación de los **COMPRADORES**, según sea el caso.

SÉPTIMA.- CONDICIONES PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA RESTRICCIÓN EN LA DESTINACIÓN DE RECURSOS AL DESARROLLO DEL PROYECTO. Serán condiciones para que la **FIDUCIARIA** levante la restricción en la destinación de los **RECURSOS** transferidos por los **COMPRADORES** al desarrollo del **PROYECTO**, con sus respectivos rendimientos, las que se indican a continuación, las cuales deberán acreditar los **FIDEICOMITENTES** ante la **FIDUCIARIA**, a más tardar dentro de los ocho (8) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, término que se prorrogara automáticamente, por ocho (8) meses adicionales una sola vez, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminar el presente contrato, con cinco (5) días de antelación a la finalización del término inicial.

- **CONDICIÓN COMERCIAL:** La vinculación de un número de **COMPRADORES** a través de la suscripción del respectivo **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES**, que incluya compromisos de pago equivalente al **SESENTA POR CIENTO (60%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO**, esto es aproximadamente **OCHENTA Y CUATRO MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$84.000.000.000,00)**.
- **CONDICIÓN TÉCNICA:** Uno de los **FIDEICOMITENTES** deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo.
- **CONDICIÓN FINANCIERA:** Carta de pre aprobación de crédito para financiar el **PROYECTO**, emitida por la **ENTIDAD FINANCIERA**, a favor del **FIDEICOMISO**, la cual deberá ser gestionada por alguno de los **FIDEICOMITENTES** o el documento mediante el cual **LOS FIDEICOMITENTES** se comprometan a aportar los **RECURSOS** faltantes, necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.
- **CONDICIÓN LEGAL:** **EL FIDEICOMITENTE** debe allegar a la **FIDUCIARIA** el estudio de títulos del **INMUEBLE** o del lote de terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto que será desenglobado de aquel, con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por la **FIDUCIARIA**, en el sentido de que el **INMUEBLE** no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentra libre de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**



NIT: 800.150.280-0

9



pertenece a alguno de los **FIDEICOMITENTES** o al vehículo fiduciario del cual es fideicomitente único alguno de los **FIDEICOMITENTES** con facultad para disponer del **INMUEBLE**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La condición legal pactada anteriormente se entenderá cumplida a cabalidad, con una actualización del estudio de títulos que se adjunta al presente documento (Anexo No 1), salvo que en la mencionada actualización se presente alguna observación por parte del abogado aceptado por la **FIDUCIARIA**, que afecte la tradición del **INMUEBLE** o impida la transferencia de la propiedad de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a **LOS COMPRADORES**.

En el evento en que no se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES** en el término, antes indicado, por parte de los **FIDEICOMITENTES** los recursos entregados por los **COMPRADORES** quedarán a disposición de éstos últimos con sus rendimientos si los hubiere previa deducción de los gastos que correspondan.

Las partes dejan expresa constancia que las **CONDICIONES** han sido establecidas exclusivamente por **LOS FIDEICOMITENTES** para viabilizar técnica, legal, comercial y financieramente el **PROYECTO**, por tanto la **FIDUCIARIA** no ha participado en la determinación de las mismas y su responsabilidad, se limita al recibo de los documentos con los cuales los **FIDEICOMITENTES** acrediten el cumplimiento de las **CONDICIONES**, sin responsabilidad por la autenticidad y veracidad de los mismos.

Una vez cumplidas las **CONDICIONES** se levanta la restricción a la destinación de los recursos entregados por los **COMPRADORES** quedando disponibles desde ese mismo momento para el desarrollo del **PROYECTO** por parte de los **FIDEICOMITENTES**, junto con sus rendimientos si los hubiere o para ser transferidos al vehículo fiduciario constituido para administrar los recursos en la Fase de construcción del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Los **COMPRADORES** no ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTE** dentro del presente contrato, ni adquieren obligaciones o derechos distintos a los establecidos en el correspondiente **DOCUMENTO DE TERMINOS Y CONDICIONES**.

CAPITULO IV ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO Y RENDICION DE CUENTAS

OCTAVA.- INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO: LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato expresan e irrevocablemente imparten a la **FIDUCIARIA** las siguientes instrucciones y autorizaciones:

NIT: 800.150.280-0

10



8.1 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS: LOS FIDEICOMITENTES autorizan a la **FIDUCIARIA** para que administre los **RECURSOS** a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la **FIDUCIARIA**, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos en la Cartera Colectiva Abierta **FIDUCUENTA** administrada por la **FIDUCIARIA**, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES** en la página web de la **FIDUCIARIA** (www.fiduciariabancolombia.com).

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los **RECURSOS** depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la **FIDUCIARIA** garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

Durante la **FASE PREVIA** administrar e invertir los **RECURSOS** que sean transferidos por los **COMPRADORES**, entre tanto los mismos se destinan al desarrollo del **PROYECTO** conforme a lo previsto en el presente contrato.

NOVENA: RENDICIÓN DE CUENTAS. La **FIDUCIARIA** remitirá a **LOS FIDEICOMITENTES** una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral contada a partir de la fecha de celebración del presente contrato y ajustada a lo establecido en la Circular 7 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** a la **FIDUCIARIA**. En caso de que se produzca un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que si no se produce dicho aviso, la **FIDUCIARIA** cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la **FIDUCIARIA**.

LOS FIDEICOMITENTES contarán con diez (10) días calendario a partir del día siguiente al envío de la rendición de cuentas para que formulen sus observaciones. Transcurrido tal término sin que se reciba pronunciamiento alguno se entenderá que **LOS FIDEICOMITENTES** han aceptado en su totalidad el contenido de la rendición de cuentas.

CAPITULO V OBLIGACIONES Y DERECHOS



NIT: 800.150.280-0

11



DÉCIMA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones de **LOS FIDEICOMITENTES** en el marco del presente contrato:

1. Administrar los **BIENES FIDEICOMITIDOS**.
2. Restringir la destinación de los **RECURSOS** entregados por los **COMPRADORES** y verificar el cumplimiento de las **CONDICIONES** para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato.
3. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato

DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: En virtud del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir **LOS FIDEICOMITENTES** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Percibir la comisión fiduciaria pactada en la oportunidad establecida en el presente contrato.
3. Renunciar a la administración del **FIDEICOMISO** por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** estará obligado a:

1. Fijar las **CONDICIONES** en el **DOCUMENTOS DE TERMINOS Y CONDICIONES** que celebre con cada uno de los **COMPRADORES** atendiendo las previsiones del presente contrato e indicando de manera clara y concreta la **UNIDAD INMOBILIARIA** sobre la cual recae el y los valores que deberá transferir el **COMPRADOR**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA** copia de los **DOCUMENTOS DE TERMINOS Y CONDICIONES** celebrados con cada uno de los **COMPRADORES**.
3. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del **PROYECTO**, así como todas las gestiones y actividades de promoción del mismo.



4. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio SARLAFT que suscriba con la **FIDUCIARIA** para las actividades de vinculación de los terceros al **PROYECTO**.
5. Acreditar ante la **FIDUCIARIA** documentadamente y dentro del plazo establecido o su prórroga, el cumplimiento de las **CONDICIONES** previstas para la ejecución del **PROYECTO**
6. Solicitar autorización previa a la **FIDUCIARIA** para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual debe limitarse a las características determinadas por la **FIDUCIARIA** enmarcadas dentro de las normas legales que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación por parte del **FIDEICOMITENTE** hará a éste responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la **FIDUCIARIA**.
7. Coordinar la vinculación de los **COMPRADORES**, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO**, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del **FIDEICOMISO** para tales efectos.
8. Informar a los **COMPRADORES** que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se circunscribe a los aspectos establecidos en el presente contrato y en ningún caso garantiza el resultado del **PROYECTO**, de manera que los **COMPRADORES** conozcan que la estructuración, ejecución y control del **PROYECTO** en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**. Así mismo **EL FIDEICOMITENTE** informará a la **FIDUCIARIA** y a los **COMPRADORES** cuando existen circunstancias que afecten el normal desarrollo del **PROYECTO**.
9. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que **LA FIDUCIARIA** le requiera para el cumplimiento de sus gestiones, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que **EL FIDEICOMITENTE** no suministre la información requerida por **LA FIDUCIARIA**, con la suscripción del presente contrato se faculta a **LA FIDUCIARIA** para terminar unilateralmente el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para **LA FIDUCIARIA**.

DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES.
Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato **LOS FIDEICOMITENTES** estarán obligados a:

NIT: 800.150.280-0

13



X

1. Desarrollar todas las actividades que permitan a **LA FIDUCIARIA** el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas las necesarias para la liquidación del presente contrato.
2. Pagar la comisión fiduciaria en la forma y términos establecidos en este contrato.
3. Asumir los gastos que se causen por la transferencia de **RECURSOS**, recaudos establecidos en este contrato, los cuales serán descontados por **LA FIDUCIARIA** de los **RECURSOS**. En el evento que los **RECURSOS** sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato se obligan a entregar los **RECURSOS** necesarios para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** lo requiera.
4. Suministrar a **LA FIDUCIARIA** los **RECURSOS** necesarios para la defensa y protección de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, así como los necesarios para la defensa de los mismos e impartir las instrucciones necesarias para el adelanto de las correspondientes acciones.
5. Al momento de liquidación del presente contrato, asumir todos aquellos pasivos o cuentas por cobrar que se hayan incorporado en la información económica del **FIDEICOMISO**, que no pudiesen ser cancelados con cargo a los **RECURSOS** existentes en el mismo.
6. Suministrar a **LA FIDUCIARIA** toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o transferencias, a efectos de que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - **DIAN** los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán suministrar como mínimo la siguiente información:

Nombre o razón social completos del tercero
Número de identificación del tercero
Dirección y Ciudad del tercero
7. Desarrollar todas las actividades que permitan a **LA FIDUCIARIA** el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato.
8. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los **COMPRADORES**.

NIT: 800.150.280-0

14



9. Modificar el presente contrato de fiducia, previo al cumplimiento de las **CONDICIONES**, y en todo caso antes del inicio de la construcción del **PROYECTO**, en el cual se regulen todo lo relacionado con la construcción, comercialización y promoción del **PROYECTO**, al igual que el valor a restituir por el aporte del **INMUEBLE**, así como la forma como se han de repartir los beneficios y utilidades.

DECIMA CUARTA: DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato ya que el mismo es irrevocable.

En razón a que **LOS FIDEICOMITENTES** son igualmente **BENEFICIARIOS** del presente contrato, a los mismos le corresponden en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

CAPITULO VI DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

DECIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La **FIDUCIARIA** responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato como tampoco los **PAGOS** a terceros, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

La **FIDUCIARIA** en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el **FIDEICOMISO** o por los **FIDEICOMITENTES**, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la **FIDUCIARIA** en relación con actos u obligaciones del **FIDEICOMISO**, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la **FIDUCIARIA** es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades:

- La determinación de los puntos de equilibrio establecidos por **LOS FIDEICOMITENTES** en la fase de previa. **El FIDEICOMISO** no será garantía ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar **LOS FIDEICOMITENTES** en virtud de dichos actos.

NIT: 800.150.280-0

15



- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por **LOS FIDEICOMITENTES** con los **COMPRADORES**, condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionada con el **PROYECTO** o las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la **FIDUCIARIA** y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva **LOS FIDEICOMITENTES**.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el **PROYECTO**, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente **LOS FIDEICOMITENTES**.
- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con **LOS FIDEICOMITENTES**, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir a **LOS FIDEICOMITENTES**, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a atender, responder y mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud, la **FIDUCIARIA** estará facultada para llamar en garantía a **LOS FIDEICOMITENTES**, en el evento en que ella lo requiera.

DECIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** previstas en otras cláusulas del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente **LOS FIDEICOMITENTES** declara, reconoce y acepta irrevocablemente que será el único responsable de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el **PROYECTO**.

DECIMA SEPTIMA: DECLARACION DEL FIDEICOMITENTE SOBRE SUS ACTIVOS. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que los activos de que dispone en el momento de la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, aparte de los que conforman el **FIDEICOMISO**, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas para con sus acreedores con anterioridad a la fecha de la celebración del presente documento. Así mismo, manifiesta que con la celebración del contrato de fiducia mercantil no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto que como se dijo, posee otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos y, asegura además que la celebración del presente contrato de fiducia mercantil no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

NIT: 800.150.280-0

16



**CAPITULO VIII
GASTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA**

DECIMA OCTAVA.- COMISIÓN FIDUCIARIA: La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la **FIDUCIARIA** y a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**:

1. Por concepto de la estructuración y montaje del **FIDEICOMISO**, una suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000,00)**, fija que se causará con la firma del presente contrato y será pagada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la **FIDUCIARIA** remita la respectiva factura, más el IVA correspondiente.
2. Por la administración del **FIDEICOMISO**, desde la fecha de suscripción del presente contrato, y hasta la fecha de terminación de la **FASE PREVIA**, la **FIDUCIARIA** cobrará una comisión fija mensual equivalente a uno punto cinco (1.5.) **SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**. Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
3. Por la inversión de los **RECURSOS** en la Cartera Colectiva abierta sin pacto de permanencia **FIDUCUENTA** administrada por la **FIDUCIARIA**, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento de la misma

El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:

- **LOS FIDEICOMITENTES** estarán obligados a efectuar el pago de la comisión dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** lo requiera por escrito.
- En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la **FIDUCIARIA** estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.
- Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes. Así mismo, en el evento que **LOS FIDEICOMITENTES** requieran modificar la estructura inicial del presente contrato, previa a la elaboración del correspondiente otrosí se pactará entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** la respectiva comisión por tal concepto.



NIT: 800.150.280-0



X

PARÁGRAFO.- MÉRITO EJECUTIVO.- El presente contrato en lo referente al cumplimiento de las obligaciones de los FIDEICOMITENTES, relacionadas con el pago de la comisión fiduciaria y los gastos previstos en el presente contrato, presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales, dado que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles. Para efectos de la determinación del valor adeudado por los FIDEICOMITENTES, bastará únicamente la declaración que efectúe el Representante Legal de la FIDUCIARIA en tal sentido, con fundamento en la certificación que para el efecto expida el Revisor Fiscal de la FIDUCIARIA, lo cual es aceptado en forma irrevocable por los FIDEICOMITENTES con la simple suscripción del presente contrato.

DECIMA NOVENA.- GASTOS: La totalidad de los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, así como los gastos que genere la suscripción del presente documento serán por cuenta exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES**.

En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la respectiva entidad financiera, incluyendo los costos de la cuenta de manejo referenciado que se abra a nombre del FIDEICOMISO.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los PAGOS realizados en desarrollo del FIDEICOMISO.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.
- Los gastos de liquidación del presente contrato fiduciario.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del FIDEICOMISO, previa autorización de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para el dictamen de los Estados Financieros del FIDEICOMISO, con destino a los FIDEICOMITENTES, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente, cuando cualquiera de aquellos lo requieran.

En el evento que no existan **RECURSOS** para este propósito, la FIDUCIARIA los solicitará a **LOS FIDEICOMITENTES** quienes se obligan a suministrar dichos **RECURSOS** a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. En el evento que **LOS FIDEICOMITENTES** no aporten los **RECURSOS** requeridos para



este efecto, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar las actividades para las cuales dichos **RECURSOS** fueron solicitados, sin que se genere responsabilidad alguna en cabeza de la **FIDUCIARIA**, lo cual es conocido y aceptado por **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato.

En el evento que **LOS FIDEICOMITENTES** no cumplan con su obligación de atender los gastos que ocasione la administración del **FIDEICOMISO**, el presente contrato se podrá dar por terminado en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA**, lo cual es aceptado expresamente por **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato.

CAPITULO VII DISPOSICIONES FINALES

VIGÉSIMA: DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO. La duración del presente contrato de fiducia mercantil estará sujeta a la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del **PROYECTO** o al acaecimiento de una de las causales de terminación previstas en el presente contrato o en la ley.

El presente contrato es de carácter **IRREVOCABLE**, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por **LOS FIDEICOMITENTES**.

VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN. **LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita tanto de la **FIDUCIARIA** como del otro **FIDEICOMITENTE**. Para ello se requerirá el aviso escrito a la **FIDUCIARIA**, informando acerca de la **CESIÓN** y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del **FIDEICOMISO**. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la **FIDUCIARIA** en la que conste que ha aceptado la **CESIÓN** y que ha tomado nota de ello. La **CESIÓN** se registrará a partir de la fecha en la cual la **FIDUCIARIA** acepte la misma.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Además de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, el presente contrato terminará:

1. Por la terminación del **PROYECTO** y la transferencia de la totalidad de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a favor de los **COMPRADORES**, de **LOS FIDEICOMITENTES** o de los terceros que instruya el mismo por escrito.

NIT: 800.150.280-0

19



8

2. Por no ajustarse **LOS FIDEICOMITENTES** a la verdad en el suministro de la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el desarrollo de este contrato, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
3. Por no aportar **LOS FIDEICOMITENTES** los **RECURSOS** necesarios para la atención de los gastos del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: La **FIDUCIARIA** podrá unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que a juicio de ésta impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada o cuando **LOS FIDEICOMITENTES** se nieguen a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual o cuando **LOS FIDEICOMITENTES** no cumplan con su obligación de atender oportunamente los gastos que ocasione la administración del **FIDEICOMISO**. En este evento la **FIDUCIARIA** mediante comunicación dirigida a la última dirección registrada, le comunicará a **LOS FIDEICOMITENTES** su voluntad, lo cual es aceptado expresamente por éste. Cumplido lo anterior, se procederá a la liquidación del contrato conforme lo dispone la cláusula siguiente.

VIGÉSIMA TERCERA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Acaecida la terminación del contrato perderán vigencia el objeto y las instrucciones previstas en el mismo, y la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos que directa o indirectamente se relacionen con la liquidación del **FIDEICOMISO**, según se precisa a continuación:

1. La **FIDUCIARIA** deberá verificar que no existan pagos pendientes de realizar y que se hayan atendido con cargo a los **RECURSOS** todos los pasivos que se encuentren a cargo del **FIDEICOMISO**. En el evento que existan pagos pendientes o pasivos por atender, la **FIDUCIARIA** procederá a realizarlos hasta la concurrencia de los **RECURSOS**. En caso de insuficiencia de **RECURSOS** para la atención de los pasivos existentes, éstos serán asumidos por **LOS FIDEICOMITENTES** con cargo a sus propios recursos, exonerando a la **FIDUCIARIA** de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** otorgan un mandato representativo a la **FIDUCIARIA** para que en su nombre y representación manifieste la voluntad de **LOS FIDEICOMITENTES** de asumir dichos pasivos en el informe final del **FIDEICOMISO**, mandato que es aceptado por la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente contrato. Una vez suscrito dicho documento, la totalidad de pasivos estarán a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**, de tal forma que en dicho momento los mismos serán cancelados de los registros económicos del **FIDEICOMISO**, lo



cual es aceptado e instruido por **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato.

2. Cumplido lo anterior, se restituirá a **LOS FIDEICOMITENTES** o a la(s) persona(s) que éste indique por escrito, los **RECURSOS**, en el evento de no haberse restituido previamente, junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, conforme con lo establecido en el presente contrato y siguiendo las instrucciones que para el efecto sean impartidas por escrito por **LOS FIDEICOMITENTES**, una vez efectuadas las deducciones a que haya lugar.
3. En caso de existir activos diferentes a recursos monetarios, y que **LOS FIDEICOMITENTES** no concurra a recibir los mismos, **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato, otorga a la **FIDUCIARIA** un mandato representativo para que suscriba en su representación los documentos a que haya lugar para la restitución de los activos, así como para adelantar los procesos de registro a que haya lugar, de acuerdo con la naturaleza del bien fideicomitado. En el evento que se trate de bienes inmuebles, **LOS FIDEICOMITENTES** expresamente facultan a la **FIDUCIARIA** para que en el formato que entregará **LOS FIDEICOMITENTES** a la **FIDUCIARIA**, en el cual igualmente se contiene el mandato conferido a través de este contrato, esta última diligencie los datos de identificación de los inmuebles a ser restituidos, dentro de los cuales están la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, documento que hará parte integral del mandato que se otorga en el presente numeral.

Todos los gastos en que se incurra en este proceso serán por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes autorizan para que los mismos sean pagados con cargo a los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO**. En caso que no existan **RECURSOS** para el efecto en el **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** se los solicitará a **LOS FIDEICOMITENTES**, quien se obliga a suministrarlos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que la **FIDUCIARIA** le remita tal solicitud. **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato instruyen expresa e irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** para que tome de los dineros que le correspondan directamente a **LOS FIDEICOMITENTES** en otros negocios fiduciarios o fondos de inversión que sean administrados por la **FIDUCIARIA**, con el fin de atender todos los gastos que se generen dentro del proceso de restitución de los bienes fideicomitados, según lo previsto en la presente cláusula.

4. En caso de existir **RECURSOS** remanentes que **LOS FIDEICOMITENTES** no concurran a recibir los mismos, la **FIDUCIARIA** procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda a **LOS**



NIT: 800.150.280-0

21



FIDEICOMITENTES, y de la cual la **FIDUCIARIA** tenga conocimiento sobre su existencia; o la **FIDUCIARIA** abrirá en nombre de **LOS FIDEICOMITENTES** una cuenta de inversión en la Cartera Colectiva Abierta **FIDUCUENTA**, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorga **LOS FIDEICOMITENTES** y acepta la **FIDUCIARIA**, ambos con la suscripción del presente contrato, a la cual la **FIDUCIARIA** trasladará los **RECURSOS** junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, todo lo cual es aceptado por **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato.

Surtidos los trámites antes mencionados, la **FIDUCIARIA** remitirá a **LOS FIDEICOMITENTES** por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, una comunicación final en la cual informará a **LOS FIDEICOMITENTES** la situación del **FIDEICOMISO** y que en ejecución de las instrucciones dadas por **LOS FIDEICOMITENTES** en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA CUARTA: CONFLICTOS DE INTERES. En los términos del inciso cuarto del numeral 7 del Capítulo Cuarto del Título IV de la Circular Básica Jurídica, la **FIDUCIARIA** hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación toda vez que en la ejecución del presente contrato no actuará en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la **FIDUCIARIA** en el desarrollo del contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción de este documento.

VIGÉSIMA QUINTA: MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. Para el desarrollo del negocio fiduciario la **FIDUCIARIA** aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al **FIDEICOMISO**, de administración de los **RECURSOS**, publicidad, entre otros.

Dado que **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial del **PROYECTO** con base en los estudios que realizó y que bajo su propio criterio determinará y administrará la liquidez para el desarrollo del mismo, exime a la **FIDUCIARIA** de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el presente contrato fiduciario, y se obliga a responder por cualquier situación derivada o asociada con tal concepto y por todos los efectos que pueda llegar a ocasionarse.

NIT: 800.150.280-0

22



VIGÉSIMA SEXTA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. LOS **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La **FIDUCIARIA** haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá **LOS FIDEICOMITENTES** a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de **LA FIDUCIARIA**, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro.

• **LOS FIDEICOMITENTES:**

- **PEDRO GOMEZ Y CIA S.A.**, Calle 70 No 7 -53 de Bogotá D.C.
Dirección de Correo Electrónico: mcalderon@pedrogomez.com.co
- **INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S.**, Calle 11 No 4-01 de Neiva
Dirección de Correo Electrónico: prohuilaltda@gmail.com;
diegoospinadue@gmail.com

- **La FIDUCIARIA:** Calle 31 No. 6-87 Piso 19 de la Ciudad de Bogotá D.C.
Dirección de Correo Electrónico: alegalea@bancolombia.com

Si alguno de los **FIDEICOMITENTES** cambiare cualquiera de las direcciones antes señaladas, avisará por escrito tal circunstancia a la **FIDUCIARIA**, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas.

En el evento en que no fuere posible localizar a los **FIDEICOMITENTES**, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no compareciere los **FIDEICOMITENTES**, la **FIDUCIARIA** procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

VIGESIMA SEPTIMA: ANEXOS DEL CONTRATO. Constituyen anexos del contrato los siguientes documentos:

1. Certificados de Existencia y Representación Legal de la **FIDUCIARIA** y de los **FIDEICOMITENTES**
2. Los demás previstos en el presente contrato.

VIGESIMA OCTAVA: El presente contrato de fiducia podrá ser modificado entre las partes, sin que media autorización por parte de los **COMPRADORES**.

NIT: 800.150.280-0

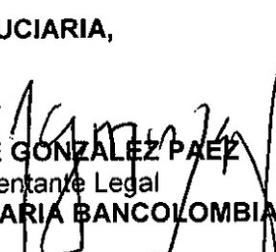
23



VIGESIMA NOVENA: PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACION. Para su perfeccionamiento y legalización el presente contrato requiere de la firma de las partes contratantes.

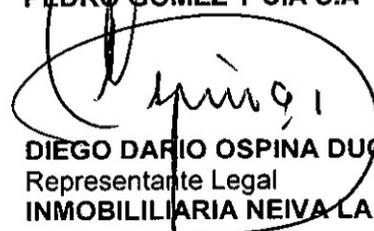
En constancia, se firma el presente contrato el catorce (14) de abril de 2014, en 3 copias de igual valor probatorio, con destino a cada una de las partes.

LA FIDUCIARIA,



FELIPE GONZALEZ PAEZ
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

LOS FIDEICOMITENTES


FELIPE BERNAL ANGEL
Representante Legal
PEDRO GOMEZ Y CIA S.A


DIEGO DARIO OSPINA DUQUE
Representante Legal
INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S.

CONTRATO No. 6363 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE PREVENTAS Y ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., INMOBILIARIA NEIVA LA NUEVA S.A.S Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

NIT: 800.150.280-0

24



Luis Antonio Orjuela Morales

Abogado – U. Militar Nueva Granada

Magíster en Derecho Procesal

Universidad Externado de Colombia

Señor:

JUEZ TREINTA Y SIETE (37) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Correo: ccto37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: Declarativo “Resolución contrato de promesa de compraventa”.

Demandante: **HÉCTOR JAVIER PEDRAZA RIAÑO**

Demandados: **PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”.**

Radicado: 2020-00091

Asunto: Contestación demanda

LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.191.004 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la demandada **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”**, identificada con NIT: 830.054.539-0 (en lo sucesivo FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.), establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, sometido a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, según poder especial conferido por el Representante Legal Judicial de Fiduciaria Bancolombia S.A., que se adjunta con el presente escrito;

Una vez notificado por aviso (art. 292 C.G.P.) con fecha de recibido 4 de abril del 2022, procedo a **CONTESTAR DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL LA DEMANDA VERBAL**, formulada por la sociedad **HÉCTOR JAVIER PEDRAZA RIAÑO** en contra de **PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A.** y de mi representada **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”**.

En ese orden de ideas, solicito a su señoría se sirva reconocerme personería para actuar dentro de las presentes diligencias, con base en el poder especial que aporto con el presente escrito.

Con ocasión a lo previsto en el artículo 96 del Código General del Proceso, me refiero a la demanda incoada, así:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

FRENTE AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, no obstante, se aclara que la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A. no participó en la construcción de dicho proyecto, de acuerdo a lo que se logra entender en la descripción del mencionado hecho.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, de acuerdo a las documentales que se acompañan con la demanda, la dirección de notificaciones de la sociedad PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. es la calle 67 No. 11-43 de la ciudad de Bogotá y no es la dirección registrada por la parte demandante.

FRENTE AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO. El documento a que hace mención la parte demandante y que obra en los folios anexos a la demanda, fueron suscrito entre el aquí fideicomitente PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. y el demandante; en ningún momento intervino la sociedad que represento **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA**. Por lo que solicito al Despacho se dé el valor probatorio que corresponda.

FRENTE AL HECHO CUARTO: ES CIERTO, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA, tal como se indica en la cláusula décima (10) del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos número 6363, consagra como obligación *administrar los bienes fideicomitidos*.

FRENTE AL HECHO QUINTO: NO ME CONSTA, cual sea la condición comercial a la que hace referencia la parte demandante, toda vez que, el documento a que hace referencia y que se denomina TERMINOS Y CONDICIONES no fue celebrado, ni suscrito por mi representada, por lo demás, me atengo al valor probatorio que de dicho medio probatorio le otorgue el Despacho.

FRENTE AL HECHO SEXTO: ES CIERTO, el demandante celebró contrato de

promesa de compraventa con la sociedad **PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A.** con ocasión al proyecto inmobiliario administrado por el fideicomiso UNICENTRO NEIVA del cual es vocero Fiduciaria Bancolombia.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: NO ME CONSTA, cual sea el valor que a la fecha del 19 de junio del 2015 haya efectuado el demandante con destino al fideicomiso “Unicentro Neiva”, sin embargo, se tiene que para la fecha existe un capital cancelado por el señor HÉCTOR JAVIER PEDRAZA por valor de \$314´587.784,25 y un saldo pendiente de pago por \$215´862.215,75.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: ES CIERTO.

FRENTE A LOS HECHOS NOVENO Y DÉCIMO: NO ME CONSTA, la fecha pactada entre el fideicomitente gestor PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. y el aquí comprador para la firma de la escritura y entrega del inmueble, habida cuenta, que mi representada no es parte dentro del referido contrato y tampoco le asiste responsabilidad contractual concerniente al perfeccionamiento de la compraventa, la cual, esta únicamente en cabeza del fideicomitente, según lo contenido en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos número 6363 de fecha 14 de abril del 2014. Sin embargo, me atengo a la valoración probatoria que respecto a dicho contrato de promesa se efectúe en su conjunto en el presente proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: NO ME CONSTA, la negación que hace la parte actora respecto de la fecha de modificación para llevar a cabo la escrituración del contrato, previsto en el otro si del contrato de promesa de compraventa ya mencionado, se repite, mi representada es ajena tanto al contenido de dicho documento como de los alcances del mismo. Las obligaciones que se desprenden de dicho acuerdo precontractual es inoponible a mi representada dada su calidad de vocera y administradora del fideicomiso y el rol que desempeña en el proyecto. Por tal razón, me atengo al resultado probatorio que determine el Despacho.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA, las diferentes solicitudes de devolución de aportes que aduce el demandante, tampoco se tiene registro donde el fideicomitente suministre instrucciones al fideicomiso para efectuar algún tipo de devolución al demandante. Me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO: NO ME CONSTA, el contenido del derecho de petición que aduce la parte actora haber elevado ante el demandado PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., en el entendido que la entidad que represento es ajena al vínculo contractual que se ventila en este escenario judicial, así como del contenido de dicha petición, en tal sentido, me atengo a la valoración probatoria que del mencionado documento se efectúe por parte del Despacho.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO: NO ME CONSTA la respuesta al derecho de petición que aduce la parte actora haber elevado ante el demandado PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., toda vez que la entidad que represento es ajena al vínculo contractual que se ventila en este escenario judicial, así como del contenido de dicha comunicación, en tal sentido, me atengo a la valoración probatoria que del mencionado documento se efectúe por parte del Despacho.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO QUINTO: NO ME CONSTA la respuesta que indica haber obtenido por parte de PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., y tampoco de la propuesta de pago que aduce haber recibido por el aquí codemandado, dado que la entidad que represento es ajena a dicha negociación y no representa interés vinculante alguno.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEXTO: NO ME CONSTA, los perjuicios que indica el demandante haber sufrido con ocasión al contrato de promesa compraventa, se repite, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”**, no hace parte de dicho contrato y tampoco tiene registro de orden de traslado de los recursos aportados por el demandante en el Patrimonio Autónomo UNICENTRO NEIVA. Por lo que me atengo a lo que se pruebe en este proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO, la inasistencia a la audiencia de conciliación extrajudicial en Derecho solicitada ante la Procuraduría General de la Nación no puede concebirse como un indicio grave en contra de los convocados, toda vez que las pretensiones invocadas están sujetas a prueba con agrado al derecho de defensa y contradicción que le asiste a cada uno de los demandados.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora, teniendo en cuenta que no existen elementos de juicio que permitan responsabilizar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo "UNICENTRO NEIVA", toda vez que si eventualmente existe algún tipo de responsabilidad precontractual y/o contractual, ésta se encuentra en cabeza de la sociedad demandada PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., comoquiera, que es esa persona jurídica quien se obligó contractualmente con el demandante, resultando indemne el patrimonio autónomo de toda obligación comercial celebrada por el fideicomitente en virtud del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 6363 de fecha 14 de abril del 2014, por lo que no puede concebirse solidaridad alguna ate a mi representada.

Lo anterior, debido a que las responsabilidades bilaterales que se deprecian del contrato de promesa de compraventa, no involucran la responsabilidad de mi representada, pues téngase en cuenta como en el contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 6363, celebrado el 14 de abril del 2014, se pactó en la cláusula décimo quinta, que:

CAPITULO VI DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

DECIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuánto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato como tampoco los PAGOS a terceros, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por los FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades:

Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por **LOS FIDEICOMITENTES** con los **COMPRADORES**, condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionada con el **PROYECTO** o las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la **FIDUCIARIA** y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva **LOS FIDEICOMITENTES**.

En este orden, solicito se exonere de toda responsabilidad a mi prohijada y, en consecuencia, sea condenada la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho que se causen dentro de este proceso.

III. ACLARACIÓN PRELIMINAR – FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., ACTÚA ÚNICAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO “UNICENTRO NEIVA”.

Dentro del presente litigio no sobra precisar que mi representada actúa únicamente en calidad de **Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo “Unicentro Neiva”**.

De contera, es menester destacar que la fiduciaria en su calidad de sociedad comercial de carácter financiero, no compromete sus recursos propios en el manejo diario de los negocios celebrados con actores externos a su objeto social, tales como, en negocios fiduciarios y demás asuntos inherentes a dicha actividad.

Razón por la cual, en el evento de presentarse cualquier estudio de responsabilidad derivado del cumplimiento de negocios fiduciarios, como es el caso que nos compete en este proceso, el mismo debe ser atendido por el patrimonio autónomo respectivo, a través de la vocería que detenta la Fiduciaria.

Sobre este particular obligado resulta remitirnos a lo desarrollado por la H. Corte Suprema de Justicia, quien en Sala de Casación Laboral y memorando lo desarrollado por la Sala Civil se refirió a la comparecencia del Patrimonio Autónomo y de la Fiduciaria a un proceso donde se discutía la responsabilidad del primero en los siguientes términos:

“(...) La Fiduciaria Tequendama S.A., fue llamada al proceso en su propia condición; en su lugar la demanda debió ser dirigida contra el Patrimonio Autónomo constituido mediante el contrato de fiducia mercantil (fls. 150 y s.s.), a través de su representante legal de conformidad con las normas comerciales, en especial el artículo 1234 numeral 4°, esto es, la Fiduciaria Tequendama S.A.

Para corroborar lo anterior resulta pertinente la remisión a jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de esta Corporación, concretamente a la sentencia de 8 de agosto de 1994 rad.4231, en que sostuvo refiriéndose a la posibilidad de que la sucesión pudiera demandar o ser demandada, lo siguiente:

*“Mediante la teoría del ‘patrimonio autónomo’ ello es posible, pero siempre a través de los herederos, quienes como gestores, a términos de conocidas enseñanzas de doctrina, asumen el debate judicial para **proteger intereses en razón a ese oficio de administradores de un patrimonio autónomo para hacerlos valer, sin que en tal caso se pueda decir ‘ni que esté en juicio en nombre propio (ya que no responde personalmente), ni que esté en juicio en nombre de otro (ya que no hay tras de él un sujeto de quien sea representante)’...**”.*

(...)”

En ese sentido, resulta importante precisar que el Patrimonio Autónomo se constituye en una individualidad jurídica distinta de la de su fiduciante, así como de la de su fiduciario, ello de conformidad con lo establecido por los artículos 1226, 1227 y 1233 del Código de Comercio y el 2.5.2.1.1 del Decreto Único 2555 de 2010. Se itera, en consecuencia, que las acciones dirigidas en contra del patrimonio autónomo no se encuentran, necesariamente, direccionadas en contra de la entidad fiduciaria, en tanto vocera y administradora del mismo; ello bajo el entendido de que la fiduciaria y el patrimonio autónomo no se pueden confundir en un solo sujeto de derechos y obligaciones, toda vez que el segundo, aún careciendo de voluntad propia y de la capacidad para actuar por sí mismo, tiene sus propios intereses, los cuales para su efectiva protección requieren de la vocería y administración de un sujeto de derechos distinto.

Bajo ese contexto, resulta fundamental señalar que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”, su obligación administrativa, está dada en poner toda su capacidad y esfuerzo para la obtención de la finalidad perseguida,

equiparándose dicha acepción en términos del tratadista Sergio Rodríguez Azuero en su libro “Negocios Fiduciarios” Segunda edición, pág. 279 que: *“acogiendo el aporte doctrinario hecho por el jurista Francés René Demongue sobre el particular, se ha considerado que en este caso y, en general, en la posición de buena parte de los gestores de intereses ajenos, la obligación se traduce en la realización de los mejores esfuerzos profesionales enderezados a obtener un resultado, pero que sin tal carga suponga, en manera alguna, el compromiso de obtenerlo. Y se ha ilustrado con frecuencia y a veces poca imaginación el tema, recordando bien como sería ese el caso de los médicos que al recomendar y asumir el compromiso de intervenir quirúrgicamente a un paciente se comprometen a poner lo mejor de su expertise pero no pueden garantizar el resultado de la operación o el de los abogados que al aceptar la representación judicial se obligan a hacer lo propio, sin poderle garantizar al cliente el resultado favorable del litigio.*

Dicha posición doctrinal, ha sido sostenida por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el año 1986, a través de la Resolución 3014, artículo 8º, que tratándose en materia de fiducia, señala literalmente: *“Teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado, las sociedades fiduciarias así deberán expresarlo en forma visible en los contratos que celebren para el efecto y, además, se abstendrán de garantizar un rendimiento para los dineros recibidos”.*

De tal manera, que en el evento de predicarse algún tipo de responsabilidad, la misma, en términos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando su doctrina, puntualizó por regla general *“que las obligaciones que adquiera el fiduciario en la cabal ejecución del encargo recaen sobre ese patrimonio autónomo, no sobre el suyo propio, por manera que su responsabilidad no se ve comprometida ((Cas.civ. mayo 31/2006 [SC-065-2006])”.*

Como fundamento en lo anterior, se proponen las siguientes excepciones de mérito:

PRIMERA EXCEPCIÓN: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA EN CUANTO A LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL P.A. “UNICENTRO NEIVA”, TODA VEZ QUE NO ES PARTE DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Sea del caso, tener en cuenta que el problema jurídico objeto de análisis recae en el cumplimiento o incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 19 de junio del año 2015 entre el fideicomitente gestor PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. y el señor HÉCTOR JAVIER PEDRAZA RIAÑO, en el que de ninguna manera interactuó la Fiduciaria Bancolombia S.A. como promotora, gestora, constructora, del proyecto inmobiliario liderado por el fideicomitente, pues la calidad en que funge la

fiduciaria es solo como vocera y administradora del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”.

En esa medida, comoquiera que los puntos de discusión se contraen a la devolución de aportes reparación de unos perjuicios solicitados por el demandante en contra de la sociedad comercial, quien funge como fideicomitente dentro del contrato fiduciario.

Para el estudio de la responsabilidad, deben precisarse las consideraciones que revisten dicho contrato, que pasan a exponerse de la siguiente manera: *(texto extraído del contrato, pág. 16)*

DECIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** previstas en otras cláusulas del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente **LOS FIDEICOMITENTES** declara, reconoce y acepta irrevocablemente que será el único responsable de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el **PROYECTO**.

Circunstancias jurídicas que guardan consonancia con lo expresado en la misma cláusula décimo quinta (15) del mismo acto escritural, en el cual, se pactó:

- **Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con LOS FIDEICOMITENTES**, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir a **LOS FIDEICOMITENTES**, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a atender, responder y mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud, la **FIDUCIARIA** estará facultada para llamar en garantía a **LOS FIDEICOMITENTES**, en el evento en que ella lo requiera.

Corolario de lo anterior, es claro que dentro de la negociación de local 2-09 ubicado en el centro comercial Unicentro de la ciudad de Neiva, el directo responsable de celebrar el contrato de promesa de compraventa, perfeccionar la compraventa a través de escritura pública y hacer la tradición libre de gravámenes hipotecarios es el propio fideicomitente, puesto que la fiduciaria actúa simplemente como vocera del fideicomiso, su obligación se contrae únicamente a la administración de los recursos, efectuar los pagos conforme lo pactado en el contrato de fiducia mercantil, administrar los bienes fideicometidos y actuar como vocera del fideicomiso, **razón por la cual, de acuerdo al mandato contractual antes señalado, quedó muy claramente definido que mi representada no sería responsable por los incumplimientos derivados de todas las promesas de compraventa celebradas por la sociedad PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A.**

En ese orden de ideas, dado que la entidad fiduciaria vinculada por pasiva, no tiene injerencia alguna en el contrato de promesa de compraventa sobre el cual recae las pretensiones de la demanda, la misma no puede ser responsable del cumplimiento del contrato de promesa, se recalca, las obligaciones demandadas están en cabeza del fideicomitente gestor.

Tampoco es procedente el pago de perjuicios alegado por el demandante en virtud del contrato de promesa de compraventa expuestos a lo largo de esta contestación, pues se repite, el mencionado acuerdo de voluntades fue celebrado entre el fideicomitente gestor y el demandante. De ahí, que dichas pretensiones no son endilgables a la responsabilidad de mi prohijada, dado que la calidad de gestor del proyecto está en cabeza de la sociedad **PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A.** esto es, que es dicha entidad la responsable no solo de llevar a cabo el proyecto inmobiliario, sino además, gestionar y obligarse de manera crediticia si se requiere para el cabal cumplimiento del proyecto, así mismo, hacer la entrega material de cada una de las unidades y comparecer a la celebración del acto solemne de compraventa pactado entre las partes que fungen como promitentes compradores y vendedor. Ello, aunado a la obligación inherente no solo al contrato de fiducia mercantil y promesa de compraventa de cada una de las unidades de garantizar la perfecta tradición de los inmuebles, para lo cual, resulta necesario y apenas lógico que la misma se encuentre libre de gravámenes.

De otro lado, se tiene como obligaciones del ente fiduciario las siguientes:

ARTÍCULO 1234. <OTROS DEBERES INDELEGABLES DEL FIDUCIARIO>. Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:

“7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario”.

Negocio que por demás, no se encuentra concluido, por existir pendiente un saldo por valor de \$215'862.215 pesos a cargo del mismo demandante, por lo que la obligación que tendría la fiduciaria en virtud de la vocería y administración del fideicomiso UNICENTRO NEIVA, de transferir el inmueble al aquí promitente comprador, no se podría exigir, al hallarse pendiente el pago del saldo de la compraventa.

En ese orden de ideas, solicito respetuosamente al Despacho despachar favorablemente la presente excepción, bajo el entendido que Fiduciaria Bancolombia S.A. quien actúa únicamente como vocera del Patrimonio Autónomo “UNICENTRO NEIVA” no es parte responsable del contrato de promesa de compraventa y tampoco podría llegar a serlo de manera litisconsorciada, pues se encuentra claramente definido en el contrato de fiducia mercantil inmobiliario que todos los actos precontractuales y contractuales celebrados por el fideicomitente no pueden ser endilgables a mi representada, por ende, los incumplimientos que de los mismos sean ventilados, solo pueden ser resueltos entre las partes involucradas.

En aras de la preponderancia del principio de economía procesal, ruego a su señoría que el anterior medio exceptivo sea resuelto a través de sentencia anticipada como trata el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso.

SEGUNDA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”, ATENDIENDO LA NATURALEZA DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL QUE DESARROLLA.

Al respecto, cumple señalar que el negocio fiduciario encuentra su epicentro jurídico en el título XI a partir de los artículos 1226 del Código de Comercio, que al tenor literal establece:

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

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

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

Así mismo, en la ley comercial se establece como deberes generales de la fiduciaria las siguientes:

ARTÍCULO 1234. <OTROS DEBERES INDELEGABLES DEL FIDUCIARIO>. Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:

1) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;

- 2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;
- 3) Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca;
- 4) Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;
- 5) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;
- 6) Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo;
- 7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y
- 8) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.

Es en virtud de lo anterior, nótese que en atención a lo previsto en el artículo 1226 del Código de Comercio, mediante el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos número 6363, celebrado el 14 de abril del 2014, el inmueble de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria número: 200-223860, el cual, luego del correspondiente estudio de títulos, se precavió por parte de la Fiduciaria que los mismos no tuvieran limitaciones a la propiedad del derecho de dominio, ningún tipo de gravámenes o vicios evictos que impidieran con el tiempo llevar a cabo la construcción por parte del fideicomitente gestor y posteriormente llevar a cabo la adjudicación de las áreas inmobiliarias que finalmente son objeto del negocio.

Fue mediante dicho acto constitutivo elevado a través de escritura pública que no solo se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A. UNICENTRO NEIVA, sino que el referido bien inmueble fue enajenado en favor del fideicomiso, y dado en comodato precario a la sociedad comercial demandada.

Lo anterior, en cumplimiento al mandato legal establecido en el artículo 1226 del C.Co. Razón por la cual, al momento de la constitución del patrimonio autónomo no se observa incumplimiento alguno que vicie el acto jurídico fiduciario.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que los bienes fideicometidos, esto es, los bienes inmuebles, como los insumos económicos que componen el fideicomiso, componían la masa financiera del patrimonio autónomo, cuya vocería es de mi representada, según los términos del contrato fiduciario mercantil.

En tal sentido, comoquiera que mi representada Fiduciaria Bancolombia S.A. ha obrado en calidad de vocera del P.A. "UNICENTRO NEIVA" ha cumplido con sus obligaciones contractuales a la luz del contrato fiducia mercantil N° 6363, es claro que al no tener la obligación de llevar a cabo la obra material de construcción, como tampoco la gerencia y promoción del mismo, la cual, está en cabeza del fideicomitente gestor, no hay lugar a endilgarle título de responsabilidad alguna que disponga la devolución de lo pagado en la etapa precontractual que fuera celebrada entre la parte actora y la sociedad PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., así como los presuntos perjuicios que de allí se reclaman, toda vez que los efectos del referido contrato no es de resorte de mi prohijada, por encontrarse así pactado desde el momento de la celebración del acto mercantil y que era obligación del fideicomitente ponerle de presente al demandante al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa.

Por lo anterior, solicito respetuosamente al Despacho tener acreditada la presente excepción.

TERCERA EXCEPCIÓN: CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL E INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL POR PARTE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo "UNICENTRO NEIVA", DADA LA OBLIGACIÓN DE MEDIO QUE DESEMPEÑA DENTRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO.

Se funda la presente excepción en las obligaciones contractualmente pactadas al momento del acto de constitución del fideicomiso "N° 6363 de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pago", donde es claro, y así se ha indicado en el decurso de esta contestación, que dado al rol desempeñado por la entidad fiduciaria, quien funge como vocera del patrimonio autónomo, la obligación que se destaca dentro del mencionado contrato fiduciario trata en principio de administrar los recursos que componen el fideicomiso instituido como patrimonio autónomo, los cuales, como se ha sostenido, estos fueron administrados cabalmente por mi representada en los términos previstos del contrato, así:

- (i) la administración de los recursos.
- (ii) tenencia y custodia de los inmuebles sobre los cuales se edifica el proyecto inmobiliario; para lo cual, se hace un paréntesis en este punto, precisándose que en el acto de constitución se dispuso que entre el fideicomitente gestor y la fiduciaria se celebraría contrato de comodato precario, en el cual, se hizo entrega material del inmueble objeto del fideicomiso por parte de la fiduciaria al comodatario PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., según las previsiones contractuales pactadas en el contrato de fiducia mercantil.
- (iii) Así como los pagos realizados al fideicomitente en los términos pactados en el contrato de fiducia.
- (iv) y, finalmente llevó a cabo los trámites para el desarrollo del proyecto en los términos señalados del contrato de fiducia.

Bajo ese contexto, resulta fundamental señalar que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, su obligación administrativa está dada en poner toda su capacidad y esfuerzo para la obtención de la finalidad perseguida, equiparándose dicha acepción en términos del tratadista Sergio Rodríguez Azuero en su libro “Negocios Fiduciarios” Segunda edición, pág. 279 que: *“acogiendo el aporte doctrinario hecho por el jurista Francés René Demongue sobre el particular, se ha considerado que en este caso y, en general, en la posición de buena parte de los gestores de intereses ajenos, la obligación se traduce en la realización de los mejores esfuerzos profesionales enderezados a obtener un resultado, pero que sin tal carga suponga, en manera alguna, el compromiso de obtenerlo. Y se ha ilustrado con frecuencia y a veces poca imaginación el tema, recordando bien como sería ese el caso de los médicos que al recomendar y asumir el compromiso de intervenir quirúrgicamente a un paciente se comprometen a poner lo mejor de su expertise pero no pueden garantizar el resultado de la operación o el de los abogados que al aceptar la representación judicial se obligan a hacer lo propio, sin poderle garantizar al cliente el resultado favorable del litigio.*

Dicha posición doctrinal, ha sido sostenida por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el año 1986, a través de la Resolución 3014, artículo 8º, que tratándose en materia de fiducia, señala literalmente: *“Teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado, las sociedades fiduciarias así deberán expresarlo en forma visible en los contratos que celebren para el efecto y, además, se abstendrán de garantizar un rendimiento para los dineros recibidos”.*

Lo anterior, se acompasa con la responsabilidad de medio así pactada en la cláusula décima segunda, numeral 8º del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria N° 6363, por lo que las anteriores estipulaciones contractuales no están dirigidas a perseguir el resultado esperado por el fideicomitente, beneficiarios y/o terceros, dada la

naturaleza que *per se* comporta el proyecto inmobiliario, cuyo objeto social, es totalmente distinto a la actividad profesional que de carácter financiero desarrolla la sociedad fiduciaria.

Es por lo anteriormente expuesto que el mismo Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF), prohibió taxativamente que la responsabilidad del resultado del negocio fiduciario mercantil se extendiera a las sociedades fiduciarias, tal como se encuentra vigente en el artículo 29 de la mencionada norma así:

ARTICULO 29. OPERACIONES AUTORIZADAS.

1. Operaciones autorizadas. Las sociedades fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria podrán, en desarrollo de su objeto social:

a. Tener la calidad de fiduciarios, según lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio;

b. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece.

(...).

2. Fiducia de inversión. Las sociedades fiduciarias podrán desarrollar operaciones de fideicomiso de inversión mediante contratos de fiducia mercantil, celebrados con arreglo a las formalidades legales, o a través de encargos fiduciarios.

Entiéndese por "fideicomiso de inversión" todo negocio fiduciario que celebren las entidades aquí mencionadas con sus clientes, para beneficio de éstos o de los terceros designados por ellos, en el cual se consagre como finalidad principal o se prevea la posibilidad de invertir o colocar a cualquier título sumas de dinero, de conformidad con las instrucciones impartidas por el constituyente y con lo previsto en el presente Estatuto;

3. Prohibición general. Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias **no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley.** (Subrayas y negrilla fuera del texto).

Aspecto legal y fáctico que se compadece con lo estipulado en el contrato fiduciario, pues de acuerdo a las previsiones legales antes descritas, se pactó en la cláusula décima quinta, el alcance de la responsabilidad de la entidad fiduciaria, en los siguientes términos:

**CAPITULO VI
DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES**

DECIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuánto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato como tampoco los **PAGOS** a terceros, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los **RECURSOS** existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por los FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguiente aspectos o actividades:

Corolario de lo anterior, es claro que Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del P.A. "UNICENTRO NEIVA", ha cumplido con su carga contractual dentro de los parámetros legales establecidos en el contrato fiduciario, mismo que fuera informado y que es de pleno conocimiento de la parte demandante al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa que objeto de controversia.

En esa medida, se destaca que precisamente mi representada desde un principio de la relación contractual, ha dejado claro cuáles son sus obligaciones dentro del contrato, pues mal haría la Fiduciaria como vocera del P.A. UNICENTRO NEIVA, obligarse solidariamente con el fideicomitente en el resultado del proyecto, (entrega material, suscripción de la escritura de compraventa, levantamiento de hipoteca, sin el cumplimiento de las obligaciones a cargo del fideicomitente – pago de prorrata- o devolución de aportes de los promitentes compradores sin instrucción del fideicomitente) pues si así fuera, estaría incumpliendo la mencionada restricción legal, la cual, se escapa de la esfera de su competencia.

En conclusión, se tiene entonces que la Fiduciaria cumplió cabalmente sus obligaciones contractuales, dentro del marco de la responsabilidad leve que le era exigible a la luz de la Ley contractual, esto es, con la misma diligencia que se exige de todo buen padre de familia, pues el profesionalismo y diligencia extrema que se pregona en el grado de la responsabilidad levísima, se predica del fideicomitente gestor y, así, fue pactado en el acto de constitución, pues es aquel, quien tiene la carga contractual de desarrollar, promover y gerenciar el proyecto. En esa medida, no puede imputarse a Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del P.A.

UNICENTRO NEIVA, ningún grado de responsabilidad, dada la naturaleza del rol que se desempeña en el contrato, pues de lo contrario, se desnaturalizaría el contrato fiduciario y simplemente pasaría la entidad fiduciaria a convertirse en una sociedad inmobiliaria, constructora, etc. Donde ahí sí, podría derivarse una responsabilidad objetiva por el incumplimiento de obligaciones de resultado.

No obstante, en el evento de hallarse algún tipo de responsabilidad en contra de mi representada, la misma, en términos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando su doctrina, puntualizó por regla general *“que las obligaciones que adquiera el fiduciario en la cabal ejecución del encargo recaen sobre ese patrimonio autónomo, no sobre el suyo propio, por manera que su responsabilidad no se ve comprometida ((Cas.civ. mayo 31/2006 [SC-065-2006])”*.

En ese orden de ideas, resulta claro que mi representada no tiene grado de responsabilidad alguno respecto de los hechos que con objeto de demanda, más sin embargo, en el evento de algún tipo de declaratoria de responsabilidad, la misma no puede recaer sobre el patrimonio propio de la Fiduciaria, pues como bien se ha dicho, la misma funge únicamente como vocera del patrimonio autónomo, por lo que en una hipotética decisión adversa a las excepciones aquí formuladas, ésta recaería en el patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”, tal como se ha argumentado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Así las cosas, se enfatiza que en caso de acreditarse algún tipo de responsabilidad contractual respecto a las resultas del proyecto inmobiliario, ésta debe observarse de cara a las obligaciones de resultado de cada uno de los extremos contractuales; que para el caso que nos ocupa, dicha obligación de promoción, construcción y gerencia del proyecto, está a cargo del fideicomitente constructor, tal como se ha reiterado en el decurso de esta contestación.

CUARTA EXCEPCIÓN: CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES PROFESIONALES DE DILIGENCIA, LEALTAD, CORRECCIÓN, BUENA FE, IMPARCIALIDAD, SECRETO E INFORMACIÓN POR PARTE DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “UNICENTRO NEIVA”.

Es claro que la Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo UNICENTRO NEIVA, siempre ha obrado con total diligencia y profesionalismo dentro del marco contractual que ocupa la atención de este litigio, pues no solamente cumplió con la carga que le era exigible en el contrato, sino además ha desarrollado

la más extenuante gestión para conseguir el propósito pactado en el acto de constitución inmobiliaria, lo que de suyo, deja entrever por un lado la lealtad e imparcialidad equidistante que existe hoy entre los sujetos procesales, mismos que fungen como partes contractuales dentro del negocio fiduciario.

Es por lo anterior, que dentro la relación negocial, tal como dispone el artículo 1501 del Código Civil y a la luz de los artículos 1602 y 1603 *esjudem* y 871 del Código de Comercio, la Fiduciaria como vocera del P.A. UNICENTRO NEIVA se ha obligado a su cumplimiento de buena fe en todo cuanto le pertenece según su esencia, naturaleza, a lo expresamente pactado y a lo que le corresponde según la ley, la costumbre y la equidad, exigibles en todas las fases del negocio y el desarrollo de las profesiones está enmarcado en una función social relevante, en cuyo desarrollo se incorporan *ex eo naturaliter* las reglas explícitas reguladoras de la actividad profesional.

QUINTA EXCEPCIÓN: IMPROCEDENCIA AL RECONOCIMIENTO DE LOS PERJUICIOS MATERIALES RECLAMADOS POR LA PARTE DEMANDANTE CON OCASIÓN AL PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A.

Téngase como fundamento de este medio exceptivo que la parte demandante solicita como perjuicios materiales: **(i) daño emergente** en la suma de **\$74'944.899**, a título de retención de los dineros entregados al fideicomiso, **(ii) intereses de plazo** por la suma de **\$307'368.289** y, **(iii)** el valor que corresponda por intereses actualizados al momento del pago.

Respecto a la primera pretensión, debe precisarse que frente a ella no es responsable mi representada, pues como se ha anotado a lo largo de esa contestación, Fiduciaria Bancolombia funge únicamente como vocera de del P.A. UNICENTRO NEIVA y ha actuado diligentemente y con profesionalismo en la administración de los recursos que le fueron puestos a disposición para el alcance del proyecto inmobiliario, precisamente, los dineros consignados por el señor HÉCTOR JAVIER PEDRAZA han hecho parte del fondo común *fideicomiso* con el cual se llevó a cabo la construcción del centro comercial Unicentro en la ciudad de Neiva, por lo que su devolución estaría supeditada a la instrucción previa del fideicomitente y liquidez del fideicomiso.

De ahí que si existe algún tipo de reconocimiento indemnizatorio, el mismo no puede ser imputado al fideicomiso, toda vez que el obligado único y principal dentro del contrato de promesa de compraventa, es PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. persona jurídica que se encuentra en liquidación judicial dentro proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades según radicado: 29059.

De otro lado, frente al cómputo de los intereses de plazo se tiene que los mismos resultan exorbitantes y no se ha acreditado fórmula de tasación alguna que imprima veracidad y certeza en el resultado que se reclama.

De ahí, las razones legales que impiden la configuración de responsabilidad en la materia por parte de mi procurada, al no existir bilateralidad en el contrato de promesa de compraventa, siendo eventualmente la persona llamada a pagar dicha sanción, el fideicomitente gestor, quien es el único obligado dentro del mencionado contrato a reconocer el pago. Máxime, si se tiene en cuenta, que dichos efectos que se reclaman como pretensión, no son de injerencia para la Fiduciaria, al encontrarse ello excluido en el contrato fiduciario de administración y pagos.

Bajo los anteriores lineamientos, solicito respetuosamente al Despacho negar las pretensiones económicas que se deprecian y, en su lugar, tenga probada la presente excepción.

SEXTA EXCEPCIÓN: LA OBLIGACIÓN DE RESARCIMIENTO DE PERJUICIOS SE ENCUENTRA EN CABEZA DEL FIDEICOMITENTE PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. HOY EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Tal como fuera señalado en precedencia, en el evento de declararse responsabilidad en contra del fideicomitente PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A., deberá observarse las reglas contenidas en la Ley 1116 del año 2006, toda vez que dicha sociedad se encuentra en liquidación judicial dentro proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades según radicado: 29059.

SÉPTIMA EXCEPCIÓN: EXCEPCION GENÉRICA

Se propone que se de cabal aplicación a lo previsto en el artículo 282 del CGP, en caso de presentarse las condiciones necesarias para su aplicación.

Bajo las consideraciones precedentes basta concluir que en el presente proceso, las pretensiones dirigidas contra Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Cien6 Torre Empresarial, no están llamadas a prosperar, por lo que desde ahora, solicito al Despacho tener como probadas las excepciones formuladas y condenar en costas procesales a la parte demandante.

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, manifiesto expresamente que ME OPONGO a la estimación de los perjuicios patrimoniales realizada por la parte demandante, por las razones que se exponen a continuación:

El artículo 206 del C. de G.P., señala como requisito de admisión de la demanda que *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos”*.

Teniendo en cuenta dicha norma, se observa que la parte activa no discriminó razonadamente los perjuicios señalados, esto es, la tasación de los intereses de plazo indicados en la suma de **\$307'368.289**. Tampoco manifestó a que título se deben dichos intereses de plazo, ni se acreditó el nexo de causalidad entre el daño y el perjuicio que pretende.

Cabe resaltar que en el caso de que la cantidad estimada por el demandante en el juramento estimatorio excediere el 50% de la que resulte en su regulación, deberá ser condenado aquel a pagar a los demandados una suma equivalente al 10% de la diferencia, tal y como lo señala el art. 206 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, solicito respetuosamente desde este momento al Despacho, que en caso de encontrar probados los supuestos del artículo 206 del CGP al que se hizo referencia, aplique la sanción allí consagrada.

III. SOLICITUD DE PRUEBAS

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta las siguientes:

1. DOCUMENTALES.

Las mismas que fueron acompañadas por la parte actora en el escrito de demanda.

Adicional a las anteriores, se aporta:

- 1.1. Copia del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos número 6363, celebrado el 14 de abril del 2014.
- 1.2. Certificado de obligación del demandante.
- 1.3. Auto que ordena liquidación judicial del fideicomitente
- 1.4. Certificación Fiduciaria Bancolombia.

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Atendiendo lo dispuesto en los artículos 198 y siguientes del Código General del Proceso, solicito al Despacho, decretar el interrogatorio de la parte demandante, el cual, se surtirá conforme a los requisitos del artículo 202 *Ibíd.*

3. DECLARACIONES DE PARTE:

Conforme a los postulados del artículo 191, inciso final del C.G.P., solicito al Despacho se sirva decretar las siguientes declaraciones:

- 3.1. Declaración del Representante legal y/o quien haga sus veces de la sociedad *PEDRO GÓMEZ Y CIA S.A. en liquidación judicial.*, quien rendirá declaración bajo la gravedad de juramento, sobre los hechos en que se fundan tanto la demanda como la presente contestación, esto es, acerca del desarrollo del proyecto en cada una de las etapas, estado actual de la misma, condición económica actual, gestiones administrativas adelantadas por mi representada con miras a obtener el resultado final, etc.
- 3.2. Solicito respetuosamente se sirva decretar la declaración del Representante Legal Judicial y/o quien haga sus veces de la entidad que represento "Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo del P.A. UNICENTRO NEIVA, cuyo domicilio, residencia y demás información de contacto reposa en el expediente, y es parte demandada dentro de la presente Litis, para que exponga bajo la gravedad del juramento, cuál es el rol de la

sociedad fiduciaria dentro del presente contrato, cómo se llevó a cabo el cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales y límite de la responsabilidad dentro del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos. Además sobre la amplia gestión administrativa llevada a cabo para obtener la finalidad del proyecto inmobiliario.

Lo anterior, con el propósito de que dichas pruebas hagan parte de la comunidad probatoria al momento de tomar una decisión de fondo del presente proceso.

IV. NOTIFICACIONES

El Representante Legal Judicial de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – SOCIEDAD FIDUCIARIA- recibe notificaciones personales en la Calle 31 No. 6 – 87 piso 19 de la ciudad de Bogotá.

El suscrito apoderado recibe notificaciones personales en la calle 93 A N° 14-17 oficina 608 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono: 3102791873, correo electrónico: luis.orjuelaabogados@hotmail.com.

V. ANEXOS

Acompaño las pruebas documentales anunciadas en el acápite de pruebas de esta contestación.

Del señor Juez,



LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES

C.C. 80.191.004 de Bogotá D.C.

T.P. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura.

Correo electrónico: luis.orjuelaabogados@hotmail.com.

