

Samuel Beltrán Huertas

Abogado

Dir. Cra. 5ª No. 4 – 24

Celular: 300-5660823

Email: sbeltranh Huertas@gmail.com

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE ZAMBRANO, BOLIVAR

E. S. D.

REF.: PROCESO DE DESPOJO DE LA POSESION

DEMANDANTE: EDUARDO DE PRAGA BENAVIDES GUERERO y EDUARDO JOSE BENAVIDES RUEDA

DEMANDADOS: NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ e IVAN ANILLO CATALAN

RADICADO: 130894-4089-001-2019-00082-00-LRNº6.

SAMUEL BELTRAN HUERTAS, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.126.966 de Magangue y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 10.790 del Consejo Superior de la Judicatura, Email. sbeltranh Huertas@gmail.com, suscrito ante el Registro Nacional de Abogados, como apoderado especial de **NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ** con cedula de ciudadanía No. 79.230.074 de Suba, Cundinamarca, email. nelhergon@hotmail.com, a usted me dirijo para contestar la demanda correspondiente al proceso de la referencia; lo hago en los siguientes términos.

HECHOS DE LA DEMANDA

AL PRIMER HECHO: No es cierto. - El despojo de que se habla en este primer hecho no corresponde a la realidad, al contrario de ello, mi demandante es el que ha sufrido y sufre los embates de actos impropios de los demandantes sobre la posesión publica, quieta y pacifica que ha ejercido este desde el momento en que adquirió el inmueble, como consta en la Escritura Publica número 38 del 15 de abril de 2015 de la Notaria Única de Zambrano, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, por tanto, si la posesión del señor **NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ** es legítima, es censurable se le atribuya un despojo por parte de los demandantes por el simple hecho de ser las propiedades de ambos colindantes entre sí.

Los predios supuestamente afectados o predio afectado de los demandantes son el producto de una subdivisión del predio matriz con matrícula 062-6848 en los folios 062-37757 – 37358 – 37359 y 37360 y a través de este mecanismo se aumentó el área indicada en el 062-6848, con lo que se afectó su medición de manera irreal al aparentar una área total mayor, que en nada debe rebasar la colindancia del predio del señor **NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ**.

La venta del inmueble 062-6848 desde tiempo atrás fue cuestionada ante la Justicia Penal por haberse adquirido de espaldas a las normas contractuales Estado-Particulares y por ello la Sala Penal del Tribunal Superior de Bogotá emitió fallo de segunda instancia dejando sin soporte valido la propiedad de los demandantes, lo que genera la perdida automática de la posesión de estos al

Samuel Beltrán Huertas

Abogado

Dir. Cra. 5ª No. 4 – 24

Celular: 300-5660823

Email: sbeltranh Huertas@gmail.com

igual que la facultad de demandar, por lo que mi mandante no puede seguir siendo víctima de atropellos. (Anexo copia del texto de la sentencia de fecha 2 de julio de 2021 del Tribunal Superior de Bogotá Sala Penal, mediante la cual revoco el fallo de primera instancia del Juzgado 22 Penal del Circuito de Conocimiento de Bogotá Radicado 11001-6000-000-2015-00730-01). Este fallo en nada afecta la titularidad de mi mandante porque no hace parte del predio 062-6848, pero debe tenerse en cuenta para que no se abuse del derecho legítimo de su posesión como ha de probarse en la etapa de rigor.

AL SEGUNDO HECHO: No es cierto.- El Statu-quo decretado por la Alcaldía Municipal de Zambrano, no impide a mi mandante ejercer la posesión quieta y pacífica de su inmueble, como dije, quienes ejercen posesión perturbadora son los demandantes al atribuirse facultades indebidas y que no pueden recibir el beneficio de la Justicia.

AL TERCER HECHO: No es cierto.- El uso del predio de mi mandante no son actos perturbadores de la supuesta posesión de los demandantes, por tanto, este hecho debe desestimarse por no corresponder a la realidad.

AL CUARTO HECHO: Esto no es un hecho, es una suposición totalmente irrelevante porque debe probarse.

PETICIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por lo que deben rechazarse.

- a) Es así como la primera pretensión carece de veracidad, lo que obliga a no tomarse en cuenta.
- b) En la segunda se solicita imponer multa sin fundamento alguno, por lo que debe sufrir igual consecuencia.
- c) La cuantificación no debe ser atendida por falta de estimación.
- d) En igual sentido se debe considerar esta pretensión pues la condena debe dirigirse a la parte demandante por su equivocado proceder.

PUEBAS

Sírvase tener como pruebas válidas las que acompaño a favor de mi mandante y ordenar la práctica de otras, así:

- a) Documentales:
 - Certificado de tradición del Folio 062-4741
 - Copia de la carta catastral del predio con referencia catastral 00-00-0001-0004-000
 - Copia de la sentencia con radicado 11001-6000-000-2015-00730-01
 - Copia de la Escritura Publica número 38 del 15 de abril de 2015 de la Notaria Única de Zambrano.

Samuel Beltrán Huertas

Abogado
Dir. Cra. 5ª No. 4 – 24
Celular: 300-5660823
Email: sbeltranh Huertas@gmail.com

TESTIMONIALES

Sírvase citar para audiencia a las siguientes personal, para que rindan testimonio acerca de los hechos y contestación de la demanda:

A) ALBERTO RAFAEL RODRIGUEZ

CC. No. 4.032.195, Email. Ivanca3010@hotmail.com

B) ALBERTO DIAZ MURILLO

CC. No. 17.639.307, Email. folly_diaz@hotmail.com Cel. 3208546929

C) JESUS ENRIQUE MONTAÑO RODELO

CC. No. 73.088.601, Email. jm80797637@gmail.com Cel. 310719992

INSPECCION JUDICIAL

Sírvase fijar fecha y hora para la práctica de inspección judicial a fin de determinar los linderos y medidas del predio correspondiente a la propiedad y posesión de **NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ** con base a la documentación que acompaño como prueba a este escrito y demás pormenores que identifique. Considero debe nombrarse perito para ello, cuya carga económica la de corresponder a las partes a lo que mi mandante está dispuesto a subvencionar en el 50%.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase fijar fecha para audiencia para que los señores **EDUARDO DE PRAGA BENAVIDES GUERRERO y EDUARDO JOSE BENAVIDES RUEDA** demandantes en el proceso, respondan al interrogatorio de parte que verbalmente formulare relacionado con los hechos y contestación de la demanda. Reciben notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

Me reservo el derecho de interrogar a los testigos de la parte actora.

EXCEPCIONES DE FONDO

Presento las excepciones de falta de derecho para pedir e ilegitimidad para demandar por ausencia de causa.

SOLICITUD

Con base a lo antes expuesto a ustedes solicito rechazar las pretensiones de la demandada y condenar en costas y perjuicios a los demandantes.

ANEXOS

Acompaño los siguientes documentos:

- Poder para actuar
- Documentos relacionados como pruebas

Samuel Beltrán Huertas

Abogado

Dir. Cra. 5ª No. 4 – 24

Celular: 300-5660823

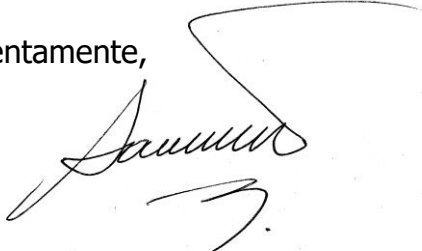
Email: sbeltranhuelas@gmail.com

NOTIFICACIONES

Mi mandante en el Email nelhergon@hotmail.com

El suscrito en la cra 5ª No. 4 – 24 Cartagena, Email. sbeltranhuelas@gmail.com o al celular 3005660823.

Atentamente,



SAMUEL BELTRAN HUERTAS

CC. No. 9.126.966 de M/gue

T.P. No. 10790 del C.S. de la J.

Email. sbeltranhuelas@gmail.com

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE ZAMBRANO, BOLIVAR.

E. S. D.

REF.: DEMANDA DE DESPOJO DE LA POSESION DE EDUARDO DE PRAGA BENAVIDES GUERRERO Y EDUARDO JOSE BENAVIDES RUEDA contra NELSON ENRIQUE HERNANDEZ CATALAN, IVAN ANILLO CATALAN Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RADICADO No: 13894-4089-001-2019-00082-00-LR No. 6.

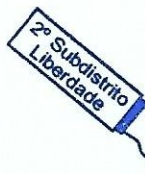
NELSON ENRIQUE HERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.230.074 de Suba, Cundinamarca, correo electrónico para notificaciones: nelhergon@hotmail.com, a usted me dirijo para manifestarle que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **SAMUEL BELTRAN HUERTAS**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.126.966 y Tarjeta Profesional de Abogado No. 10.790 del C.S. de la J., con Email. sbeltranhuestras@gmail.com, inscrito ante el Registro Nacional de Abogados, para que me represente en el proceso referenciado y que se distingue con el radicado número 13894-4089-001-2001-00082-00 L.R. No.6; en virtud de ello lo faculto para recibir, contestar la demanda y oponerse a ella, presentar excepciones de todo orden, promover incidentes y en especial el de perdida de competencia, presentar pruebas documentales y solicitar testimoniales, tachar de falsos documentos tanto públicos como privados, conciliar, transar, transigir, sustituir y reasumir este poder, en fin, hacer todo cuanto en derecho sea necesario para la eficacia de este mandato.

Relevo a mi apoderado de costas, gastos, multas y perjuicios que se puedan causar en mi contra dentro del proceso.

Renuncia a notificaciones, ejecutorias y términos del auto mediante el cual se adjunta este poder.

Atentamente,

Acepto,



12 JUL 2022

NELSON ENRIQUE HERNANDEZ
CC. No. 79.230.074 de Suba, Cund.

SAMUEL BELTRAN HUERTAS
CC. No. 9.126.966 de M/gue
T.P. No. 10790 del C.S. de la J.



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 2º SUBDISTRITO
Silvana Mitiko Koti - Oficial

SÃO PAULO - SP

Tamandaré, 768 - Liberdade - São Paulo/SP - Cep: 01525-000 - Fone/Fax: (11) 2614-4989 - site: www.registroliberdade.com.br

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ,
em documento sem valor econômico, dou fé.

Selo(s): 1 Ato: S11074AA-0362511

Em Teste da verdade. São Paulo, 12 de julho de 2022.

VERÔNICA SILVA ARAÚJO DO ROSÁRIO - ESCRIVENTE AUTORIZADA - (06d:1) Total R\$ 7,50

VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS OU RASURAS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2022-062-1-6676

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 062 EL CARMEN DE BOLIVAR DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: SAN JACINTO VEREDA: SAN JACINTO
FECHA APERTURA: 21/6/1979 RADICACION: 79-00300 CON: CERTIFICADO DE 21/6/1979

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 0000-0001-0004-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 00-2-002-092

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

UN PREDIO RURAL DENOMINADO "JESUS DEL RIO VARGAS", COMPUESTO DE TRES (3) GLOBOS DE TERRENO, CON TODAS SUS MEJOS, DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES, CASA DE HABITACIÓN Y TODO LO QUE DENTRO DE ÉL SE ENCUENTRE TALES COMO AGUADAS, ÁRBOLES, SERVIDUMBRES, CORRALES, UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL LOS MUNICIPIOS DE SAN JACINTO Y SAN JUAN NEPOMUCENO BOLÍVAR, CON CABIDA SUPERFICIARIA DE 5.064 HECTÁREAS Y 3.768 METROS CUADRADOS, DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: A.-UN GLOBO DE TERRENO QUE HIZO PARTE DE LA ANTIGUA HACIENDA "JESÚS DEL RÍO" EN JURISDICCIÓN DE LOS MUNICIPIO S DE SAN JUAN MEP. Y SAN JACINTO QUE SE HA CONOCIDO DESDE EL AÑO 1.963 COMO FRACCIÓN PRIMERA DE JESÚS DEL RÍO VARGAS" SEMBRADO EN PARTE EN PASTO ADMIRABLE Y GUINEA CUBIERTOS DE RASTROJOS Y MONTAÑAS, CON CABIDA APROXIMADA DE 4.674 HECTÁREAS, CERCADO EN SU CONTORNO CON ALAMBRES DE PÚAS, CON SUS CORRALES, MEJORAS, AGUADAS, INSTALACIONES, TELEFÓNICAS, BAÑADERAS Y DEMÁS DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES, QUE HACEN PARTE DEL CITADO GLOBO DE TERRENO, QUE ESTÁ FORMADO POR LOS POTREROS O DIVISIONES NOMBRADOS: "URUGUAY", "BUENAVISTA", "MANJARRES", "LA VITOLA", "LA ISLA", "SANTA MARIA", "LA SEBÚA", "LA PLAYÁ", "JUAN HERRERA", "CHABACU", "LA ZORRA", "LOS LOBOS", "SIBERIA", "SANTA SOFIA", "SANTA LIBRADA", "SANTA TERESA", "SANTA ROSA", "MANCHUCO", "BLAS ANILLO", "JAPON", "LINO", "CHINA", "RUSIA", "CERRO HUECO", "ZAMPON", "LOS GUINEOS", "ILLERO", "EGIPTO", "MANDINGA", "BALKANES", "MARU", "QUEMADO", "SANTA FE", COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS ESTE, CON EL RÍO MAGDALENA, DESDE EL LÍMITE NORTE O DIVISIÓN DENOMINADA "SANTA MARÍA, RIO MAGDALENA" AGUAS ARRIBA, HASTA LLEGAR AL PUNTO DENOMINADO "LA BODEGA" DE LA HACIENDA JESÚS DEL RÍO, EN EL PUNTO EN QUE DESEMBOCA EN EL CAMINO DE BAJO GRANDE, DE POR MEDIO CON LAS SIGUIENTES DIVISIONES O POTREROS DE LA ANTIGUA HACIENDA JESÚS DEL RÍO, QUE SON O FUERON DE ALCIDES BRÚ SANCHEZ, PARTE DE "PALMIRA" "HUERTA DE BOSSA", "CAÑO DE AGUA", "RIVERA" Y "GUAYACAN"; OESTE, CON DIVISIONES DE LA MISMA HACIENDA "JESÚS DEL RÍO" DENOMINADA "CONDENA", "EL ZAPATO", "LOS MANGOS", "LAS TROJAS", Y "MORROCOY" DE PROPIEDAD QUE ES O FUÉ DE LA SOCIEDAD DENOMINADA SUCESORES DE LÁZARO MARÍA PÉREZ U.; NORTE, CON TERRENOS QUE HICIERON PARTE DE LA ANTIGUA "HACIENDA JESÚS DEL RÍO", QUE SON O FUERON DE BUSTILLO HERMANOS, VICENTE BARRIOS, CUSTODIO MARTÍNEZ, VÍCTOR BETANCURT.- B.-UN GLOBO DE TERRENO QUE HIZO PARTE DE LA ANTIGUA "HACIENDA JESÚS DEL RÍO, UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN NEPOMUCENO Y SAN JACINTO BOLÍVAR, CON CABIDA SUPERFICIARIA DE 1.298 HECTÁREAS APROXIMADAMENTE Y 6.566 METROS CUADRADOS, INMUEBLE QUE SE CONOCIÓ CON EL NOMBRE DE "FRACCIÓN SEGUNDA DE JESÚS DEL RÍO VARGAS", FORMADO POR LOS POTREROS O DIVISIONES DENOMINADAS: "CONDENA", "EL LIMON", "EL ZAPATO", "LOS MANGOS", "LAS TROJAS", Y "MORROCOY", COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: SUR, CAMINO REAL A BAJO GRANDE EN MEDIO, CON PROTREROS O DIVISIONES DE LA ANTIGUA HACIENDA JESÚS DEL RÍO VARGAS, LLAMADOS "LOS GUAYACANES", "TOLÚA", "LATICA", Y "RINCON", QUE SON O FUERON DE PROPIEDAD DE ALCIDES BRÚ SANCHEZ; OESTE, CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE MARCOS ARIÑA, MIGUEL IBARRA, MANUEL VASQUEZ Y POTREROS O DIVISIONES DE LA ANTIGUA HACIENDA JESÚ DEL RÍO, DENOMINADA "CALAMAR", "ADMIRABLE ABAJO", "ADMIRABLE ARRIBA", DE PROPIEDAD QUE ES O FUÉ DE ALCIDES BRÚ SANCHEZ; NORTE, CON PROPIEDAD QUE ES O FUÉ DE BUSTILLO HERMANOS, CON LA DIVISIÓN O POTRERO LLAMADO "SANTA FÉ", QUE COMO PARTE DEL LOTE DESCRITO EN EL LITERAL ANTERIOR, QUEDA COMPRENDIDO DENTRO DE LA PRESENTE VENTA A FAVOR DE VACO DE COLOMBIA Y ESTE CON DIVISIONES O POTEROS DENOMINADO "SANTA TERESA", "ZAMPON", "ILLERO", Y "MANDINGA", QUE TAMBIÉN HACE PARTE DEL GLOBO DESCRITO EN EL LITERAL ANTERIOR.- C.- UNA CASA PAREDES DE HABAREQUE TECHOS DE ZINC Y ETERNIT, PISO ENCEMENTADOS Y MOSAICOS, CON SUS MEJORAS, ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS ENTRE ELLOS UNA PISCINA, UBICADA EN LA PARTE ORIENTAL DEL CORREGIMIENTO DE JESÚS DEL RÍO, MUNICIPIO DE ZAMBRANO JUNTO CON UNA ZONA O FAJA DE TERRENO ALADEÑA A DICHA CASA QUE HACE PARTE DE LA DIVISIÓN LLAMADA "PALMIRA" Y JUNTO CON 48 HECTÁREAS APROXIMADAMENTE DE TIERRA DE ALUVIÓN QUE HACE PARTE DE LA DIVISIÓN LLAMADA "EL ALUVION" INMUEBLES ESTOS QUE SE DENOMINAN "FRANCCIÓN TERCERA DE JESÚS DEL RÍO VARGAS" Y

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

QUE SE HALLA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS; "SUR, CON CASA QUE ES O FUÉ DE PROPIEDAD DE ALCIDES BRÚ SANCHEZ EN EL CORREGIMIENTO DE JESÚS DEL RÍO, Y SIGUIENDO EN LINEA RECTA DEL OESTE AL ESTE HASTA ENCONTRAR EL RÍO MAGDALENA ATRAVESANDO CON ESTA LINEA EL POTERRO "EL ALUVIÓN" DE MANERA QUE LA PARTE SUR, DE ESRA LINEA QUE ES O FUÉ DE PROPIEDAD DE ALCIDES BRÚ SANCHEZ Y LA PARTE NORTE LA QUE HACE PARTE DEL INMUEBLE QUE SE ENAJENA POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO; ESTE, CON EL RÍO MAGDALENA AGUAS ABAJO HASTA EL PUNTO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE "LA BODEGA" DE LA ANTIGUA HACIENDA JESÚS DEL RÍO; NORTE, CON LA BODEGA YA CITADA Y NORTE, CAMINO REAL DE GANADO EN MEDIO CON RESTO DE LA DIVISIÓN O POTRERO CONOCIDO CON EL NOMBRE "PALMITA" DE PROPIEDAD QUE ES O FUÉ DE ALCIDES BRÚ SANCHEZ Y CON TERRENOS Y CASA LLAMADA OEDING, TAMBIÉN QUE ES O FUÉ DE ALCIDES BRÚ SANCHEZ.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: RURAL

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONÓMICA: SIN DETERMINAR

1) JESUS DEL RIO

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 2/7/1957 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 20 DEL: 1/2/1957 NOTARIA UNICA DE ZAMBRANO VALOR ACTO: \$ 1.635.900
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 20
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BRU SANCHEZ ALCIDES CC# 3780544
A: SICESORES DE LAZARO MA PEREZ U X

ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 12/3/1958 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 808 DEL: 25/2/1958 NOTARIA UNICA DE ZAMBRANO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 102 PERMUTA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 8
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUCESTORES DE LAZARO MA PEREZ U
A: BRU SANCHEZ ALCIDES CC# 3780544 X

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 11/12/1958 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 57 DEL: 4/12/1958 NOTARIA UNICA DE ZAMBRANO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 57
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BRU SANCHEZ ALCIDES CC# 3780544
A: SUCESTORES DE LAZARO MA PEREZ U X

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 4/4/1963 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 1244 DEL: 25/3/1963 NOTARIA 2 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 3 - Turno 2022-062-1-6676

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 102 PERMUTA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 1.244

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

DE: SUCESTORES DE LAZARO MA PEREZ U

A: SOCIEDAD HACIENDA CEREZOS GUAMAL BOTELLO LOTES PUENTE ARANDA LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 16/7/1969 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 2426 DEL: 4/6/1969 NOTARIA 2 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 6.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 2426

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

DE: SOCIEDAD HACIENDA CEREZOS GUASIMAL BOTELLO LOTES PUENTE ARANDA LIMITADA

A: GAITAN DE REYES SOFIA CC# 20042287 X

A: SAMPER GOMEZ ALBERTO X

A: SOCIEDAD QUETICHE LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 006 Fecha 16/12/1969 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 6020 DEL: 3/12/1969 NOTARIA 10 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 6.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - GRAVAMEN. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 6020

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

DE: GAITAN DE REYES SOFIA CC# 20042287 X

DE: SAMPER GOMEZ ALBERTO X

DE: SOCIEDAD QUETICHE LIMITADA X

A: INDUSTRIA GANADERA COLOMBIANA S.A

ANOTACIÓN: Nro: 007 Fecha 16/12/1969 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 6020 DEL: 3/12/1969 NOTARIA 10 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA : 520 ANTICRESIA - TENENCIA NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 6020.

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

DE: GAITAN DE REYES SOFIA CC# 20042287 X

DE: SAMPER GOMEZ ALBERTO X

DE: SOCIEDAD QUETICHE LIMITADA X

A: INDUSTRIA GANADERA COLOMBIANA S.A

ANOTACIÓN: Nro: 008 Fecha 23/12/1970 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 6353 DEL: 5/12/1970 NOTARIA 10 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 2.000.000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 351 COMPRAVENTA VTA INDIVISA - LIM. DOMINIO NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 6353

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

DE: SOCIEDAD QUETICHE LIMITADA

A: SAMPER GOMEZ ALBERTO X

ANOTACIÓN: Nro: 009 Fecha 23/11/1970 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 6354 DEL: 5/11/1970 NOTARIA 10 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 102 PERMUTA INDIVISA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 6354.

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

DE: GAITAN DE REYES SOFIA CC# 20042287

A: SAMPER GOMEZ ALBERTO X

ANOTACIÓN: Nro: 010 Fecha 13/5/1975 Radicación S/N

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

DOC: ESCRITURA 2103 DEL: 24/4/1975 NOTARIA 4 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 007

ESPECIFICACION: CANCELACION : 840 CANCELACIÓN ANTICRESIS - TENENCIA NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 2.103

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

DE: INDUSTRIA GANADERA COLOMBIANA S.A

A: GAITAN DE REYES SOFIA CC# 20042287 X

A: SAMPER GOMEZ ALBERTO X

A: SOCIEDAD QUETICHE LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 011 Fecha 13/5/1975 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 2103 DEL: 24/4/1975 NOTARIA 4 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 65.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 2.103

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

DE: SAMPER GOMEZ ALBERTO

A: WACO DE COLOMBIA LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 012 Fecha 13/5/1975 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 2103 DEL: 24/4/1975 NOTARIA 4 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 6.500.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA RATIF - GRAVAMEN NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 2.103

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

DE: WACO DE COLOMBIA LIMITADA X

A: INDUSTRIA GANADERA COLOMBIA S.A

ANOTACIÓN: Nro: 013 Fecha 5/2/1976 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 6777 DEL: 10/11/1975 NOTARIA 4 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 6.508.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO ADQUISIC. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 6.777

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

DE: WACO DE COLOMBIA LIMITADA

A: ARINCO LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 014 Fecha 5/2/1976 Radicación S/N

DOC: ESCRITURA 6777 DEL: 10/11/1975 NOTARIA 4 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 4.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - GRAVAMEN NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 6.777

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

DE: ARINCO LIMITADA X

A: INDUSTRIA GANADERA COLOMBIANA S.A

ANOTACIÓN: Nro: 015 Fecha 21/6/1983 Radicación 83911

DOC: ESCRITURA 0855 DEL: 6/4/1983 NOTARIA 18 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 7.346.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA 2 GRADO - GRAVAMEN. NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 0855

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

DE: ARINCO LIMITADA X

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACIÓN: Nro: 016 Fecha 30/1/1984 Radicación 84046

DOC: ESCRITURA 4762 DEL: 27/10/1983 NOTARIA 4 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 5.500.000

Se cancela la anotación No. 006 , Se cancela la anotación No. 012 , Se cancela la anotación No. 014

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA - NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 4762

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 5 - Turno 2022-062-1-6676

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

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

DE: INDUSTRIA GANADERA COLOMBIANA S.A

A: ARINCO LIMITADA X

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 17/1/1986 Radicación 59

DOC: ESCRITURA 4042 DEL: 27/12/1985 NOTARIA 32 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 270.279.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 104 DACION EN PAGO (ESTE Y OTRO) - MODO ADQUISIC.

NATURALEZA Y NUMERO: E .P. # 4042.

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

DE: ARINCO S.A.

A: BANCO DE COLOMBIA X

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 17/12/1986 Radicación 2240

DOC: ESCRITURA 3092 DEL: 27/11/1986 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 271.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO - MODO ADQUISICION

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: SALAH DONADO ELIAS X

ANOTACIÓN: Nro: 19 Fecha 17/12/1986 Radicación 2240

DOC: ESCRITURA 3092 DEL: 27/11/1986 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 160.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO - GRAVAMEN

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

DE: SALAH DONADO ELIAS X

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACIÓN: Nro: 20 Fecha 26/6/1989 Radicación 1214

DOC: OFICIO 623 DEL: 27/5/1989 JUZ.5.CV.CTO DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 402 EMBARGO ESTE Y OTRO - MEDIDA CAUTELAR

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: SALAH DONADO ELIAS X

ANOTACIÓN: Nro: 21 Fecha 5/9/1990 Radicación 1351

DOC: ESCRITURA 3740 DEL: 4/9/1990 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA GRADO AUTORIZADO POR ACREEDOR ESTE Y OTRO - GRAVAMEN

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

DE: SALAH DONADO ELIAS YUDEX X

A: YEPES GARCES ARMANDO CC# 2884650

ANOTACIÓN: Nro: 22 Fecha 22/10/1990 Radicación 1548

DOC: ESCRITURA 4506 DEL: 16/10/1990 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 160.000.000

Se cancela la anotación No, 19

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: SALAH DONADO ELIAS X

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 6 - Turno 2022-062-1-6676

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 23 Fecha 22/10/1990 Radicación 1549
DOC: OFICIO 1095 DEL: 18/10/1990 JUZ.5.C.CTO DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 20

ESPECIFICACION: CANCELACION : 791 DESEMBARGO**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCO DE COLOMBIA****A: SALAH DONADO ELIAS X**

ANOTACIÓN: Nro: 24 Fecha 23/11/1990 Radicación 1730
DOC: ESCRITURA 5758 DEL: 14/11/1990 NOTARIA 31 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA - GRAVAMEN VALOR DEL ACTO: INDETERMINADA**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: SALAH DONADO ELIAS YUDEX X****A: AVIONES DE COLOMBIA S.A.**

ANOTACIÓN: Nro: 25 Fecha 10/10/1991 Radicación 1601
DOC: ESCRITURA 4909 DEL: 10/9/1991 NOTARIA 31 BOGOTA DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 480.000.000

Se cancela la anotación No, 24

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: AVIONES DE COLOMBIA S.A.****A: SALAH DONADO ELIAS YUDEX X**

ANOTACIÓN: Nro: 26 Fecha 23/12/1991 Radicación 1950
DOC: ESCRITURA 5304 DEL: 13/12/1991 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 173.000.000

Se cancela la anotación No, 21

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTRO**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: YEPES GARCES ARMANDO CC# 2884650****A: SALAH DONADO ELIAS YUDEX**

ANOTACIÓN: Nro: 27 Fecha 6/9/1994 Radicación 1942
DOC: ESCRITURA 3111 DEL: 2/9/1994 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 184.277.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO ADQUISICION**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: SALAH DONADO ELIAS****A: AGRO BOLIVAR S.A. X**

ANOTACIÓN: Nro: 28 Fecha 7/10/1994 Radicación 2269
DOC: ESCRITURA 3628 DEL: 5/10/1994 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 916 ACLARACION PRECIO ESCRITURA 3092**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****A: SALAH DONADO ELIAS**

ANOTACIÓN: Nro: 29 Fecha 5/12/1994 Radicación 2922
DOC: ESCRITURA 4472 DEL: 1/12/1994 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 916 RATIFICACION ESCRITURA 3628**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 7 - Turno 2022-062-1-6676

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

DE: BANCO DE COLOMBIA
A: SALAH DONADO ELIAS

ANOTACIÓN: Nro: 30 Fecha 31/3/1995 Radicación 650
DOC: ESCRITURA 1343 DEL: 30/3/1995 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 7.346.000
Se cancela la anotación No, 015
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE COLOMBIA
A: ARINCO LIMITADA

ANOTACIÓN: Nro: 31 Fecha 16/5/1995 Radicación 957
DOC: ESCRITURA 643 DEL: 11/5/1995 NOTARIA 43 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA - GRAVAMEN. VALOR INDETERMINADO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGRO BOLIVAR S.A. X
A: BANCO COOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO

ANOTACIÓN: Nro: 32 Fecha 30/12/1997 Radicación 1942
DOC: ESCRITURA 1550 DEL: 26/12/1997 NOTARIA 43 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 310 DIVISION MATERIAL SECCION 1 JESUS DEL RIO VARGAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: AGRO BOLIVAR S.A. X

ANOTACIÓN: Nro: 33 Fecha 27/4/1998 Radicación 565
DOC: ESCRITURA 430 DEL: 8/4/1998 NOTARIA 43 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 500.000.000
Se cancela la anotación No, 31
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO COOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO
A: AGRO BOLIVAR S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 34 Fecha 23/7/1998 Radicación 995
DOC: ESCRITURA 866 DEL: 16/7/1998 NOTARIA 43 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 150.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 104 DACION EN PAGO PARCIAL FRACCION SEGUNDA JESUS DEL RIO VARGAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGRO BOLIVAR S.A.
A: MEJIA URIBE HERNANDO X

ANOTACIÓN: Nro: 35 Fecha 30/7/1999 Radicación 707
DOC: ESCRITURA 1500 DEL: 24/12/1998 NOTARIA 43 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 30.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA SECCION 3 JESUS DEL RIO - MODO ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGRO BOLIVAR S.A.
A: VARGAS ARIAS NESTOR SALOMON CC# 19058349 X

ANOTACIÓN: Nro: 36 Fecha 9/8/2007 Radicación 1305
DOC: RESOLUCION 001 DEL: 13/7/2007 CMAIPD DE ZAMBRANO VALOR ACTO: \$ 0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE EL CARMEN DE BOLIVAR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 8 - Turno 2022-062-1-6676

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0352 DECLARATORIA ZONA INMINENTE DESPLAZAMIENTO -
LIMITACION DE DOMINIO

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

DE: CMAIPD DE ZAMBRANO BOLIVAR

A: VARGAS ARIAS NESTOR SALOMON CC# 19058349

ANOTACIÓN: Nro: 37 Fecha 18/4/2008 Radicación 917

DOC: RESOLUCION 001 DEL: 12/3/2008 COMITE MUNICIPAL DE ATENCION INTEG DE ZAMBRANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0474 PROHIBICION DE ENAJENAR O TRANSFERIRLOS DERECHO SOBRE
BIENES CONFORME A LO PREVISTO EN LA LEY 1152/07 RESOLUCION 227/08 - M.CAUTELAR OFICINA DE ORIGEN: COMITE
MUNICIPAL ATENCION INTEGRAL A LA POBLACION DESPLAZADA

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

DE: C.M.A.I.P.D DE ZAMBRANO BOLIVAR

A: VARGAS ARIAS NESTOR SALOMON CC# 19058349

ANOTACIÓN: Nro: 38 Fecha 12/3/2013 Radicación 2013-062-6-725

DOC: RESOLUCION 018 DEL: 27/11/2012 ALCALDIA MUNICIPAL ZAMBRANO BOLIVAR DE ZAMBRANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0900 OTRO - LEVANTAMIENTO DE PROTECCION DEL COMITE MUNICIPAL DE ATENCION
INTEGRAL A LA POBLACION DESPLAZADA DE ZAMBRANO

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

DE: C.M.A.I.P.D DE ZAMBRANO

A: VARGAS ARIAS NESTOR SALOMON CC# 19058349 X

ANOTACIÓN: Nro: 39 Fecha 16/4/2015 Radicación 2015-062-6-954

DOC: ESCRITURA 38 DEL: 15/4/2015 NOTARIA UNICA DE ZAMBRANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - FRACCION TERCERA DE JESUS DEL RIO

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

DE: VARGAS ARIAS NESTOR SALOMON CC# 19058349

A: HERNANDEZ GONZALEZ NELSON ENRIQUE CC# 79230074 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *39*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

32->062-23304

34->062-23305

35->062-23470

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: Fecha: 20/3/2009

NOTARIA 32 BORRADA Y CORREGIDA ANOTACION 17 SI VALE

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2009-062-3-539 Fecha: 19/8/2009

AJUSTE EN LINDEROS, POR INCONSISTENCIAS

Nro Matrícula: 062-4741

Impreso el 26 de Julio de 2022 a las 09:46:58 am

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

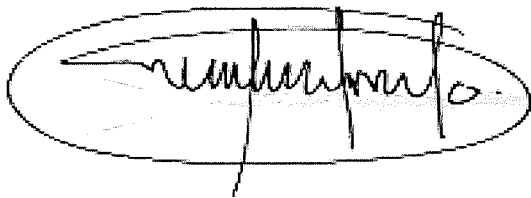
USUARIO: 84083 impreso por: 84083

TURNO: 2022-062-1-6676 FECHA: 26/7/2022

NIS: 9GFQwROovySkaWEELAnCeWQ83yF6gJHypFfsHs8yE75s72tRMh93w==

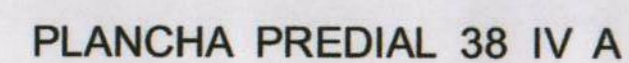
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CARTAGENA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) LEONARDO ANTONIO MANJARRES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



República de Colombia



Rama Judicial
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá
Sala Penal

Magistrado Ponente
LEONEL ROGELES MORENO

Lectura: Bogotá, D.C. dos (2) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado:	11001-6000-000-2015-00730-01
Referencia:	Ordinaria Ley 906 de 2004
Procesado:	Carlos Salvador Albornoz Guerrero
Delito:	Interés indebido en la celebración de contratos y otros
Decisión:	Revoca y condena.
Aprobado Acta N°.	84 del 30 de junio de 2021

ASUNTO

El tribunal resuelve los recursos de apelación interpuestos por la fiscalía, el ministerio público y el apoderado de la víctima contra la sentencia proferida el 15 de mayo de 2020, mediante la cual el Juzgado 22 Penal Circuito de Conocimiento de Bogotá absolvió al procesado.

HECHOS

El 29 de octubre de 2010, el representante de la hoy extinta Dirección Nacional de Estupefacientes –en adelante D.N.E.-, instauró denuncia para que se investigaran las irregularidades en que incurrió su ex director Carlos Salvador Albornoz Guerrero, relacionadas con el manejo de algunos bienes incautados por delitos de narcotráfico y conexos.

La fiscalía indicó que se llevó a cabo una reunión -no afirmó cuando-

entre el acusado, Eduardo de Praga Benavides Guerrero, Édgar Hernández – hoy fallecido-, Julio César Rico Cifuentes, José Antonio Mutis Perdomo y Mario Román, en la cual Benavides Guerrero le propuso a Rico Cifuentes que, por intermedio de la sociedad Capital & Business S.A., se comprara la cartera del crédito que pesaba sobre el inmueble denominado “Jesús del Río” ubicado en el municipio de Zambrano, Bolívar¹, y luego de ello Albornoz Guerrero les adjudicaría el bien por un valor inferior al avalúo comercial.

Lo anterior, en razón de que sobre el citado predio -que fue objeto de extinción del derecho de dominio-, existía una deuda con el Banco Ganadero -hoy B.B.V.A.- con garantía hipotecaria, adquirida por Luis Enrique Ramírez Murillo alias “Miky Ramírez”.

El 10 de diciembre de 2007 Capital & Business S.A. negoció la cartera con la entidad financiera por \$1.200.000.000 y el 21 de febrero de 2008 el Juzgado 10º Civil del Circuito de Bogotá aceptó la cesión del crédito

Mediante Resolución N° 1019 del 25 de julio de 2008, el subdirector de bienes de la D.N.E. nombró como depositario provisional del inmueble a José Antonio Mutis Perdomo –socio de Capital & Business S.A. e Inveragrícola S.A.-, y éste otorgó poder para recibir el predio a Eduardo José Benavides Rueda – también socio de la última compañía-.

El 28 de noviembre siguiente, el citado juzgado civil liquidó en \$2.730.783.136 el crédito adquirido por la sociedad anónima.

En el oficio E-2008-16079 –sin fecha- Carlos Albornoz Guerrero informó a Capital & Business S.A. que, de conformidad con el avalúo comercial del inmueble², su precio era de \$2.372.507.410, lo ofreció en dación en pago y

¹ Con folio de matrícula inmobiliaria N° 062-0006848 y que fue declarado extinto por el Juzgado 2º Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá, el 5 de marzo de 2004 –decisión confirmada en segunda instancia del 30 de diciembre siguiente-. En dichos proveídos también le fueron reconocidos los derechos hipotecarios a favor del Banco Ganadero, hoy B.B.V.A.

² Realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

firmaron la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008³.

Sin embargo, el representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá no reconoció haber realizado tal avalúo⁴ y tampoco se encontró en algún archivo oficial. Entre tanto, los peritos del Cuerpo Técnico de Investigación de la fiscalía –en adelante C.T.I.–, determinaron que aquella propiedad tenía un valor de \$4.442.380.745 para la fecha de la negociación.

La escritura pública en la que se consignó un avalúo comercial realizado supuestamente por la lonja, resultó inferior al real, y se utilizó como medio para inducir en error al funcionario de la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, y así obtener el registro del predio⁵ en favor de la sociedad, después de lo cual la firma mencionada transfirió el dominio total del bien por \$1.200.000.000, a la empresa Inveragricol S.A. conformada por Eduardo de Praga Benavides Guerrero, el hijo de éste, Mario Román y José Antonio Mutis Perdomo.

ACTUACIÓN

El 12 de agosto de 2015 ante el Juzgado 65 de Control de Garantías, la titular de la acción penal formuló imputación a Carlos Salvador Albornoz Guerrero por los delitos de peculado por apropiación, interés indebido en celebración de contratos, fraude procesal y obtención de documento público falso, con circunstancias de mayor punibilidad⁶. El imputado no aceptó cargos y el juzgado se abstuvo de imponerle medida de aseguramiento⁷.

El 9 de noviembre de la misma anualidad la fiscalía presentó escrito de acusación, y el 4 de febrero de 2016 el Juzgado 22 Penal del Circuito de

³ En la Notaría 8 del Circulo de Bogotá.

⁴ Establecido como un requisito para este tipo de transacciones, según el artículo 196 del Decreto 1170 del 14 de abril de 2008.

⁵ Anotación N° 17 del 26 de enero de 2009.

⁶ Según los artículos 58 numeral 10, 288, 397 inciso 2º, 409 y 453 del Código Penal.

⁷ Decisión confirmada por el Juzgado 46 Penal del Circuito de Conocimiento el 8 de octubre de 2015.

Conocimiento llevó a cabo la correspondiente audiencia por los mismos delitos imputados en calidad de coautor⁸.

Los días 14 de julio, 23 de septiembre, 28 de octubre, 12 de diciembre de 2016 y 17 de octubre de 2017 se realizó la audiencia preparatoria.

El juicio oral se desarrolló los días 19, 22 y 23 de febrero, 13, 14, 16 y 19 de agosto, 16 y 17 de octubre, 26, 27, y 29 de noviembre de 2018; así como el 15 de marzo, 10 y 11 de abril, 20 y 21 de mayo, 2, 3 y 4 de septiembre, y 22 de octubre de 2019. Clausurada esta etapa y escuchados los alegatos de conclusión, el juzgado emitió sentido de fallo absolutorio.

El 15 de mayo de 2020 se dio lectura a la sentencia que fue apelada por la fiscalía, el ministerio público y el representante de la víctima -Sociedad de Activos Especiales -en adelante S.A.E. -.

DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

En lo que atañe al delito de obtención de documento público falso, aseveró que la fiscalía no demostró más allá de toda duda, que la manifestación contenida en la cláusula octava de la escritura pública N° 3756 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá es falsa.

Mencionó que, si bien el testigo Diego de Jesús Monroy Rodríguez – representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá- indicó que no supervisó ni firmó ese avalúo, tampoco descartó que otra persona de esa empresa lo hubiera hecho.

Añadió que existen indicios que permiten concluir que aquel documento sí pudo existir, ya que dicho deponente también manifestó: i) que esa sociedad ha contratado en diferentes oportunidades con entidades

⁸ Carpeta 1 folio digital 215. En el record 8:54 el fiscal expresó "(...) como presunto coautor de los delitos de interés indebido en la celebración de contratos, en concurso homogéneo con obtención de documento público falso, peculado por apropiación y fraude procesal, con circunstancias de mayor punibilidad (...)".

públicas entre las cuales estaba la D.N.E.; ii) aceptó que la solicitud de avalúo de la D.N.E. fue atendida por el vicepresidente Héctor José Martínez Lis, ya que existen oficios que fueron dirigidos a este y iii) que Jorge Enrique Tadeo Javier Monroy Rodríguez pudo haberlo hecho suplantando su firma, ya que entre otras cosas, conoció que aquel falsificó avalúos aunque no precisó cuales.

Afirmó que el documento no se halló en el archivo de la lonja, porque no contaba con espacio suficiente para esa época.

Destacó que al tratarse de folios individuales que ocupaban poco espacio, esa empresa sí conservó: i) la orden de prestación de servicios N° 00034 del 11 de agosto de 2008; ii) el oficio ASEF-2442-08 del 3 de septiembre del mismo año, por el cual se aceptó la cotización del avalúo; iii) el oficio ASEF-2887-08 con el que se solicitó la corrección del avalúo y; iv) la factura de venta N° 0504 el 18 de noviembre de la citada anualidad.

La juez advirtió que es normal el tratamiento que la lonja dio a la documentación, teniendo en cuenta el tiempo trascurrido y el volumen del archivo.

Adujo que en nuestro sistema procesal penal no existe la tarifa legal⁹, de manera que, al no encontrarse el avalúo del predio, nada impedía que su existencia pudiera demostrarse por otros medios como los enunciados.

Destacó que Diego de Jesús Monroy Rodríguez admitió que firmó la factura de venta N° 0504 del 18 de noviembre de 2008, y en el oficio C. LIB 110-02-2015 del 12 de febrero de 2015, certificó que es auténtica.

Citó el memorando ASEF-771-08 del 19 de noviembre de 2008, por medio del cual Clara Eugenia Garrido de Valdenebro, asesora del despacho del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen

⁹ Mencionó la sentencia de la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia con radicado 13.518 del 30 de enero de 2003.

Organizado -en adelante F.R.I.S.C.O.-, remitió dicha factura a Fredy Hernández Sandoval -tesorero de la entidad-, para que girara a favor de la lonja \$5.800.000 por concepto de “*avalúos comerciales corporativos de los predios rurales denominados Jesús del Río 1 (...) Jesús del Río 2 (...) y el lote El Triunfo (...)*”.

El juzgado cuestionó que el ente fiscal le pusiera de presente a la testigo ese memorando sin firma, pero en posterior sesión la defensa ingresó como prueba sobreviniente, uno que sí estaba suscrito por ella¹⁰.

El despacho concluyó que se frustró el intento del ente acusador de restarle credibilidad a esa prueba, y calificó su actuar como “*eminente desleal*” porque se trata de la misma funcionaria que en otro juicio, utilizó el documento firmado.

Expresó que por medio de la investigadora Martha Esther Velásquez Burgos, se conoció el oficio N° CS-2015-005828 de 17 de marzo de 2015 en el que la Sociedad de Activos Especiales -en adelante S.A.E.-, refirió que al consultar el aplicativo S.I.A.F. de la extinta D.N.E. registró una operación del 26 de noviembre de 2008 para el pago de la factura N° 0504.

Añadió que Carlos Andrés Quintero Ortiz, de la S.A.E., hizo una breve relación de los movimientos contables para el pago de esa factura, de forma que se consignaron \$5.751.700 porque operó una “*reversión por impuesto*” de \$48.300.

Mencionó que esa transacción bancaria también fue certificada por la subgerente de gestión operativa del banco B.B.V.A. y mediante la copia del extracto de la cuenta corriente de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

Recordó que los testigos Diego de Jesús Monroy Rodríguez y Aura Stella

¹⁰ En la primera declaración la señora Clara Eugenia Garrido expresó: “*me llama la atención de algo de este papel, porque en la declaración que yo hice en abril [refiriéndose a otro juicio] que era también con este predio, a mí me pusieron de presente, creo que era éste mismo documento, y ese documento sí tenía firma, mi firma (...)*”.

Cubillos Mayorga –contratada para desarrollar funciones en el F.R.I.S.C.O.-, señalaron que ninguna entidad pública o privada, “*paga por algo que no ha recibido*”, y que ésta última reconoció que el memorando ASEF-771-08 era del tipo de documentos que revisaba diariamente.

Desestimó el argumento de la fiscal al calificar de irrisorio el valor de los tres avalúos, porque si bien el testigo Diego de Jesús Monroy Rodríguez mencionó que el de Jesús del Río podría costar hasta \$200 millones de pesos y tardar 30 o 40 días en su elaboración, esto lo afirmó basado en el predio que visitó 20 años atrás¹¹, cuando poseía características diferentes y contaba con aproximadamente 16.000 hectáreas¹².

Señaló para el 2008 esa superficie era 1.825 hectáreas, por lo que sí era viable la elaboración del avalúo comercial en 20 días.

Recalcó que el testigo Héctor José Martínez Lis también “*hace más posible*” la existencia del avalúo, ya que no descartó la posibilidad de haberlo firmado, tomando en consideración que para el año 2008 asumió la representación legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

Hizo mención a que ante la desorganización administrativa de la D.N.E. y de la S.A.E. es lógico el extravío del avalúo¹³.

Expuso que ese documento no tenía por qué ser anexado a la escritura pública, ya que ninguna norma lo exigía y esto lo corroboró Clara Eugenia Garrido de Valdenebro.

Señaló que “*es imposible tener por demostrada, más allá de toda duda razonable*” la materialidad del delito de obtención de documento público

¹¹ Momento para el cual realizó ese avalúo solicitado por Coopdesarrollo.

¹² Explicó que para aquel entonces pertenecía a alias “*Miky Ramírez*”, y comprendía un conglomerado de haciendas (Jesús del Río 1 y 2, El Hacha, La Esmeralda, La Vega, Arinco, La Esperanza y otras de gran extensión, según lo refirió el testigo Hildebrando Martín Ávila Mejía.

¹³ Citó la declaración en tal sentido de Mauricio Solórzano Arenas –vicepresidente jurídico de la S.A.E. S.A.S., la testigo Liliana Esther Vitar Castilla, lo que también se respaldó con el informe de actuación especial de fiscalización N° AT-77 de 2015 realizado por la contraloría.

falso, porque existen medios suasorios que indican que el avalúo del predio Jesús del Río sí existió, de manera que la cláusula octava de la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008, no puede tenerse por falsa.

Agregó que, como la falsedad de la escritura pública no se demostró, el medio fraudulento utilizado para hacer incurrir en error al titular de la oficina de instrumentos públicos de El Carmen de Bolívar no existió, de manera que el delito de fraude procesal tampoco puede ser objeto de reproche.

Recordó que en la audiencia de acusación el fiscal manifestó su intención de retirar ese cargo, aunque finalmente optó por atenerse a lo probado en el proceso en cuanto a la coautoría¹⁴.

Sobre el peculado por apropiación destacó que mediante la estipulación probatoria N° 14, se acreditó el sujeto activo calificado, y que, de conformidad con las competencias que le fueron asignadas en los artículos 25 y 27 del Decreto 1461 de 2000, el acusado podía disponer de la finca Jesús del Río para entregarla en dación en pago.

Aseguró que esa transacción se hizo por el valor indicado en la escritura pública la cual no es espuria, de manera que el monto de lo apropiado, no existió¹⁵.

En cuanto al avalúo que realizó la fiscalía, manifestó que se presentó incongruencia relacionada con la cabida superficial.

Objetó que en el dictamen no se adjuntaron algunas de las fuentes relacionadas, lo cual desconoce el numeral 10° artículo 226 del Código General del Proceso, al que acudió en virtud del principio de integración

¹⁴ Citó la sentencia con radicado 24.026 de la Sala de Casación Penal, de la Corte Suprema de Justicia, relacionada con el principio de la congruencia.

¹⁵ También arguyó que la fiscalía desconoció el principio de congruencia porque en los alegatos de conclusión modificó esta suma, por la de \$1.711.597.609 que corresponde al remanente que debía ingresar al F.R.I.S.C.O.

previsto en el artículo 25 de la Ley 906 de 2004.

Expresó que el perito fue impreciso al señalar que el Estado adquirió el dominio del inmueble mediante una resolución emanada del Juzgado 2º Penal del Circuito Especializado de Descongestión, ya que esto ocurrió en virtud del fallo que emitió ese despacho y que fue confirmado por el Tribunal Superior de Bogotá.

Estimó que en el ítem 4.10 relacionado con el orden público, se hicieron apreciaciones abstractas, vagas, indeterminadas y subjetivas, de manera que este factor fue minimizado¹⁶. También advirtió que la entrega del predio contiguo La Esmeralda a la Armada Nacional, no representó en el 2008 la construcción de algún regimiento militar en la zona.

Añadió que para ese año no existían construcciones en el predio, lo cual se colige, ya que la fuente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - I.G.A.C.- no fue adjuntada para corroborar la información de que el área construida era de 1.807 metros cuadrados para aquella época, y porque el testigo Hildelberto Martín Ávila Mejía, aseveró que después de que Luis Enrique Ramírez Murillo "Miky Ramírez" fue capturado, las F.A.R.C. bombardearon ese inmueble. Solo que en el 2009 con la llegada de los Benavides "las construcciones fueron levantadas" aunque para el 2014, cuando se tomaron las fotografías también se pudo apreciar la decadencia de las mismas.

Expresó que el perito de la fiscalía aceptó que no investigó las características del terreno para el 2008 como las vías internas, los recursos hídricos, no verificó si para aquel entonces el predio también tenía esa vocación de agro pastoril y agro silvopastoril, ni tuvo en cuenta la situación jurídica del predio en cuanto a la ocupación ilegal del mismo.

¹⁶ En este sentido mencionó la Resolución RB1905 del 30 de junio de 2015 "*por la cual se decide la no inclusión de una solicitud en el registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente*" en la que se relacionó el desarrollo del conflicto armado en esa zona, en la que además resaltó que "(...) la región de los Montes de María fue declarada como zona de rehabilitación, solo hasta el 2005, a raíz de los acuerdos de Ralito" de lo que advertido que las A.U.C se desmovilizaron pero no las F.A.R.C. la que se mantuvo en el sector hasta el 2007. Añadió que también se trató de una situación descrita por los testigos Elmer Alfonso Ochoa, Guillermo Enrique García Aragón e Hildelberto Martín Ávila Mejía.

También expuso que se examinaron las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas reportadas por el I.G.A.C. para el 2014, pese a que en el 2005¹⁷ se ordenó la actualización catastral del Municipio de Zambrano Bolívar, lo que modificó de 14 a 5 zonas homogéneas para el 2008.

Aseveró que el método de comparación o mercado fue manipulado, porque se tergiversó el artículo 1º de la Resolución 620 de 2008, ya que el estudio de ofertas de bienes semejantes “*distan de serlo*”, dado que se trata de predios distantes que cuentan con el suministro de servicios, vías de acceso y construcciones que en algunos casos fueron descritas como excelentes. Cuestionó que el informe tiene fecha de octubre, pero las ofertas consultadas se realizaron en noviembre de 2014, situación que también riñe al no haber auscultado las existentes en el 2008.

Agregó que el perito trató de inducir en error al despacho “*aprovechando de sus conocimientos*”, ya que la citada norma no prevé que éstas sean “*actualizadas en el tiempo*”, lo cual fue agregado con el propósito de validar esa actuación. No obstante, aclaró que, como esa cita no se hizo precedida de comillas o signo de puntuación que indique que es transliteración de la norma, se abstendría de compulsar copias.

Aseguró que lo anterior revela que se llegó a conclusiones “*totalmente sesgadas y parcializadas*”, de manera que le dio la razón a la defensa al poner en duda las calidades del perito de la fiscalía, lo cual además “*pone en evidencia la desidia, pereza y negligencia*” con la que realizó el avalúo.

Afirmó que no puede aceptar el grado de “*certeza total*” que el perito dio al avalúo, porque además el valor por hectárea no estaba entre \$896.056 y \$3.370.875 –según la zona geofísica en la que estuviera ubicada-, sino en \$350.000 como lo denunciaron algunos campesinos a la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas –

¹⁷ Citó entre otras la Resolución N° 13-000-032-2005 de 30 de junio de 2005, mediante la cual esa autoridad ordenó la actualización catastral del Municipio de Zambrano Bolívar,

Resolución RB 1905 del 30 de junio de 2015-, lo cual corroboró Hildelberto Martín Ávila Mejía.

Expresó que, si bien ese testigo incurrió en contradicción cuando señaló que se conoció con el acusado cuando viajó a Bogotá y lo visitó en el “C.E.S.P.O.”, lugar donde estaba con medida de aseguramiento, pero dada la fecha que informó Albornoz Guerrero, para aquel entonces no estaba detenido, se trató de una contradicción que recayó en un aspecto accesorio que no desvirtúa la credibilidad del relato histórico que realizó, el cual fue espontáneo y coherente respecto del contexto de violencia en el municipio de Zambrano Bolívar.

Añadió que, de conformidad con las 8 escrituras públicas aportadas por la defensa, en aquel tiempo la hectárea se vendió a no más de \$1.176.471 y se trata de predios comparables porque están ubicados en el mismo municipio, lo cual fue corroborado por Edgardo Oviedo Castillo, quien narró que, en el año 2007, a solicitud de Megabanco avaluó ese predio, entre otros, y determinó que el valor de dicha fracción de tierra era de \$850.000.

Señaló que la fiscalía infructuosamente procuró controvertir ese dictamen en aspectos como la ubicación, la existencia de ganado, la extensión del terreno estudiado, el no cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C., el no haber dejado consignados los nombres de los encuestados –ante lo cual aclaró el testigo que aquellos le solicitaron mantener la reserva de sus identidades-, el haber omitido consignar que había problemas de orden público y que no allegó con el avalúo las fotografías del inmueble y “otros más”.

Sin embargo, indicó que para ese despacho solo “*son meras formalidades*”, que no impugnan la credibilidad del testigo, porque no se atacó la capacidad de Edgardo Oviedo Castillo para percibir, recordar y comunicar los aspectos esenciales de aquel estudio, y la fiscalía no demostró que éste tuviera interés en favorecer al procesado, si se atiende a que se trató de un avalúo que se realizó de forma previa a la dación en pago.

Concluyó que el ente acusador no probó más allá de toda duda, que el predio Jesús del Río para el año 2008 tenía un valor comercial superior a \$4.400 millones, lo cual descarta una conducta que haya defraudado al erario público.

Manifestó que, de conformidad con la jurisprudencia¹⁸, el interés indebido en la celebración de contratos debe ser exteriorizado, y según la fiscalía, esto se realizó con la firma de la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008 al entregar el bien a Capital & Business S.A., lo que se tradujo en el beneficio recibido por el acusado a través de su esposa y el obtenido por su amigo Eduardo de Praga Benavides.

No obstante, adujo que no existe sustento probatorio de que aquel recibió algún provecho económico a través de su cónyuge Blanca Bernal Mahé, lo que converge en "*meras suposiciones e intentos fútiles*" de que la precitada fue socia de Inveragricol S.A.

Aseveró que la dación en pago no fue ilegal, sino que se ajustó a derecho, que en el juicio no se probó que Capital & Business S.A. tuviera alguna relación con Carlos Salvador Albornoz Guerrero, ni que su esposa o amigo fueran accionistas de la misma.

Tras efectuar un recuento de la situación jurídica y transacciones realizadas con el predio, recalcó que este fue vendido a Inveragricol S.A. por valor de \$1.200 millones de pesos –como consta en la escritura pública N° 2042 del 16 de abril de 2009-. También describió la forma de constitución de Capital & Business S.A., que mediante asamblea del 22 de abril de 2010 cambió su nombre a C&B S.A.S, y relacionó la conformación de sus juntas directivas principal y suplente, la cual se declaró disuelta a través de junta de accionistas del 11 de diciembre de 2012.

Del mismo modo, hizo mención a la vida jurídica de Inveragricol S.A.

¹⁸ Citó la sentencia con radicado N° 44.609 del 11 de octubre de 2017 de la Corte Suprema de Justicia.

creada el 11 de enero de 2008, su ubicación, objeto social, personas que conformaban las juntas directivas y su disolución el 12 de diciembre de 2012.

De lo anterior coligió que la señora Blanca Bernal Mahé no perteneció a esa sociedad, dado que tampoco fue mencionada en el acta de asamblea de accionistas N° 3 y advirtió que la N° 4 no fue aportada por la fiscalía. Además, el 18 de agosto de 2015 el Notario 16 del Círculo de Bogotá certificó que la precitada no fue nombrada en el acto de constitución.

Tras dicho análisis, expresó que no se puede concluir que Carlos Salvador Albornoz Guerrero encauzó su actuar en provecho suyo y a través de su esposa, ni exteriorizó algún interés indebido en apropiarse en favor suyo o de un tercero de Jesús del Río, a través de Eduardo de Praga Benavides Guerrero, de quien reconoció que en *"la actualidad"* es propietario del 57.09% de esa finca y del predio con matrícula inmobiliaria N° 062-31373 el cual fue segregado de aquel.

Afirmó que no se demostró que Benavides Guerrero adquirió esos bienes por la incorrecta administración del patrimonio público, aquel no formaba parte de Capital & Business S.A. cuando se hizo la dación en pago, ni se acreditó la *"malversación"* de las funciones asignadas al acusado.

Agregó que del contrato de cesión tampoco se advierte que el implicado haya influido en la compra de los derechos hipotecarios al banco.

Advirtió que, si el procesado realmente hubiera querido favorecerse o hacerlo para un tercero, *"simplemente"* no habría permitido que la sociedad perdiera más de 300 millones para el 2008, con la dación en pago inferior al crédito liquidado por el juzgado.

Expresó que la acusación de la fiscalía no deja de ser *"una mera conjetura"* porque para la fecha en que la sociedad adquirió el crédito, no sabía en cuánto lo iba a liquidar el juzgado. Posteriormente, describió el trámite desarrollado entre Capital & Business S.A. y la D.N.E para destacar

que estuvo conforme con la norma que para la época gobernaba la venta de los bienes que formaban parte del F.R.I.S.C.O. –Decreto 1170 de 2008 – y a lo cual hicieron mención los testigos Ómar Adolfo Figueroa Reyes, Martha Carolina Quiñones Torres y Clara Eugenia Garrido de Valdenebro.

Manifestó que, si bien la Resolución 023 de 2006 señalaba el carácter obligatorio de ofrecer el bien en dación en pago al tercero de buena fe, el prenombrado decreto destacaba su carácter potestativo, y lo cierto es que ello no vicia de ilegalidad el acto de ofrecimiento *“en tanto que el núcleo esencial de la norma no se ve afectado”*.

Afirmó que *“muy seguramente”* por un error de digitación, el oficio E-2008-74583 del 13 de noviembre de 2008 –mediante el cual se aceptó recibir el bien en dación en pago-, se elaboró cinco días antes de haberse radicado, y que esa tradición fue realizada con la autorización del Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada del Municipio de Zambrano Bolívar, en virtud de la solicitud realizada por el acusado el 20 de diciembre de 2008, de lo cual se colige que no es cierto que ese requerimiento se haya radicado con posterioridad al negocio jurídico -29 de diciembre de dicha anualidad-.

Añadió que el testigo Guillermo Enrique García Aragón –asesor jurídico de la alcaldía del municipio de Zambrano -Bolívar- expuso que en ningún momento hubo presión ni oposición para levantar la medida que pesaba sobre el predio, que esa solicitud fue resuelta por unanimidad en sesión del 23 de diciembre de dicho año¹⁹ y que Hildeberto Martín Ávila Mejía informó que no relegaba al dueño del derecho de disposición de su propiedad, lo que explica que la dación en pago no fue irregular.

¹⁹ Mencionó la declaración de Elmer Alfonso Ochoa Ochoa, secretario del interior de la precitada municipalidad, que narró la conformación de los Comités Municipales de Atención a la Población Desplazada por la Violencia en Colombia, que en este caso la integraban: el alcalde, secretario, personero, delegados de las personas víctimas de ese delito, el comandante de infantería de la marina que operaba en el municipio, un delegado de la Cruz Roja entre otros. También relacionó el concepto que dio Hildeberto Martín Ávila Mejía por el cual se creó ese comité hasta el 2012 cuando la zona fue declarada en estado de recuperación.

Expresó que, en efecto, Carlos Albornoz Guerrero era amigo de Eduardo de Praga Benavides para cuando se entregó el predio Jesús del Río a Capital & Business S.A. y éste era el representante legal de Inveragricol, pero que *“ello per se no indica que el procesado inclinó su voluntad para favorecer”* a la citada compañía porque esta había adquirido los derechos de crédito 15 meses antes.

También manifestó que, de conformidad con el artículo 18 del Decreto 1461 de 2000, se permitía al acusado nombrar a *“quien tuviere un derecho litigioso demostrado legalmente”* como depositario, de manera que no fue irregular la designación de José Antonio Mutis Perdomo, quien para aquel momento era accionista de Capital & Business S.A.

Señaló que, contrario a lo advertido por el Ministerio Público, no se acreditó que la información de esos bienes era de conocimiento exclusivo del acusado, ni existe norma que indique su carácter de reservada y, por lo tanto, al suministrársela a Eduardo de Praga Benavides no lo privilegió.

Indicó que fueron irrelevantes las manifestaciones de Iván Javith Anillo Catalán, porque con el mismo no se probó lo que prometió la fiscalía en torno a que era el arrendador del inmueble, ya que éste reveló que trabajó para otra finca y que esa estaba arrendada a Miguel Ricardo Mendoza, al que él le hacía algunas labores.

Advirtió que con el poder para *“recibir y recuperar”* que José Antonio Mutis Perdomo otorgó a Eduardo José Benavides Rueda, se explica por qué éste radicó ante la Inspección de Policía de Zambrano Bolívar, un requerimiento de amparo por perturbación a la propiedad contra Anillo Catalán. Tras describir el proceso que se desarrolló en ese sentido, aseveró que mediante la Resolución N° 005 del 19 de septiembre de 2008 ese inspector amparó el derecho incoado y ordenó el lanzamiento del prenombrado²⁰.

²⁰ También describió que esa decisión fue objeto de demanda de tutela que en segunda instancia fue revocada y por lo cual, reprochó que la fiscalía *“con total irrespeto a la*

Anunció que de Iván Javith Anillo Catalán se evidenciaba un ánimo vindicativo y protervo, y que fue denunciado por Carlos Enrique Robledo Solano - subdirector jurídico de la D.N.E.- por los delitos de fraude a resolución judicial e invasión de tierras; contra el cual la fiscalía no impugnó su credibilidad.

Expuso que no es una irregularidad que Capital & Business S.A. haya autorizado la transacción por una cuantía que superó lo previsto en los estatutos de la sociedad, dado que el artículo 557 del Código de Procedimiento Civil -hoy Código General del Proceso-, dispone que el acreedor con hipoteca de primer grado podía hacer *"postura base en la liquidación en su crédito, por ello y sin conocer cuanto costaba comercialmente el predio o por cuanto sería liquidado el crédito adquirido, autorizó la compra del mismo por un valor superior al capital autorizado"*.

Afirmó que tampoco se podía concluir que Inveragricol S.A. no tenía capital suficiente para esa compra, lo cual desconoce que a la escritura pública de venta se adjuntó el acta de junta directiva del 16 de abril de 2009 en la que se autorizó a su representante legal, Eduardo José Benavides Rueda, para esa adquisición hasta por 2.620 s.m.m.l.v.

Destacó que el testigo Donaldo Peña Díaz –socio fundador de Capital & Business S.A- manifestó que la sociedad fue creada en el 2003 con un capital de \$2.000 millones y para el 2007 tenía la capacidad de adquirir predios por cualquier valor con la única condición de autorizar a su representante. Además, que éste aceptó que se autorizó en tal sentido a Julio César Rico Cifuentes para la compra de Jesús del Río, aunque desconoce los detalles de la transacción.

Recalcó que, si bien ese testigo reveló que para el 2008 atravesaban una mala situación financiera, de esto no se puede concluir que no tenían

judicatura y sin prueba alguna" "afirmación grosera y mal intencionada de la señora fiscal, que evidencia una vez más su falta de ética como abogada (...)" dijo que esa decisión obedeció a que el juez era de Pasto lo cual se desvirtúa con la estipulación probatoria de la plena identidad en la que se indica que el acusado nació en Bogotá.

los recursos para adquirir el crédito del banco.

Señaló que la testigo Clara Eugenia Garrido de Valdenebro señaló que el acusado no podía entregar el predio al INCODER, o a alguna agrupación de campesinos o población menos favorecida como lo solicitó el testigo Osman Emel Quiroz Castellanos, porque desconocería los derechos del tercero de buena fe.

Con estas consideraciones aseveró que no se puede hacer un juicio de reproche *“simplemente porque el acusado tenía amistad con Eduardo de Praga Benavides, Eduardo José Benavides Rueda y Julio César Rico Cifuentes”*, que no existió detrimento patrimonial al Estado ni vulneración de los principios que rigen la contratación estatal.

En consecuencia, expuso que se debe dar aplicación al principio de presunción de inocencia, en cuanto las pruebas de cargo no lograron edificar más allá de duda razonable, *“ni siquiera la materialidad de los delitos imputados”*; por lo que absolvió a Albornoz Guerrero de todos los cargos por los que se lo acusó.

IMPUGNACIÓN

El apoderado de la S.A.E. explicó la naturaleza jurídica que tenía la D.N.E²¹, sus funciones²² y su relación con el F.R.I.S.C.O., la cual es una cuenta especial sin personería jurídica, administrada, en la actualidad, por la sociedad que representa²³.

Precisó que con la Ley 998 de 2005, la enajenación de esos bienes comenzó a ser regida por las normas del derecho privado, pero observando

²¹ Adujo que fue creada al amparo del estado de sitio de 1984, como unidad administrativa especial adscrita al Ministerio de Justicia.

²² En especial las relacionadas con la administración de bienes ocupados o decomisados por su vinculación con delitos de narcotráfico o conexos –definidas en el Decreto 2159 de 1992–.

²³ Conforme a Ley 793 de 2002, que derogó la 333 de 1996 sobre la extinción de dominio.

los principios del artículo 209 de la Constitución Política, ya que antes estaba sometida al régimen administrativo.

Señaló que el Consejo Nacional de Estupefacientes expidió la Resolución N° 023 de 2006, por medio de la cual se creó el instructivo que la D.N.E. debía seguir para la enajenación, administración de activos y demás bienes que forman parte del F.R.I.S.C.O.

Añadió que, en esa regulación, se consagró el proceso de selección y contratación de promotores *"para que estructuren mecanismos masivos de enajenación de bienes inmuebles, urbanos y rurales, en todo el territorio nacional, que incluya el estudio jurídico, avalúo catastral de los bienes que no cuentan con él, promoción, comercialización, apliquen la metodología de descuentos, elabore la documentación necesaria para solemnizar los negocios entre las partes y gestionen el recaudo y administración de los recursos, de conformidad con el presente instructivo"*.

En cuanto al instructivo para la enajenación y administración de esos activos, indicó que en el numeral 9.10.2 de dicha resolución²⁴, se determinó que cuando la extinción de dominio se realizaba sobre un remanente –por haberse reconocido un tercero de buena fe exento de culpa- *"el bien no podrá ser ofrecido a otra persona natural o jurídica diferente"*.

Informó que el 5 de marzo de 2004 el Juzgado 2° Penal del Circuito Especializado de Bogotá declaró la extinción del dominio de la finca Jesús del Río²⁵, sobre el remanente, una vez se haya cancelado el crédito al Banco Ganadero, lo que quiere decir que fue reconocido como tercero de buena fe²⁶, de manera que también dispuso: *"que una vez quede en firme la presente sentencia se oficie al Banco Ganadero de esta ciudad para que mediante previa liquidación en el crédito y costas del proceso por parte del Juzgado 10° Civil del Circuito de Bogotá, solicite a la Dirección Nacional de Estupefacientes, directamente o por conducto de la fiduciaria la cancelación del crédito, quien de*

²⁴ Disposición también reglamentada por el artículo 19 del Decreto 1170 de 2008

²⁵ Con matrícula inmobiliaria N° 062-0006848.

²⁶ A partir de la solicitud de un préstamo que hizo Luis Enrique Ramírez, alias "Miky Ramírez", con el fin de desarrollar proyectos agropecuarios en el predio.

acuerdo con las facultades que la Ley 793 de 2002 le otorga, venda o subsane el inmueble (...) y cancele el crédito".

Se opuso a la absolución del procesado, para lo cual arguyó que en lo que atañe al delito de obtención de documento público falso, el avalúo que presuntamente realizó la Lonja Inmobiliaria de Bogotá nunca apareció, lo que no obedece a la supuesta desorganización que se pudo haber presentado en el empalme de la D.N.E. con la S.A.E., ya que el gerente de asuntos legales y el vicepresidente jurídico afirmaron que la D.N.E. no hizo la entrega de ese avalúo y agregó que de haberse realizado, la defensa bien pudo haberlo presentado al juicio, pero no lo hizo.

Advirtió que la escritura pública N° 3756 se protocolizó ante el Notario 8° del Círculo de Bogotá sin haberse llevado el avalúo, que la falladora no hizo referencia a que el procesado sí tuvo control y dominio sobre el trámite de esta venta, ni que el testigo Héctor José Martínez Lis se contradijo porque indicó que no firmó la cotización para realizar dicho avalúo corporativo, y luego dijo que *"sí pudo haberse suscrito"*.

Manifestó que no es errado concluir que si no se encontró ese documento es porque no existió, que es ilógico que una sociedad tan grande como la Lonja Inmobiliaria de Bogotá argumente que no contaba con espacio para almacenar esa información y calificó de *"extraño"* que la D.N.E. no lo haya entregado a la S.A.E.

En cuanto al punible de fraude procesal, expresó que una vez se obtuvo el documento falso consistente en la escritura pública, ésta se utilizó ante la Oficina de Instrumentos Públicos del municipio de El Carmen de Bolívar, que expidió el acto administrativo correspondiente, y con lo cual se desconoció el artículo 19 del Decreto 1170 de 2008, en la medida en que el avalúo anotado en la cláusula octava de la escritura, no existió.

Del peculado por apropiación, afirmó que no existe duda de que Carlos Albornoz Guerrero en calidad de director de la extinta D.N.E., planeó con

Eduardo de Praga Benavides Guerrero, cómo apropiarse de la finca Jesús del Río, de manera que le propusieron a Julio César Rico que, a través de la empresa "C&B S.A.", se comprara la cartera del crédito hipotecario y luego el acusado les vendería el predio por un valor inferior a la suma señalada por el juzgado civil.

Fue así como dicha compañía negoció con el Banco Ganadero el pago del crédito por \$1.200 millones, la autoridad judicial efectuó la liquidación del mismo por más de \$2.700 millones y el avalúo que presuntamente realizó la Lonja de Bogotá, fue "*muy conveniente*" para los intereses de los investigados, porque se tazó en \$2.300 millones aproximadamente.

Solicitó tener en cuenta que el inmueble había sido embargado, y que en el proceso de extinción del dominio reconocieron a la entidad financiera como tercero de buena fe exento de culpa.

Afirmó que en la cláusula quinta del contrato de cesión del crédito se anotó que "*el cesionario manifiesta conocer el estado actual de los procesos [refiriéndose tanto al civil como al penal] y por lo tanto asume las consecuencias que se deriven de ello, por último, manifiesta que ha estado físicamente en el inmueble por lo que conoce su estado actual*". Se interroga por qué una compañía como Capital & Business S.A. podía estar al tanto del estado de ese inmueble, si no fuera por medio de su socio José Antonio Mutis y del posterior adquirente Eduardo Benavides Rueda -presidente de Inveragricol S.A.-.

Recordó que el bien fue ofrecido a esa empresa como dación en pago por parte del procesado, por un valor inferior al que realmente se estableció en el avalúo que practicó el C.T.I., lo cual constituye el peculado por apropiación²⁷.

²⁷ Señaló que con el testimonio del perito Raúl Rodríguez Cardona se demostró que para el año 2008, el valor del bien ascendía a \$4.000 millones de pesos, estudio que realizó conforme con la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Recalcó que el perito Raúl Rodríguez Cardona manifestó que el avalúo comercial tiene como fin establecer el precio de un bien de acuerdo con la realidad del momento, e involucra otros aspectos que no están definidos en la valoración catastral.

Solicitó que, ante la inexistencia del avalúo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, se tenga en cuenta el que realizó el prenombrado experto y en el que determinó una diferencia superior a \$1.600 millones de pesos, el cual corresponde al valor del peculado.

En relación con el delito de interés indebido en la celebración de contratos, expresó que *“es muy difícil separar a las personas que han sido relacionadas en este proceso penal”*, en particular al que en su momento fue nombrado depositario del bien –José Antonio Mutis Perdomo-, socio de Capital & Business S.A. y que le otorgó poder a Eduardo José Benavides Rueda –hijo de Eduardo de Praga Benavides, quien finalmente lo adquirió-.

Agregó que esas calidades de depositario y socio del señor Mutis, eran conocidas por el procesado, de forma que su papel de director del D.N.E. era trascendental para entregar el bien en las condiciones pactadas.

Concluyó que se trató de conductas típicas, antijurídicas y culpables que reúnen las exigencias de los artículos 7º y 381 del Código de Procedimiento Penal, por lo que solicitó revocar la sentencia absolutoria y en su lugar condenar a Carlos Salvador Albornoz Guerrero.

El Procurador 7º Judicial II Penal aseveró que sí existió el delito de interés indebido en la celebración de contratos por parte del acusado, porque según la jurisprudencia, la demostración de ese *“interés”* debe representarse en actos reales²⁸ y el provecho puede ser para el servidor público o para un tercero, siendo indiferente que se obtenga o no, de manera que basta la falta de imparcialidad.

²⁸ Citó la sentencia C 128 de 2003.

Afirmó que la amistad entre el inculpado y Eduardo de Praga Benavides Guerrero, el hijo de este y Julio César Rico Cifuentes, constituye un indicio antecedente, ya que el comportamiento ilícito no se llevó a cabo “a pesar de la amistad” –como lo indicó la juez- sino por la amistad entre los prenombrados.

Agregó que constituye un indicio concomitante lo expuesto por Carlos Enrique Robledo Solano, en el sentido de que al entregar el bien como dación en pago a Capital & Business S.A., la D.N.E. “no estaba obligada a pagar la diferencia”²⁹ a esa sociedad -superior a los \$358.000.000-, circunstancia que hizo “más atractivo para el acusado” gestionar lo relativo a ese predio, para que terminara en manos de sus amigos Eduardo de Praga Benavides y demás.

Expuso que otro indicio concomitante resulta de la creación de la empresa Inveragricol en el año 2008, en el cual se hizo la dación en pago del predio Jesús del Río a Capital & Business S.A., y de la que formaban parte los amigos del procesado.

Aseguró que con ese actuar, Alborno Guerrero se apartó del principio de la moralidad administrativa que supone que el desenvolvimiento del funcionario debe tener auténticos propósitos de servicio público, “con toda honestidad y desinterés y con absoluto respeto a las normas sobre obligaciones, incompatibilidades y prohibiciones”³⁰.

Agregó que el enjuiciado también cometió el delito de obtención de documento público falso, porque, si bien el juzgado contempló la posibilidad de que el avalúo del bien hubiese existido, se debe tener en cuenta: i) la naturaleza de la D.N.E.; ii) la reglamentación especial que regía su

²⁹ Según lo previsto en el artículo 19 del Decreto 1170 de 2008.

³⁰ Extractado de la sentencia de la cual no indicó radicado, emitida por el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera el 18 de mayo de 2000.

funcionamiento y iii) las disposiciones especiales en punto a la enajenación de los bienes sometidos a su administración³¹.

Resaltó que el F.R.I.S.C.O. podía ofrecer el bien en primer término al tercero de buena fe, quien tendría la opción de aceptarlo en pago por el valor del avalúo comercial, de lo cual resulta obligatorio que dicho avalúo aparezca en la escritura pública y protocolizarlo con la misma.

De lo anterior advierte que no es normal que aquel no repose en los archivos de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, en la D.N.E., en el archivo personal del acusado, ni cuando se efectuó dicho trámite notarial.

Estableció que el fallador enfatizó en que era probable que, si hubiera existido, por la naturaleza del bien, el director de la D.N.E. tuvo que haberlo aportado, en especial porque aquel declaró que bajo su dirección se realizaron numerosas ventas de inmuebles, de lo cual concluyó que esa omisión en este negocio, demuestra que actuó con dolo.

Aclaró que el Notario Octavo del Círculo de Bogotá no tenía por qué saber de esa norma especial, y lo determinante era que el avalúo debió protocolizarse por el acusado. Solicitó revocar la decisión de primera instancia para que, en su lugar, se condene al procesado.

La fiscal 60 adscrita a la dirección especializada contra la corrupción afirmó que se debe revocar la sentencia censurada, porque la falladora realizó una motivación incompleta, ya que no enunció la totalidad de las pruebas, ni se hizo una valoración conjunta.

En cuanto a la obtención de documento público falso, señaló que Carlos Albornoz indujo en error al notario, ya que en la cláusula 8° de la escritura pública de la dación en pago, relacionó un avalúo realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, pese a que los ciudadanos Diego de Jesús

³¹ En relación con éstos numerales citó el Decreto Legislativo 1856 de 1989, Decreto 1461 de 2000, la Ley 785 de 2005 y el Decreto 1170 de 2008.

Monroy Rodríguez, Héctor José Martínez Lis y Jorge Enrique Tadeo Javier Monroy, testificaron que no elaboraron ese documento "*en la lonja ni para la lonja de Bogotá*".

Agregó que, en la orden de prestación de servicios del 11 de agosto de 2008, se enunció el avalúo de tres inmuebles, pero solo se reportó la cantidad de uno "1", lo cual no es acorde con el valor de \$5.800.000, si se tiene en cuenta la necesidad que había de desplazarse hasta el municipio de Zambrano Bolívar para su elaboración.

Advirtió que los documentos que el fallador de primera instancia tuvo en cuenta para argüir que el avalúo existió, fueron objeto de compulsas de copias por parte de la fiscalía, de lo cual informó a la judicatura.

Señaló que el oficio N° 2442-08, por medio del cual la D.N.E. aceptó la cotización de dichos avalúos, fue suscrito por el procesado, lo cual demuestra que aquel tuvo el control y dominio sobre estos actos, a pesar de que tenía la facultad de delegarlos.

Recordó que el testigo Héctor Martínez Lis negó haber presentado la cotización de avalúos para la Lonja inmobiliaria de Bogotá.

Calificó de incongruente que, al aceptarse la cotización para el avalúo, en el último párrafo del oficio también se indicara que se adjuntaba la orden de prestación de servicios y que esos documentos no se dirigieron al representante legal de dicha lonja, Diego de Jesús Monroy Rodríguez –quien solo se ausentó por un periodo de vacaciones-, sino a quien le reemplazó.

Aseguró que la falladora no se manifestó sobre otra inconsistencia advertida en ese escrito, como lo fue que la cotización para el inmueble El Triunfo resultó más alta que la de Jesús del Río I y II los cuales superan las 1.400 hectáreas cada uno, ni se pronunció sobre las incongruencias de los valores del I.V.A.

Expuso que el oficio 2887-08 con la anotación de *“devolución avalúo corporativo de los inmuebles ya referenciados”* con fecha de emisión del 10 de octubre de 2008 a las 15:38:44 horas, fue recibido por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá el mismo día con tres minutos de diferencia, a pesar de que las oficinas de esta estaban a más de 50 cuadras de distancia de la D.N.E.

Recordó que Carolina Quiñones, quien trabajó para el F.R.I.S.C.O., señaló que el evaluador *“entregó el inmueble con las dos matrículas y ellos manejaban matrículas independientes así tuvieran el mismo nombre”*, ya que de esa manera se podría llevar el registro contable por separado. De lo anterior concluyó que el avalúo no existió y si esto pasó, se hizo de manera fraudulenta.

Expuso que el memorando ASEF 771-08³² fue emitido un día después de la expedición de la factura, y que el mismo es falaz porque una prestación del servicio no se confirma recibida a entera satisfacción, *“sino que se dispone a realizar la respectiva labor”*.

Señaló que cuando se aceptó la presunta cotización de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, el predio ya había sido objeto de compra venta entre Capital & Business S.A. e Inveragricol S.A., porque en el acta N° 14 de la junta directiva de la primera de éstas, se relacionó la venta de ese bien para el 4 de junio de 2008.

Enfatizó en que la transacción bancaria de pago del avalúo se realizó por \$5.751.700, cuando lo autorizado era \$5.800.000 por lo que se desconoce a qué correspondió esa consignación, y lo cierto es que la orden de prestación de servicios contenía un descuento del I.V.A. que no corresponde a la realidad.

³² En el que se anunció que tras recibir los avalúos de cada predio, la asesora encargada del manejo del F.R.I.S.C.O envió ese comunicado al tesorero de la D.N.E. con el que impartió autorización para el pago del trabajo valuatorio y certificó haberlo recibido a satisfacción

Expresó que el avalúo no se encontró en la D.N.E., y que cuando se realizó la primera inspección a la carpetera administrativa del inmueble Jesús del Río con matrícula inmobiliaria N° 062- 0006848 en la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, no se hallaron los documentos que con posterioridad se aportaron a la investigación.

Indicó que, a esa fiscal, la juez le atribuyó un comportamiento desleal porque en el juicio exhibió unos oficios con firma y otros sin esta, pero olvidó que la presentación se realizó tal como fue aprobada en la audiencia preparatoria.

Agregó que se trató de una situación advertida por los defensores del acusado, en un proceso que se adelantaba ante otra autoridad judicial, y que en los dos juicios los medios de prueba relacionados con la existencia del supuesto avalúo, fueron los mismos.

Cuestionó que la directora de la audiencia aprobara los testigos solicitados por la defensa como prueba sobreviniente, pero negó su requerimiento en el mismo sentido respecto de los investigadores del C.T.I., dada la importancia de establecer por qué unos documentos tenían firmas y otros no. También recalcó que no existen testigos de acreditación que certifiquen cómo, después de casi 6 años de investigación, apareció esa documentación.

Destacó que, contrario a lo concluido por la falladora, esos documentos fueron creados para hacer creer que el avalúo existió, pero insistió en que no es posible establecer esa existencia, porque Diego de Jesús Monroy Rodríguez manifestó que realizó avalúos para la D.N.E, mucho tiempo después de la dirección de Carlos Albornoz, y descartó que la Lonja Inmobiliaria que presidía lo hubiera elaborado, ya que solo encontró *“una correspondencia de éste”*.

Recalcó que Monroy Rodríguez *“piensa”* que Jorge Enrique Tadeo pudo tener alguna actuación directa con este avalúo, ya que descubrió que los

falsificaba, cobraba honorarios, sacaba papelería de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá y suplantaba su firma, aunado a que aquel le comentó que tenía buenas relaciones con los directivos de estupefacientes, y mencionó de forma directa el nombre de Carlos Albornoz, circunstancia que la juez solo tuvo en cuenta para indicar que Monroy no denunció.

También recordó que David Francisco Neira Barreto, convocado por el procesado para trabajar en la D.N.E., admitió que tenía amistad con Jorge Enrique Tadeo a quien conocía desde hacía muchos años.

Destacó que Héctor José Martínez Lis, mencionó que firmó algunos avalúos cuando remplazó en sus vacaciones a Monroy Rodríguez, pero aclaró que estos recaían sobre predios urbanos y eran de valores reducidos, por lo que: *“no recuerda jamás haber firmado una cotización para la Dirección Nacional de Estupefacientes”*. También explicó que debieron ser dos los trámites realizados en ese caso: el avalúo inicial que se mandó englobado, y otro con la corrección, pero éste último tampoco apareció en ninguna de las entidades, y se desconoce quién presuntamente hizo esa gestión.

Aseveró que la testigo Aura Stella Cubillos Mayorga tampoco corroboró la existencia de ese avalúo, ya que solo informó de forma general sobre los trámites de la D.N.E., de lo cual resaltó que ese documento junto con la factura de pago, quedaban como soporte para que el tesorero rindiera cuentas.

Añadió que la juez sugirió que el mencionado soporte se pudo haber extraviado por el desorden administrativo de la entidad, pero lo cierto es que la D.N.E. no fue diligente, ya que los inventarios se encontraban totalmente desactualizados, según lo informó la testigo Liliana Vitar.

En cuanto al fraude procesal, afirmó que éste se desestimó porque no se probó la existencia del medio fraudulento y reiteró que el avalúo no existió o se hizo en forma ilegal. De manera que se comprobó que la escritura pública contenía información falaz y así se colige de las declaraciones de Diego de Jesús Monroy Rodríguez, Jorge Enrique Tadeo Monroy, David

Francisco Neira Barreto, Aura Stella Cubillos Mayorga, Martha Esther Velásquez, Myriam Lizarazo, Carlos Quintero, Clara Garrido, Carolina Quiñones y los documentos presentados en el juicio por éstos.

Agregó que con esos medios probatorios también se comprobó la voluntad con la que actuó Carlos Albornoz Guerrero, que suscribió el documento con el que se engañó al notario y al registrador, como también algunos otros de trámite para llegar al mismo fin, el de apoderarse de manera irregular de ese bien del Estado.

Frente al peculado por apropiación, la juez no realizó ningún reproche al extenso material probatorio, y cuestionó que la funcionaria haya desestimado la base de opinión pericial en la cual se concluyó que el predio, para aquel momento, realmente tenía un valor comercial superior a los \$4.000 millones porque “advirtió errores”.

En relación con éstos -los errores-, indicó que el área objeto de valoración fue acreditada independientemente de que la misma haya variado por ventas parciales –algunas “irregulares”, que se dieron a conocer en la audiencia-. Añadió que la falladora relacionó dos valores catastrales diversos, pero recalcó que se debe tener en cuenta que el perito del C.T.I. José Raúl Rodríguez Cardona es un funcionario público que, bajo la gravedad de juramento, sustentó su informe de avalúo y sus manifestaciones no fueron objeto de impugnación de credibilidad en el juicio.

Agregó que la versión de ese testigo se confrontó con un documento que “*ni si quiera se presentó como (sic) testigo de acreditación*”.

Manifestó que en la evaluación del C.T.I., el metraje siempre fue el mismo, que el perito tuvo en cuenta el valor por hectárea, de manera que la operadora de justicia no puede concluir que la labor investigativa fue deficiente y generaba desconfianza.

En cuanto a que el avalúo no tiene adjuntos los documentos que los peritos consultaron como fuente, arguyó que estos no se desacreditaron y que, de cualquier manera, algunos se incorporaron como lo fueron aquellos valores por “zona homogénea geoeconómica” del municipio al cual pertenece el predio, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -I.G.A.C.-, al igual que las consultas realizadas por internet y el álbum fotográfico.

Recalcó que lo exigido en el artículo 415 del Código de Procedimiento Penal es que el testimonio del perito esté precedido de un informe resumido, en el que se exprese la base de opinión solicitada, y como es un tema regulado, no es necesario acudir por vía de integración al Código General del Proceso.

Aseveró que no es un error que el arquitecto José Raúl Rodríguez Cardona no haya relacionado el fallo de extinción de dominio, porque el documento que consultó fue el certificado de tradición MI 062-0006848 en el que se hace referencia a las anotaciones 14, 15 y 16, y dejó como nota que *“El anterior resumen no constituye un estudio jurídico de la propiedad, no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión”*.

Señaló que no es cierto que se haya desconocido el orden público, como variable que podía afectar el valor del predio, porque es la misma juez quien ratifica que éste fue incluido en el ítem N° 4.10, y recordó que para el año 2003 la zona fue declarada en “rehabilitación”, en el 2005 las autodefensas unidas de Colombia se desmovilizaron y las fuerzas armadas revolucionarias –F.A.R.C.- *“se mantuvieron fuertes hasta el 2007”* con la muerte de Martín Caballero. De tal manera, que la juez también admitió que los testigos argumentaron que a partir del 2005 los actos de violencia disminuyeron.

Como la falladora restó credibilidad a la labor del perito con el testimonio de Hildelberto Martín Ávila Mejía, recordó que éste manifestó que: i) para el año 2009 *“estando Carlos Albornoz frente a la D.N.E. llega con policía a sacar a la gente de los predios”*; ii) en aquella época la tierra se conseguía a

precio bajo; iii) era usual que se negociara por un valor y se escriturara por uno inferior -uno de los que participó en este tipo de negocios fue Iván Javith Anillo Catalán -; iv) con el presidente Uribe en el año 2003 se empezó a sentir el poder del Estado en esa zona, ya que en el 2006 regresó la Armada Nacional, y para el 2009 se podía entrar al campo libremente y; v) sirvió de testigo en el proceso de Benavides, de quien dijo llegó en esa última fecha a generar empleo.

Adicionó que ese testigo no fue coherente cuando aseguró que en el 2008 se vendía una hectárea a \$700.000 porque *“nadie quería comprar”*, pero al preguntarle cuantos negocios había realizado en su labor de comisionista expresó que de 15 a 20. También se contradijo cuando adujo que Iván Javith Anillo Catalán tuvo ganado en la zona de Jesús del Río, pero después dijo que no tenía semovientes, o cuando expresó que en la zona solo había hacendados, pero no campesinos.

Destacó que cuando se le indagó si alguien le había dicho lo que tenía que decir en el juicio contestó *“no nadie, porque estos señores que están aquí para que alguien le relate, tiene que tener conocimiento de la zona, ellos son cachacos [refiriéndose al acusado y al defensor];* y agregó que viajó a Bogotá donde lo esperaba el conductor de Carlos Albornoz Guerrero, quien lo llevó al centro de reclusión, pese a que el prenombrado no estaba recluido para aquella fecha, de manera que deja ver esas contradicciones con las que revela su intención de favorecer al inculpado y solo dio una versión parcializada.

Destacó que es importante tener en cuenta que el perito dio un valor mínimo a las construcciones, por lo que el mayor precio fue del terreno, y, ante la inconformidad de la juez, relacionada con que no se investigaron las características físicas del sitio ni su vocación, indicó que la experticia se llevó a cabo en el año 2014 y se tenía que calcular el avalúo del 2008, lo cual no incidía en la situación jurídica del predio en cuanto a las ocupaciones ilegales.

Insistió en la validez del informe del perito, porque lo realizó con la

documentación que le entregó el I.G.A.C., ya que ese profesional no efectúa el estudio de suelos y enunció las variantes que el arquitecto tuvo en cuenta para valorar el predio en retrospectiva al año 2008. Expresó que la juez desconoció ese dictamen y, por el contrario, encontró razonable que la hectárea de ese terreno costaba poco más de \$1.170.000.

En relación con el perito de la defensa–Edgardo Oviedo Castillo–, que también realizó el avalúo de la finca Jesús del Río por solicitud de Megabanco en el año 2007, aseguró que su declaración se contradijo, contrario a lo expuesto por la juez, porque: i) no se encontraba registrado en el “R.A.A.” como lo exigen la Ley 1763 de 2013³³ y el “Decreto 0458 de 2017”; ii) efectuó esa labor en asocio con cuatro predios adicionales; iii) no exhibió las fotografías y iv) manifestó que se trataba de una zona ganadera pero cuando testificó, lo negó.

Añadió que su mayor error consistió en los sistemas aplicados, de lo cual se estableció que no se allegaron los datos de las personas encuestadas, no se consultó las zonas homogéneas, ni soportó el avalúo por hectárea. Al establecer el comercial relacionó uno inferior a dicha área de terreno y destacó que el evaluador no debe realizar la depreciación del bien cuando se presenta violencia o inseguridad en el sector, sino que es el mismo mercado el que lo determina, según quedó probado en el juicio oral.

En cuanto al monto del peculado, expuso que indicó dos valares –el primero enunciado en la acusación y otro en los alegatos de conclusión–, y lo cierto es que éste corresponde a la diferencia entre la deuda reconocida al tercero de buena fe y el valor total del predio según lo determinó el C.T.I. Adicionalmente recalcó que ninguno de los testigos que citó la juez para desestimar ese avalúo, tiene la calidad de perito³⁴.

³³ Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

³⁴ Citó la sentencia con radicado 48.359 del 16 de octubre de 2019 de la Corte Suprema de Justicia.

En lo concerniente al delito de interés indebido en la celebración de contratos, expuso que, contrario a lo enunciado en la sentencia absolutoria, sí se acreditó el vínculo y el favorecimiento generado por Carlos Albornoz Guerrero a su esposa y amigos, sin que se trate de un argumento subjetivo. En ese sentido, recordó que en la declaración de Hildelberto Ávila Mejía, hizo un recuento de los propietarios del inmueble en el que anunció que después de que la compró la Sociedad Montes de María, esta quedó “*en manos de Mahé*”, refiriéndose a la esposa del acusado.

Agregó que David Francisco Neira Barreto aseveró que Carlos Albornoz Guerrero, la prenombrada y los Benavides tenían interés en incursionar en el tema de la agroindustria a finales del 2008, y posteriormente relató que se reunía con Jorge Enrique Tadeo Monroy en la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, pero aclaró que el representante legal de la misma no formaba parte de esas reuniones.

Adujo que con el testimonio de Ómar Adolfo Figueroa Reyes se dio lectura al documento con el que se demuestra que “*Eduardo Benavides*” figuraba como administrador del predio Jesús del Río y relacionó otros negocios que el prenombrado tenía con Carlos Albornoz en la Carrera 7 con 77 de Expocarbón, de lo cual destacó que la Sociedad Montes de María funcionaba en la misma dirección, pero se dedicaba a la explotación de la palma.

Recordó que Liliana Vitar reveló que los nombramientos de los depositarios provisionales los hacían los subdirectores de bienes –por encargo del director del D.N.E.–, pero en este caso se incorporó la resolución mediante la cual el acusado hizo el nombramiento de forma directa.

Señaló que Iván Javith Anillo Catalán manifestó que vio al acusado con Benavides y que éstos negociaron la finca “*El Limón*” que corresponde al mismo predio Arinco, el cual fue dividido en varios lotes, y que en el 2008 cuando llegaron los Benavides empezaron a trabajar con ganado, lo cual corresponde con lo que relataron David Francisco Neira Barreto y Ómar

Adolfo Figueroa Reyes. Destacó que, si bien la juez intentó desacreditarlo porque se presentó una denuncia en su contra por fraude a resolución judicial, a la fecha se desconoce el resultado de esta o si *“fue temeraria como suele suceder en muchos casos”*³⁵.

Expuso que Alfonso Agámez Arrieta fue el inspector de policía quien hizo el proceso de lanzamiento y, posterior a ello, trabajó con Inveragricol S.A. para los señores Benavides, en el cultivo de la palma africana y afirmó que el prenombrado y el acusado *“quedaron en que Arinco se la daban a Albornoz y ellos los Benavides, se quedaban con Jesús del Río”*.

Informó que Donaldo Peña, socio de Capital & Business S.A., manifestó que se autorizó la compra de un bien en el que se realizó una operación con el banco B.B.V.A. aunque advirtió que para el 2008 la situación financiera de la empresa no era buena, y se interroga *“¿de dónde salió dinero para la compra de esa cartera?”*.

Concluyó que con esos testigos se acreditó la vulneración a los principios de la contratación estatal y existe una cadena de indicios que revelan cómo se benefició Carlos Albornoz Guerrero con estas actividades, pese a los visos de legalidad que pretendieron dar ante diferentes autoridades, y es evidente su voluntad de apoderamiento ilegal del inmueble.

Advirtió que la juez no puede restar valor a las afirmaciones de esos testigos sobre los vínculos societarios y la amistad entre el acusado y Eduardo de Praga Benavides que dejan ver *“la amañada negociación en la etapa precontractual de la dación en pago”*, y de otra parte sobrevalorar la existencia de un avalúo comercial que supuestamente realizó la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, pero que nunca se exhibió y se desconoce quién lo elaboró. Tampoco se cuenta con algún documento en el que se haya soportado, por

³⁵ También citó el radicado 46.788 del 2017 para señalar que las dediciones tomadas en trámites diferentes por regla general no constituyen tema de prueba en el proceso penal, porque el juez debe resolver con autonomía sobre la procedencia de la sanción.

lo que la falladora se acogió a unos memorandos y factoras con origen difuso³⁶.

Desestimó la conclusión de la jueza, relacionada con que no se acreditó la relación de Capital & Business S.A. con el acusado, con Blanca Mahé o Eduardo Benavides, con los siguientes argumentos:

i) La suscripción del contrato de compraventa y cesión de créditos entre B.B.V.A. y la citada compañía, en el que se manifestó que el cesionario ha estado físicamente en el inmueble por lo que conoce su estado actual.

ii) La empresa era representada por Julio César Rico y sus socios eran José Antonio Mutis, Eduardo Benavides Guerrero -hijo- y Eduardo de Praga Benavides, el cual también fungía como socio de oficina del acusado.

iii) La compañía Capital & Business S.A. registra la misma dirección de notificación judicial que Inveragricol S.A.–Carrera 10 A N° 69-41 en Bogotá–.

iv) José Antonio Mutis figuró como depositario provisional del inmueble Jesús del Río, nombrado por el director Carlos Albornoz.

v) Inveragricol S.A. fue creada el 23 de enero de 2008, es decir, un mes después de que Capital & Bussines S.A. adquirió los derechos hipotecarios sobre el predio.

vi) En el acta de la junta directiva N° 14 del 4 de junio de 2008, se autorizó al representante legal de dicha compañía para realizar la venta del predio Jesús del Río a Inveragricol S.A., a pesar de que aún no se había expedido la presunta orden de prestación de servicios por parte de la D.N.E. para el avalúo.

Agregó que la pronta venta del bien, reveló que este no se adquirió como inversión sino como “fachada³⁷”, dado que se vendió por el mismo

³⁶ Citó la sentencia con radicado 50.426 del 6 de agosto de 2019.

³⁷ Aunado a la precaria situación financiera revelada por Donaldo Peña, quien como socio no recuperó \$100 millones de pesos

precio que lo adquirió, y recalcó que las operaciones de dominio se realizaron por debajo de avalúo catastral, lo cual revela que el precio del bien era conocido de antemano por los hoy propietarios, que no son otros que los socios y amigos de Carlos Albornoz Guerrero, quien como director de la D.N.E. auspició el negocio con evidente detrimento para el Estado.

Solicitó revocar la sentencia absolutoria porque la misma no es acorde con la realidad procesal, ni con las normas y procedimientos que rigen los dictámenes de valuación, y no llevó a cabo una valoración en conjunto ni acorde con *"las máximas de la experiencia, lógica y convicción racional"*.

Pidió que, en su lugar, se profiera sentencia condenatoria por los delitos acusados, con la circunstancia de mayor punibilidad de que trata el numeral 10° del artículo 58 del Código Penal.

TRASLADO NO RECURRENTE

El defensor señaló que el ministerio público no realizó ningún reproche respecto de la absolución por el peculado por apropiación ni por el fraude procesal, ya que no se pronunció sobre éstos.

Frente a su solicitud de condena, por el delito de interés indebido en la celebración de contratos, expresó que el apelante no manifestó nada más allá de una amistad.

Aseguró que no se comprobó que su representado tuvo amistad con Eduardo José Benavides ni con Julio César Rico Cifuentes, aunque admitió que *"no está interesado en negar"* que ese vínculo si lo tiene con Eduardo de Praga Benavides, y es importante establecer si eso fue determinante para la realización de la dación en pago.

Relató que Carlos Albornoz Guerrero y el precitado, son conocidos de muchos años, pero no puede afirmar que se trata de *"grandes amigos"* y aclaró que no son paisanos –como lo dijo la fiscalía– ya que el enjuiciado solo representó al departamento de Nariño por varios años en el Congreso de la República, de donde es oriundo Benavides.

Explicó que en el tiempo en que su representado regentó la D.N.E., el comité de esa entidad designó como depositario a "Benavides" porque cumple con los requisitos para ello, ya que se trata de una persona reconocida en el país como un ganadero importante, por lo que era el idóneo para la administración de los predios rurales.

Advirtió que, si "Benavides" quería apropiarse del predio Jesús del Río, no necesitaba de la intervención del acusado, ni de las empresas Capital & Business o Inveragricol.

Aseveró que la dación en pago se realizó con estricto cumplimiento de la normatividad aplicable para la época de los hechos, y citó la Resolución 023 de 2006 del Consejo Nacional de Estupefacientes, por medio de la cual se creó el instructivo para la enajenación y administración de activos y demás bienes que forman parte del F.R.I.S.C.O., que describió como la "columna vertebral" para efectos de administración y destinación de los bienes de la D.N.E.³⁸

Agregó que Clara Eugenia Garrido de Valdenebro mencionó que en el instructivo³⁹, se relacionaban aquellos bienes a los que no se había extinguido el dominio totalmente, tras reconocerse a un tercero de buena fe exento de culpa. En tales casos, la D.N.E. no tenía opción distinta a ofrecer el bien en primer lugar a ese tercero y si aquel no tenía interés, sacarlo a la venta para con lo recaudado cubrir la obligación del acreedor.

Aseveró que el "segundo indicio" descrito por el Ministerio Público en el delito de interés indebido en la celebración de contratos, lo constituyó que una vez el bien ingresó al F.R.I.S.C.O. el acusado lo entregó por \$2.372.507.410, pero se trata de una facultad que tenía su representado y por eso firmó la escritura pública de dación en pago a Capital & Business⁴⁰.

³⁸ Citó los artículos 9.10.2 de la Resolución 023 de 2006 y los 19 y 31 del Decreto 1170 de 2008.

³⁹ Que fue reemplazado en algunas apartes por el Decreto 1170 de 2008.

⁴⁰ Citó el artículo 25 del Decreto 1460 de 2000 y aseveró que con las facultades que le fueron otorgadas, como director del D.N.E firmó no menos de 2.000 escrituras dentro del programa de enajenación masiva ordenado por el Consejo Nacional de Estupefacientes para financiar la construcción y mejoramiento de los centros de reclusión del país.

En cuanto a la diferencia del valor entre el avalúo y el del crédito liquidado, advirtió que Carlos Enrique Robledo Solano –subdirector jurídico de la D.N.E.- mencionó que en los casos en que ésta se presentara a favor del tercero, el Estado no tendría por qué reconocerla, pero en el evento contrario, el tercero sí tenía que cancelar esa cifra.

En lo que atañe al “*tercer indicio concomitante*” mencionado por el delegado de la procuraduría, relacionado con la fecha de creación de Inveragricol en el año 2008, por los amigos del acusado, expresó que esto nada dice sobre el interés indebido en el delito en cuestión.

Aseveró que en el juicio se trató de “*vender la idea*” de que Capital & Business S.A. fue utilizada por Albornoz Guerrero para trasladar el bien a Inveragricol S.A. y de paso a su esposa y a los señores Benavides, lo cual no fue cierto.

Arguyó que la fiscalía no cumplió el “*desafío*” que le impuso de informar cuál norma impedía comprar el crédito al banco, para luego negociar el remanente con la entidad estatal.

Advirtió que la afirmación de que el señor Benavides no tenía el dinero para poder hacer ese negocio, solo es una especulación, y planteó que lo que “*pudo haber sucedido*” es que Capital & Business no contaba con los recursos suficientes para adquirir la cartera, y el señor Benavides aportó el capital faltante, lo cual pudo haber hecho con la condición de construir una sociedad diferente como garantía de su inversión y con la aspiración de ir por la totalidad del crédito ante la D.N.E., para lo cual se sometió al respectivo proceso; sin embargo, aceptó que no se conoce la motivación que hubo para la celebración de ese contrato.

Agregó que José Antonio Mutis Perdomo también pudo haber comprado el crédito al B.B.V.A. sin intermediarios, para luego hacer valer sus derechos ante la D.N.E. y cuestionó: “*¿para qué dar tantas vueltas al asunto?*”,

si no era necesario ocultar los verdaderos beneficiarios.

Aseguró que su análisis no es “*un distractor, ni consta de preguntas retóricas*”, ya que procura demostrar la equivocación de la fiscalía y demás recurrentes, quienes insisten en que las sociedades sirvieron de fachada a un negocio ilegal, y enfatizó en que la obligación de Carlos Albornoz Guerrero era la de dar aplicación al “*instructivo*”, sin importar quién era el titular del crédito⁴¹.

En cuanto a la solicitud del ministerio público, de condenar por el delito de obtención de documento público falso, arguyó que la decisión de primera instancia fue acertada y se fundamentó en pruebas documentales y testimoniales. También advirtió que no existía alguna norma que obligara al acusado a protocolizar el avalúo con la escritura pública⁴².

Resaltó que la regulación aplicable no era el artículo 19 del Decreto 1170 de 2008 en cuanto a la obligatoriedad de realizar el avalúo comercial, sino el numeral 9.10.2 del Instructivo para la enajenación de bienes del F.R.I.S.C.O⁴³, e insistió en que, en éste, tampoco se impone aquella protocolización y así lo declaró Clara Eugenia Garrido de Valdenebro.

Expresó que su cliente no tiene la responsabilidad de que el avalúo no aparezca, porque a él no le corresponde la conservación del documento en su archivo personal, ni tenía por qué custodiar los de la D.N.E. o de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

Destacó que bastan los elementos de convicción presentados, con los cuales la primera instancia concluyó que ese documento existió y aseguró que por “exceso” en garantizar la transparencia de su trabajo, Carlos Albornoz Guerrero incluyó la cláusula octava de la escritura pública.

⁴¹ Relacionó en tal sentido las comunicaciones de Capital & Business S.A. con el B.B.V.A.; y entre dicha compañía y Carlos Albornoz Guerrero.

⁴² Mencionó el artículo 27 de la Ley 30 de 1986, el Decreto 2272 de 1992, la Ley 333 de 1996, el artículo 83 del Decreto Ley 266 de 2000 y la Ley 785 de 2002.

⁴³ Según el régimen de transición dispuesto en el artículo 31 del citado Decreto.

En relación con la apelación de la fiscalía, anunció que incurrió en una falsedad porque informó que Eduardo Benavides Guerrero y Mario Román eran socios de Capital & Business S.A., pero esto se desmiente con los certificados de constitución y gerencia.

En cuanto a la solicitud de condena que presentó el ente acusador por el delito de obtención en documento público falso, señaló que desafortunadamente el avalúo no se encontró, pero esto no conlleva deducir que el mismo no se realizó toda vez que:

i) la comunicación ASEF-2442-08 del 3 de septiembre de 2008, es un oficio suscrito por el acusado, que se envió a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá y con el cual aceptó la cotización del avalúo.

Aseguró que, contrario a lo indicado por la fiscalía, no se trata de un oficio incongruente porque la cotización del avalúo de tres inmuebles, constituye una oferta que, según las normas comerciales, es de carácter obligatorio, y por esta razón, la D.N.E. expidió la orden de servicios N° 00034 y le comunicó a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá que aceptó la cotización a fin de que realizara el trabajo.

Explicó que aceptar la propuesta y luego emitir la orden, constituiría un "trámite dilatorio" sin sentido y agregó que esa comunicación se dirigió a quien en ese momento era el representante - Héctor Martínez Lis- y que, de cualquier forma, la D.N.E. no tenía por qué investigarlo.

También aclaró que la fiscalía se equivocó al indicar que Martínez Lis solo estuvo en una ocasión en la gerencia de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, ya que esto ocurrió en varias oportunidades.

En cuanto al valor de la cotización del avalúo, aseveró que los tres predios sobre los cuales se realizaría "no requerían sino de unas horas para visitarlos" y comparó que en el informe que el C.T.I. elaboró, solo se empleó un

día para esto.

ii) Relacionó la orden de prestación de servicios N° 00034 del 11 de agosto de 2008 que se expidió como consecuencia de la cotización, y fue suscrita por Alejandro Vélez en calidad de secretario de la D.N.E. y ordenador del gasto, en la que se advirtió que el pago se realizaría *“previo recibo del servicio y (...) a los trámites administrativos del Coordinador del F.R.I.S.C.O”*⁴⁴.

Como la delegada fiscal advirtió que \$5.800.000 era una suma irrisoria para el avalúo de tres bienes, solicitó tener en cuenta que se trató de una cotización para el año 2008, y que en el artículo 7° del instructivo de la D.N.E., se dispuso que *“los avalúos no se pagarán como un porcentaje del valor del bien avaluado sino por volumen y ubicación de los bienes inmuebles”*, de manera que si el señor Carlos Albornoz Guerrero hubiera pagado un precio mayor, estaría respondiendo por *“despilfarro de fondos públicos”*.

iii) Citó la comunicación ASEF-2887-08, de la cual explicó que cuando el F.R.I.S.C.O. recibió el avalúo, observó que este venía globalizado en una sola cifra para los tres predios, por lo que Martha Carolina Quiñones Torres expidió dicho escrito con el cual lo devolvió a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá a fin de que discriminara el valor de cada inmueble por separado.

Calificó como sospechoso que a esta testigo inicialmente se le presentó ese documento sin su firma y como la defensa estableció que en otro proceso sí lo estaba, solicitó su testimonio como prueba sobreviniente, mediante la cual lo incorporó.

Recordó el interrogatorio que la titular de la acción penal, el Ministerio Público y la jueza realizaron a Carolina Quiñones Torres por el archivo del documento sin la firma, y aseveró que la fiscalía asaltó la buena fe de los

⁴⁴ También anunció que se trata de un documento que Diego Monroy Rodríguez – representante de la lonja-, aportó a su representado.

demás intervinientes, porque no mencionó que tenía el documento firmado por la testigo.

Aseveró que para *“disimular tan desleal actuación”*, dicha funcionaria argumentó que ese documento puede ser falso, ya que solo tiene tres minutos de diferencia entre su hora de expedición en la D.N.E. y la de recibido por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, pero se trata de un argumento *“pueril”*, ya que el documento *“pudo”* haberse recibido en las mismas instalaciones de la D.N.E., después de que el mensajero de dicha lonja fue advertido que tenía que recoger esa correspondencia, tras *“una posible comunicación verbal entre las entidades”*.

iv) Relacionó el memorando ASEF-771-08 del 19 de noviembre de 2008, que la asesora encargada del manejo del F.R.I.S.C.O. envió al tesorero de la D.N.E. para autorizar el pago del trabajo valuatorio y certificó haberlo recibido a satisfacción⁴⁵.

Desconoce por qué la fiscalía afirma que la factura era del 18 de noviembre, ya que ésta no anuncia el día, y aseveró que *“no tiene nada de raro”* que la misma se haya emitido un día después del citado memorando, porque no es irregular que la precitada lonja haya cobrado y, al día siguiente, se haya impartido instrucciones al tesorero para el pago de la factura.

Añadió que, en este asunto, la fiscal presentó argumentos de alzada deshilvanados, inentendibles y sin sustento alguno, que a su juicio no merecen algún comentario adicional.

Recalcó que la presentación de los documentos sin firma por parte de la fiscalía fue sospechosa y calificó de *“inaceptable y descarada”* su afirmación de que no se le decretaron como prueba sobreviniente los

⁴⁵ Arguyó que este documento también fue presentado sin la firma, lo que después se rectificó con la prueba sobreviniente, mediante la cual se reconoció que este sí estaba suscrito.

testimonios de los investigadores del C.T.I., para indagarles por qué aparecieron unos oficios con firma y otros sin esta, cuando de otros procesos judiciales se conocía su existencia.

v) En cuanto a la factura de venta N.º 0504, aseveró que esta se emitió por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, tras haberse entregado a satisfacción el avalúo, e indicó que la misma se complementa con la comunicación Dc.lib 110-02-2015 del 12 de febrero de 2015⁴⁶ y el oficio C.LIB-162-06-16 del 7 de junio de 2016⁴⁷.

vi) Relacionó la comunicación del 17 de marzo de 2015, con la que el gerente de asuntos legales de la S.A.E. dio a conocer al C.T.I. los movimientos contables para efectuar el pago de esa factura.

Advirtió que no comprendió las operaciones matemáticas que realizó la fiscalía con las cuales censuró la cotización y lo pagado a la tan citada lonja, y agregó que la D.N.E. canceló el valor pactado y descontó \$48.300 por concepto de retención.

vii) Mencionó la certificación expedida por el B.B.V.A. del 17 de febrero de 2015, en la que informó que el 28 de noviembre de 2008 ingresó a la cuenta corriente N° 135 003 820 la suma de \$ 5.751.700 provenientes de la Dirección Nacional de Estupefacientes⁴⁸, y preguntó *“¿podría alguien con una pequeña dosis de lógica y sentido común afirmar que todos los anteriores documentos no son prueba fehaciente de que existió realmente un avalúo...”*.

Señaló que con la valoración del testimonio del representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá –Diego Monroy Rodríguez-, se demostró: i) que la D.N.E. envió a su empresa solicitud para cotizar el avalúo; ii) que la entidad que representa remitió la factura que fue cancelada por el valor de \$5.800.000 menos \$48.300 por concepto de impuestos.

⁴⁶ Suscrito por Diego Monroy en la que certifica la existencia de la factura de venta.

⁴⁷ En el que Diego Monroy certifica que suscribió la factura.

⁴⁸ La cual se complementa con el extracto expedido por el mismo banco para la cuenta de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

Arguyó que la fiscal citó de manera descontextualizada esa declaración, y concluyó que el testigo afirmó que realizó muchos avalúos para la D.N.E., en especial –no únicamente-, cuando estuvo la liquidadora de apellido Perry.

Citó apartes de la declaración de Aura Stella Cubillos Mayorga adscrita a la oficina F.R.I.S.C.O., quien expuso que, del informe de la actuación especial de fiscalización realizado por la Contraloría General de la República, se dio cuenta de la desorganización, extravío y estado precario de gran parte del archivo de la liquidada D.N.E., de lo cual se puede concluir que el avalúo está perdido.

Frente a la solicitud de condena por el delito de fraude procesal, señaló que se fundamentó en que el avalúo nunca apareció, lo cual está llamado a fracasar por las razones ya expuestas.

En relación con el ilícito de peculado por apropiación, indicó que el punto de controversia recayó en el valor real del predio Jesús del Río para diciembre de 2008, ante lo cual aseveró que se logró refutar la veracidad del avalúo que realizó el C.T.I., porque no cumplió los “estándares de conocimiento” y se comprobó falta de idoneidad y experiencia del perito, que solo realizó cursos en el I.G.A.C⁴⁹.

Recalcó que la equivocación más sobresaliente en ese avalúo, radicó en que se fundamentó en “*la caracterización del predio*” realizada por el I.G.A.C. vigente para el año 2014 y no en la de 2008, de lo cual advirtió que mediante Resolución N° 13-000-035-2005 del 30 de junio de 2005, esa institución ordenó la actualización catastral del municipio de Zambrano y en el artículo 2° de la Resolución N° 13-000-088-2005 dispuso que esa actualización entraba en vigencia a partir del 1° de enero de 2006, razón por

⁴⁹ Citó que en otros procesos los peritos José Raúl Rodríguez y Marta Ester Velásquez realizaron otros tres avalúos “y de todos han salido mal librados”; así mismo calificó al primero de estos como un “*todero*” de la fiscalía. y cuestionó que la fiscalía no acuda a las lonjas de propiedad raíz y advierte falta de objetividad en los peritos del ente acusador, aunque no afirmó por qué-.

la cual era la caracterización vigente para el año 2008⁵⁰, y en la que se dispuso que en el predio Jesús del Río se identificaban “5 zonas homogéneas físicas”.

Aseveró que para el año 2008 ese inmueble se encontraba en total abandono, que solo hacía presencia esporádica “un invasor” el cual fue desalojado, pero con los nuevos propietarios en el año 2014 se le realizaron cuantiosas inversiones y lo volvieron productivo.

Señaló que la retrotracción del valor hecho por el C.T.I. con fundamento en el I.P.C. es “absurdo” porque no constituye un referente de variación de precios en el sector rural.

Mencionó que la norma que reglamenta los avalúos es la Resolución 620 de 2008 proferida por el I.G.A.C., en la que se establece el estudio de la oferta o de transacciones recientes de bienes semejantes, como condiciones para la aplicación del método de comparación o de mercado.

En cuanto a las transacciones recientes, destacó que estas son las que se realizaron en la época en que se hizo el avalúo y para el caso, los investigadores solo aportaron del 2014 a las que también le aplicaron el I.P.C. para retrotraer el precio y no acudieron al lugar para conocer sus características. Por el contrario, la defensa aportó ocho escrituras de enajenaciones de esa época, relacionadas con bienes colindantes.

Manifestó que los peritos de la fiscalía hicieron la comparación con predios distantes, que ofertaban mejoras, inversiones, en plena productividad y no se tuvo en cuenta que, en el año 2014, esos predios ya no tenían los problemas de seguridad ni orden público como el que tenía Jesús del Río para el año 2008, el cual “apenas se estaba recuperando de acciones terroristas y delictivas”⁵¹.

⁵⁰ Y no la que el I.G.A.C ordenó en el año 2012, en la que se indicó que la finca Jesús del Río estaba compuesta por 14 zonas homogéneas físicas,

⁵¹ Relacionó la Resolución N° 001 del 13 de julio de 2007, proferida por el Comité de Atención a Población Desplazada de Zambrano Bolívar y destacó que si bien no pudo ubicar a los

Le resulta sospechosa la recolección de documentos con posterioridad al avalúo -casi un año después- relacionados con el método de comparación, y que el investigador de campo manifestó que se trasladó a la oficina del I.G.A.C. de la regional Bolívar con el objeto de allegar copia de “estudios, conceptos y avalúos”.

Aseveró que existió una “abusiva” modificación de normas para engañar a la justicia, ya que se varió la redacción de la disposición legal sobre el método de comparación o de marcado al expresar “*debidamente actualizados en el tiempo*”, con el propósito de subsanar la irregularidad de emplear inmuebles ofertados en el 2014⁵².

Señaló que se desconoció del Decreto 2729 de 27 de diciembre de 2012 con el que se reglamenta la “*deflactación*” de valores.

Refutó que el terreno no se valoró sin las mejoras, ya que en ningún aparte del documento se describieron las condiciones en que se encontraba la finca para el año 2008 y, por el contrario, aportaron fotografías con las que se evidenciaron las inversiones realizadas posteriormente. También cuestionó que el perito José Raúl Rodríguez desconoce los conceptos de zonas homogéneas físicas, y las socioeconómicas⁵³.

Por el contrario, destacó que el avalúo realizado por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá es veraz y le otorgó al predio un valor de \$ 2.372.507.410 y, como la deuda en ese momento era de “\$2.783.136.870”, la D.N.E. lo podía ofrecer en dación en pago a Capital & Business S.A., sin tener que reconocer la diferencia al acreedor.

Agregó que ese valor se corroboró con los siguientes medios de

comandantes de la fuerza pública, se trata de eventos conocidos por cualquiera “*medianamente informado*”.

⁵² Hecho que dijo haber advertido la señora juez en la primera instancia, quien se abstuvo de compulsar copias porque la palabra no estaba entre comillas.

⁵³ Citó el artículo 420 del Código de Procedimiento Penal sobre la apreciación de la prueba pericial.

prueba:

i) La resolución 13-894-006-2014 del I.G.A.C., en virtud de la cual se ajustaron los valores catastrales a la finca Jesús del Río⁵⁴;

ii) La Resolución RB 1905 de 2015 emitida por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en la que se realizó un estudio sobre el orden público con el que se redujo de manera sustancial el precio de las tierras en la región de los Montes de María, al punto que mencionó negociaciones por valor de \$300.000 por hectárea;

iii) Ocho escrituras públicas de compraventa de inmuebles en el municipio de Zambrano de las cuales relacionó precios por hectárea de \$305.462 a \$1.560.000, algunos de los cuales se negociaron encontrándose en estado de productividad;

iv) El avalúo del predio Jesús del Río practicado por el perito Edgardo Oviedo para el Banco Megabanco y que corresponde a un trabajo que se realizó en el año “2006”-realmente fue en el 2007-, el cual determinó un valor por hectárea de \$850.000. Destacó que el precitado era un profesional con amplia experiencia en este tema en quien las entidades bancarias y financieras han depositado su confianza para otorgar préstamos, aunado a que es oriundo de la región;

v) El certificado del 30 de julio de 2015 expedido por la tesorería de Zambrano en el que se relacionó el monto de los avalúos catastrales del citado predio para el lapso del 2006 al 2010 y que en el año 2008 lo estableció en \$684.574 por hectárea.

También hizo alusión al testimonio de Hildelberto Ávila Mejía que ilustró sobre el panorama inmobiliario del municipio de Zambrano y sus alrededores para la época de la transacción del inmueble, destacó que fue un testigo al

⁵⁴ En la que identificó 3 zonas socio económicas a las que dio por hectárea el valor de \$3.885.848 para la zona 1°, de \$ 2.149.000 para la 2° y de \$ 792.000 para la 3° de lo que no comprende porque los peritos del CTI le asignaron un valor de \$ 4.032.000 a la hectárea para 6 años atrás al avalúo.

que la falladora le dio credibilidad y restó importancia a la imprecisión que tuvo con una fecha.

Sobre la pérdida del avalúo por parte de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá y la D.N.E., recalcó que Carlos Albornoz Guerrero no tenía a su cargo ese archivo, que por su voluminosidad reposaban en diferentes subdirecciones y en la bodega designada para tal efecto.

Recordó que, según el informe de la Contraloría General de la República, este no ha sido el único documento que se ha extraviado de la entidad, muchos de los cuales se presume que existen, pero no pueden ser ubicados por la desorganización que existió al entregarlos a la S.A.E. y según lo informó Raúl Ernesto Vargas Solano –gerente técnico de dicha entidad-, ninguno de los avalúos comerciales de los predios entregados en dación en pago aparece, lo que da la posibilidad de que todos estos se encuentren en alguna caja que no ha sido identificada por la autoridades.

Aclaró que, en cuanto a la mencionada lonja, se podría decir que no se perdió, sino que fue “*dado de baja*” por su antigüedad superior a dos años.

Agregó que “*sorprende*” la insistencia en involucrar a la esposa de su representado en estos hechos, ya que la defensa demostró que Blanca Mahé no fue socia de Inveragricol S.A.⁵⁵, aunque aclaró que la prenombrada y Eduardo Benavides, entre otros, constituyeron la sociedad Grupo Empresarial Montes de María, a través de la cual adquirieron la finca Arinco, contigua al predio Jesús del Río.

Aseguró que el testimonio de David Francisco Neira Barreto nada aportó para estructurar ese ilícito, porque solo se trató de conjeturas en las que “*maliciosamente*” se relacionó la sociedad de Montes de María y un interés de los Benavides en incursionar en el tema de la agroindustria.

⁵⁵ Citó el certificado N° 830 del 18 de agosto de 2015 expedido por la Notaría 16 del Circulo de Bogotá.

Indicó que el “chisme” de que Jorge Enrique Tadeo Monroy se reunía en la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, no tiene ningún valor probatorio, y lo mismo ocurrió con la declaración de Ómar Adolfo Figueroa Reyes, quien hizo mención a la oficina que tenía su representado con Benavides, de lo cual recordó que ese testigo declaró lo que le constaba para los años 2010 y 2011, y que las sociedades Expocarbón y Montes de María no fueron relacionadas en los hechos del escrito de acusación.

Agregó que la falladora de primer grado acertó al indicar que, con el nombramiento de José Antonio Mutis Perdomo, tampoco se demostró la vulneración de la ley por parte de su representado, aunado a que la fiscalía no indicó cuál norma se quebrantó cuando Inveragricol S.A. adquirió el predio de Capital & Business S.A., y advirtió que el depositario de un bien, puede comprar, arrendar o realizar cualquier operación siempre que cumpla con la ley.

Afirmó que al testigo de la fiscalía Iván Javith Anillo Catalán “se le desenmascaró y se le mostró como lo que es: un delincuente, un invasor profesional y un resentido”⁵⁶, de manera que la fiscal no puede pretender que con éste se demuestre cómo varias personas se repartieron unos predios.

En lo que atañe a la apelación de la S.A.E. expuso que, con los mismos argumentos atrás enunciados, refutó la solicitud de revocatoria, aunque aclaró que éste impugnante incurrió en error cuando manifestó que “(...) la finca Jesús del Río ingresó al F.R.I.S.C.O.” porque lo que decretó el juez, fue la extinción de dominio sobre el remanente que quedaría después de cancelar el crédito.

Indicó que no se puede desconocer la responsabilidad de la entidad para la que trabaja el recurrente, en cuanto al desorden en las labores de archivo.

⁵⁶ Mencionó la Resolución RE 1905 del 30 de junio de 2015 de la Dirección Territorial de Bolívar de la Unidad Especial de Gestión de Restitución de Tierras en la que se decidió su no inclusión y en el capítulo de “compras masivas” se refiere a Iván Anillo como “un intermediario que roba a sus paisanos”.

Agregó que no se puede invertir la carga de la prueba, porque era a la fiscalía a la que le correspondía demostrar todos los elementos estructurales del delito, y que la reunión entre Benavides Guerrero, Mutis Perdomo y Julio César Rico Cifuentes, nunca se probó.

Conforme con lo expuesto, solicitó se confirme la sentencia absolutoria proferida en primera instancia.

CONSIDERACIONES

En virtud de que el fallo de primera instancia fue proferido por un juzgado penal del circuito de este distrito judicial, la corporación es competente para resolver la impugnación formulada en su contra, de acuerdo con el numeral 1º del artículo 34 del Código de Procedimiento Penal.

En el asunto materia de análisis la fiscalía presentó acusación por los punibles de peculado por apropiación, interés indebido en la celebración de contratos, obtención de documento público falso y fraude procesal con circunstancias de mayor punibilidad⁵⁷, en calidad de coautor.

Para establecer la materialidad de las conductas endilgadas y la posible responsabilidad del señor Albornoz Guerrero, es necesario esclarecer las circunstancias en las cuales se surtió la transacción del inmueble, de conformidad con el material suatorio recaudado.

1. Historial del inmueble Jesús del Río.

En virtud de que la situación fáctica en la que se fundamentó esa acusación recae sobre el inmueble denominado Jesús del Río, es necesario precisar que ese predio corresponde al identificado con matrícula

⁵⁷ Artículos 58 numeral 10, 288, 397 inciso 2, 409 y 453 del Código Penal.

inmobiliaria N° 062-0006848 ubicado en el municipio de Zambrano, Bolívar⁵⁸.

De conformidad con el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar⁵⁹, las anotaciones de ese predio, relevantes para este asunto, son las siguientes:

La N° 13 del 28 de agosto de 1997, con la cual se impuso medida cautelar de embargo por petición del Banco Ganadero S.A. a Luis Ramírez y C.I.A. S en C.

La N° 14 del 26 de enero de 2005 dispuesta por el Juzgado 2° Penal de descongestión del Circuito de Bogotá, en la que ordenó la extinción del derecho de dominio en favor del Estado.

La N° 15 del 9 de agosto de 2007, en la cual se describió la limitación del dominio por declaratoria de *"inminente zona de desplazamiento"*, ordenada por el Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada de Zambrano Bolívar; esa autoridad también impuso la medida de prohibición de enajenar – anotación N° 16 del 18 de abril de 2008-.

La anotación N° 17 del 26 de enero de 2009 se realizó por valor de \$2.372.507.410, por dación en pago del F.R.I.S.C.O. a Capital & Business S.A.

La N° 19, en la que el Juzgado 10° Civil del Circuito de Bogotá ordenó el desembargo⁶⁰ del B.B.V.A. a Luis Ramírez y C.I.A. S en C. FECHA?

La anotación N° 20 del 25 de noviembre de 2009 se anunció la

⁵⁸ Existe otro predio con el nombre de Jesús del Río con matrícula inmobiliaria N° 062-201, que no atañe a esta causa.

⁵⁹ Documento aportado por la investigadora de la fiscalía Mónica Jiseel Páez Salazar en audiencia del 14 de agosto de 2018 en cuaderno 2 folio digital 103, que concuerda con el incorporado por la defensa en sesión del 10 de abril de 2019 minuto 36:50 cuaderno 4 folio digital 75.

⁶⁰ En este sentido la defensa incorporó la comunicación del 8 de septiembre de 2009 mediante la cual el secretario de esa sede judicial, le comunica a la unidad de fiscalías, el levantamiento de dicha medida sobre el bien Jesús del Río - evidencia número 54 de la defensa-.

compraventa del bien por valor de 1.200 millones de pesos entre Capital & Business S.A. a Inveragricol S.A.⁶¹, y del 2 de noviembre de 2012 se observan dos anotaciones –las N° 22 y 24⁶²– relacionadas con la compraventa parcial de Inveragricol S.A. a Palmares del Rio S.A.S y a Eduardo de Praga Benavides Guerrero⁶³.

El 22 de febrero de 2013 –anotación N° 26– Inveragricol S.A. registró *“liquidación sociedad comercial (...)”* por valor superior a \$700 millones⁶⁴, y repartió ese inmueble como su único bien así: a Eduardo de Praga Benavides Guerrero el 57.09%, para Mario Hernando Román Calderón el 19.25%, a José Antonio Mutis Perdomo el 12.87% y para Eduardo José Benavides Rueda el 10.78%⁶⁵, en virtud de lo cual se dio apertura a las matrículas inmobiliarias 22-062-31372 y 24-062-31373.

Como soporte de esa disposición, se anexaron las decisiones proferidas por el Juzgado 2° Penal del Circuito Especializado de descongestión de Bogotá de fecha 5 de marzo de 2004⁶⁶, y por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Penal de descongestión con fecha 30 de diciembre del mismo año.

En la primera de éstas el juzgado señaló:

“se tiene probado que Ramírez Murillo aumentó su capital

⁶¹ Cabe advertir que en la anotación N° 21 del 1° de diciembre de 2009 fue de aclaración de la autorización para vender y en este sentido, la testigo Mónica Jiseel Páez Salazar incorporó las Resolución N° 11 del 2012 expedida por el Comité Municipal para la Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia de Zambrano Bolívar en sesión del 14 de agosto del 2018.

⁶² La notación N° 24 está relacionada con las escrituras públicas N° 3689 y 3688 del 30 de octubre de 2012 otorgadas en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá, respecto del desenglobe del predio y compraventa por valor de \$258.000.000 de Inveragricol S.A. a Eduardo Praga Benavides Guerrero y de \$215.000.000 de la misma compañía a Palmares del Rio S.A.S.

⁶³ Anotación N° 24 del 2 de noviembre de 2012.

⁶⁴ Valor del acto \$ 745.121.165.

⁶⁵ Esa asignación porcentual fue definida en el *“acta N° 08 de 2012”* de la asamblea extraordinaria de Inveragricol S.A., incorporada por la investigadora de la fiscalía Mónica Jiseel Páez Salazar en audiencia del 14 de agosto de 2018 –cuaderno 2 folio digital 87–, en la que además se expuso que la finca con matrícula inmobiliaria 062-0006848 era el único bien de la compañía a designar, que en aquel entonces tenía una extensión de 1.241 hectáreas, y se aseveró que tenía un valor de (...) \$745.121.165ML. La *“distribución anticipada de activos remanentes por liquidación de la sociedad”* se protocolizó mediante escritura pública N° 4504 del 21 de diciembre de 2012 –cuaderno 2 folio digital 61–.

⁶⁶ Cuaderno de estipulaciones folio digital 148.

injustificadamente entre 1989 y 1995, fecha en la cual adquirió las siguientes propiedades que son objeto de trámite de extinción del derecho de dominio (...). En consecuencia se declarará la extinción del dominio a favor del Estado, a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, de conformidad a lo señalado en el artículo 18 de la Ley 793 del 22 de diciembre de 2002 (...). Así mismo, se respetará los derechos de terceros de buena fe y derechos hipotecarios, de conformidad con las probanzas allegadas al expediente, como aparece en cada uno de los bienes relacionados” ⁶⁷.

En el numeral segundo de su parte resolutive se reconocieron los derechos hipotecarios sobre la matrícula inmobiliaria N° 062-0006848 a favor del Banco Ganadero S.A.⁶⁸, por lo cual definió que este era un tercero de buena fe exento de culpa, por lo que declaró la extinción del derecho del dominio sobre el remanente, una vez cancelado el crédito⁶⁹.

Esa decisión fue confirmada⁷⁰ por el Tribunal Superior de Bogotá –Sala de Descongestión- en providencia del 30 de diciembre de 2004⁷¹.

2. Marco normativo para la administración de los bienes del F.R.I.S.C.O.

En el literal e) del numeral 2° del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007⁷², se estableció:

“La enajenación de los bienes que formen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, Frisco

⁶⁷ Cuaderno de estipulaciones folio digital 93.

⁶⁸ A la vez contenida en el numeral tercero –Cuaderno 4 folio digital 322-.

⁶⁹ Documento que también fue introducido por la defensa en sesión del 10 de abril de 2019 –evidencia 49 cuaderno 4 folios digitales 193 al 324- y analizada en el testimonio de Martha Esther Velásquez Burgos en sesión del 13 de agosto de 2018 minuto 19:39.

⁷⁰ Salvo que no reconoció el derecho hipotecario de otro bien ajeno a esta causa, y revocó el numeral 5° del fallo apelado, para en su lugar reconocer a un tercero de buena fe sobre otro predio que tampoco está relacionado en esta investigación.

⁷¹ Cuaderno de estipulaciones folio 184 y documento del cual el defensor dio lectura a las páginas 23, 24, 56, 57 y 58, en sesión del 10 de abril de 2019 –evidencia 50 cuaderno 4 folios digitales 147 al 192-.

⁷² Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.

(SIC), se hará por la Dirección Nacional de Estupefacientes, observando los principios del artículo 209 de la Constitución Política y la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta las recomendaciones que para el efecto imparta el Consejo Nacional de Estupefacientes." ...

Los testigos Ómar Adolfo Figueroa Reyes⁷³, Martha Carolina Quiñones Torres⁷⁴, Martha Esther Velásquez Burgos⁷⁵ y Clara Eugenia Garrido de Valdenebro⁷⁶, señalaron que la Resolución N° 23 de 10 de julio de 2006 era el instructivo que expidió el Consejo Nacional de Estupefacientes, para la enajenación y administración de activos y demás bienes que formaban parte del F.R.I.S.C.O.

En el numeral 9.6, ese instructivo prevé, como una forma de enajenación, la dación en pago, en los siguientes términos:

"La D.N.E., podrá promover ante las entidades territoriales, la D.I.A.N. y otros acreedores, la dación en pago por concepto de impuestos prediales, valorización u otras obligaciones propias de los inmuebles, con bienes inmuebles activos del F.R.I.S.C.O.".

En relación con los remanentes que le quedaban al F.R.I.S.C.O., el numeral 9.10.2. menciona:

"En caso que la sentencia haya declarado la extinción del derecho de dominio o decretado el comiso definitivo, a favor de la D.N.E.-F.R.I.S.C.O.-, únicamente sobre los remanentes de un inmueble por haber sido reconocido un tercero de buena fe exento de culpa, el inmueble se ofrecerá en primer término a dicho tercero, quien tendrá la opción de aceptar el bien en pago hasta la concurrencia del monto de la obligación

⁷³Subdirector de bienes de la D.N.E. para la época de los hechos.

⁷⁴ Profesional especializado que laboró en el F.R.I.S.C.O.

⁷⁵ Investigadora de la fiscalía

⁷⁶ Asesora de despacho F.R.I.S.C.O.

pendiente, de conformidad con la sentencia y de ser el caso, reconocerá el excedente a favor de la D.N.E.(...)

La relación detallada de los bienes en los que existen remanentes se publicará en la página web de la D.N.E., y del promotor y una vez avaluado se indicará el precio base de cada uno de ellos.”.

Conviene advertir que, de conformidad con el régimen de transición previsto en el artículo 31 del Decreto 1170 del 14 de abril de 2008⁷⁷, “Los contratos, los procedimientos de selección y de enajenación en curso a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, continuarán sujetos a las normas vigentes en el momento de su celebración o iniciación.”

En el caso que se analiza, el proceso de enajenación se inició con la oferta⁷⁸ de dación en pago que el acusado realizó a Capital & Business S.A. mediante oficio N° ASEF-3090-08; pero como ese comunicado no cuenta con fecha, al examinar el numeral 10° de la escritura pública 3756 del 29 de diciembre de 2008 –con la cual se hizo la dación en pago- se afirmó que “mediante comunicado de fecha 18 de noviembre de 2008, radicado con el E-2008-74583 el día 13 de noviembre de 2008, dentro del término legal establecido para el efecto, la sociedad Capital & Business S.A. a través de su representante legal, aceptó la oferta de dación en pago sobre el bien (...)” .

Lo anterior permite concluir que ese proceso de negociación se comenzó en el segundo semestre de esa anualidad, de modo que no es viable aplicar el régimen de transición normativa, porque para aquel entonces ya estaba vigente el citado decreto.

Esa conclusión se respalda con el numeral 2° de dicha escritura pública, en el cual se hizo mención al Decreto 1170 de 2008 como el marco normativo de esa transacción⁷⁹.

⁷⁷ Por medio del cual se reglamenta parcialmente el literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en lo relacionado con la enajenación de bienes que formen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, FRISCO.

⁷⁸ Definida por el artículo 845 del Código de Comercio como “el proyecto de negocio jurídico” puede tomarse como punto de partida del proceso en dación en pago.

⁷⁹ Cuaderno de estipulaciones folio digital 259.

En consecuencia, es menester citar el artículo 19 del mencionado precepto que, en materia de remanentes del F.R.I.S.C.O., señaló:

“Cuando en la sentencia se reconozca a un acreedor como tercero de buena fe exento de culpa y declarado la extinción del derecho de dominio o decretado el comiso definitivo a favor del F.R.I.S.C.O. únicamente sobre los remanentes de un bien, este se podrá ofrecer en primer término a dicho tercero, quien tendrá la opción de aceptarlo en pago por el valor del avalúo comercial, para la satisfacción de la obligación, en los términos establecidos en la sentencia. De existir excedente, este se deberá pagar a favor del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, F.R.I.S.C.O., antes de la escrituración del bien.

En la oferta al tercero se deberá indicar el avalúo comercial del bien, que el mismo se ofrece en dación en pago y la advertencia de asumir que no existe interés en dicha forma de pago si no se recibe una respuesta dentro del mes siguiente a la fecha de remisión de la oferta, en cuyo caso se procederá a la venta como se indica en el presente decreto.

Parágrafo. *En ningún caso la Dirección Nacional de Estupefacientes estará obligada a pagar un valor superior al avalúo comercial o al producto de la venta del bien, previa deducción de los gastos que esta implique y el pago de las obligaciones propias del bien”.*

De las anteriores transliteraciones se puede deducir que la Resolución 23 de 2006 redactó de forma imperativa que, en estos casos, el inmueble “se ofrecerá en primer término a dicho tercero”, por el contrario, el Decreto 1170 de 2008 solo prevé la posibilidad de que esa actuación se lleve a cabo, con la expresión “podrá”.

Lo anterior permite arribar a la conclusión de que no es cierto, como lo aseveró la defensa, que Carlos Albornoz Guerrero no tenía opción distinta a la de ofrecer el predio Jesús del Río como dación en pago al tercero de buena fe, so pena de contravenir la ley.

Interpretación que se revalida con la cláusula sexta de la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2009 en la que se precisó: "(...) *aun cuando la sentencia referida ha dispuesto la venta o subasta del inmueble en mención, es potestativo de la Dirección Nacional de Estupefacientes proceder a ofrecer al acreedor a título de dación en pago el bien en cuestión*"⁸⁰.

Además, es una hipótesis que riñe con la afirmación que su representado hizo en la comunicación N° ASEF-3090-08 que dirigió a Julio César Rico Cifuentes –representante legal de Capital & Business S.A.- en la que le señaló " (...) *es potestativo de la Dirección Nación de Estupefacientes proceder a ofrecer a ustedes, como acreedores hipotecarios reconocidos en la mencionada providencia, en dación en pago el bien en cuestión* (...) "⁸¹.

3. Gestiones en la D.N.E., respecto del bien Jesús del Río.

Con la testigo Martha Esther Velásquez Burgos⁸² -investigadora de la fiscalía⁸³- se incorporó al juicio la evidencia N° 10⁸⁴ que corresponde al memorando N° SJU-460 del 17 de mayo de 2007 suscrito por el coordinador de asuntos legales y contenciosos de la D.N.E., y dirigido a la asesora del F.R.I.S.C.O.

En el mismo se describe "*asunto: certificación ingreso al F.R.I.S.C.O*" y relacionó la finca Jesús del Río ubicada en el municipio de Zambrano, Bolívar, UNIFICAR entre otros inmuebles⁸⁵.

Lo anterior, controvierte la hipótesis de la defensa al señalar que ese bien no estuvo en poder del Estado, y resulta infundada su exigencia de constatar ese ingreso con el registro contable de la entidad. Objeción que también se contrapone a la afirmación que se hizo en la cláusula segunda de la escritura pública 3756 al consignar: "*Los inmuebles (sic) objeto de la*

⁸⁰ Cuaderno de estipulaciones folio 262.

⁸¹ Evidencia N° 4 de la fiscalía, cuaderno 1 folio digital 18.

⁸² Audiencia del 13 de agosto de 2018 minuto 14:42.

⁸³ Arquitecta especialista en avalúos comerciales.

⁸⁴ Cuaderno 2 folio digital 379.

⁸⁵ Cuaderno 2 folio digital 384.

presente dación en pago, son de la Nación, a través del (...) F.R.I.S.C.O. en virtud del artículo 18 de la Ley 793 de 2002 (....)" ⁸⁶.

Cuando Martha Esther Velásquez Burgos fue interrogada sobre la venta de ese remanente, explicó:

"(...) efectivamente en el momento que se da la dación en pago, (...) hay que adelantar una actividad mancomunada con el que ha comprado esos derechos de hipoteca, (...) esos derechos de hipoteca fueron adquiridos por el señor Julio César Rico Cifuentes que fue llamado en primera instancia, a ver si era posible que él comprara el remanente al fondo (...) este señor acepta; pero previo a ello, él tuvo que haber adelantado una negociación con el banco (...) de una deuda de 2.800 millones de pesos ya liquidada por un juzgado, la compra en 1.200 millones de pesos (...) ¿por qué nosotros buscamos el avalúo comercial? porque necesitábamos conocer exactamente la diferencia de ese remanente, es decir, establecer el valor a la fecha del bien inmueble, teniendo en cuenta el descuento que se iba a dar por esa garantía de hipoteca y lo que quedara era efectivamente propiedad del F.R.I.S.C.O." ⁸⁷

De conformidad con el auto de fecha 29 de febrero de 2008, proferido al interior del proceso ejecutivo 11001-31-03-010-1997-04971, suscrito por la jueza 10 civil del circuito de Bogotá, se aceptó la cesión del crédito a favor de la sociedad Capital & Business S.A.⁸⁸.

El 28 de noviembre de esa anualidad, esa funcionaria judicial liquidó la obligación en \$2.730.783.136⁸⁹.

⁸⁶ Cuaderno estipulaciones folio digital 265.

⁸⁷ Récord 2:42:13 audiencia del 13 de agosto de 2018

⁸⁸ Evidencia N° 46 de la defensa –cuaderno 4 folio digital 332-, que corresponde con la estipulación N° 13 relacionada con el auto No. 462.

⁸⁹ Evidencia número 47 incorporada el 10 de abril de 2019 –cuaderno 4 folio 330-, que concuerda con la estipulación probatoria N° 16.

En proveído del 14 de agosto de 2009 ese despacho dio por terminado el proceso por pago total de la obligación, a través de la figura de dación en pago y dispuso el desembargo del bien⁹⁰.

Tras recibir esa propiedad, la D.N.E. expidió la Resolución N° 1019 del 25 de julio de 2008⁹¹, mediante la cual nombró a José Antonio Mutis Perdomo como depositario provisional del mencionado inmueble⁹². Ese acto administrativo fue objeto de corrección, por la Resolución N° 1141 del 26 de agosto de 2008 en el sentido de que *“por error de transcripción en la parte considerativa (...), se describe el predio como Hacienda la Esmeralda, siendo lo correcto Finca Municipio de Zambrano Bolívar o Jesús del Río II”*⁹³.

Con Martha Esther Velásquez Burgos, también se incorporó un documento de fecha 30 de julio de 2008, con el cual José Antonio Mutis Perdomo le otorgó poder a Eduardo José Benavides, para *“recibir como depositario”* la finca Jesús del Río y otra ubicadas en el municipio de Zambrano Bolívar⁹⁴.

De conformidad con el numeral séptimo de la escritura pública 3756 del 29 de diciembre de 2008, en comunicado E-2008-16079 Capital & Business S.A. solicitó a la D.N.E. *“instrucciones respecto del reconocimiento de la obligación a su favor”*⁹⁵.

Al juicio se allegó la comunicación N° ASEF-3090-08 sin fecha, suscrita por el acusado en calidad de director de la D.N.E., en la que le informó a Julio César Rico Cifuentes, representante legal de Capital & Business S.A.:

“ (...) es potestativo de la Dirección Nación de Estupefacientes proceder a ofrecer a ustedes, como acreedores hipotecarios reconocidos en la mencionada providencia, en dación en pago el bien en cuestión, para lo

⁹⁰ Estipulación N° 17 que coincide con la evidencia 48 de la defensa –Cuaderno 4 folio digital 326-.

⁹¹ Suscrita por el testigo Ómar Adolfo Figueroa Reyes en calidad de subdirector jurídico de bienes de dicha entidad.

⁹² Evidencia N° 45 de la defensa cuaderno 4 folio digital 336.

⁹³ Evidencia N° 1 de la fiscalía cuaderno 1 folio digital 54.

⁹⁴ Evidencia N° 12 de la fiscalía cuaderno 2 folio digital 371.

⁹⁵ Cuaderno de estipulaciones folio digital 262.

cual deben manifestar su intención de recibirlo en tal condición, conforme lo establece el artículo 19 del Decreto 1170 del 14 de abril de 2008 (...)

En atención a su solicitud, la administración contrató con la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, el avalúo del inmueble de la referencia, cuyo valor asciende a \$2.372.507.410.

En consecuencia, la Dirección Nacional de Estupefacientes pone a su disposición el bien de matrícula inmobiliaria 062-0006848 denominado Jesús del Río(...)

Tiene un mes contado a partir de la fecha para comunicarnos su aceptación a esta oferta. En caso de no recibir respuesta suya, entenderemos que no es de su interés esta propuesta y procederemos a subastar el inmueble para pagar con el producto de la enajenación el monto de su crédito hasta el valor del recaudo neto de la venta (...)"⁹⁶.

Aunque no existe prueba de la respuesta que dio esa sociedad, con los siguientes documentos se colige que aceptó la propuesta:

1. En la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008, expedida por la Notaría 8ª del Círculo de Bogotá⁹⁷, se relacionó el folio de matrícula inmobiliaria 062-0006848 del predio Jesús del Río por concepto de dación en pago por valor de \$2.372.507.410 en la que se describe "*deudora: Dirección Nacional de Estupefacientes. Acreedora: Capital & Business S.A.*".

En esa transacción, la D.N.E. fue representada por su director Carlos Salvador Albornoz Guerrero y la sociedad por Julio César Rico Cifuentes, autorizado mediante acta del 4 de junio de 2008 –anexada para su protocolización-, y en el numeral décimo se estipuló: "*que mediante comunicado de fecha 18 de noviembre de 2008, radicado con el E-2008-74583 el día 13 de noviembre de 2008, dentro del término establecido para el efecto, la sociedad Capital & Business S.A. a través de su representante legal aceptó la oferta de dación en pago sobre el bien inmueble denominado Jesús del Río (...) identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 062-0006848.*"⁹⁸.

⁹⁶ Evidencia N° 4 de la fiscalía, cuaderno 1 folio digital 18.

⁹⁷ Estipulación N° 9 Cuaderno estipulaciones folio digital 257.

⁹⁸ Cuaderno de estipulaciones folio digital 263.

2. En el numeral primero de la escritura pública N° 0083 del 20 de enero de 2009 se describió que el 29 de diciembre de 2008, la sociedad Capital & Business S.A. adquirió a título de dación en pago a la Dirección Nacional de Estupefacientes, el inmueble denominado Jesús del Río, ubicado en el municipio de Zambrano Bolívar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero, 062-0006848⁹⁹.

3. La anotación N° 17 del certificado de libertad y tradición N° 062-0006848 del 26 de enero de 2009, da cuenta de la dación en pago entre el F.R.I.S.C.O. y Capital & Business S.A.S.A por valor de \$2.372.507.410.

4. Inexistencia probatoria del avalúo comercial.

El parágrafo 1° del artículo 8° del Decreto 1170 de 2008 anuncia:

"Previo a la enajenación, los bienes deberán contar con el avalúo comercial, y en el caso de los inmuebles deberán contar también con el avalúo catastral".

En el numeral octavo de la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008 se consignó:

*"que la administración contrató con la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. el avalúo del inmueble de la referencia, de fecha 20 de octubre de 2008, cuyo valor asciende a la suma de (...) \$2.372.507.410".*¹⁰⁰

La investigadora Martha Esther Velásquez Burgos, señaló que realizó diversas actividades con el fin de obtener el dictamen mencionado en el

⁹⁹ Evidencia 24 de la fiscalía cuaderno 2 folio digital 252.

¹⁰⁰ Estipulación N° 9 Cuaderno estipulaciones folio digital 257.

numeral octavo de la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008¹⁰¹, pero no lo halló¹⁰².

Es importante recordar que, de conformidad con lo que anunció Héctor José Martínez Lis –vicepresidente de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá-, en este caso debieron ser dos los avalúos que presuntamente se realizaron: el primero que se envió englobado, y el otro corregido, pero ninguno de estos apareció, al punto que ninguna de las partes lo incorporó al juicio como medio suasorio.

Diferente es que la falladora de primera instancia halla HAYA inferido que aquel dictamen “posiblemente” nació a la vida jurídica con base en la presentación de cierta documentación, ante lo cual cabe advertir que la fiscalía anunció que compulsó copias¹⁰³ para investigar el origen de la misma, y aseveró que esta pudo ser elaborada para hacer creer que el avalúo existió.

Los medios documentales a los que se hace referencia, son los siguientes:

1. Oficio ASEF- 2442-08 del 3 de septiembre de 2008¹⁰⁴ a nombre de Carlos Albornoz Guerrero en su condición de director nacional de estupefacientes, dirigido a Héctor José Martínez Lis “representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá”; mediante el cual aceptó la cotización presentada para realizar el avalúo corporativo a los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50C-1316974, 062-0000201 Y 062-0006848.

¹⁰¹ En el cual se aseveró: “que la administración contrató con la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. el avalúo del inmueble de la referencia, de fecha 20 de octubre de 2008, cuyo valor asciende a la suma de (...) \$2.372.507.410” Estipulación N° 9 Cuaderno estipulaciones folio digital 257.

¹⁰² En la audiencia que se realizó el 13 de agosto de 2018, informó que indagó ante el Ministerio de Justicia, la D.N.E, la S.A.E. S.A.S., la oficina de instrumentos públicos de Zambrano Bolívar, a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, además de consultar documentos soportes, como los registros y anotaciones que figuran en las matrículas inmobiliarias n° 062-008425 -finca la esmeralda-, 06200201 -Jesús del Río 1-, y la 062-006848 - Jesús del Río 2-. Récord 1:35:40.

¹⁰³ Afirmación realizada en cuaderno 5 folio digital 27.

¹⁰⁴ Evidencia 6 la fiscalía cuaderno 1 folio digital 1.

En ese documento el acusado relacionó los siguientes valores con I.V.A. incluido: i) \$2.320.000 con tiempo de entrega de 10 días hábiles para el predio El Triunfo ubicado en Bogotá y ii) \$ 3.480.000 para los otros dos predios, ambos denominados Jesús del Río¹⁰⁵, con plazo de 20 días hábiles para entregar cada avalúo, para un total de 5.800.000¹⁰⁶.

Si el valor solicitado por avalúo de los dos predios rurales se fracciona en la mitad, se podría colegir que el precio que interesa a esta causa, podría ser de \$1.740.000 al cual debe restarse el valor del I.V.A.; sin embargo, ese porcentaje se desconoce para este inmueble, ya que en la factura de venta N° 0504 con fecha “noviembre de 2008”¹⁰⁷, se indicó de forma generalizada que era de \$800.000 para los tres dictámenes.

La fiscalía advirtió incongruente que el trabajo del avalúo del predio Jesús del Río -que atañe a esta investigación-, haya sido por un valor tan reducido.

Esta fue una información que la jueza de primera instancia desestimó al contrastarla con la declaración de Diego de Jesús Monroy Rodríguez –representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá-, cuando reveló que el valor de un avalúo a ese predio podía tardar 30 o 40 días y costar hasta \$200 millones, y refutó que esos cálculos los proyectó cuando este visitó la hacienda Jesús del Río 20 años atrás, momento en el que estaba conformada por más de 16.000 hectáreas y era administrada por el declarado narcotraficante Luis Enrique Ramírez Murillo alias “Miky Ramírez”.

Sin embargo, esa consideración no resuelve la objeción del ente fiscal cuando advirtió como irregular el precio que se dio al avalúo que presuntamente se realizó a ese inmueble, de lo cual cabe advertir que le asiste la razón a esa delegada al tener en cuenta que se trataba de un

¹⁰⁵ Con folios de matrícula inmobiliaria 062-0000201 y el 062-0006848.

¹⁰⁶ En ese comunicado Carlos Albornoz también advirtió a la lonja que los dos últimos predios debían presentarse en avalúos independientes, y aseveró que adjuntaba la orden de prestación de servicios N° 00034 del 11 de agosto de 2008 y los certificados de libertad y tradición.

¹⁰⁷ Cuaderno 1 folio digital 15.

predio con una extensión considerable que superaba las 1.800 hectáreas¹⁰⁸ -para aquel entonces- y que además exigía el traslado de los expertos desde la Lonja Inmobiliaria de Bogotá hasta el sector rural de un departamento tan distante como lo es el municipio de Zambrano en Bolívar.

También se trata de una cifra muy reducida, en comparación con los \$2.320.000 que se pagaron por el avalúo del lote “*El Triunfo*” situado en la misma ciudad en que se encuentra ubicada dicha lonja.

Asociado a lo anterior, no hay claridad del por qué en la factura de venta N° 054 y la orden de servicios N° 00034, de los \$5.800.000 se discriminó \$800.000 por concepto de I.V.A. pero en la contabilidad interna de la D.N.E. se anuncia el pago de \$5.751.700 bajo el supuesto de que se descontaron \$48.300 por “*reversión de impuestos*”.

2. El oficio N° ASEF-2887-08 sin fecha, en el que se plasmó el nombre de la funcionaria del F.R.I.S.C.O. “*Carolina Quiñones Torres*”, dirigido al representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá –Héctor José Martínez Lis-, con el cual se devolvió el avalúo corporativo de los inmuebles con matrícula inmobiliaria N° 062-0000201 y 062-0006848, por valor de cotización de “\$3.480.000 *“I.V.A. incluido”*”, toda vez que éstos debían presentarse de forma separada¹⁰⁹.

Es importante advertir que, como la anterior evidencia no contaba con la rúbrica de Martha Carolina Quiñones Torres, la defensa incorporó el mismo oficio debidamente suscrito y reconocido por esta testigo -al ser aceptado como prueba sobreviniente-¹¹⁰.

Ese documento también contiene dos sellos adicionales que no estaban en el que incorporó la delegada fiscal.

¹⁰⁸ Según escritura pública 3756 del 29 de diciembre de 2008 –cuaderno de estipulaciones folio digital 257-.

¹⁰⁹ Evidencia N° 4 de la fiscalía, cuaderno 1 folio 4.

¹¹⁰ Evidencia 72 de la defensa, cuaderno 5 folio 245.

El primero está consignado en la parte superior derecha y, sin objeción alguna, las partes lo interpretaron como la información relacionada con la expedición, la cual se atribuyó a la D.N.E. el día 10 de octubre de 2008 a las 15:38:44 horas, y el segundo sello corresponde a un manuscrito plasmado en la parte inferior derecha, que igualmente fue interpretado por las partes como la información del recibido en la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, de lo que se evidencia que esto se realizó por un individuo que plasmó su nombre o firma -Ricardo Ramírez-, el mismo día de emisión, a las 3:41 p.m.

La diferencia de tres minutos entre la expedición y el recibido, fue una circunstancia advertida como sospechosa por el ente fiscal, ya que aseveró que entre las oficinas de las dos entidades hay una distancia superior a 50 cuadras, y justificada por la defensa con la hipótesis de que “posiblemente” el mensajero de esa lonja se encontraba presente en la D.N.E. porque previamente le fue advertida la falencia del avalúo, en comunicación telefónica, lo cual no deja de ser una circunstancia hipotética como la denomina el mismo defensor.

En el juicio se presentó controversia y dura crítica contra el ente acusador, en torno a la presentación de documentos sin firma, ya que en otro juicio del mismo asunto sí la tenía -como aconteció con este oficio-, ante lo cual esa delegada informó que se trata de documentos que en efecto fueron recolectados por sus investigadores mediante inspecciones judiciales y que no existió mala fe de su parte.

Esa divergencia probatoria tiene explicación con la versión de la funcionaria del F.R.I.S.C.O. Martha Carolina Quiñones Torres, al precisar que cuando se emitía correspondencia, el documento que salía a su destino necesariamente debía estar firmado –so pena de que fuera devuelto por el área de correspondencia-, pero también señaló que se conservaba un archivo interno en el que no necesariamente debía quedar registrada esa rúbrica, ya que el documento que se enviaba era el original.

Sobre el particular expuso:

"no recuerdo enviar documentos sin firma, puede pasar pero al interior de la entidad, pero al exterior, a otros terceros, hay un trámite que se hace en correspondencia de que debe estar con firma para que le den salida (...) nosotros proyectábamos un oficio y se enviaba un original y se sacaba una copia, (...) se va el original y una copia quedaba en el archivo de la dirección"¹¹¹

Esto se puede corroborar con el oficio que se viene examinando, el cual, en efecto, tiene su rúbrica, porque se trata del que salió de la entidad y ello se comprueba porque fue entregado en su destino, y, por el contrario, el que carece de rúbrica tampoco tiene registro de expedición ni de recibido.

De manera que si los investigadores recolectaron ese material del archivo interno de la D.N.E., el mismo solo era una copia del original que se remitió y ello explica esa diferencia.

Se trata de una situación que procuró esclarecer el ente acusador al solicitar conjuntamente con las pruebas sobrevinientes de la defensa¹¹², las declaraciones de esos funcionarios, pero ello fue denegado por el juzgado.

Por ese motivo, tampoco se advierte mala fe o deslealtad de la funcionaria de la fiscalía, en particular cuando usó a su favor la información del documento incorporado como prueba sobreviniente de la defensa.

3. Oficio C.LIB 110-02-2015 del 12 de febrero de 2015 del representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá –Diego Monroy Rodríguez-, dirigida a la investigadora Martha Esther Velásquez Burgos en la cual certificó la existencia de la factura N° 0504 de fecha "noviembre de 2008" que esa entidad remitió a la D.N.E.¹¹³.

4. Al efecto, con el citado oficio se incorporó dicha factura¹¹⁴ en la que se relacionó: *"por concepto de honorarios correspondientes dos (2) avalúos*

¹¹¹ Audiencia del 23 de febrero de 2018 récord 39:40.

¹¹² Que tenían por objeto la incorporación de los documentos debidamente firmados.

¹¹³ Evidencia N° 1 de la defensa, cuaderno 1 folio 17.

¹¹⁴ Cuaderno 1 folio digital 15.

comerciales corporativos ubicados en la finca rural Jesús del Río en Zambrano Bolívar y uno (1) en (...) lote El Triunfo N° 3 en Bogotá", el valor de \$5.000.000 y \$800.000 que corresponden al I.V.A.¹¹⁵.

En torno a la fecha de esta factura, es necesario recordar a la defensa que, si bien en la misma no es visible el día del mes de noviembre de 2008 en que se expidió, en el oficio C.LIB 162-06-16 del 7 de junio de 2016 el representante legal de la mencionada lonja, aseveró que esa factura es del día 18 de ese mes y año y que fue suscrita por él.

5. Diego de Jesús Monroy –representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá- también allegó copia de la orden de prestación de servicios N° 00034 del 11 de agosto de 2008, expedida por la D.N.E. en la que se le concedió un plazo de 20 días hábiles para *"elaborar avalúo comercial corporativo lote El Triunfo y finca Jesús del Río. Forma de pago: previo recibo del servicio y trámites administrativos. Coordinador: F.R.I.S.C.O."*, con un registro presupuestal de \$5.800.000, y el cual fue suscrito por: i) el secretario Alejandro Vélez Múnera; ii) el jefe de presupuesto –sin nombre legible-; iii) la *"proveedora" Catalina Uribe* y iv) quien lo elaboró, del cual solo se plasmó una insignia¹¹⁶.

6. Memorando N° ASEF 771 de 2008 del 19 de noviembre de 2008, el cual Clara Eugenia Garrido de Valdenebro -asesora despacho F.R.I.S.C.O.- entregó a Fredy Hernández Sandoval de tesorería¹¹⁷ para que realizara el pago de tres avalúos comerciales¹¹⁸, a favor de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, y los cuales recibió a entera satisfacción¹¹⁹. En ese documento indicó

¹¹⁵ Evidencia N° 2 de la defensa, cuaderno 1 folio 15.

¹¹⁶ Evidencia N° 3 de la defensa, cuaderno 1 folio 13.

¹¹⁷ Cuaderno 2 folio digital 486.

¹¹⁸ En récord 57:08 de la audiencia del 13 de agosto de 2018, dicha testigo explicó que los predios avaluados fueron Jesús del Río 1 y 2, y lote el triunfo.

¹¹⁹ Cabe anotar que en la audiencia del 13 de agosto de 2018, a la testigo Clara Eugenia Garrido se le puso de presente este documento sin su firma –incorporado como evidencia N° 7 de la fiscalía-, ante lo cual advirtió que *"(...)como usted me dijo que fuera absolutamente clara y no me callara ni una palabra, me llama algo la atención (...) de éste papel, porque en la declaración que yo hice en abril, que era con este predio, a mí me pusieron de presente, creo que era este mismo documento y ese documento si tenía firma porque yo sí dije: esa es mi firma"*. En consecuencia, la defensa solicitó como prueba

que adjuntaba los originales de la orden de trabajo 00034 y factura N° 0504 por un valor de \$5.800.000.

En el interrogatorio, la prenombrada expresó: *“lo que sí le digo con absoluta certeza es que no lo hubiera suscrito yo, si no hubiese tenido el antecedente de la factura y de la orden de trabajo”*¹²⁰, y aseveró que no se trasgredió ninguna norma al no entregar el avalúo con la escritura pública de dación en pago, ya que *“se partía de la base de que se había hecho previamente”*¹²¹.

7. Oficio N° CS2015-005828 de fecha 17 de marzo de 2015, suscrito por Carlos Andrés Quintero Ortiz -gerente de asuntos legales de la S.A.E.-, dirigido a “Martha Velásquez” -profesional investigador de la fiscalía-, mediante el cual dio a conocer los movimientos contables¹²² realizados al interior de la D.N.E. para el pago de la factura de venta N° 0504 expedida por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.¹²³

En este documento se enunciaron \$5.800.000 por concepto de “factura prov: 0504” y en la casilla de créditos las sumas de \$5.751.700 y otra de \$48.300, para al final relacionar esa última cifra con “reversión de impuestos”¹²⁴.

8. Certificación del B.B.V.A. en la que se advierte que el 28 de noviembre de 2008 ingresó a la cuenta corriente de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá la suma de \$ 5.751.700 provenientes de la D.N.E.

Es necesario advertir que esta sala se aparta del criterio del juzgado, en cuanto estima que con la declaración de Diego de Jesús Monroy Rodríguez

sobreviniente dicha documentación debidamente suscrita, la cual incorporó al juicio como evidencia N° 71, en audiencia del 21 de mayo de 2019.

¹²⁰ Récord 1:16:21 audiencia del 13 de agosto de 2018.

¹²¹ Récord 11:00 audiencia del 13 de agosto de 2018.

¹²² En ese sentido expuso que al consultar el aplicativo S.I.A.F. la extinta D.N.E. “registró una operación con número PF4-4773 del 26 de noviembre de 2008, con la siguiente observación “Pago de la factura 0504 por avalúos comerciales de los bienes rurales denominados fincas Jesús del Río 1 y Jesús del Río 2 del municipio de Zambrano Bolívar y del lote El Triunfo número 3 (...)” “

¹²³ Se incorporó como evidencia número 57 de la defensa, en sesión del 10 de abril de 2019 record 1:19:00. –Cuaderno 4 folio digital 104-.

¹²⁴ Cuaderno 4 folios digitales 106 y 107.

también puede inferir la existencia del avalúo. En primer lugar, porque, para este caso, nada incide que esa lonja haya realizado ese tipo de labores a varias entidades públicas y, en segundo lugar, porque ese deponente fue categórico al señalar que en momento alguno conoció del avalúo que se realizó al predio Jesús del Río.

Distinto es que planteara la posibilidad de que esto haya ocurrido cuando fue reemplazado temporalmente por Héctor José Martínez Lis¹²⁵ - vista la correspondencia que se le puso de presente entre el prenombrado y la D.N.E., aunque admitió que él fue el que presentó la facturación del trabajo, con la advertencia de que no por ello, conocía la labor que se efectuó en su ausencia.

Además, Martínez Lis expuso que tampoco recordaba haber suscrito aquel avalúo y negó haber presentado cotización alguna a la entidad estatal.

También es importante destacar que Diego de Jesús Monroy Rodríguez, aceptó que el avalúo pudo haber existido. Sin embargo, advirtió que si esto ocurrió, se hizo con la suplantación de su firma por parte de Jorge Enrique Tadeo Javier Monroy Rodríguez y, por lo tanto, se trataría de un avalúo espurio.

Lo anterior consolida la teoría de la fiscalía cuando en la acusación expuso que la información contenida en la cláusula octava de la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008 *“no corresponde con la verdad”*, ya que el avalúo allí enunciado, sería falso.

Contrario a lo argüido por la defensa, de que la consignación de esa cláusula obedeció a que el acusado intentó garantizar en “exceso” la transparencia de su trabajo, se advierte que de haber sido así, lo lógico

¹²⁵ Lo cual aseveró el testigo que ocurrió para agosto y septiembre de 2008. Record 1:37:48 de la audiencia del 22 de febrero de 2018, periodo en el que se expidió orden de prestación de servicios N° 00034 y la D.N.E. aceptó la cotización, entre tanto para octubre se hizo la devolución del avalúo y en noviembre se presentó factura de cobro.

hubiera sido que aquel incorporara el dictamen de avalúo en el acto de protocolización de la escritura pública, como lo expuso Héctor José Martínez Lis, quien expresó que lo hubiera hecho basado en la experiencia que le asiste en negocios inmobiliarios-. Además, esa anotación solo cumple la exigencia normativa de que este tipo de transacciones se efectúa con base en el avalúo comercial.

Por estas razones, no se comparte que la falladora de primer grado haya ignorado por completo todos los reparos que se hicieron sobre la ilicitud de ese acto, máxime que el mismo representante legal de la lonja, admitió que en esa empresa se expidió avalúos falsificados y estimó como probable que éste sea el caso del predio Jesús del Río.

La ilegalidad de ese acto también se colige al tener en cuenta que el perito de la fiscalía José Raúl Rodríguez Cardona, incorporó un avalúo comercial rural del inmueble Jesús del Río con retrotracción a octubre 2008 – época de la negociación-¹²⁶, en el cual determinó un valor de \$4.442.380.745, cifra que difiere de manera significativa del peritaje que presuntamente realizó la Lonja Inmobiliaria de Bogotá por solo \$2.372.507.410

5. Del avalúo comercial rural y testimonio presentado por el perito del C.T.I.

Es necesario advertir que, si bien el defensor aseguró que logró refutar la veracidad del avalúo que realizó el C.T.I, porque comprobó la falta de idoneidad y experiencia del funcionario que lo elaboró y esta tesis fue adoptada por la jueza; se trata de un argumento que no es de recibo en este estadio procesal, ya que la calidad de perito evaluador fue reconocida como tal por la directora de la audiencia que se desarrolló el 20 de febrero de 2018, y para ese momento no se presentó objeción alguna en tal sentido.¹²⁷

¹²⁶ Evidencia 3 de la fiscalía, cuaderno 1 folio 22.

¹²⁷ Record 1:12:55

De manera que no es acertado retomar un debate en el que la contraparte no se pronunció oportunamente, en especial, cuando ahora lo hace valiéndose de términos displicentes en contra del testigo, tales como “*el todero de la fiscalía*” o lo cuestiona porque aquel “*salió mal librado*” con sus experticias en otras causas penales y subestima los estudios que realizó en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Otro aspecto cuestionado en torno a esta pericia, corresponde a su contenido, en los siguientes temas: i) la fecha de la caracterización del predio realizado por el I.G.A.C; ii) que no se tuvo en cuenta que para el 2008 el predio estaba en abandono; iii) que la retrotracción del valor se fundamentó en el I.P.C. el cual no constituye un referente de variación de precios en el sector rural; iv) la forma en que se realizó el método de comparación del mercado; vi) la apreciación de los problemas de seguridad y orden público en aquella época; v) la manera en que se apreció el terreno.

Al respecto, lo primero que el tribunal advierte es que la defensa finalmente no presentó ningún perito que haya realizado un estudio integral del dictamen en cuestión y, por el contrario, optó por cuestionar de forma separada algunos ítems del mismo.

Es necesario aclarar que, si bien este sistema penal no prevé la tarifa legal en materia probatoria, no se puede ignorar la base técnico científica que tiene este avalúo presentado como prueba pericial; de manera que un medio idóneo para controvertirlo debería fundamentarse igualmente en esos criterios cognitivos.

Esto encuentra respaldo cuando la defensa presentó al testigo Fernando Díaz Castro¹²⁸ quien manifestó haber sido contactado por el acusado para que: “*(...) estudiara el informe del C.T.I. adicionalmente la posibilidad de realizar el avalúo yo le expliqué que cuando se trata de zonas*

¹²⁸ Audiencia del 21 de mayo de 2019.

alejadas como Zambrano (sic) yo pertenencia a la jurisdicción de Bogotá-Cundinamarca, y que en esos términos era inconveniente que yo estuviera allá. Eso en primer lugar, en segundo lugar le pedí el favor que me permitiera estudiar el informe y yo le podría decir si se justificaba o no realizar un avalúo, de manera que quedamos en que iba a explorar el informe, iba a estudiar el informe, iba a mirar cual fue la metodología cómo fue el trabajo desarrollado y que con mucho gusto yo le daría mi concepto”.

Sin embargo, como éste solo acreditó su aptitud de avalúos en predios urbanos y no en los rurales¹²⁹, la defensa finalmente “desistió” de esa declaración, sin llegarse a conocer de forma clara con cuáles argumentos controvertió el dictamen de la fiscalía.

Al inicio de la declaración, Fernando Díaz Castro ilustró que ese proceso de certificación como evaluadores “*implica que cada 4 años estamos presentando exámenes, es decir nosotros permanentemente debemos estar estudiando y estar actualizándonos y posterior a la presentación de exámenes me aprobaron y yo ingrese al registro abierto de evaluadores, que es el registro que hoy es legal en el país*”¹³⁰.

Lo anterior demuestra el nivel en las aptitudes que deben acreditarse, a efecto de controvertir este tipo de experticias.

Otra prueba de carácter técnico con la que se intentó demeritar el dictamen, consistió en la presentación del testigo Edgardo Oviedo Castillo¹³¹, pero al momento en que la defensa solicitó exhibirle un aparte del dictamen del C.T.I., la fiscalía y el ministerio público se opusieron y la jueza determinó:

“El despacho deniega la solicitud de la defensa, primero doctor porque su perito evaluador no fue solicitado como un perito de refutación, si así

¹²⁹ La titular del despacho advirtió que ese testigo fue solicitado como perito evaluador con el que se presentaría una experticia tendiente a controvertir el dictamen pericial del C.T.I. e ilustrar sobre las falencias de dicho avalúo, pero como éste exhibió un documento que lo certificaba en la categoría de bienes urbanos, no le reconoció tal calidad aunque lo admitió como testigo experto, porque dijo que llevaba 20 años ejerciendo esa labor.

¹³⁰ Audiencia del 21 de mayo de 2019 récord 41:00 al 2:07:08

¹³¹ Audiencia del 20 de mayo de 2019

hubiese sido este estrado perfectamente podía ponerle de presente el dictamen para que diera su opinión él, no está llamado a eso, él está llamado acá para sustentar ese dictamen o avalúo que en su oportunidad hizo, ya nos indicó que a solicitud del mega banco; en segundo lugar como dijo el señor procurador él está hablando de su peritaje, no del peritaje que hizo la fiscalía (...)" ¹³² .

A pesar de que la defensa pretende dar credibilidad a su labor, al señalar que se trataba de una persona idónea porque las entidades bancarias le confiaban ese trabajo y la jueza acogió algunos de sus criterios como fue el valor por hectárea que éste estableció¹³³, lo cierto es que, para el 21 de octubre de 2007 –fecha en la que realizó el dictamen–, Edgardo Oviedo García no estaba habilitado para hacer el avalúo de la finca Jesús del Río y otros predios, porque tenía vencida la tarjeta del Registro Nacional de Avaluador, ya que ese documento consigna “vence 15 de octubre de 2007”¹³⁴.

Cabe advertir que esa calidad de perito fue objetada en su debida oportunidad por la fiscalía con dicho argumento, pero el juzgado de forma incongruente insistió en tenerlo como tal¹³⁵, “*porque en el momento en que suscriben su dictamen, tenían esa calidad, luego entonces habiéndose reiterado por el señor Oviedo de que para la época en que rinde su dictamen estaba inscrito, no se exigía esa normatividad del 2018 (sic) el despacho reitera que lo reconocerá como perito (...)*”¹³⁶.

Esto conllevó que después de que se escuchó al testigo, se constató que su carnet no estaba vigente para cuando hizo el avalúo y así lo aceptó el deponente al advertir:

¹³² Audiencia del 20 de mayo de 2019 récord 1:09:14.

¹³³ En \$850.000 cuaderno 4 Folio digital 15.

¹³⁴ Cuaderno 4 folio digital 6.

¹³⁵ Argumentó que al momento en que rindió su testimonio reunía las condiciones del artículo 408 de la Ley 906 de 2004.

¹³⁶ Audiencia del 20 de mayo de 2019 récord 38:20.

"[Fiscalía] ¿Entonces para el momento que usted se presenta para presentar (sic) el avalúo del inmueble, su registro nacional de avaluador se encontraba vencido sí o no? [testigo:] Sí, estaba vencido"

Esto contraviene el numeral 8º del artículo 2 Decreto 422 de 2000¹³⁷ - vigente para aquel momento-, en el cual disponía:

"(...) Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1º del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos. (...)

8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro nacional de avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999".

A la vez, desconoció el numeral 6º del artículo 1º del precitado Decreto 422 que prevé:

"Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios: (...) 6. Profesionalidad Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de avaluadores."

Esa falta de profesionalismo en el perito avaluador Edgardo Oviedo García, también quedó revelada al momento en que este admitió que realizaba esa labor omitiendo parte de las normas que reglamentan esa actividad, solo porque en el sector para al cual laboraba no le agradaban los informes extensos. En este sentido, expresó:

¹³⁷ Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.

*"[Fiscalía:] ¿Es cierto sí o no, que no dejó tantos datos consignados porque a los bancos no les interesa que se los presenten sí o no? [Testigo:] Es cierto que lo dije"*¹³⁸.

Esta circunstancia también riñe con los criterios de "certeza de fuentes" y de "integridad y suficiencia"¹³⁹ en virtud de los cuales tenía que adelantar esa labor, y explicar por qué su estudio carece de piezas fundamentales como las imágenes del predio; no sometió a "procesamiento estadístico" el muestreo de las ofertas para el método de aplicación, no consignó la identidad de las personas encuestadas con las que promedió el valor comercial, entre otros.

Sumado a lo anterior, es necesario recordar que dicho avalúo solo se efectuó a una fracción del predio Jesús del Río -688 hectáreas- y en el mismo se incluyeron otros inmuebles denominados Veranillo, Hato Viejo y Puerto Nuevo, que en conjunto daban 2.019 hectáreas.

Lo descrito representa graves falencias objetivas que demeritan la labor del testigo, ya que transgredió en aspectos medulares la normatividad que debió observar para elaborar ese avalúo, de manera que no es un buen referente con el que se pueda controvertir el dictamen del C.T.I.

Se trata de un aspecto que no ameritó mayor pronunciamiento de la falladora de primer grado y, por el contrario, ésta dio plena credibilidad a lo consignado en esa experticia, en particular, en lo que atañe al valor por hectárea que para el 2007 tenía Jesús del Río.

¹³⁸ Audiencia del 20 de mayo de 2019 récord 2:24:25.

¹³⁹ De conformidad con el numeral segundo del artículo 1º del Decreto 422 de 2000, el criterio de la certeza de fuentes implica que la información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán; y el numeral 4 explica la integridad y suficiencia, en que los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

Con ese testimonio, y experticia, no se logró restar solidez al peritaje de la fiscalía, máxime que el perito José Raúl Rodríguez Cardona quien lo elaboró, acreditó su idoneidad en esta labor, no solo por contar con la experiencia y estudios del caso, sino porque al momento en que realizó el análisis contaba con el registro nacional de evaluador, lo cual evidencia que se trata de una persona que se ha capacitado constantemente ya que para renovar la licencia debe aprobar los correspondientes exámenes, tal como lo reveló el testigo de la defensa Fernando Díaz Castro.

Ese perito también cumplió con la carga argumentativa al presentar su dictamen porque ofreció las respectivas explicaciones, para que, a partir de una adecuada comprensión de la opinión experta, la judicatura pudiera tomar las decisiones que le corresponden¹⁴⁰. Fue así como de forma amplia y detallada abarcó varios días y sesiones del juicio oral, en las que solventó cada uno de los interrogantes de las partes.

Ante los extensos reproches tanto de la defensa como de la jueza, relacionados con que el perito no investigó las condiciones que el predio Jesús del Río presentaba para el año 2008, como las vías internas, los recursos hídricos, su vocación, entre otros, basta con recordar que ese testigo en varias oportunidades aclaró y fue enfático al señalar que en momento alguno valoró las mejoras que encontró en el año 2014 –cuando realizó el dictamen- y como era imposible establecer todas las características que la finca tenía en esa época, optó por limitar su estudio a aspectos que no varían, tales como las condiciones del terreno, según información oficial.

En este sentido, el testigo expuso:

“no se están considerando ni entrando a tasar lo concerniente a mejoras o a infraestructura existente, o a plantaciones, ganado, nada de esto. Exclusivamente el avalúo se refiere en su valor resultante a las áreas totales de terreno y a la construcción que legalmente fueron

¹⁴⁰ Concepto exigido en jurisprudencia de la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia sentencias 42.631 del 23 de mayo y 50.637 del 11 de julio de 2018.

registrados en los documentos de identificación oficiales que fueron consultados (...) por efecto de comparabilidad. Estamos hablando de un avalúo que es retrospectivo en el tiempo".

En cuanto a las construcciones, el evaluador también se ciñó a la información registrada en los organismos oficiales -como el I.G.A.C.- para el año 2008 y sobre el particular expresó:

"Para efectos de cálculos y aplicación de metodologías de acuerdo a las normas legales vigentes, a las construcciones existentes que fueron verificadas al interior del predio Jesús del Río se les otorga una vetustez o una vida útil ya transcurrida de 15 años aproximadamente para efecto de cálculos, obviamente también fueron tenidos en consideración la cabida superficiaria, la designación económica actual y su estado de conservación. (...)"¹⁴¹

De lo anterior resulta infundado el reclamo de la defensa y del juzgado, relacionado con que debió describir las condiciones en que se encontraba la finca para aquella época, dado que esas características especiales no fueron incorporadas en el cálculo y, por lo tanto, de modo alguno representaron un incremento en el valor tasado.

Adicionalmente, se trató de un avalúo ajustado a la Resolución 620 del 26 de septiembre de 2008¹⁴² del Instituto Geográfico Agustín Codazzi¹⁴³, lo cual, no fue desvirtuado en el juicio.

También es un dictamen que se podría contrastar con el que se atribuye a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá -de haber existido el mismo-, porque esa norma se encontraba vigente para el momento en que presuntamente se

¹⁴¹ Audiencia del 20 de febrero de 2018 minuto 15:00.

¹⁴² La cual prevé en su artículo 38 que "La presente resolución rige a partir de su publicación en el *diario oficial* y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias". Diario oficial 47.124 de septiembre 26 de 2008-.

¹⁴³ Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

elaboró, esto es, el 20 de octubre de esa anualidad -según la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008-.

Aunque la falladora citó el artículo 226 del Código de Procedimiento Civil –justificada en el principio de integralidad de la legislación penal-, para argüir que el dictamen fue deficiente porque no se allegó con toda la documentación que se consignó como fuente, se debe recalcar que, al tratarse de una actividad regulada, dichos avalúos están sometidos a esa norma especial.

El artículo 1° del Decreto 422 de 2000 consagra los “*criterios a los que deben sujetarse los avalúos*” y en el de “*certeza de fuentes*” solo demanda que éstas “*deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán*”, condición que se puede cumplir con la sola enunciación, máxime cuando se trata de información oficial como la expedida por el I.G.A.C., de manera que la objeción en tal sentido carece de fundamento.

Como el dictamen exhibido por el ente acusador, también fue objeto de controversia en aspectos técnicos pese a que no se presentó otro experto con el que se sustentaran ese tipo de falencias, hay que tener en cuenta que la jurisprudencia de la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia¹⁴⁴ ha señalado que, acorde con la “*dialéctica propia de los sistemas de tendencia acusatoria*”, el contrainterrogatorio constituye una de las principales herramientas para que la parte, contra la que se presenta el testimonio, pueda ejercer a cabalidad el derecho a la confrontación, puntualmente para que pueda *refutar* lo que el testigo ha dicho¹⁴⁵ o *impugnar* su credibilidad.

¹⁴⁴ Radicado 51.882 del 7 de marzo de 2018.

¹⁴⁵ Afirmación que se soporta en el literal a del artículo 393 de la Ley 906 de 2004 que versa: “a) La finalidad del contrainterrogatorio es refutar, en todo o en parte, lo que el testigo ha contestado;” y que para el caso se corrobora con el numeral 1° del artículo 418 en el que se expresa que “La finalidad del contrainterrogatorio es refutar, en todo o en parte, lo que el perito ha informado.”

Sobre este último aspecto, el artículo 403 de la Ley 906 de 2004 señala que esta tiene por fin cuestionar ante el juez la credibilidad del testimonio, con relación a los siguientes aspectos: i) naturaleza inverosímil o increíble del testimonio; ii) capacidad del testigo para percibir, recordar o comunicar cualquier asunto sobre la declaración; iii) existencia de cualquier tipo de prejuicio, interés u otro motivo de parcialidad por parte del testigo; iv) manifestaciones anteriores del testigo, incluidas aquellas hechas a terceros, o en entrevistas, exposiciones, declaraciones juradas o interrogatorios en audiencias ante el juez de control de garantías; v) carácter o patrón de conducta del testigo en cuanto a la mendacidad; vi) contradicciones en el contenido de la declaración.

Para el caso, esta figura no fue invocada por la defensa ni se evidencia que alguna de estas circunstancias se haya acreditado con el testimonio de José Raúl Rodríguez Cardona.

Aunque la defensa arguyó que el ente acusador debería contratar este tipo de experticias con lonjas para garantizar su objetividad, se trata de una opinión que la fiscal no estaba conminada a acatar. En consecuencia, los argumentos esbozados contra este testigo y su pericia, se contraen a la refutación de su dicho en el contrainterrogatorio.

El artículo 420 del Código de Procedimiento Penal dispone que, para apreciar la prueba pericial en el juicio oral y público, se tendrá en cuenta la idoneidad técnico científica y moral del perito, la claridad y exactitud de sus respuestas, su comportamiento al responder, el grado de aceptación de los principios científicos, técnicos o artísticos en que se apoya el perito, los instrumentos utilizados y la consistencia del conjunto de respuestas.

En lo que atañe a la idoneidad del perito se trata de un asunto que ya fue examinado y se determinó que es un profesional que acreditó esa condición y así lo declaró la falladora de primer grado, en la debida oportunidad.

En relación con la claridad, exactitud y comportamiento al momento de dar sus respuestas, esta sala no encuentra algún elemento significativo que pueda ser materia de reproche.

En punto del grado de aceptación de los principios científicos, técnicos o artísticos en que se apoya el perito, éste dio a conocer que el estudio que realizó se fundamentó en los lineamientos trazados en la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el I.G.A.C., elemento sobre el cual no se presentó ninguna oposición, y resulta adecuado en la medida en que fue elaborado por una persona competente en esta materia.

La discusión, por lo tanto, se concentra en los instrumentos utilizados - delimitados en la citada resolución- y la consistencia del conjunto de sus respuestas.

Frente a la inconformidad relacionada con el método de comparación o de mercado expresada por la defensa¹⁴⁶, el perito José Raúl Rodríguez Cardona advirtió que se trató de un procedimiento ajustado a la citada normatividad y, por lo mismo, estuvo sometido a una serie de cálculos y estadísticas con las que se garantiza la idoneidad de la información, lo cual explicó en los siguientes términos:

“el método comparativo o de mercado (...) es una técnica avaluatoria que busca establecer el valor comercial del predio a partir del análisis de ofertas o transacciones recientes, debidamente actualizadas de bienes inmuebles semejantes o comparables al del bien objeto de avalúo (...) tales ofertas deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para la estimación del avalúo comercial. (...)”¹⁴⁷

¹⁴⁶ El artículo 1º de la mencionada resolución describe el *método de comparación o de mercado* como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

¹⁴⁷ Audiencia del 20 de febrero de 2018 récord 22:00.

En este caso, la juez y la defensa censuraron que el perito haya dicho que se trata de una técnica “*debidamente actualizada*” y se llegó a aseverar que este aprovechó sus conocimientos para introducir esa expresión que no está contenida en el artículo 1º de la Resolución 620 de 2008 para inducir en error a la judicatura; sin embargo, fue la misma funcionaria judicial la que advirtió que no podía compulsar copias porque éste no hizo esa alusión entre comillas.

Finalmente, ese reproche no necesariamente tiene la connotación que se le dio –engañar a la justicia– si, además, se tiene en cuenta que el deponente también afirmó:

“Fue necesario adelantar una investigación de ofertas de bienes comparables o semejantes allá en el sector donde se ubica el predio para esa época en que se adelantó el avalúo. Dichas ofertas fueron objeto de procesamiento estadístico, clasificación y luego de someterlas a las diferentes fórmulas que establece la normativa se pudo establecer un valor por unidad de medida, es decir, por hectárea para el suelo del predio. (...)”¹⁴⁸

Esa norma señala que las ofertas o transacciones deben ser “*recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo*”, la metodología aplicada por el experto resulta ajustada a ese precepto, el cual recolectó esa información en el año en que hizo el dictamen -2014-, y que luego retrotrajo ese valor al 2008.

La defensa cuestionó que el evaluador obtuviera esa información del mercado a través de las páginas web; sin embargo, según explicó ese profesional, ello no demerita su labor, ya que procesó esos datos con apego a las conversiones matemáticas dispuestas en la Resolución N° 620 de 2008, la cual garantiza de manera técnica y objetiva, la adecuada homogenización del valor por hectárea.

¹⁴⁸ Audiencia del 20 de febrero de 2018 récord 25:00

En este sentido, en el numeral 9.1.1 anexó un cuadro en el que describe el procesamiento estadístico con la “homogenización de valores del mercado”, así:

Dato mercado sector	Valor \$/HA. A OCT. 2014 (Mercado)	Negoc.	Ubicación	Tamaño	Valor hectárea homogenizada
1.(1000 Has.COD.1113773)	\$12.000.000.00				
2. (1.000 Has.)	\$3.500.000.00	0.90	1,2	1	\$3.780.000.00
3.(156 Has, Cod. 1113773)	\$8.000.000.00	0.90	0.9	0.7	\$4.536.000.00
4.(240 has. Cod. 1247592)	\$10.000.000.00				
5.(550 Has. Cod.5343331946)	\$7.000.000.00	0.90	0,7	0,9	\$3.969.000.00
6.(150 Has.)	\$7.000.000.00	0.90	0.9	0.7	\$3.969.000.00
7.(300 Has. Cod.543331946)	\$6.000.000.00	0.90	1.2	0.6	\$3.888.000.00
8.(66 Has.Cod.534331946)	\$5.000.000.00	0.90	1	0.9	\$4.050.000.00
Numero de datos					6
Promedio (X)					\$4.032.000
Desviación estándar (S)					\$240.319
Coficiente de variación					5.96%
Límite superior					\$4.272.319
Límite inferior					\$3.791.681
Valor Adoptado					\$4.032.000.00

Dado el tecnicismo en la explicación del anterior recuadro, conviene traer en cita el dicho del perito:

“La investigación directa se refiere a que el evaluador busca en ese entorno inmobiliario local esas ofertas o transacciones de predios similares (...)

Respecto a ese ítem de investigación económica directa para el terreno se consignan en este cuadro [denominado homogenización valores de mercado]¹⁴⁹ los datos del mercado que fueron investigados (...) y que corresponden a un valor decantado y clasificado por unidad de medida, en esta primera columna podemos apreciar una referencia de lo que son los predios que fueron objeto de búsqueda en ese mercado. Si bien es cierto aquí se da una referencia mínima, aquí hablan de 1.000 hectáreas y “código” es un código de indicación de las páginas web donde se publicaron esas ofertas, al final de este avalúo como anexo del mismo se adicionan pantallazos que muestran en detalle el sitio en el que fue extraída la información (...) esas ofertas del mercado hacen parte integral de este documento(...)

La homogenización (...) trata de hacer semejantes las ofertas para poderlas comparar (...) hay que entender que cuando alguien coloca un aviso clasificado ofertando un bien ese valor ofertado en un valor en bruto y no se debe tomar como tal sino que debe ser objeto, primero de una clasificación y seguidamente de una decantación, como una aterrizada de esos valores por eso para efecto de hacerlos comparables hay que clasificarlos interpretarlos (...) por ejemplo se decantan aspectos tales como la negociabilidad del predio (...) ese valor puede estar sujeto a cambios dependiendo de la habilidad de las personas que negocian un bien (...)a todos los predios objeto de análisis en este avalúo comercial se les hizo un descuento en su valor en bruto de oferta de un 10% (...) en otro sentido la homogenización analiza los temas de ubicación a pesar de que los predios puedan estar ubicados en la misma región, poseer las mismas características la ubicación se constituye en un punto diferencial que también los hacen mejores o peores, entonces en este análisis (...) o se castigan o se premian por encima o por debajo de su valor (...) cuando los predios se bajan mucho del área se castigan porcentualmente (...) por estos conceptos de negociabilidad, ubicación

¹⁴⁹ Cuaderno 1 folio digital 41.

y tamaño aquí en este análisis de ocho datos que se investigaron fueron descartados dos (...) porque comenzaban con valor por hectárea de \$12.000.000 que se salen de todo promedio del mercado que se realizó (...)

En esta última etapa de este cuadro aplicar la formulación estadística, es decir, lo que la normativa llama como medidas de tendencia central más conocidos como los conceptos de media aritmética, desviación estándar y coeficiente de variación que son unos conceptos técnicos a los que se debe someter estos datos obtenidos del mercado (...)

El coeficiente de variación jamás debe sobrepasar el 7.5%, ese es un rango que establece la normativa, en el evento de que este rango supere ese 7.5%, dice la misma norma que no es viable asumir ese valor medio encontrado, que se debe reforzar el número de datos o se deben ubicar otros datos que no estén tan dispersos para poder adoptar un valor medio, como en ese caso (...) ”¹⁵⁰

Al tener en cuenta todos estos criterios técnicos, definidos por la Resolución 620 de 2008, en la que se fundamentó el avalúo incorporado por el ente acusador, es claro que la exhibición de las ocho escrituras públicas con las que la defensa pretendía demostrar el valor promedio de negociación de los terrenos para aquella época¹⁵¹, representan una información dispersa que no tiene la fuerza suficiente para derruir la citada experticia.

Lo anterior, porque esa documentación no es un medio probatorio adecuado que pueda ser usado como un referente en dicho sentido, ya que carece de un análisis objetivo y técnico, mediante el cual se corroboren los conceptos de negociabilidad, ubicación y tamaño, que permitan clasificarlos como datos aptos para aplicar el procesamiento estadístico de

¹⁵⁰ Audiencia del 20 de febrero de 2018 récord 25:00.

¹⁵¹ Según los alegatos de la defensa material de estas escrituras públicas y del testimonio del evaluador de Megabanco –Eduardo Oviedo– se colige que para el 2008 el valor de la hectárea del terreno en el municipio de Zambrano Bolívar oscilaba entre los \$305.462 y \$1.560.000.

la homogenización de valores de mercado, respecto de la finca Jesús del Río.

En relación con los predios de esas escrituras, tampoco se dio a conocer la clasificación de las zonas homogéneas geoeconómicas determinadas por el I.G.A.C., para de esta manera esclarecer si existía alguna similitud que hicieran esos terrenos comparables.

En el fallo absolutorio, la jueza señaló que el perito utilizó las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del predio reportadas por el I.G.A.C. para el 2014 *"sin tener en cuenta que, mediante Resolución N° 13-000-032-2005- de 30 de junio de 2005, el I.G.A.C. ordenó la actualización catastral del Municipio de Zambrano (Bolívar), la cual fue aprobada mediante Resolución N° 13-000-076-2005 del 26 de diciembre de ese mismo año, en consecuencia, mediante Resolución N° 13-000-088-2005 del 26 de diciembre de 2005, ordenó la inscripción en el catastro, lo que indica que los peritos tomaron una información catastral desactualizada, pues para el 2014, registraba 14 zonas homogéneas físicas en tanto que para el 2008, solo registrada 5"*¹⁵²

Al examinar el dictamen se aprecia que en el numeral 9.1.1¹⁵³ la fuente consultada de los valores por zona homogénea geoeconómica del municipio de Zambrano fue el "I.G.A.C.-2006", y sería deber de esa institución el haber informado la actualización atrás argüida.

Al margen de lo expuesto, es importante indicar que no se comprobó que esa actualización municipal, haya incidido en las zonas homogéneas que el I.G.A.C. reportó al perito en relación con la finca avaluada, ni obra prueba de que en el 2008 hayan sido otras, como lo conjeturó la jueza.

Contrario a lo censurado por la defensa, al perito José Raúl Rodríguez no se le puede reprochar su desconocimiento de los criterios científicos, con los cuales se clasificaron las zonas homogéneas geoeconómicas, ya que éste

¹⁵² Cuaderno 5 folio digital 78.

¹⁵³ Cuaderno 1 folio digital 41.

fue claro al señalar que la Resolución 620 de 2008 recomienda consultar el documento que en esa materia expide el I.G.A.C.¹⁵⁴, porque se trata de un estudio especializado que comprende otras ciencias tales como la geología y similares.

Como la defensa no ofreció un criterio técnico con el cual se hubiese controvertido el estudio que expidió dicha entidad, para esta instancia no puede ser materia de reproche que la actividad del evaluador se haya basado en la información que el I.G.A.C le reportó.

Por esa complejidad técnica, el perito tampoco estaba conminado a corroborar esa información, cuestionarla, suponer escenarios diferentes y menos prescindir de esta, como lo supone la defensa al exhibir documentos como la Resolución 13-894-006-2014 del I.G.A.C del 12 de junio de 2014¹⁵⁵ en virtud de la cual se ajustaron los valores catastrales a la finca Jesús del Río.

Para el caso concreto, el I.G.A.C. facilitó al perito del C.T.I. el correspondiente mapa del municipio de Zambrano -clasificado en zonas que enumeró del 1 al 10-¹⁵⁶.

Al predio Jesús del Río le asignó las zonas del 1 al 3, así como las 5, 8 y 9 descritas por ese profesional como *"las franjas de terreno que tienen similar valor"*¹⁵⁷ y que poseen condiciones geológicas que prevalecen en el tiempo.

El experto añadió que a la zona 1 -Z1- el I.G.A.C. le dio el mayor valor por hectárea de \$790.000, y se trata de cifras catastrales, no comerciales.

En la citada finca, esos valores se representaron a octubre de 2014, en el siguiente recuadro¹⁵⁸:

¹⁵⁴ Audiencia del 20 de febrero de 2018 récord 44:10.

¹⁵⁵ Evidencia N° 44 de la defensa, cuaderno 4 folio digital 341.

¹⁵⁶ Cuaderno 1 folio digital 29.

¹⁵⁷ Audiencia 20 de febrero de 2018 record 47:00.

¹⁵⁸ Representadas en el recuadro del avalúo denominado *"valor terreno del predio Jesús del Río a oct. de 2014)* Cuaderno 1 folio digital 42.

Zona	Hectárea	Valor por hectárea	Subtotal
1	799	\$4.032.000	\$3.222.450.604
2	76	\$3.623.696	\$ 276.320.227
3	233	\$3.215.392	\$750.150.310
5	229	\$ 2.194.633	\$504.416.643
8	466	\$1.071.798	\$500.159.145
9	19	\$816.608	\$16.118.208
	1.825,0057 Has.	Valor total	\$5.269.615.140

En este contexto, tampoco se advierte alguna irregularidad que tenga la capacidad de invalidar la labor que el perito desarrolló en torno al procesamiento de la información de homogeneización de valores del mercado.

En cuanto al avalúo catastral exhibido por la defensa, mediante el certificado del 30 de julio de 2015, expedido por la tesorería de Zambrano, en el que se relacionó que para el año 2008 fue de \$684.574 “promedio de cada hectárea”, se trata de un valor igualmente reconocido en la experticia¹⁵⁹, y sobre el particular el perito José Raúl Rodríguez Cardona explicó:

*“El avalúo catastral que genera el Instituto Agustín Codazzi a través de sus estudios tiene una finalidad o una destinación que es fiscal, que es para darle un valor a los predios de la nación con fines de tributación al Estado, (...) a diferencia del valor comercial que es un valor que siempre va a estar por encima del avalúo catastral, digo yo en su cantidad (...) inclusive cuando se define el valor catastral y dentro de la normativa que está vigente actualmente (...) se habla de que el avalúo catastral es un porcentaje o porción del avalúo comercial, por eso hablaba de su origen común”*¹⁶⁰

¹⁵⁹ Cuaderno 1 folio digital 28.
¹⁶⁰ Audiencia 20 de febrero de 2018 record 1:00:00

En torno a esta información cabe advertir que en algunos apartes se enunció un total de 1.985 hectáreas y, en otros, de 1.825, pero no se trata de un “grave error” del evaluador porque la Resolución 13-894-006-2014 del I.G.A.C del 12 de junio de 2014¹⁶¹ precisamente advirtió esa falencia y, por ello, ajustó el valor catastral a partir de aquel año.

Esa divergencia en la medición del terreno sí fue advertida por el perito de la fiscalía, ya que en el recuadro de “*evolución de valores catastrales*”¹⁶², especificó que, a partir del año 2014, el área del terreno se modificó de 1.985 a 1.825 hectáreas.

Adicional a esto, en el numeral 6.1.2 del dictamen, puntualizó que el “*área de terreno considerada para el presente avalúo es de 1.825 Has*”, la cual también era la que se enunciaba en el certificado de libertad y tradición N° 062-0006848 y en la escritura pública N° 3756.

Se trata de una contingencia que debió ser advertida en el avalúo de la lonja, si es que éste existió; sin embargo, no hay evidencia de que la D.N.E. haya adoptado alguna medida para corregir esa irregularidad cuando hizo la dación en pago.

Es necesario recalcar que esa medición no alteraba el valor que el I.G.A.C. asignó por hectárea, y el cual debería corresponder con el que presuntamente se analizó en la dación en pago.

Otro de los asuntos que se rebatió de la experticia del C.T.I., se relacionó con la apreciación que hizo de la alteración del orden público que había en aquella zona para el 2008, ante lo cual se asevera que esa circunstancia devaluó significativamente esas propiedades y conllevó que el predio estuviera en total abandono.

¹⁶¹ Evidencia N° 44 de la defensa, cuaderno 4 folio digital 341.

¹⁶² Cuaderno 1 folio digital 28.

Sobre el particular, la defensa presentó el testimonio del ciudadano Hildelberto Martín Ávila Mejía quien aseveró haber permanecido en el municipio de Zambrano, aún en la época de la violencia, y conocer la situación jurídica del inmueble objeto de esta investigación, así como de los circundantes, ya que a su padre le fue entregado uno de estos de manera informal.

Ese testigo expuso que los problemas de orden público comenzaron en el año 1996 cuando alias “*Mikey Ramírez*” fue privado de su libertad, lo cual permitió que a la zona llegara la guerrilla, ya que el precitado mantenía la seguridad con su propio “*ejercito armado (...) legalizado por el gobierno*”¹⁶³.

Añadió que el guerrillero Martín Caballero del frente 37 de las F.A.R.C., bombardeó todas las instalaciones que contaban con piscinas, laboratorios de transferencia genética de ganado, entre otras infraestructuras de importancia.

Mencionó que en el año 2002 las Autodefensas Unidas de Colombia – A.U.C- arribaron y generaron mayor desplazamiento de la población¹⁶⁴, lo cual se corrobora con el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - I.N.C.O.D.E.R.- mediante el cual se “*lograron*” medidas cautelares de protección relacionadas con esos predios.

Aseveró que la presencia de la guerrilla se dio hasta el 2007 cuando falleció Martín Caballero y “*Álvaro Uribe limpió la zona de los dos grupos al margen de la ley*”.

Sin embargo, ese testigo se contradijo, al señalar que en aquel tiempo pudo laborar como comisionista, en lo que relacionó un promedio de 15 a 20 negociaciones¹⁶⁵, y advirtió que había otros individuos como Iván Anillo

¹⁶³ Audiencia del 29 de noviembre de 2018 record 34:10 en adelante.

¹⁶⁴ Así mismo refirió casos de desapariciones, enfrentamientos, masacres, extorciones, violaciones de mujeres, bombardeos, quema de locales comerciales, campos minados y secuestros, frente a lo cual aseveró que la finca Jesús del Río 2 fue utilizada para ocultar una de las víctimas de ese punible y que en la misma las A.U.C. montaron una “base”.

¹⁶⁵ Sesión del 29 de noviembre de 2018 record 26:36

Catalán dedicado a la misma labor, lo cual riñe con la baja negociabilidad que se predicaría de fincas que éste llegó a describir como “*campos de guerra y de concentración*”.

También dio a conocer que se trataba de un sector con un emprendimiento empresarial importante al punto que para el año 2009 describió que “*sirvió de comisionista a unos señores antioqueños (...) Guillermo Gaviria Echeverri (papá del alcalde de Medellín) que llegaron a crear empresa agropecuaria Montes de María*” así como algunos socios de la empresa Colanta.

De otra parte, afirmó que conoció de ventas a las cuales se les dio un valor irrisorio por hectárea de \$100.000 -dada la alteración del orden público-, aunque también admitió que existieron transacciones de valores superiores, pero aseveró que esto fue realizado por personas “*inescrupulosas*”. En todo caso, no dio explicación clara de esa afirmación.

La falladora señaló que tampoco daba credibilidad al dictamen del C.T.I., porque, según lo denunciaron algunos campesinos a la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas – Resolución RB 1905 del 30 de junio de 2015-, el valor por hectárea para esa época era \$350.000, pero se debe recalcar que esa afirmación la hicieron en el marco de un despojo de tierras, de manera que ese precio no puede ser un punto de referencia so pena de constituir al Estado en cabeza de la D.N.E.- como sujeto activo en este tipo actos irregulares.

En ese sentido ese acto administrativo señaló:

“Tras la declaratoria de los Montes de María como zona de consolidación la mejora de la seguridad evidenciada por la desmovilización del Bloque Héroes de los Montes de María y el debilitamiento de los frentes 35 y 37 del bloque caribe de las F.A.R.C., se empezó a generar interés de inversores del centro del país en las tierras. Fue así como atraídos por las nuevas condiciones de seguridad de la zonas y el colapso de los precios, empezaron a frecuentar

la zona un grupo de “cachacos” o “paisas” quienes a través de intermediarios oriundos de Zambrano (sic) casos de corrupción y actuaciones irregulares de algunas autoridades locales y la manipulación de información privilegiada se dieron a la tarea de ubicar los potenciales vendedores de tierra con derechos de propiedad sobre predios rurales, incluidos aquellos del Fondo Nacional Agrario o aquellos sobre los que se habían estado asentadas por generaciones familias campesinas en calidad de poseedoras para negociar la compra de la tierra”¹⁶⁶

De lo anotado, se colige que el municipio de Zambrano –Bolívar- padeció, por varios años, los rigores de la confrontación armada de diversos grupos al margen de la ley que alteró su orden público; sin embargo, para la época de la dación en pago, esto es, en el año 2008, esa circunstancia ya se estaba empezando a controlar y se evidenciaba un margen amplio de progreso en la región.

Se trataba de una mejora tan evidente que una compañía con un balance negativo de ganancias -como Capital & Business¹⁶⁷-, se interesó en adquirir aquel predio pese al estado de abandono en que, según la defensa, se encontraba.

Además, el avalúo presentado por el ente acusador sí tuvo en cuenta la variable del orden público, aspecto este que se vio reflejado en el numeral 4.3 sobre el nivel socio económico en el que se registró:

“La subregión denominada Montes de María de la que hace parte el Municipio de Zambrano, fue azotada por la violencia de grupos al margen de la ley, lo que los llevó a través de la vía armada a apoderarse de tierras, causando el desplazamiento forzado de muchas familias y la disminución de las actividades económicas.

Para darle solución a estas problemáticas sociales, ambientales y económicas, los gobiernos local, departamental y nacional, en colaboración con organismos intencionales (sic), elaboraron proyectos de

¹⁶⁶ Cuaderno 3 folio digital 135.

¹⁶⁷ Según reveló el testigo Donaldo Peña Díaz socio de la misma, en audiencia del 22 de febrero del 2018 récord 9:00 y 14:37.

desarrollo rural con la participación de pequeños productores. Estas iniciativas buscan el desarrollo rural sostenible y el trabajo colectivo de los pequeños productores rurales, aprovechando el potencial agropecuario, minero, pesquero, artesanal y de ecoturismo existente en la zona.

Después de quince años de haberse iniciado las acciones para dar solución a los problemas de pobreza e inseguridad en los Montes de María, se puede decir que la seguridad mejoró, muchas familias retomaron y recibieron ayudas para reconstruir o reiniciar sus actividades productivas".

En el numeral 4.10 se destinó un acápite para ratificar este punto:

"El sector presenta antecedentes de violencia por presencia y disputa de grupos armados y de narcotráfico, situación que ha dejado una marca de inseguridad en la zona. Luego de 15 años de haberse iniciado las acciones del Estado para dar solución a los problemas de inseguridad en los Montes de María, se puede inferir que la seguridad mejoró (...)"¹⁶⁸.

Dicha descripción no difiere de las versiones descritas por los testigos en el juicio, tras reconocerse que la zona padeció los efectos de la violencia, pero que, para la época de la negociación en el año 2008, ya se encontraba en proceso de recuperación.

También debe recalcar que en el numeral 4.8 relacionado con la perspectiva de valorización, la alteración del orden público fue tenida en cuenta al señalar:

"Por efecto de la presencia de grupos armados y violencia, la valorización de la tierra en la subregión estuvo estancada, pero la implementación de programas gubernamentales en el subsector agrícola de la subregión Montes de María, mejora de la seguridad e incentivos a la población desplazada, van tenido incidencia positiva en la valorizan de la tierra, luego se considera que la valorización del suelo en la zona es moderada, reflejándose lo anterior en sostenidos incrementos de la valoración catastral del sector y así mismo en su valor comercial, dada la potencialidad agropecuaria de los suelos y recursos hídricos existentes. (Ganadería, pesca, palma, frutales, reforestación, pan coger)".

El perito aclaró que, si bien la calidad del propietario alias "Miky Ramírez" no fue un criterio que incidiera en la experticia, sí lo fueron las anotaciones

¹⁶⁸ Cuaderno 1 folio 33.

que reposaban en el certificado de libertad y tradición en cuanto describen “*problemas legales*”¹⁶⁹, lo cual fue un factor tenido en cuenta como una desventaja, ya que esto “*no resulta atractivo para el comprador*”¹⁷⁰.

Es importante señalar que, en ese avalúo, entre otros aspectos, se analizó el sector en cuanto a su delimitación¹⁷¹, actividades predominantes, nivel socio económico, vías de acceso, infraestructura, transporte público, servicios públicos, comercialización de los productos, perspectivas de valorización.

Así mismo, se determinó que la vocación del suelo del predio Jesús del Río es “*agropastoril y agrosilvopastoril*”¹⁷², sin que esto se haya traducido en afirmar que ya estaba siendo usado en esas actividades para esa época. También se describió que el sitio posee una topografía plana con pendientes menores del 3% y en las áreas que corresponden a las estribaciones de la serranía de San Jacinto presenta pendientes entre el 5 y el 9%.

Se debe reiterar que, si bien en el dictamen se relacionaron aspectos que pudieron ser producto de mejoras posteriores al 2008, tales como los recursos hídricos¹⁷³, vías internas¹⁷⁴, explotación económica y mecanizada

¹⁶⁹ En este sentido en el numeral 3.1 del avalúo comercial se tuvo en cuenta la información jurídica del predio relacionada con la extinción del derecho del dominio, la limitación del dominio por la “*declaratoria inminente zona de desplazamiento*” y la medida cautelar de prohibición para enajenar dispuesta por el Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada de Zambrano con la resolución 001 del 12 de marzo de 2008.

¹⁷⁰ Audiencia del 21 de febrero de 2018, record 3:02-00

¹⁷¹ Por el norte con el municipio de San Juan Nepomuceno, por el sur con el “*municipio de Córdoba*”, en el oriente con el río Magdalena y al occidente con los municipios de San Jacinto y El Carmen de Bolívar. Así mismo se analizó que estaba a una distancia de 168 km por vía pavimentada de la capital Cartagena de Indias, su altura sobre el nivel del mar, temperatura media, entre otros.

¹⁷² Según certificación emitida por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Zambrano

¹⁷³ El predio Jesús del Río, cuenta en su interior conformado sistema de bombeo de captación de agua por barcaza, que toma el líquido de cuerpo de agua existen e en la zona (ciénaga de Blas Anillo), para ser distribuida a través de circuito sistema aspersor de agua, conformado de sistema en tubería de 14 pulgadas (captación) a $\frac{3}{4}$ de pulgada (riego). El predio posee conformados varios cuerpos de agua (reservorios) y circuito de canales en su superficie que lo irrigan, alimentados por cauces que lo cruzan (arroyo Las Palmas, arroyo Los Cabezones), que corren durante y después de las precipitaciones fuertes y luego desaparecen en la temporada seca. En la zona la única corriente permanente es el río Magdalena.

¹⁷⁴ El predio posee internamente conformado limitados carreteables (destapados, en mal estado) que permiten hacer recorrido vehicular parcial en su extensión. Su lindero oriente,

actual¹⁷⁵, así como el anexo que corresponde a fotografías del lugar; el perito fue claro al advertir que a efecto de ponderar el valor del predio para el año 2008, solo tuvo en cuenta aspectos permanentes como el área y condición del terreno determinado por el I.G.A.C. para aquel tiempo.

En ese sentido, en el juicio oral puntualizó:

“en este caso se dejó de tasar las mejoras existentes y la infraestructura tales como las redes eléctricas, como esas líneas de riego que están en fotografías, (...) por eso el avalúo se remite exclusivamente al terreno y a las construcciones referidas en documentos (...) por lo demás seguramente tendría muchas más características que seguramente yo omití porque las desconozco”¹⁷⁶

En otra de sus intervenciones añadió:

“ (...) la fecha para la que se refiere esa tasación es atrás en el tiempo, no es en el año 2014, ante el desconocimiento de las circunstancias en el tema mejoras, sobretudo (...) entonces se tomó la decisión por parte de este perito, al momento de adelantar el avalúo de simplemente limitarlo al terreno que se supone, en ese sentido no ha sido alterado (...) y las construcciones que están legalmente reconocidas en los documentos oficiales.

Como eran desconocidas esas características en el tema mejoras y en otros aspectos como por ejemplo, tal vez las ruinas que yo vi allá (...) no fueron objeto de valoración, a lo mejor, es posible que para el año 2008 de pronto era una construcción bien conformada, pero como no se tiene la información, pues se omitió ese tipo de características del predio (...) nos fuimos por la certeza (...) mas no de la tasación de las mejoras o de la infraestructura que pudiera tener adicional ese inmueble como el tema de las redes eléctricas, los sistemas de riego, los reservorios y tal vez otros cultivos o ganado que habría allí, de los cuales como mejora y como infraestructura, no se tenían un conocimiento preciso y cierto de que existieran o no, y como le digo, en el momento en que así se logre dilucidar de que existían, pues tendría que ser objeto de una tasación adicional para

está delimitado perimetralmente por carretable destapado en mal estado que cruza por la zona y es por donde se accede al predio.

¹⁷⁵ En el predio Jesús del Río actualmente, se adelanta explotación económica agrícola y ganadera, con sembrados de Palma de aceite (250 Has. aprox.) y potreros para ganadería (300 Has. aprox. 400 cabezas ganado cebú). (Datos cuantitativos suministrados por quienes atendieron visita de reconocimiento al predio el 16/sept.2014). Por su topografía plana el predio es mecanizable en su mayor extensión, en la región se explotan cultivos de frutales y maderas de reforestación.

¹⁷⁶ Audiencia del 21 de febrero de 2018 record 10:00.

sumársele al avalúo que éste perito realizó "¹⁷⁷

En cuanto al estado de las construcciones, también esclareció que utilizó la información que en esa época reposaba en dicha entidad estatal de 384 m² y utilizó el método de costo de reposición¹⁷⁸ con el que se aplicó el sistema "Fitto Corvini" de cálculo por estado de conservación¹⁷⁹.

De lo anterior cabe advertir que, por este concepto -las edificaciones-, solo se incrementó el avalúo en \$36.821.132¹⁸⁰ dado que, en el correspondiente acápite, a través de la inspección directa en la visita al predio, también se reconoció que se trataba de construcciones típicas de la región, presentaban un estado regular de conservación y se estimó que poseen 15 años de vetustez.

Aunque la defensa y el juzgado arguyeron que en aquel momento no había construcciones porque el testigo Hildelberto Martín Ávila Mejía dijo que el lugar había sido bombardeado, eso también se desmiente con la cláusula primera de la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008¹⁸¹, en la que se describió que se transfería a título de dación en pago al acreedor el derecho real de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre "el globo lote de terreno junto con las construcciones sobre él levantadas (...)".

Tras definir cada uno de los aspectos relevantes para el avalúo, el capítulo 7° se destinó a "ventajas y desventajas", de las primeras se relacionaron las siguientes:

¹⁷⁷ Audiencia 21 de febrero de 2018 record 1:42: 51

¹⁷⁸ Descrito en el informe como el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Los costos directos e indirectos totales se referenciaron en tipologías e índices de variación investigados de publicaciones periódicas del sector construcción.

¹⁷⁹ Cuaderno 1 folio digital 42 numeral 9.4.1.

¹⁸⁰ Entre tanto al terreno se le dio un valor de \$4.405.559.613.

¹⁸¹ Cuaderno estipulaciones folio digital 263.

- a) *Su localización, cercana a la cabecera urbana de Zambrano, Plato y Carmen de Bolívar.*
- b) *Cuenta en proximidad (a 7 Kms.) para su acceso y conexión a importante vía (Carmen - Zambrano - Plato), pavimentada y en buen estado, que permite el ingreso y salida de los productos a comercializar, además se beneficia de la importante obra de infraestructura del puente sobre el Rio Magdalena (puente Plato alejo Durán), que facilita el movimiento de productos en toda la región.*
- c) *La presencia en la zona de la fuerza pública (predio de entrenamiento de la Armada).*
- d) *Cuenta con recursos hídricos para el riego de cultivos e infraestructura de bombeo de agua, que permiten mitigar las épocas de sequía.*
- e) *La vocación agropecuaria de los suelos del sector que permite diversidad en su explotación. (Ganadera, reforestación, frutales, palma aceite, pan coger, otros).*
- f) *Su cabida superficial (1.825,0057 has.), potencial para el desarrollo de proyectos agropecuarios.*
- g) *La inmediatez del río Magdalena, fuente hídrica permanente y potencial vía de transporte para comercialización.*
- h) *El restablecimiento del orden público en la región, luego de periodo de inseguridad, ha permitido que la zona gradualmente se normalice y valore, debido en parte a las acciones y planes gubernamentales aplicados en la zona, para incentivar su reactivación de producción.*

En cuanto a las desventajas, se mencionó que el inmueble fue objeto de expropiación por vía judicial (extinción del derecho de dominio) y las dificultades de orden público por la presencia de grupos armados que agobiaron la región.

Posterior a determinar el valor del terreno, que corresponde al predio Jesús del Río, a octubre de 2014 en \$5.269.615.140 –conforme con las hectáreas definidas por el IG.A.C. para las zonas homogéneas geoeconómicas-, cada zona se deflactó en su valor para el 2008, con el

indicador del I.P.C.¹⁸² para un total de \$4.405.559.613. El perito explicó esa operación, en los siguientes términos:

*“ya obtenido ese valor a la fecha de realización del avalúo y con las ofertas investigadas lo que hacemos a continuación es a través del procedimiento de deflactación, llevar este valor obtenido los \$5.269.615.140 a octubre del 2008, que es la época que se requiere por parte del despacho, aplicando índice de precios al consumidor. (...) aquí lo que hacemos es cada zona, obviamente con su misma área porque el área no cambia, esto es una constante, el predio para el año 2008, predio tenía esta área según los documentos entonces cogemos cada valor de estos, en este caso \$4.032.000 por hectárea y por efecto de aplicación del I.P.C. deflactado hacia atrás ese valor se nos reduce a \$3.370.875 para la zona 1, o sea esto es un valor depreciado de acuerdo con los índices que el D.A.N.E. reporta como I.P.C.”*¹⁸³

*“respecto a otros aspectos que se desconocían como la infraestructura y otras mejoras, si existían o no, en qué cantidad o en qué calidad eran aspectos que se desconocían en ese momento para el año 2008 lo que se hizo fue hacer un procedimiento de deflactación de valores con base en el índice I.P.C. pero del valor que se encontró mas no de esas cualidades o esas características que se desconocían, y también hacía yo alusión el día de ayer (...) de que seguramente si para el año 2008 el inmueble ya tenía algún tipo de infraestructura o algún tipo de mejora distinta o que se desconociera (...) pues sería seguramente adicional al avalúo que por nuestra parte se adelantó”*¹⁸⁴

La operación de retrotracción del valor al año 2008, se representó en el dictamen, con el siguiente recuadro¹⁸⁵:

UNIDAD	HAS/UNIDAD	VALOR \$/HAS A OCT 2008	SUBTOTAL
Z-1	799 HAS+2.189m2	\$3.370.875	\$2.694.067.009,54
Z-2	76 HAS+2.537m2	\$3.029.521	\$231.013.185,48
Z-3	233 HAS+2998m2	\$2.688.167	\$627.148.823,47

¹⁸² Cuaderno 1 folio 42.
¹⁸³ Audiencia del 20 de febrero de 2018 record 1:02:53
¹⁸⁴ Audiencia de 21 de febrero de 2018 record 1:42:00.
¹⁸⁵ Cuaderno 1 folio digital 42.

Z-5	299HAS+841m2	\$1.834.781	\$421.707.899,82
Z-8	466HAS+6.543m2	\$896.056	\$418.148.385,44
Z-9	19 HAS+738 m2	\$682.709	\$13.475.310,24
TOTAL ÁREA	1.825,0057 HAS		
VALOR DEL TERRENO A OCT.2008			\$4.405.559.613,99

De manera que no existe ningún criterio técnico y objetivo que permita concluir que el procedimiento al retrotraer con base en dicho indicador, fue errado¹⁸⁶.

En tal sentido, es necesario aclarar que, contrario a lo argüido por la defensa, el Decreto 2729 de 27 de diciembre de 2012 no regula la deflactación de valores, y si en gracia de discusión se aplicara en esta materia, en el numeral 2º del artículo 5º de dicha norma¹⁸⁷, también enunció el indicador del I.P.C., entre otros, como un criterio válido para hacer esa operación.

En síntesis, el avalúo comercial que realizó el C.T.I. se fundamentó en razones jurídicas y científicas que le dan solidez y credibilidad, el cual presenta una gran discrepancia con el valor que, en tal sentido, se consignó en la cláusula octava de la escritura pública 3756 del 29 de diciembre de 2008 de \$2.372.507.410.

6. Materialidad de los delitos y responsabilidad del acusado.

¹⁸⁶ A ese valor se le incrementó \$36.821.132 por concepto de construcciones para un total de \$4.442.380.745.

¹⁸⁷“(…) 2. Actualizar los avalúos de referencia mencionados en el presente decreto, tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, tomadas en consideración para efectos de la elaboración de los avalúos de referencia a los que se refiere el artículo 4º del presente decreto, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de que trata el numeral anterior. Para tal efecto, el avaluador tendrá en cuenta, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Valoración Predial (IVP), Índice de Valorización Inmobiliario Urbano y Rural (IVIUR), estudios de mercado y demás información disponible que le permita establecer el comportamiento del mercado inmobiliario.”.

6.1 Obtención de documento público falso.

En el artículo 288 del Código Penal define este punible en los siguientes términos: *“El que para obtener documento público que pueda servir de prueba, induzca en error a un servidor público, en ejercicio de sus funciones, haciéndole consignar una manifestación falsa o callar total o parcialmente la verdad, incurrirá en prisión (...)”*

Sobre este ilícito, la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

“De la redacción normativa surge nítido que el autor del comportamiento es (...) el particular que engaña al servidor público para que éste extienda un documento materialmente auténtico, pero ideológicamente falso en todo o en algunos de sus contenidos con repercusiones en el tráfico jurídico. Lo censurable social y jurídicamente es el actuar del particular que se sirve del servidor público para que, en ejercicio de sus funciones normativamente asignadas, documente con potencialidad probatoria, acontecimientos o manifestaciones carentes de verdad, con el fin de crear, modificar o extinguir un hecho, un derecho o una situación jurídica, capaces de afectar las relaciones sociales o jurídicas con terceros)”¹⁸⁸.

En el caso que se analiza, no existe controversia en cuanto se adjudica al acusado, el haber tramitado la dación en pago del predio Jesús del Río, para lo cual acudió ante el notario¹⁸⁹ y firmó la escritura en cuya cláusula octava hizo consignar: *“La administración contrató con la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. el avalúo del inmueble de la referencia, de fecha 20 de octubre de 2008, cuyo valor asciende a la suma de (...) \$2.372.507.410.”*¹⁹⁰

¹⁸⁸ Radicado 53.434 del 21 de octubre de 2020.

¹⁸⁹ De conformidad con la sentencia 49.312 del 8 de mayo de 2019 de la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia *“(…), cuando los notarios actúan en ejercicio de la función fedante otorgada por el ordenamiento jurídico, son autoridades que ejercen funciones públicas, por lo cual deben ser considerados servidores públicos.”*

¹⁹⁰ Cuaderno de estipulaciones folio digital 257.

Sin embargo, esa información resultó contraria a la verdad, toda vez que en el juicio se desvirtuó la existencia del avalúo y, aun cuando se presumiera su elaboración, existen indicios de que habría sido expedido de manera fraudulenta, circunstancia que se ratifica porque el valor no corresponde con el que el predio tenía para aquel tiempo, según lo dictaminó el perito José Raúl Rodríguez Cardona, el cual lo fijó en \$ 4.405.559.613¹⁹¹.

Dicho experto justificó el avalúo comercial rural en varias sesiones del juicio oral, y el mismo no fue desacreditado por la defensa, la que acudió a argumentos accesorios los cuales, en manera alguna, justifican la variación del precio en esa proporción significativa.

La defensa insistió en que ese dictamen existió, solo que desapareció, pero de aceptarse esa teoría no parece un evento fortuito, si se tiene en cuenta que, a pesar de las diferentes pesquisas realizadas en esta investigación, éste no solo se extravió del archivo de la D.N.E. -que posteriormente pasó a la S.A.E.-, sino además de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

También aseguró que en lo que atañe a esta última entidad, el avalúo no se extravió, sino que se eliminó; sin embargo, esto no fue aseverado por ninguno de los testigos, y cabe resaltar que Diego de Jesús Monroy Rodríguez -representante legal de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá- solo explicó que en aquel tiempo tenían espacio reducido para el archivo, por lo que solían eliminar parte del mismo pasados dos años, pero no afirmó que esta fue la suerte dicha experticia.

Es importante recordar que ese deponente agregó que para la época en que se reputa su elaboración, se encontraba de vacaciones por fuera del país y, aunque planteó la posibilidad de que en su reemplazo Héctor José Martínez Lis lo hubiera elaborado, éste último declaró que no recuerda

¹⁹¹ Cuaderno 1 folio digital 42.

haberlo hecho y que, en esa oportunidad, su director: “(...) llamó y me dijo que si le podía colaborar con la firma de unos avalúos (...) no hay ningún problema, los avalúos que le ponga mi secretaría firmelos (...) lo hice como un favor”¹⁹². Por ese concepto, aceptó el pago de \$700.000 que tomó como honorarios.

Martínez Lis también expuso que: i) los documentos que firmó eran de avalúos urbanos y pequeños; ii) nunca había escuchado mencionar el predio Jesús del Río hasta que fue citado por la fiscalía y; iii) jamás ha presentado alguna cotización, avalúos a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, o asistido a reuniones en las que ésta haya contratado¹⁹³.

En consecuencia, no reconoció su autoría en la cotización mencionada por la D.N.E., ni recuerda la solicitud de corrección que esa entidad expidió y en la cual indicó su nombre como destinatario.

De otra parte, según el concepto emitido por la Agencia Nacional de Infraestructura –A.N.I., un avalúo corporativo –como lo fue en este caso–, necesariamente se realiza “con la participación colegiada de sus agremiados”, ya que “debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, (...). Por lo tanto, cada avalúo comercial corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador (...)”¹⁹⁴, por lo cual es inexplicable que en dicha entidad nadie tenga conocimiento de haber efectuado esa experticia.

Se trataba de una labor que tampoco podía pasar fácilmente desapercibida en dicha entidad, por los siguientes motivos: i) la magnitud del predio, ii) la D.N.E. les solicitó al mismo tiempo efectuar otros dos avalúos, iii) esto implicaba el desplazamiento de sus empleados a otro departamento del país y iv) era un trabajo que sobresaldría en una asociación pequeña para aquel momento.

¹⁹² Audiencia del 22 de febrero de 2018, récord 44:00.

¹⁹³ Audiencia del 22 de febrero de 2018, récord 50:34.

¹⁹⁴ <https://www.an.gov.co/glosario/avaluo-comercial-corporativo>.

El tamaño de esa lonja se puede colegir porque su director afirmó que no tenían espacio suficiente para almacenar todo su archivo y ello también se extrae de la declaración de Jorge Enrique Javier Monroy –avaluador de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá-, quien manifestó:

“ (...) la lonja es una entidad así de grande más o menos, tenía 60 metros y llegó una invitación, cuando llega una invitación de una entidad como esta, para una empresa que no es muy grande, porque la lonja no es una entidad muy grande, pues es una cosa interesante, para realizar avalúos”¹⁹⁵.

Frente a este aspecto, es importante precisar que Martha Esther Velásquez Burgos aclaró que “no era la Lonja Raíz de Bogotá sino la Lonja de Bogotá”¹⁹⁶.

Si se aceptara que el 3 de septiembre de 2008 la D.N.E. aprobó la cotización de la lonja y expidió orden de trabajo para efectuar tres avalúos, y esa entidad los presentó antes del 10 de octubre siguiente¹⁹⁷; para haber realizado un trabajo de esa magnitud¹⁹⁸ en aquel plazo, seguramente tuvo que intervenir más de un avaluador, además porque se trataba de tres dictámenes los que debían ser aprobados por el representante legal; sin embargo, no se tiene memoria de ello.

Tampoco puede pasar desapercibido que la legitimidad del dictamen se puso en duda por el propio director de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, al aseverar que uno de sus integrantes de nombre Jorge Enrique Tadeo Javier Monroy Rodríguez “(...) me hizo algunas otras cosas de mala fe, haciendo avalúos y falsificándolos y cobrando los honorarios”¹⁹⁹, expresó que lo “llamó al orden”, pero que éste negó la acusación con una serie de disculpas.

¹⁹⁵ Audiencia del 13 de agosto de 2018 récord 12:30.

¹⁹⁶ Audiencia del 13 de agosto de 2018 récord 2:31:00

¹⁹⁷ Fecha en la que se solicitó su corrección

¹⁹⁸ Dado el tamaño, ubicación distante y rural de dos predios

¹⁹⁹ Audiencia del 22 de febrero de 2018 récord 1:50:00.

Posteriormente, agregó que esa persona le hacía “comentarios generales de que él tenía muy buena relación con los directivos de estupefacientes (...) comenzó a desviarse por un camino deshonesto y no responsable (...) tan pronto yo me enteré, le dije que no quería verlo más en mi oficina, que seguiría investigando y cualquier problema lo denunciaría”²⁰⁰.

También señaló “me he enterado de otra serie de cosas que él me hacía, que él a veces sacaba la papelería, me falsificaba avalúos, los firmaba él, en nombre mío claro (...) desafortunadamente cuando uno se da cuenta es cuando los hechos ya han ocurrido”²⁰¹.

Esa declaración corroboró que, en dicha empresa, se realizaron avalúos falsificados y resulta reprochable que Diego de Jesús Monroy no lo haya denunciado.

El referido deponente también señaló que Jorge Enrique Tadeo Javier Monroy Rodríguez le dio a entender que la relación que tenía con la D.N.E., era con el hoy acusado en su calidad de director, con otro sujeto de apellido Figueroa y observó la amistad que éste tenía con “David Neira” el cual asistía a la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

Lo anterior revela un cuestionado vínculo entre funcionarios de la entidad estatal presidida por Albornoz Guerrero con el individuo de quien se reprocha la elaboración de avalúos falsificados, entre otras conductas reprobables.

La ausencia del avalúo comercial del predio Jesús del Río es una falencia en todo caso reprochable al acusado, no solamente por la gran magnitud del asunto que allí se estaba tramitando, sino porque el dictamen debía hacer parte de la documentación que se allegaría para correr la respectiva escritura pública. Además, no se pueden ignorar las graves

²⁰⁰ Audiencia del 22 de febrero de 2018 récord 1:50: 55.

²⁰¹ Audiencia del 22 de febrero de 2018 récord 1: 51:43; así mismo, expuso que en una ocasión recibió una llamada del extranjero en la que le informó sobre un avalúo realizado en la zona del Bolívar, por 275 dólares elaborado por Jorge Monroy, ante lo cual le manifestó que se trataba de un documento espurio.

inconsistencias que al efecto se presentaron, todas las cuales permiten inferir que el aludido peritaje no se realizó.

Para el tribunal es claro que Alborno Guerrero engañó al notario octavo de Bogotá al hacerle documentar en la citada escritura, una manifestación carente de verdad en lo que atañe al precio del avalúo comercial del predio en cuestión, lo cual repercutió en la alteración de las relaciones jurídicas con terceros, dado que con base en ello se efectuó la dación en pago.

6.2 Fraude procesal.

Este delito está definido en el artículo 453 del estatuto de las penas en los siguientes términos: *“El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión (...)”*

Respecto de la conducta en mención la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

“(...) pese a ser un delito contra la eficaz y recta impartición de justicia, no sólo puede cometerse cuando el servidor público es engañado para que adopte una determinación en ejercicio de funciones judiciales, sino que, en general, dicha conducta punible también puede tener ocurrencia en el marco de cualquier actuación que dé origen a un acto administrativo. En suma, los argumentos para sostener tal posición consisten en que: i) la mencionada conducta punible es pluriofensiva y uno de los intereses de tutela es, de manera amplia, la administración pública; el sujeto activo corresponde, por definición legal, a todo servidor público, sin verse limitado a un funcionario judicial y ii) la inclusión del ingrediente normativo acto administrativo ratifica que sobre las actuaciones gubernativas puede recaer un fraude procesal”²⁰².

En el presente caso, el medio engañoso con el que se indujo en error a

²⁰² Radicación 49.312 del 8 de mayo de 2019.

un funcionario público fue la escritura pública N° 3756 del 29 de diciembre de 2008 -relacionada en el acápite anterior-, la cual era parcialmente apócrifa en su contenido, dada la inexistencia del avalúo comercial del predio Jesús del Río que allí se mencionó.

De manera que al ser presentada en esas condiciones, ante la oficina de registro de instrumentos públicos de El Carmen de Bolívar, el procesado vulneró el bien jurídico de la administración pública, ya que obtuvo un acto administrativo ilícito, consistente en que en el folio de matrícula inmobiliaria N° 062-0006848 se consignó la anotación N° 17 del 26 de enero de 2009, relacionada con la dación en pago de ese inmueble sobre un avalúo que no era real²⁰³.

Es importante aclarar que el ente fiscal describió la misma situación fáctica en la acusación²⁰⁴ lo cual garantiza el principio de congruencia.

6.3 Peculado por apropiación

Este delito está consagrado en el artículo 397, así: "(...) el servidor público que se apropie en provecho suyo o de un tercero de bienes del Estado o de empresas o instituciones en que éste tenga parte o de bienes o fondos parafiscales, o de bienes de particulares cuya administración, tenencia o custodia se le haya confiado por razón o con ocasión de sus funciones, (...)".

Los elementos que configuran el tipo penal referido han sido precisados por la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia²⁰⁵, de la siguiente manera:

- i) Un sujeto activo calificado, al requerir en el autor la calidad de servidor público.
- j) el abuso del cargo o de la función para apropiarse o permitir que otro lo haga, de bienes del Estado o de empresas o instituciones en que

²⁰³ Cuaderno de estipulaciones folio digital 56.

²⁰⁴ Cuaderno 1 folio digital 228.

²⁰⁵ Radicación 55.033 del 27 de agosto de 2019.

éste tenga parte, o de bienes o fondos parafiscales o de bienes de particulares

iii) La tenencia o custodia de bienes por razón o con ocasión de sus funciones.

El primer y tercer elementos se encuentran demostrados²⁰⁶, ya que Carlos Salvador Albornoz fungió como director de la D.N.E.²⁰⁷ en el periodo comprendido entre el 13 de septiembre de 2006 y el 31 de mayo de 2009; y de conformidad con el numeral 3º del artículo 6º del Decreto 2159 de 1992, tenía dentro de sus funciones, la de dirigir y coordinar las acciones conducentes tendientes a ejecutar las determinaciones del Consejo Nacional de Estupefacientes, entre las cuales estaba la de dar aplicación al instructivo emitido por ese organismo, relacionado con la administración de bienes ocupados o decomisados por su vinculación con delitos de narcotráfico o conexos –Resolución 23 de 10 de julio 2006 y Decreto 1170 del 14 de abril de 2008- .

El inciso 2º del artículo 25 del Decreto 1461 de 2000²⁰⁸ también disponía que el director nacional de estupefacientes *“representará para todos los efectos legales al Fondo para la Rehabilitación y la Lucha contra el Crimen Organizado y podrá realizar los actos y operaciones necesarios para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley 333 de 1996, el Decreto 266 de 1999, el presente decreto y las demás disposiciones legales vigentes”*.

El abuso del cargo o de la función consistente en disponer de manera ilegal de un bien del Estado, se concretó en la citada finca Jesús del Río, ubicada en Zambrano Bolívar, la cual ingresó al patrimonio de la nación según sentencia proferida por el Juzgado 2º Penal del Circuito de

²⁰⁶ No existe controversia de que el acusado ostentaba la calidad de servidor público y que en virtud de la misma podría disponer de los bienes y activos del F.R.I.S.C.O., según la estipulación N° 14.

²⁰⁷ Nombrado mediante Resolución 3134 del 12 de septiembre de 2006 del Ministerio del Interior y de Justicia con acta de posesión 1254 del 13 de ese mes y año, según estipulación probatoria N° 14.

²⁰⁸ Por el cual se reglamentan los artículos 47 de la Ley 30 de 1986, 2º del Decreto 2272 de 1992, 25 de la Ley 333 de 1996 y 83 del Decreto-ley 266 de 2000 y se dictan otras disposiciones.

descongestión de Bogotá del 5 de marzo de 2004, y confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá en decisión del 30 de diciembre del mismo año²⁰⁹.

Cabe advertir a la defensa que si en gracia de discusión se aceptara su objeción en torno a que la D.N.E. solo era propietaria del remanente, se trata de una interpretación que también concuerda con la descripción del tipo penal, en cuanto prevé los verbos “*administración, tenencia o custodia se le haya confiado por razón o con ocasión de sus funciones*”, y en el presente evento hay consenso en que el acusado tenía las funciones de custodiar y administrar dicho bien.

En lo que atañe a la apropiación o a permitir que otro lo hiciera, se debe recordar que el acusado afectó el erario público porque ofreció el predio Jesús del Río “*al tercero de buena fe*” por un valor inferior al real, lo cual conllevó a transferirle el dominio de la totalidad del bien.

La diferencia que se obtiene de restar \$2.730.783.136 –liquidación del crédito a favor del tercero de buena fe-, a \$4.442.380.613 –avalúo del C.T.I.- es de \$1.711.597.477, remanente que en este caso no retornó al F.R.I.S.C.O. por la extinción del dominio.

Aunque en el escrito de acusación se arguyó que el monto era de \$1.601.000.423 millones, el mismo no fue debidamente justificado en cuanto no se definió a qué entidad corresponde la Resolución 22 de 2008 a la que atribuye un descuento del 25%, y en los alegatos de conclusión la fiscal corroboró que el monto es el definido en el párrafo anterior.

Sin embargo, se trata de una discrepancia que no afecta la adecuación de la conducta, dado que los dos valores superan los 200 s.m.m.l.v., de que trata el inciso 2º del artículo 397 del Código Penal²¹⁰.

²⁰⁹Estipulación probatoria N° 6 cuaderno estipulaciones folio digital 60.

²¹⁰ Para la época de los hechos – año 2008-, era de \$461.500 de conformidad con el Decreto 4965 de 2007.

Es importante señalar que la diferencia de esos valores fue significativa y la defensa no logró justificarla, dado que: i) no desvirtuó los argumentos del perito de cargo, ii) no demostró algún criterio que en esta materia justifique de forma objetiva, semejante reducción del precio y iii) tampoco generó una duda razonable sobre esas temáticas.

En ese contexto, se vulneró el bien jurídico de la administración pública porque existió detrimento al patrimonio del Estado, ya que se trataba de un inmueble cuyo remanente fue objeto de extinción del dominio, asignado a la D.N.E., la cual hizo lo pertinente al darlo en dación en pago al tercero de buena fe, pero el acusado no estaba facultado para entregarlo por un valor menor al avalúo comercial.

6.4 Interés indebido en la celebración de contratos.

El artículo 409 del Código Penal prevé que *“el servidor público que se interese en provecho propio o de un tercero, en cualquier clase de contrato u operación en que deba intervenir por razón de su cargo o de sus funciones, incurrirá en prisión (...)”*.

La Corte Constitucional advirtió que en torno a este ilícito:

“ (...) la jurisprudencia y la doctrina han hecho énfasis en la dificultad probatoria que representa la apariencia externa de legalidad con que las actuaciones administrativas viciadas de desviación de poder nacen a la vida jurídica, lo que no exime por supuesto al juzgador de tener las pruebas necesarias “que no dejen la más mínima duda de que al expedir el acto controvertido el agente de la administración que lo produjo no buscó obtener un fin obvio y normal determinado al efecto, sino que por el contrario, se valió de aquella modalidad administrativa para que obtuviera como resultado una situación en todo diversa a la que explícitamente busca la Ley”²¹¹.

²¹¹ Sentencia C 128 de 2003.

En la misma providencia expuso que *“el perjuicio del que se quiere proteger a la administración [con el delito de indebido interés en la celebración de contratos] no es el de un desmedro en su patrimonio, como tampoco de la inadecuada prestación del servicio contratado, o cualquier otro similar, sino la vulneración de la confianza que causa en la ciudadanía el abandono de la imparcialidad y transparencia que deben caracterizar la actuación del funcionario”*.

En el caso que se analiza, aunque la fiscalía no demostró la reunión que dijo haber ocurrido entre el procesado, Eduardo de Praga Benavides Guerrero, Édgar Hernández (hoy fallecido), Julio César Rico Cifuentes, José Antonio Mutis Perdomo y Mario Román²¹²; en el juicio se reveló la participación de éstos en las transacciones relacionadas con el bien en cuestión.

Para contextualizar el escenario que rodeó la comisión de este punible, es necesario recordar que mediante Resolución N° 1019 del 25 de julio de 2008²¹³, se nombró a José Antonio Mutis Perdomo como depositario provisional del mencionado predio²¹⁴.

Entre las obligaciones contenidas en ese acto administrativo, se anunciaron, las siguientes:

*“(…)
b) Ratificar el inventario de los bienes al momento de recibirlos, haciendo las anotaciones que considere pertinentes.*

(…)

²¹² A través de la cual Benavides Guerrero le propuso a Rico Cifuentes que por medio de Capital & Business S.A. adquirieran el crédito hipotecario al Banco Ganadero –hoy B.B.V.A- respecto de la finca Jesús del Río, para lo cual *“todos aportaron dinero”*, y posteriormente Albornoz Guerrero les entregaría el bien por un valor inferior. –Cuaderno 1 folio digital 224-.

²¹³ Suscrita por el testigo Ómar Adolfo Figueroa Reyes en calidad de subdirector jurídico de bienes de dicha entidad.

²¹⁴ Evidencia N° 45 de la defensa cuaderno 4 folio digital 335. Posteriormente ese acto administrativo fue objeto de corrección, mediante la Resolución N° 1141 del 26 de agosto de 2008 en el sentido de que *“por error de transcripción en la parte considerativa (...), se describe el predio como Hacienda la Esmeralda, siendo lo correcto Finca Municipio de Zambrano Bolívar o Jesús del Río II”*- Evidencia N° 1 de la fiscalía cuaderno 1 folio digital 54.-.

k) *Allegar a la Dirección Nacional de Estupefacientes un avalúo comercial de los predios, el cual debe ser remitido dentro del mes siguiente, a la entrega de dicho bien.*"²¹⁵

Al efecto, el 30 de julio de 2008 José Antonio Mutis Perdomo otorgó poder a Eduardo José Benavides –hijo de Eduardo de Praga Benavides- para "recibir como depositario la finca Jesús del Río" y otra propiedad.

Sin embargo, no existe prueba de que alguno de los prenombrados haya cumplido con dichas obligaciones, pese a la claridad que esto pudo haber ofrecido sobre el estado y valor del predio para aquel momento²¹⁶, máxime cuando el mismo fue entregado a Capital & Business S.A., solo cuatro meses después de ese nombramiento -29 diciembre de 2008- y el testigo Diego de Jesús Monroy anunció que el avalúo comercial tenía vigencia de un año.

Si el depositario provisional cumplió con su responsabilidad de allegar a la Dirección Nacional de Estupefacientes el avalúo comercial del bien, no se comprende por qué el acusado prescindió del mismo para hacer la dación en pago.

Tampoco es razonable que el máximo representante de ese organismo Estatal, haya suplido las funciones de quien contrató, sin que medie prueba de haber dado aplicación al artículo octavo de la parte resolutive de ese nombramiento en el que se describió: "*El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en el presente acto administrativo, dará lugar a la revocatoria del mismo, sin perjuicio de las acciones penales, civiles y disciplinarias a que haya lugar,(....)*".

Cabe advertir que José Antonio Mutis Perdomo también era el socio de Capital & Business S.A., y no existía norma que prohibiera su nombramiento como depositario provisional del bien, cuya propiedad perseguía esa

²¹⁵ Cuaderno N° 4 folio 338.

²¹⁶ Al efecto, es importante recordar que el 30 de julio de 2008, José Antonio Mutis Perdomo otorgó poder a Eduardo José Benavides para recibir como depositario la finca Jesús del Río y otra propiedad conforme con la evidencia N° 12 de la fiscalía cuaderno 2 folio digital 371.

compañía, ya que el artículo 18 del Decreto 1461 de 2000 permitía al acusado nombrar a *"quien tuviere un derecho litigioso demostrado legalmente"*.

Sin embargo, ese postulado también señala que esto se debía hacer por medio de resolución motivada, y en la parte considerativa de ese acto no se hizo alusión en tal sentido.

En este evento la citada empresa no era la deudora originaria del crédito, ya que lo negoció a la entidad bancaria, cuando el bien ya había sido objeto de un pronunciamiento judicial de extinción del dominio, en el que se reconocieron los derechos del tercero de buena fe exento de culpa, ante el F.R.I.S.C.O.

En consecuencia, los vínculos contractuales que tenían los señores Mutis Perdomo y Eduardo Benavides –como depositarios provisionales con la D.N.E.- les permitía proyectar a su favor, la dación en pago de este predio en litigio, lo cual se realizó a través de Capital & Business S.A.

Cabe advertir que la Ley 1150 de 2007²¹⁷, describía un proceso complejo al efectuar las ventas de los bienes entregados a la D.N.E., el cual constituía mayor garantía de transparencia en esas operaciones, así:

" (...) El Reglamento deberá determinar la forma de selección, a través de invitación pública de los profesionales inmobiliarios, que actuarán como promotores de las ventas, que, a su vez, a efecto de avalúos de los bienes, se servirán de evaluadores debidamente inscritos en el Registro Nacional de evaluadores y quienes responderán por sus actos solidariamente con los promotores.

²¹⁷ "Reglamentada parcialmente por los Decretos Nacionales 066 y 2474 de 2008, Reglamentada por el Decreto Nacional 2473 de 2010, Reglamentada por el Decreto Nacional 734 de 2012. Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos."

Las reglas y procedimientos que deberán atender la administración y los promotores y la publicidad del proceso deberán garantizar la libre concurrencia y oportunidad de quienes participen en el mismo.

Los bienes serán enajenados a través de venta directa en sobre cerrado o en pública subasta. La adjudicación para la venta directa deberá hacerse en audiencia pública, en donde se conozcan las ofertas iniciales y se efectúe un segundo ofrecimiento, frente al cual se adjudicará el bien a quien oferte el mejor precio. En la subasta pública, de acuerdo con el reglamento definido para su realización, el bien será adjudicado al mejor postor.

La venta implica la publicación previa de los bienes en un diario de amplia circulación nacional, con la determinación del precio base. El interesado en adquirir bienes deberá consignar al menos el 20% del valor base de venta para participar en la oferta; (...)"

Adicionalmente la testigo Clara Eugenia Garrido de Valdenebro – asesora del F.R.I.S.C.O.- describió que al promotor de la venta se le exigía “*al final del proceso, porque era un requisito para que se les pagara la comisión, entregar la carpeta con una serie documentos de los cuales indispensable era el avalúo*”²¹⁸.

Circunstancias que no se preveían en la dación en pago, porque era un acto que la entidad podía realizar de forma directa y se trataba de un procedimiento bien conocido por los depositarios.

Para el caso que se analiza, dicha sociedad negoció válidamente en \$1.200 millones la compra de la cartera crediticia, ante una deuda que el juzgado civil liquidó en \$2.730.783.136, los cuales podía hacer exigibles ante la D.N.E.

Pero el fin propuesto no era el de recibir la diferencia dineraria, sino el de adquirir el bien, lo cual se prueba con los siguientes medios suasorios:

²¹⁸ Del 13 de agosto de 2018 record 10:13.

i) Mediante escritura pública N° 2.045 del 16 de abril de 2009²¹⁹ Capital & Business S.A vendió a Inveragricol S.A. esa propiedad por el mismo valor por el que adquirió el crédito -\$1.200 millones-.

Esa transacción no es coherente si se tiene en cuenta que Donaldo Peña Díaz –socio de la primera-, reveló que en aquel momento estaban en crisis financiera; sin embargo, dieron la autorización al representante legal de adquirir el bien porque les pareció un buen negocio. En todo caso, con el mismo no se obtuvo ningún margen de ganancia a pesar de que el predio les fue entregado por el crédito que se liquidó en más de \$2.730 millones.

Ese deponente tampoco pudo explicar cómo se obtuvo el dinero con el que se adquirió la cartera crediticia.

ii) De conformidad con el acta de junta directiva N° 14 del 4 de junio de 2008, Capital & Business S.A.²²⁰ autorizó la venta de Jesús del Río a Inveragricol S.A, pero en aquella fecha aún no se había realizado la dación en pago, ya que no se conocía el valor del avalúo comercial, es decir, esa sociedad no tenía el dominio del predio y aun así autorizó esa transacción.

A pesar de la magnitud e inconveniencia de ese negocio, fue una decisión que dicha junta tomó en menos de un minuto, ya que la hora de apertura -5:00 P.M-, fue la misma en la que se clausuró.

Lo anterior indica que esa sociedad tenía la certeza de que el dictamen saldría a favor de sus intereses, al punto de anticiparse a autorizar su venta sin tener recursos para pagar al Estado algún remanente.

iii) A los cuatro meses de haber adquirido el bien, Capital & Business S.A. lo traspasó por el mismo valor a Inveragricol, de lo cual se colige que la única intención con esas operaciones era la de apoderarse del inmueble, sin que

²¹⁹ Cuaderno 2 Folio digital 227.

²²⁰ Cuaderno 2 folio digital 244.

entre los asociados se exigiera su valor real, e incluso por debajo de su avalúo catastral que fue fijado en \$1.426.824.000 para el 2009²²¹.

iv) Inveragricol S.A. fue constituida el 11 de enero de 2008²²², es decir, un mes después de que Capital & Bussines S.A. adquirió los derechos hipotecarios sobre el predio, y liquidada el 21 de diciembre de 2012 con ese único activo. Esto es indicio de que se creó solo para sacar el bien del dominio de Capital & Business S.A., la cual tenía un capital autorizado de \$2.000 millones²²³.

v) En la escritura de liquidación y adjudicación de sociedad comercial de Inveragricol N° 4504 del 21 de diciembre de 2012²²⁴, este predio se repartió así: Eduardo de Praga Benavides Guerrero de 57.09% por valor de \$425.389.673, Mario Hernando Román Calderón 19.25% por valor de \$143.510.336, José Antonio Mutis Perdomo del 12.87% por \$95.897.094, para Eduardo José Benavides Rueda el 10.78% de \$80.324.062, en virtud de lo cual se dio apertura a la matriculas inmobiliarias 22-062-31372 y 24-062-31373.²²⁵

vi) El trámite que adelantó Eduardo José Benavides Rueda ante la Inspección de Policía de Zambrano Bolívar, -denominado amparo por perturbación a la propiedad contra el señor Anillo Catalán-, no se justifica en el poder que Mutis Perdomo le otorgó, ya que este solo lo facultaba para "recibir como depositario"²²⁶ el bien y no para "recibir y recuperar"²²⁷, como lo dijo la jueza de primera instancia.

²²¹ Información obtenida del dictamen de avalúo comercial rural –Cuaderno 1 folio 28-.

²²² Anunciado en la escritura pública 2.042 del 16 de abril de 2009 -cuaderno 2 folio digital 227-.

²²³ Cuaderno 2 folio digital 234.

²²⁴ Cuaderno 2 folio digital 61.

²²⁵ Esa asignación porcentual fue definida en el "acta N° 08 de 2012" de la asamblea extraordinaria de Inveragricol S.A., incorporada por la investigadora de la fiscalía Mónica Jiseel Páez Salazar en audiencia del 14 de agosto de 2018 –cuaderno 2 folio digital 87-, en la que además se ratificó que la finca con matrícula inmobiliaria 062-0006848 era el único bien de la compañía a designar, que en aquel entonces tenía una extensión de 1.241 hectáreas, y se aseveró que tenía un valor de (...) \$745.121.165ML. La "distribución anticipada de activos remanentes por liquidación de la sociedad" se protocolizó mediante escritura pública N° 4504 del 21 de diciembre de 2012 –cuaderno 2 folio digital 61-.

²²⁶ Evidencia N° 12 de la fiscalía cuaderno 2 folio digital 371.

²²⁷ Cuaderno 5 folio digital 151.

De lo anterior se puede advertir que aquel se extralimitó en su actuación y adoptó un comportamiento que anticipaba la apropiación del bien, que en su mayor porcentaje quedó para la familia Benavides.

Cabe señalar que se trató de un proceso policial exitoso y en el juicio se reveló que el inspector de policía que lo tramitó, fue Alfonso Ágamez Arrieta, el cual terminó laborando para los prenombrados²²⁸.

vii) Es irrefutable el vínculo entre esas dos compañías en cuanto a su composición societaria y la relación de algunos de éstos con el director de la D.N.E.

Lo anterior se evidencia en que la junta directiva principal de Inveragricol S.A.²²⁹ estaba conformada por Mario Hernando Román Calderón, Eduardo José Benavides Rueda²³⁰ y Julio César Rico Cifuentes. Además, se nombró como presidente a Eduardo de Praga Benavides Guerrero y vicepresidente a José Antonio Mutis Perdomo²³¹.

Capital & Business S.A. para el año 2009²³², estaba integrada por Mauricio Andrés Mutis Perdomo, José Antonio Mutis Perdomo, Donaldo Peña Díaz, Guillermo Hernando Ulloa Acevedo y Efraín Acosta Salamanca, cuyo representante legal era Julio César Rico Cifuentes.

viii) De conformidad con las anotaciones del predio objeto de litigio, otro porcentaje del mismo se negoció con la empresa Palmares del Río S.A.S, cuyo representante legal es Eduardo de Praga Benavides Guerrero y como suplente esta Eduardo José Benavides Rueda.

²²⁸ Cuaderno 3 folio digital 182.

²²⁹ Cuaderno 2 folio digital 81.

²³⁰ A quien Mutis Perdomo dio poder como depositario para recibir el bien e hijo de Eduardo de Praga Benavides Guerrero.

²³¹ Certificado de existencia y representación legal de Inveragricol S.A. del 16 de abril de 2009 –Cuaderno 2 folio digital 238.

²³² Según certificado de existencia y representación legal de 23 de octubre de 2009 – cuaderno 2 folio digital 210- y de conformidad con la certificación del 5 de junio de 2013 fue declarada disuelta y en estado de liquidación el 11 de diciembre de 2012–cuaderno estipulaciones folio digital 9-

Al juicio se incorporó el acta N° 04/2012 de Palmares del Río S.A.S.²³³ en el que sus asociados –que no fueron relacionados-, autorizaron al representante legal para suscribir la escritura de compraventa de la referida finca en la proporción de 264 hectáreas.

La defensa trató de justificarla la intención de apropiarse de ese bien por parte de los precitados, con la teoría de que Capital & Business S.A. posiblemente no contaba con los recursos suficientes para adquirir la cartera, y, por lo tanto, el señor “Benavides” aportó el capital faltante, con la condición de construir una sociedad diferente como garantía.

Sin embargo, eso no justifica cómo anticipó que no le sería exigido el remanente determinado por el perito del C.T.I., y no deja de ser una hipótesis que carece de prueba si quiera sumaria.

La jueza advirtió que, si el procesado realmente hubiera querido favorecerse o hacerlo a un tercero, “*simplemente*” no habría permitido que la sociedad perdiera más de 300 millones al tramitar la dación en pago por un valor inferior al crédito liquidado.

Sin embargo, es un razonamiento inconsulto con los medios probatorios de los que se colige que el valor que el juzgado liquidó, fue superior al capital invertido por Capital & Business S.A. cuando compró la cartera, por lo tanto, no existió el aludido detrimento, en especial porque la fiscalía demostró que finalmente recibieron el predio, el cual tenía un valor muy superior a la cifra en que se realizó la dación en pago.

Cabe advertir que el acusado exteriorizó su interés en agilizar ese negocio, a la par con la decisión apresurada de venta de Capital & Business S.A., toda vez que:

i) A pesar del gran volumen de bienes administrados por la entidad que

²³³ Cuaderno 2 folio 187,

dirigía, Carlos Alborno Guerrero participó en este acto de forma directa, a partir del momento en que elaboró los oficios ante la Lonja Inmobiliaria de Bogotá relacionados con el avalúo de la finca Jesús del Río, pese a que esto era una obligación del depositario provisional.

ii) Ese dictamen fue tramitado de forma apresurada al tener en cuenta aquel evento en el que se hizo la devolución del avalúo para su arreglo, y el oficio fue entregado en la lonja en tan solo tres minutos.

iii) Con el oficio ASEF-3859 del 18 de diciembre del 2008²³⁴ el procesado solicitó al Comité Municipal de Atención Integral a la Población Desplazada del Municipio de Zambrano, autorización para enajenar el bien; no obstante, sin que éste se hubiese pronunciado oficialmente²³⁵, el 29 de diciembre de 2008 suscribió la escritura pública N° 3756.

Aunque la defensa expuso que no hay norma que exija que primero se debe levantar la medida para luego firmar la escritura, se trataba de un acto que no podría ser registrado ya que las anotaciones N° 15 y 16 del certificado de libertad y tradición del predio no solo limitaban el dominio, sino además prohibían su enajenación²³⁶.

Lo anterior explica por qué mediante escritura pública N° 0083 del 20 de enero de 2009, Capital & Business S.A. tuvo que protocolizar la decisión de ese comité que autorizaba aquella venta.²³⁷

Al haberse comprobado: i) que la dación en pago se hizo por un precio inexplicablemente reducido respecto del avalúo comercial; ii) aquellas incongruencias advertidas en los documentos con los que se pretende acreditar la elaboración de ese dictamen y; iii) que ningún testigo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá se arrogó su elaboración, ni se conocen las

²³⁴ Cuaderno 3 folio digital 8.

²³⁵ Lo hizo el 15 de enero de 2009 mediante Resolución 130.

²³⁶ La N° 15 del 9 de agosto de 2007 en la que se describió la limitación de dominio por declaratoria de "inminente zona de desplazamiento" ordenada por el Comité Municipal de Atención Integral la Población Desplazada de Zambrano Bolívar, la del N° 16 del 18 de abril de 2008 consistente en la prohibición de enajenar.

²³⁷ Cuaderno 2 folio 263.

condiciones en que se hizo, son factores que responden el interrogante de la defensa en torno a por qué no era conveniente que el amigo del director de la D.N.E., Eduardo de Praga Benavides- y/o sus socios, adquirieran ese bien de forma directa.

En el juicio no solo quedó demostrada la amistad que Carlos Albornoz Guerrero tenía con Eduardo de Praga Benavides Guerrero –circunstancia que fue aceptada por la defensa-, sino que también se conocieron sus vínculos contractuales²³⁸, empresariales y otros intereses económicos comunes, conforme con los siguientes medios de prueba:

El testigo Ómar Figueroa Reyes aceptó que, posterior a la salida del acusado de la D.N.E., tuvo que reunirse con él a efecto de clarificar cierta información laboral, momento para el cual acudió a su oficina ubicada en Calle 77 con Carrera 7º, en donde se percató que ese recinto lo compartía con Eduardo de Praga Benavides Guerrero y que estos estaban dedicados a negocios relacionados con el carbón o minería.

Es importante destacar que Benavides Guerrero es la misma persona que había sido nombrada como depositario provisional por Carlos Albornoz Guerrero de gran cantidad de bienes del F.R.I.S.C.O; lo cual fue demostrado con las Resoluciones 0476 del 9 de mayo y 0669 del 19 de junio de 2007 en las que se le entregó más de 140 propiedades, adicional a las sociedades Carbones Sororia Ltda. e Ingeniería Mineral del Cesar Limitada, entre otras²³⁹.

En los alegatos de conclusión la defensa afirmó que Eduardo de Praga Benavides y el acusado, se asociaron para constituir la sociedad Expocarbón S.A.S., lo cual ocurrió posterior a la culminación de su designación como director de la D.N.E.

²³⁸ En tanto Benavides Guerrero también era nombrado depositario provisional de los bienes administrados por la D.N.E.

²³⁹ Se trata de los bienes a los que se aplicó extinción de dominio respecto de Hugues Manuel Rodríguez Fuentes y su núcleo familiar. -Evidencias 8 y 9 de la fiscalía, cuaderno 2 folio digital 457-.

Así mismo, admitió *“Resulta que la señora Bernal Mahé y el señor Eduardo Benavides, entre otros, constituyeron la sociedad Grupo Empresarial Montes de María a través de la cual adquirieron en subasta pública realizada por el Fondo Ganadero del Caquetá, una finca llamada Arinco, contigua al predio Jesús del Río”*²⁴⁰.

Por lo tanto, si bien Expocarbón S.A.S y el Grupo Empresarial Montes de María no fueron enunciados en el escrito de acusación, fue la misma defensa la que citó y no se opuso a la incorporación probatoria relacionada con estas empresas.

Al expediente fue allegado el folio de matrícula inmobiliaria N° 062-23470²⁴¹ de un predio que también está ubicado en el departamento de Bolívar, municipio de San Jacinto, que en la anotación N° 7 del 17 de abril de 2009 relaciona la venta anunciada por la defensa, entre el Fondo Ganadero del Caquetá e Inversiones Benavides Rueda S.A.

En la siguiente anotación del 11 de octubre de 2010, esa compañía lo vendió al Grupo Empresarial Montes de María S.A. Posteriormente, se le realizó división material y se entregó a Eduardo José Benavides Rueda, Blanca Bernal Mahé y Hugo Nariño Beltrán²⁴².

Con base en esa anotación, se abrieron las tres matrículas que corresponden a los lotes 1, 2 y 3 de Arinco.

El Grupo Empresarial Montes de María S.A. –hoy liquidado–, tenía por objeto social ejercer actividades relacionadas con la ganadería y agricultura, y la junta directiva principal estaba conformada por Eduardo de Praga Benavides Guerrero y Blanca Bernal Mahé.²⁴³

Se trataba de una empresa que no solo lleva el nombre del sector en

²⁴⁰ Cuaderno 6 folio digital 78.

²⁴¹ Cuaderno 5 folio digital 232.

²⁴² Según la anotación N° 11 del 19 de julio de 2013 –por adjudicación liquidación de sociedad comercial–.

²⁴³ Conforme al certificado de cámara de comercio de Bogotá del 6 de mayo de 2014 Evidencia 14 de la fiscalía, cuaderno 2 folio digital 353.

el que está ubicada la finca Jesús del Río, sino que además los testigos Iván Javith Anillo Catalán e Hildelberto Martín Ávila Mejía fueron contestes en manifestar que ésta ejecutó las actividades económicas atrás relacionadas, en aquella zona.

Ávila Mejía hizo un recuento de los propietarios de ese inmueble, en el que anunció que, después de que la compró el Grupo Empresarial Montes de María S.A., el mismo quedó “*en manos de Mahé*”, refiriéndose a la esposa del acusado.

Lo anterior corrobora que la familia del acusado y su amigo, tenían empresa que ejercía su actividad productiva en el mismo sector del predio Jesús del Río y, por lo tanto, este inmueble no era desconocido para Carlos Albornoz Guerrero.

Esto lo corroboró el testigo Iván Javith Anillo Catalán, que ante la pregunta de la fiscalía de “¿Qué función asumía Carlós Albornoz en el predio Jesús del Río?”, aseveró:

“Como jefe de la D.N.E. y luego él llegó como a los tres meses con los señores Benavides, llegó y compraron la finca El Limón el lote de Arinco, entonces ellos ahí quedaron que Arinco se la daban a Albornoz y ellos se quedaron, los señores Benavides, con Jesús del Río”²⁴⁴ .

La defensa restó credibilidad a este deponente por cuanto lo catalogó con un “*invasor profesional resentido porque lo desalojaron*”²⁴⁵ y la juez aseveró, en una descalificación sesgada, que tenía ánimo vindicativo y protervo.

Pero no se puede ignorar que la afirmación de Anillo Catalán se respalda probatoriamente, ya que Benavides Guerrero y su hijo finalmente se quedaron con la mayor porción de Jesús del Río, y por parte de la esposa de Albornoz se adquirió el predio denominado Arinco.

²⁴⁴ Audiencia 10 de abril de 2019 récord 1:45:49.

²⁴⁵ Y así lo denunció el testigo Carlos Enrique Robledo Solano - subdirector jurídico de la D.N.E.- por los delitos de fraude a resolución judicial e invasión de tierras evidencia N° 40.

El interés en estos predios por parte de los prenombrados también quedó demostrado con el testimonio de David Francisco Neira Barreto – amigo del acusado-, al exponer que, para la época de los hechos, Blanca Bernal Mahé en asoció con “Benavides” incursionó en actividades agroindustriales, a través del Grupo Empresarial Montes de María S.A.

En este sentido manifestó:

“En el año 2008 a la señora Blanca esposa del señor Albornoz, le ayudé a potenciar Radio Santa Fe, (...), luego me dijeron que querían invertir en el tema de agro industria, me estaban invitando a participar de ese proyecto, Albornoz me invitó, luego se plasmaron las condiciones en un documento que se llamó promesa de sociedad futura, y en ese documento quedaron los compromisos, éramos 5 socios y le dimos el mandato a Benavides para que consiguiera un predio, en diciembre 2008.

Todos esos documentos están en la fiscalía, a finales de 2008 Benavides envía una comunicación a los demás socios en donde manifiesta que hay oportunidad de rematar una finca con el Fondo Ganadero del Caquetá, por esa misma época se constituyó la sociedad, y al colocar los aportes yo estaba en un momento de iliquidez, pero Blanca me prestó.

Que me prestaba el dinero, porque además necesitaban 5 para formar la sociedad, yo accedí hicimos un documento en el que yo me comprometí a pagar ese dinero, y ese dinero fue recibido, hay un recibo de caja. Blanca lo gira a nombre mío y el doctor Benavides hace recibo.

El documento decía que si yo no le pagaba el dinero quedaba con las acciones, Benavides nos informó que había adquirido el bien en el municipio de San Jacinto, en el 2009 hubo una reunión en donde hubo un informe sobre el estado de la finca y las erogaciones que había que pagar por el mal estado (...), en ese momento yo me retiro porque tocaba pagar un excedente porque el predio costó más y tocaba pagar más por los

*arreglos además por el orden público de la zona, me retiro, legalmente pertenecí a la sociedad"*²⁴⁶

Ese testigo confirmó que también es amigo de Jorge Enrique Tadeo Javier Monroy Rodríguez, lo cual corrobora la existencia de un vínculo entre el director de la D.N.E., con la Lonja Inmobiliaria de Bogotá.

Lo anterior adquiere mayor relevancia si se tiene en cuenta que esa relación se dio con el individuo al que Diego de Jesús Monroy –representante de dicha lonja-, acusó de haber elaborado avalúos falsificados entre otras actividades irregulares.

De otra parte, la defensa arguyó que la fiscalía no cumplió con el “desafío” de informar cuál norma impedía que los enunciadados en el juicio, compraran el crédito al banco, para luego negociar el remanente con la entidad estatal. Pero se debe aclarar que lo que se reprocha es que esa transacción se realizó con fundamento en un precio subvalorado, con el que hubo un favorecimiento arbitrario.

De cualquier forma, es necesario recordar que el literal e) del numeral 2º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 dispone que el proceso de enajenación de los bienes que forman parte del F.R.I.S.C.O. debía atender los principios del artículo 209 de la Constitución Política.

Circunstancia que también fue advertida en la parte considerativa de la Resolución N° 23 de 2006²⁴⁷, en la que, entre otras, se expusieron las siguientes razones:

“(…) Que el artículo 75, de la Ley 998 de 2005, establece que: "La administración y enajenación de los activos y demás bienes que formen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (F.R.I.S.C.O.), se hará por la Dirección Nacional de

²⁴⁶ Audiencia del 14 de agosto de 2018 récord 9:06.

²⁴⁷ A la cual, la testigo de la defensa Miriam Lizarazo Vargas dio lectura en audiencia del 26 de noviembre de 2018 record 2:58:15.

Estupefacientes de conformidad con normas de derecho privado y observando los principios del artículo 209 de la Constitución. Para el efecto, el Consejo Nacional de Estupefacientes expedirá el correspondiente instructivo."

(...)

Que, de acuerdo con la decisión adoptada por el Consejo Nacional de Estupefacientes en sesión del 8 de abril de 2005, los recursos de la venta de los bienes del FRISCO serán aportados para financiar las inversiones en infraestructura penitenciaria y carcelaria en el marco de la estrategia de lucha contra el crimen organizado, para dar cumplimiento a los documentos CONPES (...). "

De lo anterior se extrae que, si bien este tipo de transacciones no están sometidas a las reglas de contratación contenidas en la Ley 80 de 1993 -ni sus decretos reglamentarios-, sí las rigen los principios de la función pública tales como la igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad²⁴⁸.

Además, el artículo 10° del Decreto 1170 del 14 de abril de 2008²⁴⁹ relacionado con los "mecanismos de enajenación de los bienes" en su inciso tercero disponía que "En todo caso, el proceso de enajenación deberá garantizar la transparencia, eficiencia y selección objetiva".

Dichos pilares han sido relacionados por la jurisprudencia de la Corte Constitucional y la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia, con el delito de interés indebido en la celebración de contratos, en los siguientes términos:

"3.2 La estricta sujeción de toda actuación del servidor público en materia contractual al interés general y al cumplimiento de los fines de la contratación estatal. (...)

²⁴⁸ Descritos en el artículo 209 Superior.

²⁴⁹ Por medio del cual se reglamenta parcialmente el literal e) del numeral 2 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en lo relacionado con la enajenación de bienes que formen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, FRISCO.

3.2.3 Frente a este marco normativo es claro que la actuación de los servidores públicos llamados a intervenir en el proceso contractual en cualquiera de sus fases (precontractual, de celebración, ejecución y terminación) se encuentra sometida al respeto del interés general, y que toda actuación de dichos servidores que se desvíe del cumplimiento de los fines estatales establecidos de manera general en la Constitución así como de aquellos determinados por el legislador y por la propia administración en cada caso concreto constituye una actuación indebida que evidencia el abandono por ese servidor de sus obligaciones y deberes como servidor público."

En torno al interés general perseguido con las actuaciones que desarrollaba el acusado en calidad de director de la D.N.E., es importante señalar que la Resolución N° 23 de 2006 consagraba:

"Que el documento Conpes 3412 de 2006, sobre "Estrategia para la Expansión de la Oferta Nacional de Cupos Penitenciarios y Carcelarios, - Seguimiento del Conpes 3277", señala que: "(...) Las fuentes de los ingresos del presupuesto nacional que se utilizarán para cubrir los pagos que la Nación deberá realizar con cargo a las vigencias futuras provendrán de la venta de los bienes que hacen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y la Lucha contra el Crimen Organizado, F.R.I.S.C.O.(...).

Que, de acuerdo con la decisión adoptada por el Consejo Nacional de Estupefacientes en sesión del 8 de abril de 2005, los recursos de la venta de los bienes del F.R.I.S.C.O. serán aportados para financiar las inversiones en infraestructura penitenciaria y carcelaria, en el marco de la estrategia de lucha contra el crimen organizado, para dar cumplimiento a los documentos Conpes ya señalados (...)"

De lo anterior se infiere que ese interés general también se concretaba en que el remanente que quedaría después de la dación en pago del inmueble Jesús del Río, debía estar destinado al fortalecimiento de la infraestructura carcelaria. Sin embargo, esa finalidad no se cumplió, ya que el avalúo fue inferior al real, lo cual no le permitió al F.R.I.S.C.O. obtener ninguna proporción del bien para ese fin estatal.

En consecuencia, no hay duda de que el procesado lesionó el bien jurídico de la administración pública al transgredir el principio de moralidad administrativa del cual, la Corte Constitucional expresó:

*"(...)en su acepción constitucional, no se circunscribe al fuero interno de los servidores públicos, sino que abarca toda la gama del comportamiento que la sociedad en un momento dado espera de quienes manejan los recursos de la comunidad y que no puede ser otro que el de absoluta pulcritud y honestidad."*²⁵⁰

El Consejo de Estado en este sentido agregó:

*"Por último, la jurisprudencia ha reiterado que la vulneración de la moralidad administrativa coincide con "el propósito particular que desvíe el cumplimiento del interés general al favorecimiento del propio servidor público o de un tercero", noción que sin duda se acerca a la desviación de poder"*²⁵¹

En el caso que se analiza, la conducta fue antijurídica porque afectó el bien jurídico de la administración pública ya que Albornoz Guerrero transgredió aquel principio cuando entregó el inmueble por un valor inferior al real, para favorecer los intereses de terceros y los propios a través de su esposa.

Esto también desconoció el interés general porque impidió al F.R.I.S.C.O. realizar la extinción del dominio del remanente del predio, cuyos ingresos estaban destinados al fortalecimiento de la infraestructura carcelaria, como ya se indicó.

Las anteriores consideraciones permiten al tribunal inferir que el juzgado de primera instancia desatinó en la sentencia impugnada, toda vez que, con base en la valoración de las estipulaciones probatorias y pruebas

²⁵⁰ Sentencia C 643 de 2012.

²⁵¹ Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, radicado N° 25000-23-26-000-2005-01330-01.

practicadas en el juicio, la fiscalía probó su teoría del caso en cuanto Carlos Salvador Albornoz Guerrero realizó las conductas punibles por las cuales se le convocó a juicio²⁵².

Dichos comportamientos los llevó a cabo en calidad de autor, con conocimiento y voluntad, toda vez que tuvo dominio del hecho desde el momento en que hizo consignar información falsa respecto del valor del bien, hasta que se consolidaron los registros de la dación en pago, en perjuicio del erario público, en provecho propio y de terceros.

Además, no se observa ninguna causal eximente de responsabilidad acreditada en estas diligencias.

Respecto a la causal de mayor punibilidad contenida en el numeral 10º del artículo 58 del Código Penal atribuida por la fiscalía en la acusación, se demostró que para concretar los punibles que se le atribuyeron, el procesado actuó mancomunadamente, toda vez que fue de especial importancia la intervención de terceros a efecto de que estos adquirieran la cartera crediticia con garantía hipotecaria sobre ese bien, para luego entregárselo por un valor inferior al avalúo comercial.

Conforme con lo expuesto, el tribunal encuentra muy cuestionable la valoración probatoria del juzgado, ya que ésta fue sesgada y hasta irrespetuosa con los testigos y peritos de la acusación, con lo cual desconoció el claro contexto de corrupción en el que ocurrieron los hechos.

En síntesis, esta sala encuentra satisfechos los requisitos exigidos en el artículo 381 de la Ley 906 de 2004, de manera que debe revocar la decisión apelada y, en su lugar, condenar a Albornoz Guerrero, por lo que se procede a efectuar la tasación de la pena aplicable al caso concreto.

²⁵² Artículos 288, 397 inciso 2, 409 y 453 del Código Penal.

DE LA DOSIFICACIÓN PUNITIVA

Para efecto de determinar la sanción aplicable al caso concreto, se debe comenzar por analizar lo atinente a la conducta más grave como lo es el peculado, tal como lo dispone el artículo 31 del Código Penal.

El peculado por apropiación consagrado en el artículo 397 del Código Penal, modificado por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, contempla para el autor prisión de 96 a 270 meses, multa equivalente al valor de lo apropiado sin que supere los 50.000 s.m.m.l.v, e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas por el mismo término²⁵³.

Como lo apropiado superó los 200 s.m.m.l.v., la anterior pena se aumentará hasta en la mitad, de manera que queda de 96 a 405 meses²⁵⁴. Los cuartos de movilidad oscilan entre 96 y 173.25 meses; de 173.25 a 250.5 meses; de 250.5 a 327.75 y de 327.75 a 405 meses de prisión.

El punible de fraude procesal descrito en el artículo 453, señala sanción de 72 a 144 meses de prisión, multa de 200 a 1000 s.m.m.l.v. e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de 60 a 96 meses.

Los cuartos para la pena de prisión van de 72 a 90 meses; de 90 meses a 108 meses; de 108 meses a 126 meses y 126 meses a 144 meses. Para la multa queda de 200 a 400, de 400 a 600, de 600 a 800 y de 800 a 1000 s.m.m.l.v. y la inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas es de 60 a 69, de 69 a 78, de 78 a 87 y de 87 a 96 meses.

El punible de interés indebido en la celebración de contratos descrito en el artículo 409 de la Ley 599 de 2000²⁵⁵, prevé prisión de 64 a 216 meses,

²⁵³ De conformidad con la sentencia C 652 de 2003, "El aparte que señala "dicha pena se aumentará hasta en la mitad" y que está contenido en el inciso segundo del artículo 397 del Código Penal debe ser interpretado en el sentido de que la pena a que se refiere es la de prisión e inhabilitación para el ejercicio de derechos políticos, pues en lo que respecta a las funciones públicas, por mandato del constituyente, esta inhabilitación debe ser intemporal."

²⁵⁴ Aumento determinado conforme con los parámetros del numeral 2 del artículo 60 de la Ley 599 de 2000.

²⁵⁵ Modificado por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004.

multa de 66.66 a 300 s.m.m.l.v., e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de 80 a 216 meses.

Los cuartos para la pena de prisión van de 64 a 102 meses; de 102 meses a 140 meses; de 140 meses a 178 meses y 178 meses a 216 meses. La multa queda de 66.66 a 124.99, de 124.99 a 183.33, de 183.33 a 241.66 y de 241.66 a 300 s.m.m.l.v. y la inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas es de 80 a 114, de 114 a 148, de 148 a 182 y de 182 a 216 meses.

El ilícito de obtención de documento público falso, de que trata el artículo 288 ibidem, tiene prisión de 48 a 108 meses, cuyos cuartos quedan de 48 a 63, de 63 a 78, de 78 a 93 y de 93 a 108 meses.

Como en contra del acusado se presentó la causal de mayor punibilidad del numeral 10º del artículo 58 del Código Penal, no es posible partir del mínimo del primer cuarto, sino que para ese efecto se tendrá en cuenta el primer cuarto medio²⁵⁶, que es de 173.25 a 250.5 meses de prisión.

Al sopesar los criterios plasmados en el inciso 3º del artículo 61 del Código Penal, esta sala observa que las conductas desplegadas por Albornoz Guerrero revisten mayor gravedad de la considerada por el legislador al momento de tipificarlas como punible, dado que se trataba del máximo director de una entidad a la cual se le encomendaba la administración de todos aquellos bienes objeto de extinción de dominio relacionados con el delito de tráfico de estupefacientes, de manera que del mismo se esperaba un mayor grado de compromiso, pulcritud y transparencia con la sociedad.

Así mismo, es claro que la intensidad del dolo fue mayor, ya que para evadir su responsabilidad maquinó un complejo ardid a efecto de aparentar la legalidad de su actuación, por lo que es necesaria la imposición de una

²⁵⁶ De acuerdo con el citado artículo 31 del Código Penal.

pena de 180 meses de prisión, multa de 1.883,92 s.m.m.l.v²⁵⁷, e inhabilitación para el ejercicio de derechos políticos por el mismo término de la privativa de la libertad, esto es, 180 meses.

En razón de que la misma se debe incrementar hasta en otro tanto, por el delito de fraude procesal se le sumarán 24 meses de prisión, multa de 50 s.m.m.l.v e inhabilitación para los derechos políticos por 24 meses; por el de interés indebido en la celebración de contratos 20 meses de prisión, multa de 18 s.m.m.l.v. e inhabilitación para los derechos políticos de 20 meses; y por el de obtención de documento público falso 15 meses.

En consecuencia, las penas a imponer por las mencionadas conductas punibles son las de 239 meses de prisión, multa por 1.951,92 s.m.m.l.v. e inhabilitación para el ejercicio de derechos políticos por 239 meses.

La sanción de *inhabilitación para el ejercicio de derechos políticos* corre por un lapso igual a la de la privativa de la libertad, por que la Corte Constitucional determinó que, de conformidad con el inciso 5° del artículo 122 Superior²⁵⁸, *“El constituyente estableció la inhabilidad intemporal para los servidores públicos condenados por delitos contra el patrimonio estatal. Ello quiere decir que ante la presencia de un caso que involucre tales variables, el legislador no puede disponer una inhabilidad de menor duración. La Ley no puede crear inhabilidades menos severas que las que han sido creadas directamente por el constituyente. La Corte sentó esta regla al advertir que de permitirse por vía legislativa la reducción de los tiempos de expiación de la inhabilidad, se correría el riesgo de afectar el “diseño moral mínimo dispuesto por el Constituyente”, pues nada impediría aplicar el mismo criterio en otras de las inhabilidades intemporales consignadas en la Constitución”*.

²⁵⁷ Que equivalente al valor de lo apropiado, esto es \$1.711.597.477, ya que de conformidad con el Decreto 1785 de 2020 el salario mínimo legal para el año 2021 es de \$908.526.

²⁵⁸ En la que se estipuló: “ (...)Sin perjuicio de las demás sanciones que establezca la ley, no podrán ser inscritos como candidatos a cargos de elección popular, ni elegidos, ni designados como servidores públicos, ni celebrar personalmente, o por interpuesta persona, contratos con el Estado, quienes hayan sido condenados, en cualquier tiempo, por la comisión de delitos que afecten el patrimonio del Estado o (...)”

En consecuencia, como el comportamiento del procesado afectó el erario público y esto le acarrea una sentencia condenatoria, el reo estará inmerso en la casual de inhabilitación intemporal de funciones públicas prevista en el mencionado precepto constitucional.

DE LOS SUBROGADOS PENALES

Por tratarse de delitos contenidos en el artículo 68 A de la Ley 599 de 2000, relacionados con los bienes jurídicos de la administración pública, además de que la pena de prisión que aquí se impone es muy superior a la prevista en las normas reguladoras de estos beneficios, no procede la suspensión condicional de la ejecución de la pena privativa de la libertad, ni la prisión domiciliaria. En consecuencia, como Albornoz Guerrero deberá purgar la sanción de manera intramural, se dispondrá librar de inmediato la respectiva orden de captura conforme lo establece el artículo 450 de la Ley 906 de 2004.

OTRAS DETERMINACIONES

Dado que del material probatorio examinado se advierte la eventual comisión de delitos por parte de los entonces miembros de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá Diego de Jesús Monroy Rodríguez, Héctor José Martínez Lis y Jorge Enrique Tadeo Javier Monroy Rodríguez ante la posible emisión de los documentos con los que se pretendió respaldar la presunta existencia del avalúo fraudulento, con el que se realizó la dación en pago de que trató esta causa, además de la omisión de denunciar las actividades ilícitas de éste último, se dispondrá que por la secretaría de la sala se expidan copias de lo pertinente para ante las autoridades a que haya lugar.

También se dispondrá la expedición de copias en contra de Blanca Bernal Mahé, José Antonio Mutis Perdomo, Eduardo de Praga Benavides

Guerrero, Julio César Rico Cifuentes, Eduardo José Benavides Rueda y demás particulares que ayudaron al acusado para la comisión de esos delitos.

Con la orden de las compulsas de copias se deberá solicitar al fiscal general que imparta instrucciones para que las investigaciones se adelanten antes de que la acción penal prescriba.

De otra parte, se ordenará compulsar copias para que la fiscalía adelante el proceso de extinción de dominio sobre el predio con matrícula inmobiliaria N° 062-0006848 ubicado en el municipio de Zambrano, Bolívar, ya que fue el objeto material de un delito contra la administración pública.

En firme este pronunciamiento, la secretaria del juzgado o el funcionario que asuma la ejecución de la pena librarán las comunicaciones de que trata el artículo 462 del citado Código de Procedimiento Penal.

Por otro lado, de acuerdo con el comunicado 05 del 9 de abril de 2019 de la Corte Suprema de Justicia, por medio del cual se fijaron las reglas transitorias para tramitar las impugnaciones especiales en los eventos en que los Tribunales Superiores –como jueces penales de segunda instancia- revoquen absoluciones y profieran sentencias condenatorias, contra esta decisión el procesado y/o su defensor pueden interponer ese recurso, mientras que para las demás partes e intervinientes procede la casación.

Es importante precisar que los términos procesales de la casación rigen los de la impugnación especial, de manera que en este caso el plazo para promover y sustentar este recurso especial es el contemplado en el artículo 183 de la Ley 906 de 2004.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la **Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia impugnada, y en su lugar declarar penalmente responsable a Carlos Salvador Albornoz Guerrero, titular de la cédula de ciudadanía No. 79.177.998, de condiciones personales y sociales conocidas, como autor de los delitos de peculado por apropiación, fraude procesal, interés indebido en la celebración de contratos y obtención de documento público falso, acaecidos en las circunstancias de tiempo, modo y lugar de que dan cuenta estas diligencias.

SEGUNDO: En consecuencia, **IMPONER** a Carlos Salvador Albornoz Guerrero las penas de 239 meses de prisión, multa de 1.951,92 s.m.m.l.v., e inhabilitación para el ejercicio de derechos políticos por un termino igual al de la pena privativa de la libertad. En cuanto a la inhabilitación de funciones públicas, el sentenciado estará sometido a lo previsto en el artículo 122 de la Constitución Política.

TERCERO: NO CONCEDER a Carlos Salvador Albornoz Guerrero la suspensión condicional de la ejecución de la pena privativa de la libertad ni la prisión domiciliaria, por lo que se dispone librar de inmediato orden de captura en su contra para el cumplimiento de la sanción aquí impuesta.

CUARTO: Ordenar que por la secretaría de la sala se expidan copias de lo pertinente, para los fines indicados en la parte motiva de este pronunciamiento.

QUINTO: Anunciar que esta sentencia se notifica en estrados y en su contra procede la impugnación especial para el procesado y su defensor, y el recurso de casación para las demás partes e intervinientes, dentro del término legal. (Artículo 183 del C.P.P. modificado por el 98 de la Ley 1395 de 2010).

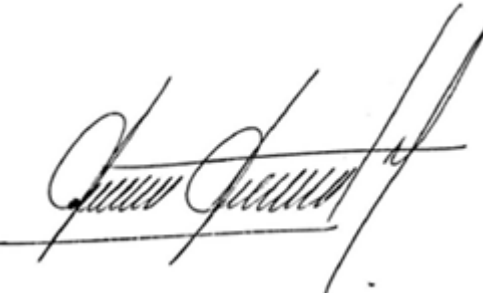
SEXTO: ORDENAR que la secretaría del juzgado o el funcionario que asuma la ejecución de la pena, libre las comunicaciones de que trata el artículo 462 de la Ley 906 de 2004.

SÉPTIMO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen una vez quede en firme este fallo, para lo de su competencia.

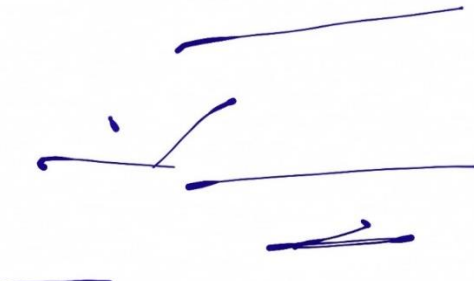
Notifíquese y cúmplase



Leonel Rogeles Moreno
Magistrado



José Joaquín Urbano Martínez
Magistrado



Jairo José Agudelo Parra
Magistrado

República de Colombia



203
19

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE ZAMBRANO, BOLIVAR.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TREINTA Y OCHO (38)

FECHA DE OTORGAMIENTO: QUINCE (15) DE ABRIL DEL AÑO
DOS MIL QUINCE (2015). =====

FORMATO DE CALIFICACIÓN

CODIGO: (0126) COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

VENDEDOR: NESTOR SALOMON VARGAS ARIAS.- C.C. 19.058.349.-

APODERADO: JUAN JOSE MORALES CEBALLOS.- C.C. 71.330.409

COMPRADOR: NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ.- C.C.
79.230.074.-----

UBICACIÓN DEL PREDIO: CABECERA MUNICIPAL DE ZAMBRANO

NOMBRE O DIRECCIÓN: "FRACCION TERCERA DE JESUS DEL RIO
VARGAS".-----

URBANO () RURAL (X)

MATRICULA INMOBILIARIA # 062-4741

CEDULA CATASTRAL: 00-00-0001-0004-000

NATURALEZA DE ACTO.

COMPRAVENTA: \$60.000.000, 00

En el Municipio de Zambrano, Departamento de Bolivar, República de Colombia, donde está ubicada la Notaria Única del Circulo de Zambrano, cuyo Notario en propiedad es **CARMEN NAVARRO AYALA**, a los quince (15) días del mes de Abril del año dos mil quince (2015), compareció el (la) Señor(a): **JUAN JOSE MORALES CEBALLOS**, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bucaramanga, de transito por esta Municipalidad de Zambrano, Bolivar, identificado con cédula de ciudadanía número 71.330.409 expedida en Medellín, casado, con sociedad conyugal vigente, quien manifiesta actuar en calidad de apoderado especial del señor **NESTOR SALOMON VARGAS ARIAS**, también mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., de estado civil Casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.058.349 expedida en Bogotá, D.C., quien en adelante se Denominara **EL VENDEDOR**, por una parte y por la otra **NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ**, varón mayor de edad, domiciliado y residente en

01/20/2014 10:28:40 AM

estado civil Unión Libre, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cedula de ciudadanía número 79.230.074 expedida en Suba, quien comparece en nombre propio y en adelante se denominara **EL COMPRADOR** y manifestó:

PRIMERO. OBJETO: Que por medio del presente Instrumento Público **EL VENDEDOR** trasfiere a título de compraventa real y efectiva **AL COMPRADOR**, los derecho de dominio, posesión y tenencia que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble; un lote de terreno rural Ubicado en la Cabecera Municipal de Zambrano, Bolívar, que está compuesto de una casa de habitación de paredes de Bareques, techo de Zinc y eternit, con piso de cementos y mosaicos, con todas las mejoras, anexidades y dependencias, tales como: una piscina, predio ubicado en la parte oriental del Municipio de Zambrano, junto con una zona o faja de terreno aledaña a dicha casa, que hace parte de la división llamada "PALMIRA" y junto con cuarenta y ocho (48) hectáreas aproximadamente, con tierra de aluvión que hace parte de la división llamada " **EL ALUVION**" inmueble este que se denominara "**FRACCION TERCERA DE JESUS DEL RIO VARGAS**", distinguido con la ficha catastral numero **00-00-0001-0004-000**, donde cuyos linderos son:

POR EL SUR: Con casa que es o fue de propiedad de Alcides Bru Sánchez en el Corrimiento de Jesús del Rio; y siguiendo en línea recta del oeste al Este hasta encontrar el Rio Magdalena atravesando con esta línea el potrero "**EL ALUVION**" de manera que la parte Sur de esta línea que es o fue de propiedad de Alcides Bru Sánchez y la parte Norte, la que hace parte del inmueble que se enajena por medio del presente Instrumento; Este: Con el Rio Magdalena aguas abajo hasta el punto conocido con el nombre de "**LA BODEGA**" de la antigua Hacienda Jesús del Rio; Norte: Con la Bodega ya citada y camino real de ganado en medio, con resto de la división o potrero conocido con el nombre de "**PALMIRA**" de propiedad que es o fue de Alcides Bru Sánchez y con terreno y casa llamada Oeding, También que es o fue de Alcides Bru Sánchez. Este Predio Descripto es conocido como El Tercero Globo o Fracción Tercera de Jesús del Rio, de conformidad con la Escritura 1.500 de fecha 24 de Diciembre del 1998 ,de la Notaria 43 del Circulo de Bogotá, D.C. y Registrada en Instrumentos Públicos del El Carmen de Bolívar, Bolívar, con Matricula Inmobiliaria N°062-4741, con Cedula Catastral N° 00-00-0001-0004-000.-

PARAGRAFO: No obstante de haberse expresado sus linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto.- **SEGUNDO: PRECIO DE LA VENTA;** Que el precio de este inmueble es **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000-, oo,)** **MONEDA LEGAL COLOMBIANA;** Suma de dinero que el

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





A4018138920

20

VENDEDOR declara haber recibido a entera satisfacción de mano del **COMPRADOR**. **TERCERO: TRADICIÓN.** El **VENDEDOR** garantiza al **COMPRADOR** que el inmueble objeto de esta compraventa es de su exclusiva propiedad por no haberlo enajenado por acto anterior al presente instrumento y haberlo adquirido según Escritura Pública número 1.500 de fecha 24 de Diciembre del año 1.998 de la Notaria cuarenta y tres (43), y Registrada bajo el folio de Matricula Inmobiliaria # 062-4741 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar, Bolívar.- **CUARTO: OTRAS**

OBLIGACIONES.- El **VENDEDOR** declara que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra libre de demandas civiles, embargos, hipotecas, contratos de anticresis, pleito pendientes, condiciones resolutorias, no tiene limitaciones, ni ha sido Desmembrado, no está constituido en Patrimonio de Familia, ni afectado a vivienda familiar y en general, está libre de gravámenes y limitaciones del dominio, y que en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley.- **PARAGRAFO.-** Declara además, **EL VENDEDOR** que hace entrega del inmueble objeto de este contrato, a PAZ Y SALVO por todo concepto de impuesto, tasa y contribuciones, en especial lo relacionado con el Impuesto Predial y complementarios, el cual ha sido pagado por **EL VENDEDOR** para efectos de la obtención del correspondiente PAZ Y SALVO, necesario para otorgamiento de esta Escritura.- **QUINTO. ENTREGA.-** **EL VENDEDOR**

manifiesta que a la fecha de la firma de este Instrumento no hace entrega real y material del inmueble objeto de compraventa por que no hace posesión hoy de él y **EL COMPRADOR**, entrara hacer reclamación junto con sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres.- **ACEPTACIÓN.-** Presente en este acto, **EL COMPRADOR**, señor **NELSON ENRIQUE HERNANDEZ GONZALEZ**, de las condiciones civiles y de identificación ya anotadas, mayor de edad, quien obra en nombre propio y manifestó: a) Que acepta la venta del inmueble anteriormente descritos que por medio de este instrumento le efectúa el

señor **NESTOR SALOMON VARGAS ARIAS**, con todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones que contiene.- b) Que recibió real y materialmente el inmueble objeto de este contrato, junto con sus anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres.- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.-** **CONSTANCIA NOTARIAL** (Art. 9º. Decreto -Ley 960/70).- Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la



capacidad o actitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo.- El suscrito Notario, de conformidad con el artículo 94 del Decreto 2150 de 1.995, adiciona a esta escritura el formato de Calificación del Registro Inmobiliario, con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del El Carmen de Bolívar.- **CONSTANCIA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** Conforme al PARÁGRAFO 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2.003, EL Notario indago a **LA PARTE VENDEDORA**, si el inmueble que transfiere se encuentran afectados a vivienda familiar, a lo cual manifestó bajo la gravedad de juramento que dicho inmueble **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** por no estar destinado para la familia. Queda así cumplido por el Notario la exigencia del **PARÁGRAFO 1º** del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996. Igualmente el Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA**, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió que es de estado civil Unión Libre-, y que el inmueble que adquiere por medio de la presente escritura **NO LO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR**, por no ser su voluntad afectarlo por esta escritura Publico.- **CONSTANCIA DE LOS COMPARECIENTES.**- Los Comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil y el numero de sus documentos de identidad; declaran además que todas las informaciones consignadas en la presente escritura son correctas, y en consecuencia, asumen las responsabilidades que se deriven de cualquier inexactitud en las mismas.- **ANEXOS:** 1) El Certificado de Paz y Salvo del Impuesto Predial #1935 de fecha 10 de Abril del 2.015, expedido por la Tesorería Municipal de Zambrano, Bolívar, Con cedula Catastral # 00-00-0001-0004-000, el cual tiene un Avalúo Catastral de \$51.942.000,00 2) Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No. 062-4741 de fecha 06 de Abril del 2.015; 3.) Fotocopias de las Cedulas de Ciudadanía de los comparecientes; 4.) Fotocopia Escritura Anterior.- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Leída esta Escritura Pública a los comparecientes y habiéndoseles hecho las advertencias sobre la formalidades y tramites de rigor para el Registro en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente dentro del termino legal, contado a partir de la fecha del otorgamiento y cuyo incumplimiento causará interés moratorios por mes o fracción de mes por retardo, imparten su aprobación y en constancia la firman ante mi y conmigo la Notaria que Autoriza.- Derechos Según Resolución N° 0641 de fecha 23-01-2015 \$196.279,00; Retefuente \$600.000,0; IVA

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



