

Señores  
Honorable Magistrados  
Sala de Casación Civil.  
**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE COLOMBIA.**  
E. S. D.

**CLASE DE PROCESO:** ACCIÓN DE TUTELA.  
**ACCIONANTES:** VANESSA VARÓN GARRIDO.  
MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO.  
**ACCIONADO:** SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.  
**VINCULADOS:** NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO.  
CRISTIÁN VARÓN NAVARRO.  
ANA CRISTINA VARÓN SALAS.  
VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE.  
JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.  
HEREDEROS INDETERMINADOS.

**IVÁN ALFONSO POLO ECKER**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1046340406, portador de la tarjeta profesional No. 293375 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura actuando en mi condición de apoderado judicial de (i) **VANESSA VARÓN GARRIDO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1019027488 con correo electrónico vanessavarong@gmail.com y (ii) **MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 72341061, con correo electrónico mariovarong@gmail.com por medio del presente escrito, invocando el artículo 86 de la Constitución Política y el Decreto reglamentario 2591 de 1991, acudo ante su despacho para instaurar **ACCIÓN DE TUTELA** contra la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**, con el fin de solicitar la protección a mi derecho fundamental al debido proceso, defensa y contradicción, vulnerado con la expedición de la providencia de fecha 22 de febrero de 2023 con ocasión al proceso de **APELACION DE AUTO** con radicado No. **08001311000920210035501**, el cual buscaba la declaración de nulidad del proceso de declaración de existencia, disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho promovido por **VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE** con radicado No. **08001311000920210035500**, que cursó en primera instancia en **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA** y asimismo, vincular a este trámite a los herederos determinados: **NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 72338049, con correo electrónico nestorvaron@hotmail.com; **CRISTIÁN MIGUEL VARÓN NAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1140892751 con correo electrónico cristianvaron15@gmail.com; **ANA CRISTINA VARÓN SALAS** identificada con cédula de ciudadanía No. 1002208558 con correo electrónico anacvaron@icloud.com; a la demandante **VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE** identificada con cédula de ciudadanía No. 32882415 con correo electrónico virginia.salasguete@gmail.com; a los **HEREDEROS INDETERMINADOS** y al **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA**, con correo electrónico famcto09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Fundamento esta acción de tutela, en los siguientes:

## HECHOS

1.El día veintisiete (27) de agosto del año 2021, el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA ORAL DE BARRANQUILLA** admitió la demanda de declaración de existencia de unión marital de hecho, disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho promovida por **VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE**, contra los herederos determinados del señor **NESTOR VARÓN OLARTE**, dentro de los cuales se encuentran mis poderdantes, **VANESSA VARÓN GARRIDO** y **MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**.

2. En el cuerpo de la demanda, conforme lo establece el artículo 82 del código general del proceso, se establecieron claramente los correos de cada uno de los demandados, para efectos de ser notificados dentro del proceso. -Ello, de la siguiente manera:

**NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO**

C.C. No 72.338.049 de Barranquilla  
Calle 96 # 71-37, Barranquilla, Atlántico.  
Teléfono 300-4942732  
Correo electrónico: nestorvaron@hotmail.com.

**MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**

C.C. No 72.341.061 de Barranquilla, Domicilio: Milán – Italia,  
Residencia: Desconocida  
Teléfono 300-3220664 C  
Correo electrónico: mariovarong@hotmail.com.

**VANESSA VARÓN GARRIDO:**

C.C. No 1.019.027.488 de Barranquilla,  
Domicilio: Bogotá  
Residencia: Desconocida.  
Teléfono: 301-6470309  
Correo electrónico es vanessavarongarrido@hotmail.com.

**CRISTIÁN MIGUEL VARÓN NAVARRO**

C.C. No 1.140.892.751 de Barranquilla.  
Domicilio: Calle 98 # 43-46 Barranquilla, Atlántico.  
Teléfono 301-7687772.  
Correo electrónico: cristianvaron15@gmail.com.

**ANA CRISTINA VARÓN SALAS**

C.C. No 1.002.208.558 de Barranquilla  
Domicilio: Calle 96 # 42C-29 Torre 1 Apto 902 Barranquilla, Atlántico.  
Teléfono  
321-6379410  
Correo electrónico es anacvaron@icloud.com

3. Mediante Auto de fecha 27 de agosto de 2021, además de admitirse la demanda de la referencia, el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA ORAL DE BARRANQUILLA**, ordenó notificar personalmente o por correo electrónico a los demandados **NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO**,

**MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANNESA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS** y emplazar a los **HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE**, de conformidad con los artículos 108, 293 del Código General del Proceso y 10 del Decreto Legislativo 806 de 2020, dando traslado por el término de veinte (20) días.

4. En Auto de fecha 31 de agosto de 2021 proferido dentro del proceso de la referencia, la secretaría del **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA ORAL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**, emplaza a los herederos indeterminados del señor **NÉSTOR VARÓN OLARTE**.

5. A través de Auto de fecha 7 de febrero de 2022, el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA ORAL DE BARRANQUILLA**, resolvió:

*"Negar las solicitudes de fijación de caución para decretar las medidas cautelares, y de señalar fecha de audiencia.*

*Requerir a la parte actora para que notifique a los herederos determinados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE, señores NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS, so pena de declararse terminado el proceso.*

*Tener a la abogada ANGIE JULIETH RUIZ VIVERA como apoderada judicial del señor CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO.*

*Tener por notificado al demandado CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, el día 24 de enero de 2022, empezándole a correr el término para contestar la demanda, el día 25 de enero de 2022.*

*5. Designar como Curador ad litem para que represente a los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE, al abogado OSVALDO RAFAEL ARTUNDUAGA VALLE, quien se puede localizar en el teléfono 3006376396, correo osvaldoartunduagavalle@gmail.com. Ofíciase".*

6. Mediante Auto de fecha 19 de mayo de 2022, el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA** resolvió "decretar la terminación y el archivo del proceso por desistimiento tácito".

7. A través de auto de fecha 13 de junio de 2022, el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA**, resolvió negar la solicitud de control de legalidad contra los autos proferidos los días 07 de febrero y 19 de mayo de 2022, interpuesta por la apoderada judicial de la parte demandante.

8. La apoderada judicial de la demandante, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el **auto de fecha 13 de junio de 2022**, proferido al interior del proceso de Declaratoria de Existencia de Unión Marital de Hecho de la referencia, alegando haber notificado a los demandados el 02 de diciembre de 2021, pero no demostrando a qué correo electrónico envió las notificaciones a cada uno, como tampoco el acuse de recibo, ni la demostración por otro medio que permitiera establecer que efectivamente la parte demandada tuvo conocimiento de la existencia de este proceso.

9. Con base en lo anterior, el despacho resolvió a través de Auto de fecha 8 de julio de 2022:

“No reponer el auto de fecha 13 de junio de 2022, proferido al interior del proceso de la referencia.

Negar por improcedente, el recurso de Apelación interpuesto subsidiariamente contra el referido auto, en la medida en que no se encuentra enlistado como apelable en el art. 321 del C.G. del P.

Dejar sin efecto, por ilegal, el auto de fecha 19 de mayo de 2022”, a través del cual se dio por terminado el proceso por desistimiento tácito.

10. Por lo anterior, el entonces apoderado judicial de mis poderdantes, **VANESSA VARÓN GARRIDO** y **MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**, presentó incidente de nulidad aduciendo que los demandados no fueron en ningún momento puestos en conocimiento de la existencia del presente proceso y, por lo tanto, no han podido ejercer su derecho de defensa y contradicción, el cual se fundamentó en la causal 8 del CGP, referente a la indebida notificación.

11. En fecha 30 de agosto de 2022 el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA**, constituido en audiencia dentro del proceso de la referencia, resolvió negar la solicitud de nulidad procesal, presentada por el apoderado judicial de los señores **NESTOR JOSÉ, MARIO ALBERTO** y **VANESSA VARÓN GARRIDO**. En la misma audiencia, el apoderado judicial de los herederos determinados interpuso recurso de apelación, concediéndose en el efecto devolutivo y fijando como fecha de audiencia inicial el día diecinueve (19) de septiembre de 2022, a las nueve de la mañana (9:00 am).

12. En audiencia inicial, llevada a cabo el día 19 de septiembre de 2022, el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA**, resolvió decretar la práctica de testimonios de los señores **XIOMARA VARÓN OLARTE, JAVIER AUGUSTO ACOSTA RODRÍGUEZ Y EUCARIS NAVARRO MANZUR** y fijar como fecha de audiencia de instrucción y juzgamiento el 31 de octubre de 2022 a las 9:00 am.

13. En la fecha indicada, el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA BARRANQUILLA**, constituido en audiencia de instrucción y juzgamiento, una vez agotada la etapa probatoria, realizado el control de legalidad y escuchado los alegatos de conclusión de las partes, dictó la sentencia correspondiente, providencia que fue apelada por el apoderado judicial de los accionantes **MARIO ALBERTO VARÓN** y **VANESSA VARÓN GARRIDO**, el recurso fue concedido en efecto suspensivo.

14. El 22 de febrero de 2023 el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN SALA CIVIL - FAMILIA**, resolvió confirmar la providencia de fecha 30 de agosto de 2022, proferida por el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA**, a través del cual se denegó la declaratoria de nulidad solicitada.

15. El fundamento tanto de Primera instancia como de la Sala Civil del Tribunal Superior de Barranquilla se fundamentó en que efectivamente la notificación de los demandados

incidentalistas se realizó al serle enviada vía virtual oficio de notificación al correo electrónico aportado en otro proceso (sucesorio) para noticiar la existencia de este proceso de declaración de existencia de unión marital de hecho, que es totalmente diferente al aportado para este proceso, lo cual impidió que los aquí tutelantes no se enteraran de la notificación y consecuentemente no pudieran ejercitar su derecho de defensa y contradicción, integrantes del derecho fundamental al debido proceso.-

16. Tal circunstancia anómala configura la causal de nulidad alegada y que es fácilmente constatable al observar el correo donde fueron enviadas las comunicaciones de notificación a los demandados -accionantes constitucionales-.

17. El día 7 de marzo de 2023, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN SALA CIVIL – FAMILIA, procedió a dictar sentencia al interior del proceso de la referencia, con el propósito de resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia de fecha 31 de octubre de 2022, la cual confirma la providencia proferida por el JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA al interior del proceso de declaración de unión marital de hecho seguido por VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE contra NESTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO y ANA CRISTINA VARÓN SALAS herederos determinados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE y herederos indeterminados.

### PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA

La Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, se ha referido a los requisitos de procedencia de la acción de tutela frente a providencias judiciales que resulten violatorias de los derechos fundamentales del ciudadano, haciendo la diferenciación entre aquellos generales, “que habilitan la interposición de la tutela”, y los de carácter específico, “que tocan con la procedencia misma del amparo una vez interpuesto”. En este sentido, la Corporación, en Sentencia de Unificación SU 128 de 2021, enunció nuevamente los requisitos generales de procedencia, en los siguientes términos:

*“a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. El juez constitucional no puede entrar a estudiar cuestiones que no tienen una clara y marcada importancia constitucional, so pena de involucrarse en asuntos que corresponde definir a otras jurisdicciones. En consecuencia, el juez de tutela debe indicar con toda claridad y de forma expresa por qué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.*

En el caso concreto, la vulneración recae sobre el derecho fundamental al debido proceso de los accionantes, dentro de la demanda de declaración de existencia, disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho donde actúan como demandados, particularmente con la expedición del auto que resolvió el recurso de apelación interpuesto por **VANESSA VARÓN GARRIDO** y **MARIO VARÓN GARRIDO** al confirmar la providencia del 30 de agosto de 2022 donde se niega la solicitud de nulidad por ellos presentada. Lo anterior, resulta a todas luces una cuestión de relevancia constitucional, toda vez que gira en torno a la garantía fundamental del debido proceso, estrechamente ligada al derecho de defensa y contradicción, los cuales no han podido ejercitar los accionados al no haber sido notificados materialmente en debida forma.

b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio ius fundamental irremediable. Razón por la cual, constituye un deber del actor desplegar todos los mecanismos judiciales ordinarios que el sistema jurídico le otorga para la defensa de sus derechos. De no ser así, al asumirse la acción de tutela como un mecanismo de protección alternativo, se vaciaría de competencias a las distintas autoridades judiciales y se concentrarían indebidamente en la jurisdicción constitucional todas las decisiones inherentes a estas jurisdicciones.

Refiriéndonos a este requisito, es preciso resaltar que, en el curso del proceso judicial mencionado, tal como consta en el relato fáctico, los accionantes presentaron solicitud de incidente de nulidad a través de apoderado judicial, solicitud que fue negada a través de auto del 30 de agosto de 2022. Razón por la cual, en audiencia inicial celebrada en la misma fecha, mis poderdantes interpusieron recurso de apelación contra la decisión, el cual fue sustentado por escrito posteriormente y resuelto por la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**, hoy accionada, mediante auto de fecha 22 de febrero de 2023. Por consiguiente, se entiende agotada la vía gubernativa y resulta procedente la acción de tutela como mecanismo de defensa para los accionantes.

c. Que se cumpla el requisito de la inmediatez, esto es, que la acción de tutela se hubiere interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la vulneración. De lo contrario, al permitir que la acción de tutela proceda meses o aún años después de proferida la decisión, se sacrificarían los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica, puesto que sobre todas las decisiones judiciales se cerniría una absoluta incertidumbre que las desdibujaría como mecanismos institucionales legítimos de resolución de conflictos.

En cuanto a la inmediatez, la presente acción de tutela cumple con este requisito, al haber sido interpuesta en un término prudente frente al acto de la accionada vulnerador del derecho invocado esto es, la expedición de la providencia de fecha 22 de febrero de 2023, a través de la cual se confirma la denegación de la declaratoria de nulidad solicitada, fundamentada en la indebida notificación a **VANESSA VARÓN GARRIDO** y **MARIO VARÓN GARRIDO**, quienes actúan como demandados en el proceso de la referencia.

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe comprobarse que esta tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora.

La Corte Constitucional en sentencia de tutela 783 de 2004, al referirse a la notificación judicial ha dicho que es:

*“un instrumento primordial de materialización del principio de publicidad de la función jurisdiccional consagrado en el Art. 228 superior. Por efecto de dicho acto, sus destinatarios tienen la posibilidad de cumplir las decisiones que se les comunican o de impugnarlas en el caso de que estén en desacuerdo con ellas y ejercer su derecho de defensa. Por esta razón, el mismo constituye un elemento básico del debido proceso previsto en el Art. 29 de la Constitución”.*

Siguiendo lo preceptuado, es claro que, con la negativa del tribunal frente a la solicitud de nulidad presentada, el derecho al debido proceso de mis poderdantes se está viendo vulnerado, en la medida en que no han sido oídos en el curso del proceso judicial, al no haber sido notificados debidamente. Así, es esta providencia judicial la que vulnera el derecho de los accionantes, al ignorar totalmente que, con la demanda presentada, la actora con claridad indicó los correos electrónicos de los demandados señores **VANESSA VARÓN GARRIDO** y **MARIO VARÓN GARRIDO**. No obstante, al manifestar que se surtió la carga de notificación de manera errada, no la realizó, toda vez que surtieron las notificaciones a una sola dirección de correo, sin justificación oportuna, haciendo incurrir en error al operador judicial,

*e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial, siempre que esto hubiere sido posible.*

Tal como se ha reiterado a lo largo del presente escrito, los accionantes fueron diligentes en el sentido de que hicieron uso de los medios pertinentes en el curso del proceso judicial y en la oportunidad legal para manifestar la vulneración de su derecho al debido proceso, configurado en la nulidad procesal alegada.

*f. Que no se trate de sentencias de tutela. Esto por cuanto los debates sobre la protección de los derechos fundamentales no pueden prolongarse de manera indefinida, mucho más si todas las sentencias proferidas son sometidas a un riguroso proceso de selección ante esta Corporación, proceso en virtud del cual las sentencias no seleccionadas para revisión, por decisión de la sala respectiva, se tornan definitivas."*

Finalmente, la cuestión que se debate versa sobre una providencia judicial, a saber, el auto proferido por la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**, en fecha 22 de febrero de 2023, que confirmó la providencia de fecha 30 de agosto de 2022, proferida por el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA**, a través del cual se denegó la declaratoria de nulidad solicitada.

Hecha la exposición de motivos, se puede concluir la procedencia de este mecanismo constitucional.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta acción en el artículo 86 de la Constitución Política de 1991 y sus decretos reglamentarios 2591 de 1991 y 306 de 1992, donde se consagra el derecho de todos los ciudadanos a tener un mecanismo que garantice la protección de sus derechos constitucionales fundamentales ante un juez de forma eficaz, en los siguientes términos:

*"Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública."*

Por lo anterior, los señores **VANESA VARÓN GARRIDO** y **MARIO VARÓN GARRIDO** se encuentran legitimados para presentar esta acción de tutela, de acuerdo con el artículo Superior citado y el artículo 10 del Decreto 2591 de 1991 que expresa que:

*“La acción de tutela podrá ser ejercida, en todo momento y lugar, por cualquiera persona vulnerada o amenazada en uno de sus derechos fundamentales, quien actuará por sí misma o a través de representante (...).”*

En este caso, al accionante se le ha vulnerado su derecho fundamental al debido proceso, por las razones objetivas que se expondrán a continuación.

### **Bloque de constitucionalidad del debido proceso – garantías judiciales – contenido y alcance.**

A partir del año 1995, la Corte Constitucional empezó a hacer uso del término “bloque de constitucionalidad”. No obstante, este se aplicaba como concepto, desde años anteriores, utilizando los valores y principios en el texto constitucional para asegurar la permanencia y obligatoriedad del contenido material de este.

De esta manera, a partir del año 1995 la Corte ha ido moldeando su jurisprudencia para legitimar el valor de ciertas normas y principios supranacionales que se encuentran incorporados en la Carta y que por lo tanto son parámetros del control de constitucionalidad, así como parámetros vinculantes de interpretación de los derechos y deberes protegidos por la norma suprema.

Así, el derecho fundamental al debido proceso se encuentra protegido en normas de derecho internacional y consagrado en instrumentos tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos – art. 10 y 11-, la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre – art. XVIII y XXVI-, El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP) –art.14 y 15-, y la Convención Americana sobre Derechos Humanos –art.8-, y ha sido desarrollado por la jurisprudencia de órganos internacionales, tales como la Corte Interamericana de Derechos Humanos, la cual ha establecido que el principio del debido proceso se aplica también a los procedimientos de carácter civil y administrativo, jurisprudencia que esta Corte ha reconocido constituye una pauta hermenéutica relevante en el proceso de interpretación, aplicación y determinación del alcance de los derechos constitucionales.

### **Contenido y alcance del Derecho al Debido Proceso.**

El Debido Proceso es concebido en la legislación colombiana como una garantía constitucional y legal, que se radica en cabeza de toda persona cuando ésta se encuentra inmersa en actuaciones de carácter judicial o administrativa. Esta garantía se materializa cuando el operador judicial o administrativo respeta el procedimiento para cada caso, so pena de vulnerar dicha garantía o derecho fundamental, de lo antes dicho se concluye que las autoridades respetaran aspectos tales como: notificación de la apertura de una investigación, el derecho a la defensa, la posibilidad de controvertir pruebas y solicitar aquellas que le sean favorables y finalmente, permitir los recursos pertinentes, siempre garantizando la doble instancia, entre otros.

La Corte Constitucional en Sentencia C-339 de 1996, ha dicho al respecto del Debido Proceso:

*"(...) el conjunto de garantías que buscan asegurar a los interesados que han acudido a la administración pública o ante los jueces, una recta y cumplida decisión sobre sus derechos. El incumplimiento de las normas legales que rigen cada proceso administrativo o judicial genera una violación y un desconocimiento del mismo".*

Posteriormente, la Corte Constitucional en el año 2010 retoma el tema del debido proceso y lo define en los siguientes términos:

*"(...) La jurisprudencia constitucional ha definido el derecho al debido proceso, como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. La misma jurisprudencia ha expresado, que el respeto al derecho fundamental al debido proceso, le impone a quien asume la dirección de la actuación judicial o administrativa, la obligación de observar, en todos sus actos, el procedimiento previamente establecido en la ley o en los reglamentos, "con el fin de preservar las garantías -derechos y obligaciones- de quienes se encuentran incursos en una relación jurídica, en todos aquellos casos en que la actuación conduzca a la creación, modificación o extinción de un derecho o a la imposición de una sanción".*

En este sentido, el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos.

Según lo ha destacado este Tribunal, el derecho al debido tiene como propósito específico "la defensa y preservación del valor material de la justicia, a través del logro de los fines esenciales del Estado, como la preservación de la convivencia social y la protección de todas las personas residentes en Colombia en su vida, honra, bienes y demás derechos y libertades públicas" (preámbulo y artículos 1º y 2º de la C.P). (Sentencia C980 de 2010, M. P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

Ahora bien, el Debido Proceso al ser considerado como derecho fundamental asume la categoría de Garantía Constitucional que a su vez envuelve una serie de derechos que le permiten asegurar su eficacia. En este sentido, la Corte Constitucional, en Sentencia C-980 de 2010, ya citada, describe cada uno de esos derechos que hacen parte de la garantía del Debido Proceso. Al respecto, ha establecido la Corte Constitucional:

*"De manera general, hacen parte de las garantías del debido proceso: a) El derecho a la jurisdicción, que a su vez implica los derechos al libre e igualitario acceso ante los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo. b) El derecho al juez natural, identificado este con el funcionario que tiene la capacidad o aptitud legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la*

ley. c) El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable. De este derecho hacen parte, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa; los derechos a la asistencia de un abogado cuando se requiera, a la igualdad ante la ley procesal, el derecho a la buena fe y a la lealtad de todas las demás personas que intervienen en el proceso. d) El derecho a un proceso público, desarrollado dentro de un tiempo razonable, lo cual exige que el proceso o la actuación no se vea sometido a dilaciones injustificadas o inexplicables. e) El derecho a la independencia del juez, que solo tiene efectivo reconocimiento cuando los servidores públicos a los cuales confía la Constitución la tarea de administrar justicia, ejercen funciones separadas de aquellas atribuidas al ejecutivo y al legislativo. f) El derecho a la independencia e imparcialidad del juez o funcionario, quienes siempre deberán decidir con fundamento en los hechos, de acuerdo con los imperativos del orden jurídico, sin designios anticipados ni prevenciones, presiones o influencias ilícitas”.

### **Derecho de defensa y contradicción**

Ahora bien, sobre el derecho de defensa, la Corte Constitucional adujo en Sentencia T-286 de 2018, que este se traduce en *“el empleo de todos los medios legítimos y adecuados con los que cuentan las personas inmersas en un proceso judicial o administrativo, para preservar sus intereses y, en este sentido, puedan ser oídas, hagan valer sus razones y argumentos, controviertan, contradigan y objeten las pruebas en contra, soliciten la práctica de otras y ejerzan los recursos a que hayan lugar.*

En la misma línea, en Sentencia T-051 de 2016, la Corporación señaló que el derecho a la defensa *“concreta la garantía de la participación de los interlocutores en el discurso jurisdiccional, sobre todo para ejercer sus facultades de presentar argumentaciones y pruebas. De este modo, el derecho de defensa garantiza la posibilidad de concurrir al proceso, hacerse parte en el mismo, defenderse, presentar alegatos y pruebas. Cabe decir que este derecho fundamental se concreta en dos derechos: en primer lugar el derecho de contradicción, y, en segundo lugar, el derecho a la defensa técnica.*

Así, siguiendo la citada providencia, el derecho de contradicción *“tiene énfasis en el debate probatorio, lo que implica la facultad de presentar pruebas, solicitarlas, participar en la producción de estas, “exponer los argumentos en torno a lo que prueban los medios de prueba” y recurrir las decisiones que no le son favorables”,* mientras que el derecho a la defensa técnica *“supone la necesidad de contar con la asesoría de un abogado, en los procesos que así se requiera (...)”,* siendo uno de los elementos del derecho de defensa, la posibilidad de conocer la actuación surtida por la administración, al respecto señala la Corte Constitucional:

*“El derecho de defensa, puntualmente, se centra en la posibilidad de que el administrado conozca y tenga la posibilidad de hacer parte del procedimiento que lo involucra y, a partir de ahí, exponer su posición y debatir la de la entidad correspondiente por medio de los recursos y medios de control dispuestos para el efecto. (...)*

Aterrizando lo anterior al caso concreto y teniendo de presente que los accionantes no fueron notificados en debida a forma a los correos electrónicos dispuestos para tal diligencia dentro del proceso de declaración de unión marital de hecho y disolución y liquidación de sociedad

patrimonial, es evidente la vulneración del derecho invocado, en la medida en que por un lado, mis representados no pudieron contestar la demanda y en consecuencia, no pudieron aportar las pruebas ha lugar, situación que conllevó a un fallo desfavorable al no haberse valorado todos los argumentos de las partes en el proceso.

A partir de lo expuesto, las garantías fundamentales al debido proceso, defensa y contradicción son las que motivan la solicitud de la presente acción constitucional.

### SOLICITUD

1. Sírvase tutelar el derecho fundamental al **debido proceso** vulnerado por la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL** al proferir el auto de fecha 22 de febrero de 2023, a través del cual se confirma la providencia de fecha 30 de agosto de 2022 que niega la solicitud de nulidad presentada por mis poderdantes.
2. Sírvase tutelar el derecho fundamental a la **defensa y contradicción** vulnerado por la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**, al proferir el auto de fecha 22 de febrero de 2023, a través del cual se confirma la providencia de fecha 30 de agosto de 2022 que niega la solicitud de nulidad presentada por mis poderdantes.
3. Que en consecuencia se emita la orden de tutela dejando sin efecto el auto de fecha 22 de febrero de 2023, emitido por **el Tribunal Superior de Barranquilla, Sala Séptima**, y en su lugar:
4. Sírvase **DECLARAR** la **NULIDAD** de lo actuado en el proceso bajo el radicado No. 080013110009**20210035500** del Juzgado De Circuito – Familia 009 Barranquilla, del cual conoció el Tribunal Superior de Barranquilla, Sala Civil-Familia, mediante radicado No. 080013110009**20210035502**, y como consecuencia, dejar sin efecto lo actuado desde el acto admisorio de la demanda.

### PRUEBAS

Sírvase tener como pruebas las siguientes:

1. Auto de fecha 27 de agosto de 2021, a través del cual se admite demanda de declaración de existencia, disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho promovida por **VIRGINA ROCÍO SALAS GUETE**, contra los herederos determinados del señor **NESTOR VARÓN OLARTE**, dentro de los cuales se encuentran mis poderdantes, **VANESSA VARÓN GARRIDO** y **MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**.
2. Demanda de declaración de existencia, disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho promovida por **VIRGINA ROCÍO SALAS GUETE**, contra los herederos determinados del señor **NESTOR VARÓN OLARTE**, dentro de los cuales se encuentran mis poderdantes, **VANESSA VARÓN GARRIDO** y **MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**.

3. Auto de fecha 31 de agosto de 2021, por medio del cual se emplaza a los herederos indeterminados del señor **NESTOR VARON OLARTE**.
4. Auto de fecha 07 de febrero de 2022, por medio del cual se ordena requerir a la parte actora para que notifique a los herederos determinados del señor **NÉSTOR VARÓN OLARTE** y se designa como curador ad litem al abogado **OSVALDO RAFAEL ARTUNDUAGA VALLE**, para que represente a los herederos indeterminados del señor **NÉSTOR VARÓN OLARTE**.
5. Auto de fecha 19 de mayo de 2022 que declara la terminación y archivo del proceso por desistimiento tácito.
6. Auto de fecha 13 de junio de 2022 por medio del cual se niega la solicitud de control de legalidad interpuesta por la demandante, **VIRGINA ROCÍO SALAS GUETE**.
7. Auto de fecha 08 de julio de 2022 que niega el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por la demandante, **VIRGINA ROCÍO SALAS GUETE**.
8. Incidente de nulidad interpuesto por la parte demandante, los señores **NESTOR JOSE VARON GARRIDO**, **VANESSA VARON GARRIDO** y **MARIO ALBERTO VARON GARRIDO**.
9. Acta de audiencia de fecha 30 de agosto de 2022.
10. Acta de audiencia inicial de fecha 19 de septiembre de 2022.
11. Acta de audiencia de instrucción y juzgamiento de fecha 31 de octubre de 2022.
12. Auto de fecha 22 de febrero de 2023, proferido por la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**, a través del que se confirma la providencia de fecha 30 de agosto de 2022, proferida por el **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA**, la cual niega la solicitud de nulidad presentada por los demandados en el proceso de la referencia.
13. Sentencia de fecha 7 de marzo de 2023, a través de la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 31 de octubre de 2022.
14. Constancias de envío de las notificaciones por correo electrónico diferente al aportado al proceso por su apoderado.

## ANEXOS

1. Poder especial de **MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**, otorgado al abogado **IVÁN POLO ECKER** para la interposición de la presente acción de tutela.
2. Poder especial de **VANESSA VARÓN GARRIDO**, otorgado al abogado **IVÁN POLO ECKER** para la interposición de la presente acción de tutela.
3. Los relacionados en el acápite de pruebas.

## JURAMENTO

De acuerdo con el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 manifiesto bajo la gravedad del juramento que no se ha presentado ninguna otra acción de tutela por los mismos hechos y derechos.

### COMPETENCIA

El numeral 5 del Artículo 2.2.3.1.2.1. referente al *reparto de la acción de tutela*, señala:

“Las acciones de tutela dirigidas contra los Jueces o Tribunales serán repartidas, para su conocimiento en primera instancia, al respectivo superior funcional de la autoridad jurisdiccional accionada”.

En virtud de lo anterior, es competente la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil para conocer de la presente acción de tutela.

### NOTIFICACIONES

#### ACCIONANTES:

- **VANESSA VARÓN GARRIDO** recibirá notificaciones en el correo electrónico [vanessavarong@gmail.com](mailto:vanessavarong@gmail.com)
- **MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO** recibirá notificaciones en el correo electrónico [mariovarong@gmail.com](mailto:mariovarong@gmail.com)

#### APODERADO ACCIONANTES:

- El apoderado de la parte accionante recibe notificaciones en el correo electrónico [notificaciones@poloecker.com](mailto:notificaciones@poloecker.com) y en la dirección: calle 80 no. 45 – 28 de la ciudad de Barranquilla.

#### ENTIDAD ACCIONADA:

- Recibirá notificaciones en el correo electrónico [scf07bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:scf07bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

#### VINCULADOS:

- **NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO** recibirá notificaciones al correo electrónico [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com)
- **CRISTIÁN MIGUEL VARÓN NAVARRO** recibirá notificaciones al correo electrónico [cristianvaron15@gmail.com](mailto:cristianvaron15@gmail.com)
- **ANA CRISTINA VARÓN SALAS** recibirá notificaciones al correo electrónico [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com)
- **VIRGINA GUETE SALAS** recibirá notificaciones al correo electrónico [virginia.salasguete@gmail.com](mailto:virginia.salasguete@gmail.com)
- **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA** recibirá notificaciones al correo electrónico [famcto09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:famcto09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

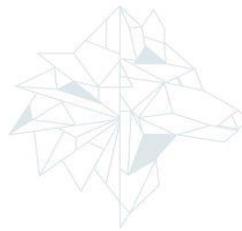
Agradeciendo la protección de los derechos fundamentales de mis representados.

Se suscribe,

**IVAN ALFONSO POLO ECKER**

C.C. No. 1.046.340.406.

T.P. No. 293.375 del C.S.J.



RADICACION	08001311000920210035500
PROCESO	UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE	VIRGINIA SALAS GUETE
DEMANDADA	HEREDEROS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE

INFORME SECRETARIAL: Barranquilla, 27 de agosto de 2021

SEÑORA JUEZA: Le informo que esta demanda nos correspondió por reparto y se encuentra para su estudio.

CARMEN MARQUEZ VARELO  
Secretaria

JUZGADO NOVENO DE FAMILIA ORAL DE BARRANQUILLA. Veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Admítase esta demanda de DECLARACIÓN DE EXISTENCIA, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO promovida por la señora VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE contra los HEREDEROS DETERMINADOS DEL SEÑOR NESTOR VARÓN OLARTE, SEÑORES NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANNESA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS Y HEREDEROS INDETERMINADOS.

Tramítese por el procedimiento verbal.

Notifíquese personalmente o por correo electrónico a los demandados NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANNESA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS y córrasele traslado por el término de veinte (20) días.

Emplácese a los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE, de conformidad con los artículos 108, 293 del Código General del Proceso y 10 del Decreto Legislativo 806 de 2020, y córrasele traslado por el término de veinte (20) días.

En cuanto a las medidas cautelares solicitadas, no se accede a ello, de conformidad con los arts. 590 y 598 del C.G.P., que sólo permiten la cautela de inscripción de la demanda en los bienes sujetos a registro, previo pago de una fianza.

Tiénese a la abogada ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO como apoderada judicial de la señora VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA SULBARÁN MARTINEZ  
JUEZA

ECC

**Firmado Por:**

**Ana Esther Sulbaran Martinez  
Juez  
Familia 009  
Juzgado De Circuito  
Atlantico - Barranquilla**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**822959e210c5442c49c22de4b32dde0bd4535052a24e3e9c5252abb9d8087318**

Documento generado en 27/08/2021 06:39:01 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

**JURISDICCION DE FAMILIA**

PROCESO DE: DECLARATORIA, DISOLUCION DE UNION MARITAL DE HECHO,  
LIQUIDACION DE PATRIMONIO SOCIAL.

DEMANDANTE

**VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE**

C.C. No. 32.882.415 de Barranquilla

**APODERADA ESPECIAL DE LA DEMANDANTE:**

**ELEXY BEATIZ CANTILLO CASTRO**

C.C. No. 32.812.179 de Soledad (Atl.)

Carrera 38 No. 68-24

**DEMANDADOS:**

**HEREDEROS DETERMINADOS DEL FINADO NÉSTOR VARÓN OLARTE (Q.E.P.D)**

**NESTOR JOSE VARON GARRIDO**

C.C. No 72.338.049 de Barranquilla

**MARIO ALBERTO VARON GARRIDO**

C.C. No 72.341.061 de Barranquilla,

**VANESSA VARON GARRIDO:**

C.C. No 1.019.027.488 de Barranquilla,

**CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO**

C.C. No 1.140.892.751 de Barranquilla.

**ANA CRISTINA VARON SALAS**

C.C. No 1.002.208.558 de Barranquilla

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

Barranquilla, Agosto de 2021

Señores

JUECES DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA (reparto)

E.

S.

D.

PROCESO DE DECLARACION EXISTENCIA DE UNION MARITAL DE HECHO,  
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION DE PATRIMONIO DE HECHO.

DEMANDANTE: VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE

DEMANDADOS: **NESTOR JOSE VARON GARRIDO: C.C. No 72.338.049; MARIO ALBERTO VARON GARRIDO; C.C. No 72.341.061, VANESSA VARON GARRIDO C C. No 1.019.027.488; CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO C.C. No 1.140.892.751 y ANA CRISTINA VARON SALAS C.C. No. 1.002.208.55RAD. RAD.**

**ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO**, mujer, mayor de edad, vecina de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No.32.812.179 de Soledad (**Atl.**) abogada inscrita y en ejercicio, con T.P. No. 78679 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderada especial de la demandante, **VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.882.415 de Barranquilla, en su calidad de compañera permanente y socia patrimonial del finado **NESTOR VARON OLARTE, (Q.E.P.D.)**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 8.717.277 siendo su último domicilio la ciudad de Barranquilla, para que por la vía judicial se le reconozca a mi representada la calidad de compañera permanente y la DECLARACION DE LA EXISTENCIA DE LA UNION MARITAL DE HECHO, SU DISOLUCION Y LIQUIDACIÓN DE LA UNION PATRIMONIO DE HECHO que constituyó, con su finado compañero, la demanda se dirige a los herederos determinados e indeterminados del finado, **NESTOR VARON OLARTE, (Q.E.P.D.)**, siendo sus herederos determinados: **NESTOR JOSE VARON GARRIDO**, mayor de edad, identificado con la No 72.338.049 de Barranquilla; **MARIO ALBERTO VARON GARRIDO**, mayor de edad, identificado con la C.C. No 72.341.061 de Barranquilla, **VANESSA VARON GARRIDO**, mayor de edad, identificada con la C C. No 1.019.027.488 de Barranquilla, **CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO**, mayor de edad, identificada con la C.C. No 1.140.892.751 de Barranquilla y **ANA CRISTINA VARON SALAS**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.002.208.558 de Barranquilla, y contra los

## **PARTES DEL PROCESO**

### **DEMANDANTE:**

**VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE**

C.C. No. 32.882.415 de Barranquilla

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

calle 96 # 42c – 29, torre 1 apto 902 Barrio: Tabor  
Correo electrónico: [virginia.salasquete@gmail.com](mailto:virginia.salasquete@gmail.com)

**APODERADA ESPECIAL DE LA DEMANDANTE:**

**ELEXY BEATIZ CANTILLO CASTRO**

C.C. No. 32.812.179 de Soledad (Atl.)  
Carrera 38 No. 68-24  
Celular: 3008880067  
Correo electrónico: [ecantillocastro@hotmail.com](mailto:ecantillocastro@hotmail.com)

**DATOS DE LOS DEMANDADOS**

**HEREDEROS DETERMINADOS DEL FINADO NÉSTOR VARÓN OLARTE (Q.E.P.D)**, en calidad de hijos.

**NESTOR JOSE VARON GARRIDO**

C.C. No 72.338.049 de Barranquilla  
Calle 96 # 71-37, Barranquilla, Atlántico.  
Teléfono 300-4942732  
Correo electrónico: [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com).

**MARIO ALBERTO VARON GARRIDO**

C.C. No 72.341.061 de Barranquilla,  
Domicilio: Milán – Italia,  
Residencia: Desconocida  
Teléfono 300-3220664 C  
Correo electrónico: [mariovarong@hotmail.com](mailto:mariovarong@hotmail.com).

**VANESSA VARON GARRIDO:**

C.C. No 1.019.027.488 de Barranquilla,  
Domicilio: Bogotá  
Residencia: Desconocida.  
Teléfono: 301-6470309  
Correo electrónico es [vanessavarongarrido@hotmail.com](mailto:vanessavarongarrido@hotmail.com).

**CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO**

C.C. No 1.140.892.751 de Barranquilla.  
Domicilio: Calle 98 # 43-46 Barranquilla, Atlántico.  
Teléfono 301-7687772.  
Correo electrónico: [cristianvaron15@gmail.com](mailto:cristianvaron15@gmail.com).

**ANA CRISTINA VARON SALAS**

C.C. No 1.002.208.558 de Barranquilla  
Domicilio: Calle 96 # 42C-29 Torre 1 Apto 902 Barranquilla, Atlántico.  
Teléfono 321-6379410  
Correo electrónico es [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com)

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

Fundamento la demanda en los siguientes

**HECHOS Y OMISIONES:**

1. Entre el finado **NESTOR VARON OLARTE, (Q. EN P.D.)** y la señora, **VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE**, se constituyó una unión de vida estable, fundada en el amor, el socorro, la ayuda mutua, tanto económica como social, moral, que permitían comportarse en el ámbito familiar, social, como marido y mujer.
2. Esta unión marital era pública, singular, permanente, continua e ininterrumpida, en la cual el finado en su vida familiar, barrial y social, siempre trató a mi mandante como su cónyuge, adquiriendo esta unión las características de un matrimonio entre ellos.
3. Mi mandante y su finado compañero en sus actos privados y público, en sus relaciones vecinales, familiares y sociales se dieron un tratamiento como marido y mujer.
4. Que en razón del tratamiento que se daban, todas las personas de su entorno vecinal, familiar y social los tenían como compañeros permanentes (marido y mujer),
5. Que esta unión marital de hecho se inició el 11 de Noviembre de 2001.
6. Que la unión marital entre mi mandante y su compañero finalizó el 29 de Diciembre de 2020, a causa del fallecimiento del compañero permanente, finado, **NESTOR VARON OLARTE, (Q. EN P.D.)**.
7. Que de esa unión marital de hecho constituida entre el finado **NESTOR VARON OLARTE** (q.en.p.d.) y la señora **VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE**, se procreó una hija, **ANA CRISTINA VARON SALAS**, hoy mayor de edad (18 años).
8. Los conformantes de esta unión marital de hecho no tenían impedimentos de orden legal para constituirla; ambos eran solteros, no tenían sociedad conyugal vigente entre ellos ni con terceras personas, por lo que se formó entre ellos una sociedad patrimonial de hecho integrada por los bienes sociales, que detallo más adelante.
9. Que el finado **NESTOR VARON OLARTE**, si bien estuvo casado con persona diferente de mi representada, se encontraba divorciado, (Cesación de efectos civiles de matrimonio religioso), en fecha anterior al inicio de la Unión marital de hecho con mi representada.
10. Con la sentencia de divorcio (Cesación de los efectos civiles del matrimonio religioso), de fecha dos (02) de Febrero del año Mil Novecientos Noventa y Cinco (1995), proferida por el Juzgado Cuarto de Familia de Barranquilla, la sociedad conyugal nacida de ese matrimonio, entre el finado **NESTOR VARON OLARTE** y **BETTY DEL CARMEN GARRIDO JIMENEZ** quedó en estado de disolución.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

11. La citada sociedad patrimonial constituida por la unión marital de hecho entre mi representada VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE y el finado NESTOR VARON OLARTE (Q. EN P.D.) quedó en estado de disolución, el día Veintinueve (29) de Diciembre de 2020, fecha de la muerte del compañero permanente.
12. Durante la convivencia los compañeros permanentes no declararon la existencia de la unión marital de hecho por los medios leyes, como tampoco la sociedad patrimonial nacida de esa unión marital de hecho entre ellos.
13. Por lo manifestado en el hecho anterior y ante la muerte del finado NESTOR VARON OLARTE se hace necesario la declaración judicial de la existencia de la unión marital de hecho, declarar su disolución y proceder a la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho.
14. Los compañeros permanentes no establecieron capitulaciones patrimoniales.
15. Que el finado NESTOR VARON OLARTE (q. en p.d.), durante su matrimonio tuvo los siguientes hijos: NESTOR JOSE VARON GARRIDO, MARIO ALBERTO VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO, anteriores al inicio de la unión marital de hecho con mi mandante.
16. Que, en vigencia de la unión marital de hecho, el finado NESTOR VARON OLARTE (q. en p.d.), con persona diferente a mi representada tuvo un hijo: CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO.
17. Por lo hechos narrados en los numerales 15 y 16, la demanda va dirigida contra sus herederos determinados: NESTOR JOSE VARON GARRIDO, MARIO ALBERTO VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO y ANA CRISTINA VARON SALAS (hija común de la unión marital de hecho) y contra los herederos indeterminados.
18. Manifiesta mi mandante, que desconoce la existencia de otros herederos del finado NESTOR VARON OLARTE, (q.en.p.d.) con igual o mejor derecho que los hijos arriba mencionados.
19. Que mi mandante no está obligada a cumplir con la conciliación como requisito de procedibilidad para acudir ante la jurisdicción de Familia, por solicitar medidas cautelares, además por desconocer el domicilio y residencia física de los demandados VANESSA VARON GARRIDO y MARIO ALBERTO VARON GARRIDO.
20. El domicilio marital de mi mandante y su fiando compañero siempre fue la ciudad de Barranquilla. – Departamento del Atlántico.
21. Mi representada manifiesta bajo la gravedad del juramento que tuvo acceso a la información de los correos electrónicos de los demandados, por la relación familiar

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

que sostuvo con ellos durante la vigencia de la unión marital de hecho y ser un medio de comunicación habitual y normal entre ellos, por ser hijos de su finado compañero, y respecto de la demandada ANA CRISTINA VARON SALAS, hija de la demandante con su finado compañero, con quien convive.

22. No estoy obligada a cumplir con el envío simultaneo de la demanda a la oficina judicial y a los demandados, teniendo en cuenta que se están solicitando medidas cautelares y ante esta circunstancia cesa esa obligación.
23. Mi mandante tenía afiliado al régimen de seguridad en salud- prepagada de su finado compañero ante la EPSP- SURAMERICANA- SURA.
24. La demandante me ha otorgado poder para iniciar esta demanda.
25. Dentro de la Unión Marital de Hecho cuya declaratoria se pretende con esta demanda, se construyó, un patrimonio social integrado por los siguientes bienes:

**BIENES ADQUIRIDOS DURANTE LA VIGENCIA DE LA UNIÓN MARITAL DE HECHO**

Por la existencia de la Unión marital de hecho, se constituyó entre VIRGINIA SALAS GUETE y el finado NESTOR VARON OLARTE, una sociedad patrimonial de hecho que debe liquidarse a causa de la muerte del citado compañero permanente., durante la cual se adquirieron los siguientes bienes:

- 1.- APARTAMENTO 902 de la Torre 1, situado en la Calle 96 No. 42C-29. Multifamiliar San Fernando de la ciudad de Barranquilla, junto con el garaje, adquiridos por el causante en virtud de compra-venta al GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. "GRAMA CONSTRUCCIONES S.A." escritura pública No. 2143 del 24-09 del 2007, de la Notaría Tercera de Barranquilla, Registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con Matricula Inmobiliaria No. 040-419909 Referencia Catastral No.01-03-0584-0232--905.
- 2.- SEGURO DE VIDA DE GRUPO -PLAN VIDA INTEGRAL CONTRIBUTIVO-SURAMERICANA por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.) M.L., en el que el causante NESTOR VARON OLARTE era el tomador y beneficiario, Póliza No. 3541086-5 (Documento No. 97823407).
- 3.- CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS "TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002899, APARTAMENTO 408. Valor del compromiso \$303.000.000.00 M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.S.. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS. En el cual se hizo un aporte de POR VALOR DE SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) M.L, como aparece en el Estado de Cuenta, adjunto.
- 4.- CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS "TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002897, Apartamento 308. Valor del

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

compromiso \$307.125.000.00 M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS. En el cual se hizo un aporte de POR VALOR DE SESENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIIENTO OCHENTA Y DOS PESOS (\$61.155.182) M.L., como aparece en el estado de cuenta adjunto.

5.-CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS "TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002900, Apartamento 703. Valor del compromiso \$325.000.000.00 M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS., en el que se hizo un APOORTE POR VALOR DE \$68.981.010,93 M.L., como aparece en el Estado de Cuenta. Adjunto.

Acreencia a favor de la Sociedad Patrimonial de Hecho

Lo constituye el APARTAMENTO 607 situado en la Carrera 52C No. 94-70, "Edificio Rincón de AltaVista", de la ciudad de Barranquilla, adquirido por el causante mediante escritura pública No. 5676 del 23-08-2007 de la Notaría Quinta de Barranquilla mediante el sistema de LEASING DE OCCIDENTE S.A. a la CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A., en el que el causante era Locatario. Matricula inmobiliaria No. 040040-416568, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Referencia Catastral: 01-03-0424-0251-905.

#### **BIENES PROPIOS DE CADA CONYUGE**

Los compañeros permanentes no llevaron bienes propios a la sociedad patrimonial de hecho.

#### **PASIVOS A CARGO DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL**

La sociedad patrimonial que surge de la declaratoria de la unión marital de hecho no tiene deudas sociales

#### **PRETENSIONES**

Que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERO:** Que mediante sentencia se declare la existencia de la unión marital de hecho formada entre la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE y el señor NESTOR VARON OLARTE, (Q.ENP. D.) que se inició el 11 de Noviembre de 2001 y finalizó el 29 de Diciembre de 2020, fecha del fallecimiento de este último.

**SEGUNDO:** Que se decrete la disolución y liquidación de la sociedad patrimonial de hecho formada entre la señora VIRGINIA SALAS GUETE y el señor NESTOR VARON OLARTE, (Q. EN P. D.) que entre ellos se formó.

**TERCERO:** Que se condene a la parte demandada al pago costas procesales.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Constitución: Artículos 5º. 42.; Ley 54 de 1990; Ley 979 de 2005; Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia aclaró la doctrina plasmada en la Sentencia STC-18692017 (201700235), del 26 de febrero del 2017 sobre el embargo de bienes en las sociedades patrimoniales de hecho, en los procesos de declaratoria de unión marital; Código General del Proceso: artículo 22; 82,... 87..., numeral 3 del artículo 598 del C.G.P; Decreto Legislativo 806 de 2020; Ley 640 de 2001.

**COMPETENCIA:**

Es competente el señor Juez de Familia del Circuito de Barranquilla, atendiendo que el domicilio de la unión marital de hecho era la ciudad de Barranquilla, así como el asiento principal de los negocios del finado y lugar de su fallecimiento

**PROCEDIMIENTO:**

El trámite a seguir es la de un proceso verbal en los términos señalados en el artículo 368 y s.s. del C.G.P.

**PRUEBAS**

**DOCUMENTALES**

Me permito adjuntar como pruebas documentales las siguientes.

- 1.- Registro de Defunción de NESTOR VARON OLARTE (Q. EN P.D.)
2. - Registro civil de nacimiento de ANA CRISTINA VARON SALAS.
- 3.- Registro de matrimonio con la nota marginal de encontrarse divorciado el causante.
- 4.- Declaración extra juicio de la compañera permanente VIRGINIA SALAS GUETE
- 5.-Declaración extra juicio de XIOMARI VARON OLARTE.
- 6.- Declaración extra juicio de JAVIER AUGUSTO ACOSTA RODRIGUEZ
- 7.- Certificado de Libertad y tradición No.040-419909, inmueble Calle 96 No. 42C- 29. Torre I Apto: 902. Multifamiliar San Fernando-Barranquilla.
- 8.-Fotocopia del SEGURO DE VIDA DE GRUPO -PLAN VIDA INTEGRAL CONTRIBUTIVO- SURAMERICANA por valor de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.) M.L., en el que el causante NESTOR VARON OLARTE era el tomador y beneficiario, Póliza No. 3541086-5 (Documento No. 97823407).
- 10.- CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS "TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002899, APARTAMENTO 408. Valor del compromiso \$303.000.000.00 M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS. APORTES POR \$60.000.000 M.L.
- 11.- CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS "TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002897, Apartamento 308. Valor del

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

compromiso \$307.125.000.00 M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS. APORTES POR \$61.155.182 M.L.

12.- CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS "TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002900, Apartamento 703. Valor del compromiso \$325.000.000.00 M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS. APORTES POR \$68.981.010,93 M.L.

13.- Avalúo catastral del inmueble situado en la Calle 96 No. 42C-29. Conjunto Residencial San Fernando, Torre 1. Apto 902, para la vigencia 2021. Expedido por el distrito especial, industrial y portuario de Barranquilla.

14.- Avalúo catastral del inmueble situado en la Carrera 52C No. 94- Apto 607 . Edificio RINCON DE ALTAVISTA, para la vigencia 2021. Expedido por El Distrito Especial, Industrial y Portuario De Barranquilla.

15.- Registro fotográfico de los compañeros permanentes

16.- Pago de póliza prepagada en salud- SURA- AÑO 2020-2019

17.- Poder legalmente otorgado por la demandante.

### PRUEBAS DE OFICIO

Con el debido respeto solicito a usted se sirva oficial al Juzgado Cuarto de Familia del Circuito de Barranquilla, para que con destino a este proceso, aporte fotocopia de la Sentencia de divorcio (Cesación de los efectos civiles del matrimonio religioso) y disolución de la sociedad conyugal, de fecha Diecisiete (17) de Febrero del año Mil Novecientos Noventa y Cinco (1995), en la que son parte NESTOR VARON OLARTE (q.enp.d.) y BETTY DEL CARMEN GARRIDO JIMENEZ. Adjunto solicitud ante el juzgado Cuarto de Familia de Barranquilla.

### PETICION ESPECIAL

Mi representada me manifestó desconocer el lugar donde se encuentra inscrito el nacimiento de los demandados: **NESTOR JOSE VARON GARRIDO, MARIO ALBERTO VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO y CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO** y por esta razón no fue posible aportarlas con esta demanda; por tal razón pide al despacho que en el auto admisorio de la demanda, ordene a los demandados acreditar la calidad con que actúan aportando el respectivo registro civil de nacimiento, en los términos del artículo 167 del C.G.P.

### PRUEBA TESTIMONIALES:

Pido al despacho citar a las personas que relaciono a continuación para que en circunstancias de modo, tiempo lugar declaren sobre los hechos de la demanda, especialmente sobre la convivencia de los compañeros permanente, como marido y mujer; el tiempo de convivencia entre los compañeros permanente, el carácter singular, permanente, ininterrumpido y público de la unión marital de hecho, el tratamiento de los compañeros permanentes, como marido y mujer; la dependencia económica de mi mandante de su compañero permanente.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

- XIOMARI VARON OLARTE: mujer, mayor de edad, vecina de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.693.877. Recibe notificaciones en la Calle 84B No. 42C – 39-29286. Barrio Bello Horizonte de la ciudad de Barranquilla. Manifestó no tener correo electrónico ni estar obligada tener.
- JAVIER AUGUSTO ACOSTA RODRIGUEZ: varón, mayor de edad, vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. 77.006.666 de Barranquilla. Recibe notificaciones en la Calle 72 No. Barrio Las Delicias de la ciudad de Barranquilla. Manifestó no tener correo electrónico ni estar obligada tener.
- RICARDO BARCELO FUERTE C.C 12.553.517. Dirección: Diagonal 111 No.28-95 Olivos Dos Apto 1. Barranquilla. Manifestó no tener correo electrónico ni estar obligada tener.

**PETICION DE MEDIDAS CAUTELARES:**

Según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 598 de C.G.P., solicito a despacho decretar el embargo sobre los siguientes bienes, con la finalidad de no ser burlados los derechos de la demandante:

1.- APARTAMENTO 902 de la Torre 1, situado en la Calle 96 No. 42C-29. Multifamiliar San Fernando de la ciudad de Barranquilla, adquirido por el causante en virtud de compra-venta al GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. “GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.” escritura pública No. 2143 del 24-09 de l2007, de la Notaría Tercera de Barranquilla, Registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con Matricula Inmobiliaria No. 040-419909 Referencia Catastral No.01-03-0584-0232--905.

2.- SEGURO DE VIDA DE GRUPO -PLAN VIDA INTEGRAL CONTRIBUTIVO-SURAMERICANA por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.) M.L., en el que el causante NESTOR VARON OLARTE era el tomador y beneficiario, Póliza No. 3541086-5 (Documento No. 97823407).

3.- EL APORTE POR VALOR DE SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) M.L, EN EL CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS “TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002899, APARTAMENTO 408. Valor del compromiso \$303.000.000.oo M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS.

4.- EL APORTE POR VALOR DE SESENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS (\$61.155.182) M.L, POR EL CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS “TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002897, Apartamento 308. Valor del compromiso \$307.125.000.oo M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

5.-EL APORTE POR VALOR DE \$68.981.010,93 M.L, POR EL CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS "TORRES DE GAIA FA-3079, ENCARGO FIDUCIARIO No. 1500002900, Apartamento 703. Valor del compromiso \$325.000.000.00 M.L., ADMINISTRADOR: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.. CONSTRUCTOR: INVERSORES BERMONT SAS.

6.- Las sumas de dinero que tenga consignado el finado NESTOR VARON OLARTE (q. en p.d.), bajo cualquier producto con los bancos de la ciudad (Banco AV-VILLAS; BANCOLOMBIA, DAVIVIENDA, BANCO DE BOGOTA: BBV, PICHINCHA, BANCO DE OCCIDENTE, ITAU; ETC...)

Por lo anterior, pido al despacho que oficie a las distintas entidades ante quienes debe presentarse la petición de embargo.

#### **LA CONCILIACIÓN COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**

No estoy obligada a cumplir la conciliación como requisito de procedibilidad, teniendo en cuenta que estoy solicitando con la demanda la práctica de las medidas cautelares, sustentada en la propia ley 640 de 2001 y el artículo 598 del C.G.P.

#### **NOTIFICACIONES POR EMPLAZAMIENTO:**

Pido al despacho se cite y emplace a las personas que se crean con derecho a intervenir en este proceso, hederos determinados del causante, **VANESSA VARON GARRIDO y CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO**, que si bien se conoce el correo electrónico de estos demandados, se desconoce el domicilio físico de éstos; así como a los herederos indeterminados del finado NESTOR VARON OLARTE. (q.en.p.d p.d.) y demás personas que se crean con derecho a intervenir en el proceso.

#### **NOTIFICACIONES PERSONALES**

Estas se surtirán así:

#### **LA DEMANDANTE:**

**VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE:** Calle 96 # 42c – 29, torre 1 apto 902 Barrio: Tabor de Barranquilla. Correo electrónico: [virginia.salasquete@gmail.com](mailto:virginia.salasquete@gmail.com)

#### **LOS DEMANDADOS**

**NESTOR JOSE VARON GARRIDO:** Calle 96 # 71-37, Barranquilla, Atlántico.  
Teléfono 300-4942732. Correo electrónico: [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com).

**MARIO ALBERTO VARON GARRIDO:** Domicilio: Milán – Italia, Residencia: Desconocida  
Teléfono 300-3220664. Correo electrónico: [mariovarong@hotmail.com](mailto:mariovarong@hotmail.com).

**VANESSA VARON GARRIDO:** Correo electrónico es [vanessavarongarrido@hotmail.com](mailto:vanessavarongarrido@hotmail.com).  
Teléfono: 301-6470309

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

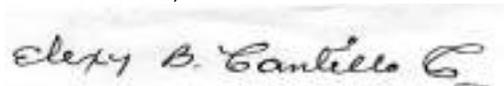
---

**CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO:** Calle 98 # 43-46 Barranquilla, Atlántico.  
Correo electrónico: [cristianvaron15@gmail.com](mailto:cristianvaron15@gmail.com).  
Teléfono 301-7687772.

**ANA CRISTINA VARON SALAS:** Domicilio: Calle 96 # 42C-29 Torre 1 Apto 902  
Barranquilla, Atlántico. Teléfono 321-6379410. Correo electrónico es  
[anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com)

La suscrita **ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO:** Carrera 38 No. 68-24 Barrio El Recreo  
de Barranquilla. Celular: 3008880067. Correo electrónico: [ecantillocastro@hotmail.com](mailto:ecantillocastro@hotmail.com)

Atentamente,



**ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO**  
C.C. No.32.812.179 de Soledad  
T.P. No. 78679 del C.S.J.

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

**ORGANIZACIÓN ELECTORAL  
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL**

**REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN** Indicativo Serial

**10198772**

**Datos de la oficina de registro**

Clase de oficina:	Registro Civil	Notaría	<input checked="" type="checkbox"/>	Consulado	Corregimiento	Ins. de Policía	Código	C 2 M
-------------------	----------------	---------	-------------------------------------	-----------	---------------	-----------------	--------	-------

Fals. Reemplazado - Matrimonio - Cambiamento de Inmuebles de Fideicomiso

**COLOMBIA - ATLANTICO - BARRANQUILLA - NOTARIA 5 BARRANQUILLA**

**Datos del inscrito**

Apellidos y nombres completos

**VARON OLARTE NESTOR**

Documento de identificación (Clase y número)

**CC No. 8717277** Sexo (en Letras)

**MASCULINO**

**Datos de la defunción**

Lugar de la Defunción País - Departamento - Municipio - Corregimiento e/o Inspección de Policía

**COLOMBIA - ATLANTICO - BARRANQUILLA**

Fecha de la defunción

Año	Mes	Día	Hora	Número de certificado de defunción
2020	D I C	29	16:15	725412716

Presunción de muerte

Fecha de la sentencia

Documento presentado

Nombre y cargo del funcionario

Acreditación judicial  Certificado Médico  **RUBEN DE LA HOZ ARCO**  
\*\* - MEDICO

**Datos del denunciante**

Apellidos y nombres completos

**OLMOS HERNANDEZ JESIR JAIR**

Documento de identificación (Clase y número)

**CC No. 1129519546** Firma

*Jesir Olmos*

**Primer testigo**

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número)

Firma

**Segundo testigo**

Apellidos y nombres completos

Documento de identificación (Clase y número)

Firma

Fecha de inscripción

Año	Mes	Día	Hora	Número de inscripción
2021	E N E	04		

Espacio para Nota

ORIGINAL PARA LA OFICINA G. REGISTRO



NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA  
Art. 115 D. Ley 1286/70 y D. 279/0

**CERTIFICA**

Es fiel y auténtica fotocopia tomada de su original que reposa en los archivos de registro de esta Notaría, fecha de inscripción: 04 ENE 2021. Este Registro no tiene fecha de vencimiento, excepto para Matrimonio. Barranquilla, 04 ENE 2021.



ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

ORGANIZACIÓN SECTORIAL  
REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

**REGISTRO CIVIL DE MATRIMONIO**      Indicativo Serial: **5883667**

ORIGINAL PARA LA OFICINA

7 9 7 5 6 9 8 5 9

**Datos de la oficina de registro - Círculo de oficina**

Ciudad de Oficio: Registratura  Notaría  Consulado  Corregimiento  Inspección de Policía  Cédulo  C Y L

Municipio: **COLOMBIA - ATLANTICO - BARRANQUILLA**

**Datos del matrimonio**

Lugar de celebración: **COLOMBIA - ATLANTICO - BARRANQUILLA**

Fecha de celebración: Año **1983** Mes **ABO** Día **20** Clase de matrimonio:  Civil  Religioso

Documento que prueba el matrimonio:  Libro de documentos      Número: **N203**      Nombre: **PARROQUIA DE LAS NEVES**

**Datos del conyugente**

Apellido y nombre completo: **VARON OLARTE NESTOR**

Documento de identificación (Clase y número): **CEDULA DE CIUDADANIA 8.717.277**

**Datos de la conyugente**

Apellido y nombre completo: **GARRIDO JIMENEZ BETTY DEL CARMEN**

Documento de identificación (Clase y número): **CEDULA DE CIUDADANIA 32.636.711**

**Datos del divorcio**

Apellido y nombre completo: **VARON OLARTE NESTOR**

Documento de identificación (Clase y número): **CEDULA DE CIUDADANIA 8.717.277**

Fecha de inscripción: Año **2011** Mes **SEP** Día **16**      Nombre y firma del juez: **MARTIN MANUEL GARCIA CAE**

**CAPITULACIONES MATRIMONIALES**

Lugar otorgamiento de la escritura: No Nueva No Revocada      Fecha de otorgamiento de la escritura: Año Mes Día

**MODE LEGITIMACION POR EL MATRIMONIO**

Apellido y nombre completo:      Identificación (Clase y Número):      Indicación vez de inscripción:

**PROVIDENCIAS**

Orden	Descripción	Fecha	Estado

Reemplaza al serial 366576 de fecha 1983/02/16, para corregir la identificación de conyugente y adicionar la de la conyugente. Mediante sentencia de 1995/02/17, del Juzgado 4º de Familia de Barranquilla, se decretó la cesación de los efectos civiles de matrimonio católico. Solicitud de 2011/09/16.

Actuaria Separada del Círculo de Barranquilla

**Ana Dolores Mesa Caballero**  
Certifica:  
Esta copia auténtica fue tomada del original que reposa en los archivos de esta notaría, válida para demostrar parentesco y tener vigencia permanente excepto para notificaciones y peticiones que se las soliciten.  
**MARTIN MANUEL GARCIA CAE**  
Notario Jefe del Círculo de Barranquilla. En su Notaría, Barranquilla, Colombia, el 16 de Septiembre de 2011.

16 SET. 2011

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ORGANIZACIÓN SECTORIAL  
REGISTRARIA NACIONAL DEL GIRO CIVIL  
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL

**REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO** Índice Serie 32000072

NÚM. C25 0254650

Fecha de la última actualización: 15/01/2013

Región:  Atlántico  Bogotá  Cauca  Cesar  Chocó  Córdoba  Guaviare  Huila  Magdalena  Meta  Nariño  Norte de Santander  Pasto  Quindío  Risaralda  Santander  Tolima  Valle del Cauca  Vaupés  Vichada

Departamento: Atlántico Municipio: Barranquilla

Sexo: MACHO Estado Civil: SOLTERO

Nombre: ANA CRISTINA

Fecha de nacimiento: 2002 Mes: Nov Día: 24 Hora: A Posición: Primogénita

Colombia - Atlántico - Barranquilla

Certificación de nacimiento: 4452650

Valor de bienes: VALOR CUANTIA INVENTAR

CC 30.882.415 Barranquilla - Colombia

Valor de bienes: VALOR CUANTIA INVENTAR

CC 8.717.277 Barranquilla - Colombia

Fecha de inscripción: 2002 Mes: 11 Día: 13

Notario: ALFONSO LUIS AVILA FADUL

Notario Tercero del Circuito de Barranquilla

El suscrito Notario Tercero de Barranquilla certifica que este registro es fiel copia del original de serial 32000072 de esta notaría. Expedido para acreditar parentesco. Barranquilla: 16/01/2013.

Artículo 2º DEC 2189-83

**ALFONSO LUIS AVILA FADUL**  
Notario Tercero del Circuito de Barranquilla



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*



Referencia No 2205

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**  
**NOTARÍA DOCE**  
**DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL**  
**Notaria12barranquilla@hotmail.com**

**DECRETO 1557 DE 1.989 - ARTÍCULO 183, 187 Y 188 C.G.P**

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los Veintisiete (27) día(s) del mes de Abril del año Dos mil Veintiuno (2.021), ante mí, WILMER RAFAEL FONTALVO FONTALVO, Notario Doce Público Encargado del Circulo de Barranquilla, compareció (eron) el (la) señor(a) **VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE** mayor de edad identificado(s) con la Cedula de Ciudadanía No. **32.882.416** expedida en Barranquilla, Vecino(a) de esta Ciudad quien manifestó al Despacho su voluntad de rendir bajo la gravedad del Juramento, en forma libre y espontánea, una declaración, a lo cual el señor Notario accede y luego de identificarlo(a) legalmente, lo(a) previno acerca de las consecuencias del juramento y la naturaleza de la declaración que se propone rendir, lo(s) instó a indicar sus generalidades, a lo cual expresó (aron):

**PRIMERO:-** Que mi nombre es como ha quedado expresado, estado civil **VIUDA** con domicilio y lugar de residencia en la **CALLE 96 No. 42C - 29 TORRE 1 APTO 902** del Barrio o Urbanización **TABOR** de la ciudad de barranquilla del departamento del Atlántico, **CEL 3174269133** de profesión u ocupación **EMPLEADA**.

**SEGUNDO:-** Hago presencia en esta Notaría con fundamento en lo preceptuado en el Artículo 183, 187 y 188 del C.G.P, estando en pleno goce de todas mis facultades mentales y en ejercicio de mis capacidades volitivas y discernimiento exentos de vicios, con pleno conocimiento de lo que esto conlleva:

**TERCERO:-** Que con finalidad de Declarar bajo la gravedad del juramento manifiesto que Conviví como compañera permanente del finado **NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D.)**, bajo el mismo techo en forma pública, permanente e interrumpida, compartiendo techo, lecho y mesa durante mas Dieciocho (18) años, desde el día 11 de Noviembre del año 2001 en **UNIÓN MARITAL DE HECHO** con el señor **NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D.)**, quien era portador de la cedula de ciudadanía No. **8.717.277** expedida en Barranquilla, hasta el día de su fallecimiento que ocurrió el 29 del mes de Diciembre del año 2020, que de nuestra unión procreamos Una (01) hija de nombre **ANA CRISTINA VARON SALAS** actualmente mayor de edad.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

Quienes convivimos Juntos en **UNION MARITAL DE HECHO** en la Dirección la calle 96 No. 42C - 29 TORRE 1 APTO 902 del barrio o Urbanización TABOR de la ciudad de Barranquilla Departamento del Atlántico.

Igualmente declaro que yo dependía económicamente en todos los aspectos de mi compañero permanente el señor **NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D.)**, y era él la persona encargada de sufragarme todos los gastos de alimentación, ropa, salud, vivienda y todo lo demás necesario para vivir todo a su vez de que no recibo renta ni pensión alguna por parte del estado ni de ninguna entidad pública ni privada.

Que soy consciente de las implicaciones de esta declaración juramentada, asumo las consecuencias penales en caso de constatarse que falte a la verdad en lo manifestado por lo que estoy dispuesto de ir a cualquier autoridad y ratificarme de lo que aquí he manifestado bajo la gravedad del juramento sin presión, ni coacción de ninguna índole y de una manera libre y voluntaria. Que este testimonio tendrá los efectos previstos en la ley y se hace para aportarla como prueba sumaria y tiene como destino a ser presentada a:

**PARTE INTERESADA, CON FINES PERTINENTES**

Acto seguido el Notario da por terminada la diligencia y ordena la entrega al interesado del original de la misma, dejando constancia que la presente declaración se redactó a ruego e insistencia de la parte interesada y que el declarante manifestó que todos los datos suministrados corresponden a la verdad, razón por la que se firma por los que en ella hemos intervenido.

**Derechos Notariales \$ 13.600 / IVA 19% / Ley Sexta De 1.991.**

Proyectado por: I.R.A.P.

EL (LA) DECLARANTE

FIRMA:

*Virginia Rosas Silva*  
C.C. No. 32882415

**WILMER RAFAEL FONTALVO FONTALVO**

**NOTARIO DOCE PUBLICO ENCARGADO DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA**

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO



En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla, compareció: VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 32882415.

*Virginia Rocio Salas Guete*



4xzg513g4m7d  
27/04/2021 - 14:47:37

----- Firma autógrafa -----

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

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

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso REF - 2205, rendida por el compareciente con destino a: PARTE INTERESADA.

*Wilmer Rafael Fontalvo Fontalvo*



WILMER RAFAEL FONTALVO FONTALVO

Notario Doce (12) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 4xzg513g4m7d



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*



Referencia No 2206

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**  
**NOTARÍA DOCE**

**DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL**  
**Notaria12barranquilla@hotmail.com**

**DECRETO 1557 DE 1.989 - ARTÍCULO 183, 187 Y 188 C.G.P**

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los **Veintisiete (27) día(s)** del mes de **Abril** del año **Dos mil Veintiuno (2021)**, ante mí, **WILMER RAFAEL FONTALVO FONTALVO** Notario Doce Público Encargado del Circuito de Barranquilla, compareció (eron) el (la) señor(a) **XIOMARI VARON OLARTE** mayor de edad identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía No. **32.693.877** expedida en Barranquilla, Vecino(a) de esta Ciudad quien manifestó al Despacho su voluntad de rendir bajo la gravedad del Juramento, en forma libre y espontánea, una declaración, a lo cual el señor Notario accede y luego de identificarlo(a) legalmente, lo(a) previno acerca de las consecuencias del juramento y la naturaleza de la declaración que se propone rendir, lo(a) instó a indicar sus generalidades, a lo cual expresó (aron):

**PRIMERO:**- Que mi nombre es como ha quedado expresado, estado civil **SOLTERA** con domicilio y lugar de residencia en la **CALLE 84B No. 42C - 286** del Barrio o Urbanización **BELLO HORIZONTE** de la ciudad de barranquilla del departamento del Atlántico, **CEL 3007387476** de profesión u ocupación **ADMINISTRADORA DE EMPRESA**.

**SEGUNDO:**- Hago presencia en esta Notaría con fundamento en lo preceptuado en el Artículo 183, 187 y 188 del C.G.P, estando en pleno goce de todas mis facultades mentales y en ejercicio de mis capacidades volitivas y discernimiento exentos de vicios, con pleno conocimiento de lo que esto conlleva:

**TERCERO:**- Que con finalidad de Declarar bajo la gravedad del juramento manifiesto que conozco de vista, trato y comunicación desde hace Muchos años a la señora **VIRGINIA ROCIO SALAS QUETE** mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. **32.662.415** expedida en Barranquilla por este conocimiento directo y personal que de ella tengo se y me consta que: — Convivió bajo el mismo techo en forma pública, permanente e ininterrumpida, durante más de Dieciocho (18) años, en **UNION MARITAL DE HECHO** desde el día 11 de Noviembre del año 2001, con el señor **NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D.)**, quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No. **8.717.277** de Barranquilla, hasta la fecha de su fallecimiento que ocurrió el día 29 de Diciembre del año 2020, compartiendo techo, lecho y mesa, que de su unión procrearon Una (01) hija de nombre **ANA CRISTINA VARON SALAS** actualmente mayor de edad.

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

Que la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE convivió junto, bajo el mismo techo en UNION MARITAL DE HECHO en forma pública, permanente e ininterrumpida con el señor NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D) en la Dirección CALLE 96 No. 42C - 29 TORRE 1 APTO 902 del barrio TABOR de la ciudad de Barranquilla del Departamento de Atlántico.

Igualmente declaro que la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE dependía económicamente en todos los aspectos de su compañero permanente el señor NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D), y era el la persona encargada de sufragar todos los gastos de alimentación, ropa, salud, vivienda, y todo lo demás necesario para vivir todo vez de que ella no recibe renta ni pensión alguna por parte del estado ni de ninguna entidad pública ni privada.

La presente prueba sumaria va dirigida a: PARTE INTERESADA, CON FINES PERTINENTES dejó constancia y se le advirtió al (los) declarante(s) lo establecido por el artículo 7 del Decreto 0019 del 10 de Enero del año 2012, que dice: 'Prohibición de las declaraciones extrajudiciales. El artículo 10 del decreto 2150 de 1995, modificado por la ley 962 de 2005, quedara así: Artículo 10. Prohibición de las declaraciones extrajudiciales. Se prohíbe exigir como requisito para el trámite de una actuación administrativa declaraciones Extrajudicio ante autoridad administrativa o de cualquier otra índole. Para surtirle bastara la afirmación que haga el particular ante la autoridad, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento.

Acto seguido el Notario da por terminada la diligencia y ordena la entrega al interesado del original de la misma, dejando constancia que la presente declaración se redactó a ruego e insistencia de la parte interesada y que el declarante manifestó que todos los datos suministrados corresponden a la verdad, razón por la que se firma por los que en ella hemos intervenido.

Derechos Notariales \$ 13.800 / IVA 19% Ley Sexta De 1.991.

Propiedad por I.A.P.

EL (LA) DECLARANTE

Firma  
*[Firma manuscrita]*  
C.C. No 32693871

*[Firma manuscrita]*  
WILMER RAFAEL FONTALVO FONTALVO  
NOTARIO DOCE ENCARGADO DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*



**AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO**



347143E

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla, compareció: XIOMARI VARDON OLARTE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUJP 32693877.



----- Firma autógrafa -----



kdzod394m91  
27/04/2021 - 15:11:47

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

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

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso REF - 2206, rendida por el compareciente con destino a: PARTE INTERESADA.



**WILMER RAFAEL FONTALVO FONTALVO**

Notario Doce (12) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
 Número Único de Transacción: kdzod394m91

Acta 3

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

CÁMARA DE NOTARIOS  
 DE BARRANQUILLA  
 AURA DINETH ARIZA ARNEDEO



**Referencia No 2247**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**  
**NOTARÍA DOCE**  
**DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL**  
**Notaria12barranquilla@hotmail.com**  
**DECRETO 1557 DE 1.989 - ARTÍCULO 183, 187 Y 188 C.G.P**

En el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los Veintinueve (29) días del mes de Abril del año Dos mil Veintiuno (2.021), ante mí, **AURA DINETH ARIZA ARNEDEO** Notaria Doce Pública Encargada del Circuito de Barranquilla, compareció (aron) el (la) señor(a) **JAMIER AUGUSTO ACOSTA RODRIGUEZ** mayor de edad identificado(s) con la Cedula de Ciudadanía No. **77.006.666** expedida en Valledupar Vecino(a) de esta Ciudad quien manifestó al Despacho su voluntad de rendir bajo la gravedad del Juramento, en forma libre y espontánea, una declaración, a lo cual el señor Notario accede y luego de identificarlo(a) legalmente, lo(a) previno acerca de las consecuencias del juramento y la naturaleza de la declaración que se propone rendir, lo(a) instó a indicar sus generalidades, a lo cual expresó (aron):

**PRIMERO**- Que mi nombre es como ha quedado expresado, estado civil **CASADO** con domicilio y lugar de residencia en la **CALLE 72 No. 39 - 29 EDIFICIO DALI APTO 302** del Barrio o Urbanización **LAS DELICIAS** de la ciudad de Barranquilla del departamento del Atlántico, **CEL. 3008090042** de profesión u ocupación **CONTADOR PUBLICO INDEPENDIENTE**.

**SEGUNDO**- Hago presencia en esta Notaría con fundamento en lo preceptuado en el Artículo 183, 187 y 188 del C.G.P. estando en pleno goce de todas mis facultades mentales y en ejercicio de mis capacidades volitivas y discernimiento exentos de vicios, con pleno conocimiento de lo que esto conlleva:

**TERCERO**- Que con finalidad de Declarar bajo la gravedad del juramento manifiesto que Conozco de vista, trato y comunicación desde hace Muchos años a la señora **VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE** mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. **32.882.415** expedida en Barranquilla por este conocimiento directo y personal que de ella tengo se y me consta que: — Conviví bajo el mismo techo en forma pública, permanente e ininterrumpida, durante más de Dieciocho (18) años, en **UNION MARITAL DE HECHO** desde el día 11 de Noviembre del año 2001, con el señor **NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D.)**, quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía No. **8.717.277** de Barranquilla, hasta la fecha de su fallecimiento que ocurrió el día 29 de Diciembre del año 2020, compartiendo techo, lecho y mesa, que de su unión procrearon Una (01) hija de nombre **ANA CRISTINA VARON SALAS** actualmente mayor de edad.

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

Que la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE convivia junto, bajo el mismo techo en UNION MARITAL DE HECHO en forma pública, permanente e ininterrumpida con el señor NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D) en la Dirección CALLE 86 No. 42C - 29 TORRE 1 APTO 902 del barrio TABOR de la ciudad de Barranquilla del Departamento de Atlántico.

Igualmente declaro que la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE dependía económicamente en todos los aspectos de su compañero permanente el señor NESTOR VARON OLARTE (Q.E.P.D), y era él la persona encargada de sufragar todos los gastos de alimentación, ropa, salud, vivienda, y todo lo demás necesario para vivir todo vez de que ella no recibe renta ni pensión alguna por parte del estado ni de ninguna entidad pública ni privada.

La presente prueba sumaria va dirigida a: PARTE INTERESADA, CON FINES PERTINENTES dejó constancia y se le advirtió al (los) declarante(s) lo establecido por el artículo 7 del Decreto 0019 del 10 de Enero del año 2012, que dice "Prohibición de las declaraciones extrajudiciales. El artículo 10 del decreto 2150 de 1995, modificado por la ley 962 de 2005, quedará así: Artículo 10. Prohibición de las declaraciones extrajudiciales. Se prohíbe exigir como requisito para el trámite de una actuación administrativa declaraciones Extrajudicio ante autoridad administrativa o de cualquier otra índole. Para surtirle bastará la afirmación que haga el particular ante la autoridad, la cual se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento.

Acto seguido el Notario da por terminada la diligencia y ordena la entrega al interesado del original de la misma, dejando constancia que la presente declaración se redactó a riesgo e insistencia de la parte interesada y que el declarante manifestó que todos los datos suministrados corresponden a la verdad, razón por la que se firma por los que en ella hemos intervenido.

Derechos Notariales \$ 13.800 / IVA 19% / Ley Sexta De 1991.

Proyectado por: I.A.A.P

EL (LA) DECLARANTE

Firma 

C.C. No 77006666 



  
AURA DINETH ARIZA ARNEO

NOTARIA DOCE ENCARGADA DEL CIRCULO DE BARRANQUILLA

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO



En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Doce (12) del Circulo de Barranquilla, compareció: JAVIER AUGUSTO ACOSTA RODRIGUEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 77006666.

----- Firma autógrafa -----



rnmOp257j46  
29/04/2021 - 15:50:56

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

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

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso REF 2047, rendida por el compareciente con destino a: PARTE INTERESADA .



AURA DINETH ARIZA ARNEDO

Notario Doce (12) del Circulo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: rnmOp257j46

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

La 19992 de 2008. Documento 2008. Inscripción en el sistema www.certrificadobog.com.co/eficaci



**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADOS  
& REGISTRO

**OFICINA L. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBL. OS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210115916638070331 Nro Matricula: 040-419909

Página 1

Impreso el 15 de Enero de 2021 a las 10:55:46 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: 040 - BARRANQUILLA DEPTO. ATLANTICO MUNICIPIO BARRANQUILLA VEREDA: BARRANQUILLA  
FECHA APERTURA: 16-05-2007 RADICACION: 2007-19040 CON: ESCRITURA DE: 06-05-2007  
CODIGO CATASTRAL: 88091010300025840905986098232COD CATASTRAL ANT: 880101030584032905  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

---

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenido en ESCRITURA Nro 1953 de fecha 10-09-2008 en NOTARIA 3 de BARRANQUILLA APARTAMENTO T1.902 con area de 63.30M2 con coeficiente de 0.36537% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA NO.040-341987-MATR. INMOBILIARIA SAN FERNANDO DEL TABOR-26-01-2005 ESCRITURA 0102 DEL 19-01-2005 NOTARIA 3 DE BIQUELLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$165.175.000.00 DE MALOOF & PINTO CIA LTDA. A GRUPO ANDINO MAREN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 189175.-09-06-2005 ESCRITURA 1140 DEL: 23-05-2005 NOTARIA 3 DE BIQUELLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 185.000.000.00 DE CONSTRUCCIONES GRAMAR Y CIA LIMITADA, A: GRUPO ANDINO MAREN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. REGISTRADA EN LA MATRICULA 189176.-EN RELACION CON LA ESC DE ENGLOBE Y ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA NO.3180 DE FECHA 10 DE AGOSTO DE LA NOT 9 DE ESTE CTO, REG EL 5 DE MAYO DE 1987, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0419567-27-11-1986 EPC 0507 DEL: 31-07-1986 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 10.000.000.00 DE VASQUEZ CAMARGO PAULINA MARGARITA A: MALOOF & PINTO CIA LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 189175.- 01-03-1994 ESCRITURA 4778 DEL: 31-12-1993 NOTARIA 4 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 4.000.000.00 DE PARRISH & CIA S.A. A: VASQUEZ CAMARGO PAULINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 189175.-07-01-2005 ESCRITURA 3018 DEL: 13-12-2004 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 75.000.000.00 DE CAEZ TURISO CARLOS RAMON A: CONSTRUCCIONES GRAMAR Y COMPAÑIA LIMITADA REGISTRADA EN LA MATRICULA 189176.-07-01-2005 ESCRITURA 20 DEL 06-05-2005 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA ACLARACION DE CAEZ TURISO CARLOS RAMON A: CONSTRUCCIONES GRAMAR Y COMPAÑIA LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 189176.-15-08-1996 ESCRITURA 3032 DEL: 08-08-1996 NOTARIA 7 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 38.000.000.00 DE VASQUEZ ZACCARO MARCO RAFAEL, VASQUEZ ZACCARO MELBA JUDITH, BARRERA FONSECA BERNARDA, A: CAEZ TURISO CARLOS RAMON, REGISTRADA EN LA MATRICULA 189176.-15-09-1987 ESC: 1572 DEL: 26-08-1987 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 2.400.000.00 DE PARRISH & CIA S.A. A: VASQUEZ ZACCARO MARCO RAFAEL, VASQUEZ ZACCARO MELBA JUDITH, BARRERA FONSECA BERNARDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 189176.-PARRISH & CIA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA A EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. & CIA. COMANDITA POR ACCIONES, SEGUN ESCRITURA 2038 DE FECHA 7 DE OCTUBRE DE 1977, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 17 DE ENERO DE 1978, BAJO MATRICULA N.040-3054261...Y PARTE POR COMPRA A LA CIA: MERCANTIL DEL MAGDALENA SOCIEDAD COMANDITA, POR ACCIONES, SEGUN ESCRITURA 2714, DE 21 DE DICIEMBRE DE 1977, NOTARIA 3, DE BARRANQUILLA, REGISTRADA EL 2 DE ENERO DE 1978 AL FOLIO N.040-049300... EN RELACION CON LA ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE PERMISO PARA DESARROLLAR PLAN DE VIVIENDAS N. 109 DEL 31 DE ENERO DE 1979, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 20 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO, A LOS FOLIOS CITADOS...EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ENGLOBE DE DICHS INMUEBLES Y DESENGLOBES DE LOS MISMOS N.1397 DEL 4 DE JULIO DE 1979, NOTARIA 5 DE BIQUELLA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 040-0079445 Y 040-0079448.EN RELACION CON LA ESC 429 DE FECHA 12 DE MARZO DE LA NO 3 DE ESTE CTO, REG EL 31 DE MARZO, BAJO EL FOLIO DE MAT 75449 EN RELACION CON LA ESC DE ENGLOBE Y DIVISION NO.2085 DE FECHA 19 DE AGOSTO DE LA NOT 3 DE ESTE CTO, REG EL 18 DE SEPT/87, BAJO LOS FOLIOS DE MATS040-0189174 75176-EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. & CIA. COMANDITA POR ACCIONES, ADQUIRIO POR COMPRA A LA CORPORACION PRO-DESARROLLO DEL LITORAL, SEGUN ESCRITURA N.3268 DE 27 DE DICIEMBRE DE 1973, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 1974 AL LIBRO 1, TOMO 2 PAR, FOLIO 69, N.123, EN RELACION CON LA ESCRITURA SOBRE CAMBIO RAZON SOCIAL N.2547 DE 9 DE DICIEMBRE DE 1977, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 17 DE ENERO DE 1978...CORPORACION PRO-DESARROLLO DEL LITORAL, ADQUIRIO POR PERMUTA, QUE LE HIZO CEMENTO DEL CARIBE S.A., SEGUN ESCRITURA 1548, DE 25 DE JUNIO DE 1971, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 19 DE JULIO DEL MISMO AÑO, AL LIBRO 1 TOMO 4 PAR-895, FOLIO 386, N.1201 CEMENTO S DEL CARIBE S.A., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA A ANGELINA RUBIO, SEGUN ESCRITURA N.545, DE 27 DE MARZO DE 1982, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 16 DE ABRIL DE 1982, AL LIBRO 1, TOMO 6 IMPAR, FOLIO 201 N.1210...PARTE POR COMPRA A SANTOS MOLINARES VDA. DE PALMA, ANDEL M PALMA JR, Y EDUARDO PALMA MOLINARES, SEGUN ESCRITURA 759 DE 10 DE ABRIL DE 1988 NOTARIA 1 DE BIQUELLA REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1, TOMO IMPAR, FOLIO 320 N.1065...Y PARTE POR APORTE DE LA CIA. DE CEMENTOS ARCOS, SEGUN ESCRITURA N.1290 DE 14 DE AGOSTO DE 1984, NOTARIA 2 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL MISMO DIA Y AÑO, AL LIBRO 1., TOMO 7, IMPAR FOLIO 76 N.1961.-ANGELINA RUBIO DE RUBIO, SANTOS MOLINARES VDA. DE PALMA, ANGEL Y EDUARDO PALMA MOLINARES, ADQUIRieron DENTRO DEL JURISD

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

La validez de este documento puede verificarse en la página www.cobipr.org.ve/gestor-publico

---



**SNR**  
Sistema Nacional de Registro de Instrumentos Públicos

**OFICINA D. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210115916638070331      Nro Matricula: 040-419909

Página 2

Impreso el 15 de Enero de 2021 a las 10:55:46 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 SUCESSION DE ANGEL MARIA TRAMITADA EN EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. EL 24 DE ABRIL DE 1954, REGISTRADA EL 12 DE ABRIL DE 1958, AL LIBRO 1, TOMO 3 IMPAR FOLIO 67 N.1715,.... COMPANIA MERCANTIL DEL MAGDALENA SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES, ADQUIRO POR COMPRA A COMPANIA MERCANTIL BOLIVAR SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES, SEGUN ESCRITURA 2337 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1977, NOTARIA 1 DE BIQUELLA, REGISTRADA AL FOLIO 040-0354300 EL 29 DE LOS MISMOS..... COMPANIA MERCANTIL DE BOLIVAR SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES., ADQUIRO POR COMPRA A PARRISH Y CIA. S.A., SEGUN ESCRITURA 2336 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1977, NOTARIA 3, DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS AL FOLIO 040-54300. PARRISH Y COMPANIA S.A., ANTES PARRISH Y CIA, LTDA, ADQUIRO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CORPORACION PRODESARROLLO DEL LITORAL, SEGUN ESCRITURA 1558 DE 24 DE JULIO DE 1973, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 14 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1, TOMO 3 PAR FOLIO 241 N.1045, EN RELACION CON LA ESCRITURA DE ACLARACION DE UBICACION Y LOTEO, N. 31 DE 20 DE ENERO DE 1974, NOTARIA 3 DE BIQUELLA REGISTRADA EL 3 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, A LOS FOLIOS 040-0001118 A LA 040-0001276, EN RELACION CON LA ESCRITURA 507 DE 12 DE MARZO DE 1974, NOTARIA 3., REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, A LOS FOLIOS 040-0001118 A LA 040-0001276. EN CUANTO A LA ACLARACION SOBRE REGISTRO DE TITULO DE PROPIEDAD EN RELACION CON LA ESCRITURA 2335 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1977, NOTARIA 3 DE BIQUELLA REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS, EN CUANTO AL RESTO Y EL ENCLORE, BAJO FOLIO 040-053876 Y 040-053977, CORPORACION PRO-DESARROLLO DEL LITORAL, ADQUIRO POR COMPRA A PARRISH Y CIA LTDA, SEGUN ESCRITURA 3192 DE 16 DE DICIEMBRE DE 1970, NOTARIA 3, DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS, AL LIBRO 1, TOMO 5 PAR-BIS, FOLIO 464, N.1361, EN RELACION CON LA ESCRITURA 76 DE 24 DE ENERO DE 1973, NOTARIA 3 DE BIQUELLA REGISTRADA EL 7 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1 TOMO 2 PAR, FOLIO 80 N.247 CONTENITIVO DE LO QUE QUEDO A LA CORPORACION PRO-DESARROLLO DEL LITORAL-PARRISH Y CIA, LTDA, ADQUIRO POR COMPRA A INMOBILIARIA DE ANTIQUIA LTDA SEGUN ESCRITURA 1796 DE 28 DE JULIO DE 1970, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 10 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, AL LIBRO 1, TOMO 4 PAR, FOLIO 70 N.1210,.... INMOBILIARIA DE ANTIQUIA LIMITADA, ADQUIRO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD INVERSIONES PARRISH Y COMPANIA LIMITADA COMANDITA POR ACCIONES SEGUN ESCRITURA 2586 DE 24 DE OCTUBRE DE 1966, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 15 DE NOV DEL MISMO AÑO, AL LIBRO 1, TOMO 5, PAR-BIS, FOLIO 409 N. 1405. INVERSIONES PARRISH Y CIA LTDA COMANDITA POR ACCIONES, ADQUIRO POR APORTE QUE LE HIZO PARRISH Y COMPANIA LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 2005, DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 1966, NOTARIA 3 DE BIQUELLA, REGISTRADA EL 11 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, AL LIBRO 1, TOMO 5 IMPAR, FOLIO 258 N. 1439, PARRISH Y COMPANIA LIMITADA, ADQUIRO POR COMPRA A GENEROSO MANCINI LAMORA, SEGUN ESCRITURA 2124 DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 1981, NOTARIA 4, DE BIQUELLA REGISTRADA EL 29 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, AL LIBRO 1, TOMO 9 PAR, FOLIO 38 N.2451, VENTA RATIFICADA POR ESCRITURA 1188 DE 1 DE JUNIO DE 1982, NOTARIA 4 DE BIQUELLA, REG EL 25 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1 TOMO 12 PAR, FOLIO 84 N.2021, EL INMUEBLE OBJERO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DEL MULTIFAMILIAR SAN FERNANDO DEL TAVOR-UBICADO EN LA CALLE 96 DISTINGUIDO CON EL N.º 420-29 JUNTO CON EL LOTE 3 DEL BLOQUE 9 DE LA URBANIZACION EL TAVOR CON UN AREA DE 1.300,00 MRS2

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
1) CALLE 96-420-29 MULTIFAMILIAR SAN FERNANDO DEL TAVOR APARTAMENTO T1.902

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.anticipandocajp.gov.co/certificado/](http://www.anticipandocajp.gov.co/certificado/)

---

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO OFICINA L \_ REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUB. JOS DE BARRANQUILLA  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210115916638070331 Nro Matricula: 040-419909  
Pagina 3

Impreso el 15 de Enero de 2021 a las 10:55:46 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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y obras)  
040 - 419567

---

ANOTACION: Nro 801 Fecha: 16-10-2006 Radicación: 2006-42160  
Doc: ESCRITURA 2329 del 22-09-2005 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 6205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. NIT# 8040178177 X  
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909028388

---

ANOTACION: Nro 802 Fecha: 06-05-2007 Radicación: 2007-18040  
Doc: ESCRITURA 1883 del 10-08-2005 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: CONSTITUCION RECLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION RECLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. NIT# 8040178177 X  
A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909028388

---

ANOTACION: Nro 803 Fecha: 27-09-2007 Radicación: 2007-40614  
Doc: ESCRITURA 2143 del 24-09-2007 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$94.735.260  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S. A. GRAMA CONSTRUCCIONES S. A. NIT# 8040178177 X  
A: VARON CLARTE NESTOR CCF# 8717277 X

---

ANOTACION: Nro 804 Fecha: 27-09-2007 Radicación: 2007-40614  
Doc: ESCRITURA 2143 del 24-09-2007 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: VARON CLARTE NESTOR CCF# 8717277 X  
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

---

ANOTACION: Nro 805 Fecha: 28-11-2007 Radicación: 2007-51635  
Doc: ESCRITURA 3225 del 20-11-2007 NOTARIA 9 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: ACLARACION: 1901 ACLARACION A LA ESCRITURA 1883 DE 10 DE AGOSTO DEL 2006 EN CUANTO A LAS ESPECIFICACIONES Y MATERIALES DE CONSTRUCCION  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES "GRAMA CONSTRUCCIONES S.A." X

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.crdobarranquilla.gov.co/portal/tywin/](http://www.crdobarranquilla.gov.co/portal/tywin/)

---

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210115916638070331      Nro Matricula: 040-419909  
Pagina 4

Impreso el 15 de Enero de 2021 a las 10:55:46 AM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-11-2010 Radicación: 2010-49125  
Doc: OFICIO 1374-2010 del 17-11-2010 JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA      VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA RAD-2010-00088  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio; J-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SOCIEDAD LEONCIO POSADA RESTREPO E HIJOS & CIA S EN C.  
A: VARON OLARTE NESTOR      CCF 8717277      X

---

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 27-06-2012 Radicación: 2012-24910  
Doc: OFICIO 1141 del 15-06-2012 JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL de BARRANQUILLA      VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No. 6  
ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO CON ACCION MIXTA, CONFORME ART 558 DEL C.P.C.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio; J-Titular de dominio incompleto)**  
DE: JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL

---

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 27-06-2012 Radicación: 2012-24910  
Doc: OFICIO 1141 del 15-06-2012 JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL de BARRANQUILLA      VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO N.2012-00265-00  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio; J-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BBVA COLOMBIA  
A: VARON OLARTE NESTOR      CCF 8717277      X

---

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 19-03-2013 Radicación: 2013-10595  
Doc: ESCRITURA 0561 del 11-03-2013 NOTARIA DOCE de BARRANQUILLA      VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 6331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LOS LINDEROS DE LOS APARTAMENTOS QUE CONFORMAN LA EDIFICACION. ES DECIR A LOS APARTAMENTOS QUE LES CORRESPONDA LA TORRE 1 SE COLOCARON COMO DE LA TORRE 2 Y A LA INVERSA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio; J-Titular de dominio incompleto)**  
A: ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS MULTIFAMILIAR SAN FERNANDO DEL TABOR

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"**

---

**SALVEDADES (Información Anterior a Corrección)**  
Anotación No. 0      No-corrección: 1      Radicación: C2014-705      Fecha: 18-02-2014  
BE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.O.A.C. (SNC), RES. NO. 8580 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.instrumetnologia.gov.co/certificados](http://www.instrumetnologia.gov.co/certificados)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

**OFICINA L - REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210115916638070331 Nro Matricula: 040-419909

Página 5:

Impreso el 15 de Enero de 2021 a las 10:55:46 AM

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

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

-----

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Reatech

TURNO: 2021-6999 FECHA: 15-01-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

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

**ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO**  
**ABOGADA TITULADA**

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.tribunaderegistro.gov.co/informacion](http://www.tribunaderegistro.gov.co/informacion)

---

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA C. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBL. DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210202911338791088** **Nro Matricula: 040-416568**

Página 1

Impreso el 2 de Febrero de 2021 a las 04:19:55 PM

**"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: 040 - BARRANQUILLA. DEPTO: ATLANTICO. MUNICIPIO: BARRANQUILLA. VEREDA: BARRANQUILLA.  
FECHA APERTURA: 22-02-2007. RADICACION: 2007-6345. CON: ESCRITURA DE: 15-02-2007.  
CODIGO CATASTRAL: 80091010300004340305950000251. COD CATASTRAL ANT: 090010103004340251960  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
Conservados en ESCRITURA Nro 563 de fecha 27-01-2007 en NOTARIA 5 de BARRANQUILLA APARTAMENTO 607 con area de 32,75M2 con coeficiente de 1,37466% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 81994).

**COMPLEMENTACION:**  
COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DEL INMUEBLE CON MATRICULA #040-0524744-EDIFICIO RINCÓN DE ALTAVISTA-02-07-2003 ESC 2607 DEL 15-06-2003 NOT 5 DE BIQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$329.008.400.00 DE CASTRO TCHERASSI S.A, A CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A. REG EN LA MAT 524171819-EN RELACION CON LA ESC DE ENCLOSURE #3912 DE FECHA 20 DE AGOSTO DE LA NOT 3 DE ESTE CTO. REG EL 3 DE SEPT/03, BAJO EL FOLIO DE MAT #040-0524744-16-01-1979 ESC 1362 DEL 28-05-79 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA POR VALOR DE \$ 4.000.000.00 DE URBANIZADORA EL LIMÓN LTDA, A CASTRO TCHERASSI & CIA LTDA, REG EN LA MAT 524171819-15-09-1960 RESOLUCION 2117 DEL 25-04-80 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE BIQUILLA PERMISO PARA DESARROLLAR PLAN DE VIVIENDA DE SUPERINTENDENCIA BANCARIA, A CASTRO TCHERASSI & CIA LTDA, REG EN LA MAT 524171819- AGROPECUARIA EL LIMÓN LTDA, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A RITA ALZAMORA VDA DE MANCINI- GENEROSO MANCINI-MANTECA LA AMERICANA LTDA, SEGUN CONSTA EN LA ESC #1027 DE MAYO 27 DE 1974, OTORGADA EN LA NOT 11 DE BOGOTÁ, REG EL 27 DE SEPT DE 1974, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-13941-EN RELACION CON LA ESC #156 DE FEBRERO 9 DE 1977 OTORGADA EN LA NOT 1, DE ESTE CTO. REG EL 18 DE FEBRERO DE 1977 BAJO EL FOLIO DE MAT-44996. EN CUANTO A UNA SEGREGACION EN RELACION CON LA ESC DE LOTE 2456 DE SEPT 9/77 DE LA NOT 1 DE ESTE CTO. REG EL 20 DE SET/977, BAJO LOS FOLIOS DE MAT #040-0524744-16-01-1979-EN RELACION CON LA ESC DE ACLARACION CAMBIO RAZON SOCIAL #2343 DE FECHA 25 DE SEPT/78 DE LA NOT 1 DE ESTE CTO. REG EL 12 DE OCT/78, BAJO EL FOLIO DE MAT 040-0524744-16-01-1979-EN RELACION CON LA ESC DE PERMISO PARA DESARROLLAR PLAN DE VIVIENDA #1790 DE FECHA AGOSTO 25/78 DE LA NOT 1 DE ESTE CTO. REG EL 10 DE OCT/78, BAJO EL FOLIO DE MAT #040-0524744-16-01-1979-RITA ALZAMORA VDA. DE MANCINI, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE LE HIZO GENEROSO MANCINI ALZAMORA, DE 1/15 AVAS PARTES, SEGUN SENTENCIA DICTADA POR EL JUZGADO 10. CIVIL DEL CTO. EL 20 DE JUNIO DE 1970, REG EL 19 DE SEPT DE 1970, BAJO EL #1506 FOLIO 346 TOMO 4 IMPAR B15 LIBRO 1-- GENEROSO MANCINI-MANTECA LA AMERICANA LTDA., ADQUIRIÓ POR APORTE DE 28.813,07 ACCIONES QUE LE HICIERA MANLIO MANCINI ALZAMORA, FILIBERTO MANCINI ALZAMORA, BRUNO MANCINI ALZAMORA Y MARINA MANCINI ALZAMORA VDA. DE MANCINI, SEGUN CONSTA EN LA ESC #5534 DE OCTUBRE 1 DE 1967, OTORGADA EN LA NOT 2 DE CALI. REG EL 31 DE OCTUBRE DE 1967, BAJO EL #1340 FOLIO 44 TOMO 5 PAR LIBRO 1.- MARINA MANCINI ALZAMORA VDA DE MANCINI, RITA ALZAMORA VDA. DE MANCINI, ISABEL MANCINI DE OSIO, GENEROSO MANCINI ALZAMORA, BRUNO MANCINI ALZAMORA, FILIBERTO MANCINI ALZAMORA, MANLIO MANCINI ALZAMORA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE GENEROSO MANCINI, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO EL 3 DE ABRIL DE 1961, REG EL 8 DE MAYO DE 1961, BAJO EL #1360 FOLIO 89 TOMO 3 IMPAR LIBRO 1--PROTOCOLIZADO POR ESC #3601 DE DICIEMBRE 25 DE 1961, OTORGADA EN LA NOT 4 DE ESTE CTO. REG EL 6 DE FEBRERO DE 1962, BAJO EL # 211 FOLIO 29 TOMO 3 IMPAR LIBRO 2-- RITA ALZAMORA DE MANCINI, ADQUIRIÓ EN LA SEPARACION DE BIENES CON GENEROSO MANCINI, SEGUN CONSTA EN LA ESC #1243 DE OCT 3 DE 1941, OTORGADA EN LA NOT 1 DE ESTE CTO. REG EL 4 DE OCTUBRE DE 1941, BAJO EL #1538 FOLIO 85 TOMO 3 IMPAR LIBRO 1.-EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPLEMENTACION TRATA DEL EDIFICIO RINCÓN DE ALTAVISTA--SITUADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE BIQUILLA, EN LA ACERA NORTE DE LA KRA 52C ENTRE LOS LOTES 9 Y 20 DE LA MISMA MAZ Y LAS CALLES 94 Y 96 DISTINGUIDO DICHO LOTE CON EL #94-70 LOTE DE TERRENO CONSTA DE UN AREA DE 1.750.97 MTS2 CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON: NORTE, MIDE 45 MTS CON 36 CTMS. EN TRES TRAMOS, UN PRIMER TRAMO DE 15.36 MTS, UN SEGUNDO TRAMO DE 15 MTS Y UN ULTIMO TRAMO DE 15 MTS Y LINDA CON LOS LOTES 7,8,9 Y 10 DE LA MAZ 258A038, SUR, MIDE 45 MTS CON UN CTS Y LINDA CON LA KRA 52C EN MEDIO Y LOS LOTES 5 Y 6 DE LA MAZ 258A039, ESTE, MIDE 40 MTS Y LINDA CON EL LOTE #20 DE LA MISMA MAZ, OESTE, MIDE 35 MTS CON 63 CTMS Y LINDA CON EL LOTE #16 DE LA MISMA MAZ

-----

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
1) CAVERIFA 52C #94-70 APTO 607 EDIFICIO RINCÓN DE ALTAVISTA

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.servicioregistro.gov.co/verificador](http://www.servicioregistro.gov.co/verificador)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA D. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBL. OS DE BARRANQUILLA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210202911338791088 Nro Matricula: 040-416568

Página 2

Impreso el 2 de Febrero de 2021 a las 04:19:55 PM

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

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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otras)

040 - 373744

---

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-04-2005 Radicación: 2005-11936 VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 1700 del 12-04-2005 NOTARIA 5 de BARRANQUILLA

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A. X - 8002025745

A: BANCO COLMENA S.A.

---

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-10-2005 Radicación: 2005-40844 VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 5701 del 10-10-2005 NOTARIA 5 de BARRANQUILLA

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A. X

---

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-02-2007 Radicación: 2007-6345 VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 563 del 27-01-2007 NOTARIA 5 de BARRANQUILLA

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 5331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.5701

OCTUBRE 102005 NOTARIA 5 BARRANQUILLA - ENCUANTO A LA ADICION FISICA DE LA 2 ETAPA DEL PROYECTO RINCON DE ALTAMISTA Y LA

ELIMINACION DEL GARAJE 30 PARA CONVERTIRLA EN AREA COMUN

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

DE: CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A. X

---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-08-2007 Radicación: 2007-31374 VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 5076 del 27-07-2007 NOTARIA 5 de BARRANQUILLA

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0643 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA

CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BOBO S.A. X

A: CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A.

---

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-08-2007 Radicación: 2007-34540 VALOR ACTO: \$146.000.000

Doc: ESCRITURA 5676 del 23-08-2007 NOTARIA 5 de BARRANQUILLA

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.informacion.gub.co.ccr/registro](http://www.informacion.gub.co.ccr/registro)

---

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO OFICINA D. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBL. OS DE BARRANQUILLA  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210202911338791088 Nro Matrícula: 040-416568  
Pagina 3

Impreso el 2 de Febrero de 2021 a las 04:19:55 PM

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

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

DE: CONSTRUCTORA PERFIL URBANO S.A.	NIT# 8062025745
A: LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL	NIT# 8565033701 X

---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '5'

---

**SALVEDADES: (información Anterior o Corregida)**  
Anotación No: 11 Nro consecutiva: 1 Radicación: C2014-705 Fecha: 18-02-2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.C.A.C. (SNCL RES. NO. 8589 DE 27-11-2018) PROFERIDA POR LA  
E.L.N.R. (CONVENIO ICAD-SNR DE 23-09-2008)

---

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos  
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-20129 FECHA: 02-02-2021  
EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

---

  
El Registrador: RAFAEL JOSE PEREZ HERAZO

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

SEGURO DE VIDA DE GRUPO		PLAN VIDA INTEGRAL CONTRIBUTIVO		suramericana	
CIUDAD Y FECHA DE EMISIÓN			NÚMERO DE PÓLIZA		
BARRANQUILLA, 21 DE DICIEMBRE DE 2020			3541086-5		
INTERMEDIARIO		CÓDIGO	OFICINA	DOCUMENTO NÚMERO	
JUAN CARLOS GONZALEZ CADAVID		55000	035	97823407	
TOMADOR			CEDULA		
NESTOR VARON OLARTE			8717277		
ASEGURADO			NÚMERO DE RESERVA		CEDULA
YARON OLARTE NESTOR			12		8717277
DIRECCIÓN DE CORREO		CESMI	TELÉFONO		
CALLE 96 42C-29		BARRANQUILLA	3121569		
BENEFICIARIOS					
NOMBRE		PARENTESCO	PORCENTAJE		
NESTOR VARON OLARTE		BENEFICIARIO	0		
COBERTURAS		VAL. ASEGURADO	PREMIO		
VIDA		\$100.000.000	\$27.700		
Frv., pérdida o inutilización por EPO o Accidente		\$100.000.000	\$2.467		
ENFERMEDADES GRAVES		\$50.000.000	\$10.829		
GASTOS DE ENTIERRO		\$10.000.000	\$2.770		
MUERTE ACC. ARMAS		\$100.000.000	\$14.833		
Herte por hospitalización		\$200.000	\$5.829		
INV. ACC. CON ARMAS		\$100.000.000	\$4.504		
BONO PARA EDUCACIÓN (POR VIDA)		\$10.000.000	\$2.770		
BONO ADICIONALES HOGAR(INVALIDEZ)		\$10.000.000	\$248		
AUXILIO POR MATERNIDAD/PATERNIDAD		\$1.000.000	\$2.821		
Herte por Incapacidad		\$100.000	\$25.935		
VALIDEZ DEL ASEGURADO DESDE	VALIDEZ DEL MOVIMIENTO DESDE	VALIDEZ DE LA PÓLIZA DESDE	DÍAS	PREMIO COBRO	PREMIO REAL
30-NOV-2019	30-NOV-2020	31-OCT-2020	30-NOV-2020	30-NOV-2019	30-NOV-2020
30	104.193				\$104.193
DOCUMENTO DE: MODIFICACIÓN VALORABLE LEGALIZADA					
ANEXO DE EXCLUSIÓN:					
FECHA A PARTIR DE LA CUAL SE UTILIZA	TIPO Y NÚMERO DE LA ENTIDAD, TIPO DE DOCUMENTO	SÍMBOLO USAL PERTENECES	IDENTIFICACIÓN INTERNA DE LA PRESTADORA		
01-02-2013	14-11 P	34	F-02-83-277		
El presente contrato se rige por las condiciones Generales contenidas en la forma F-02-83-277 y las particularidades acordadas con Seguros de Vida Suramericana S.A. N° 00000006-5.					
Todos los asegurados podrán designar libremente sus beneficiarios, en caso de no hacerlo o cambiar la designación sin efecto por cualquier causa, los beneficiarios serán designados por la ley, según artículo 1140 del código de Comercio.					
F-02-83-277.					
PARA EFECTOS DE CUALQUIER NOTIFICACIÓN LA DIRECCIÓN DE LA COMPAÑÍA ES:			SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA S.A.		
			NIT 900.800.790-5		
			www.suramericana.com.co		

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA  
REFERENCIA 150002899 APARTAMENTO No.408  
Pagina 1 de 19



Fiduciaria		ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Círculo de Cali.		
Proyecto		TORRE DE GAJA	Fideicomiso	FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA 3079
EL FIDEICOMITENTE		INVERSORES BERMONT S.A.S.		
Apartamento 408	78,96M2 Área Privada (Aproximada)  87.75 M2 Área Construida (Aproximada))	Matrícula Individual SI <u>X</u> NO <u>    </u>	Fecha firma este contrato: (d/m/a): 19/01/2018  Encargo No. 150002899	
Parquesaderos 25 y 26 Matrícula Individual SI <u>X</u> No <u>    </u>		Estrato 5	Valor aproximado de administración: \$ 3.000 x M2	
Beneficiarios de Área	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
NESTOR VARON CLARTE	SOLTERO	8.717.277	Oficina, Calle 96 No. 42 C - 29 Torre 1 Apto 902	3008152122
			Email: nestorvaronclarite@hotmail.com	
VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA				

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAA  
REFERENCIA 158962006 APARTAMENTO No.488  
Pagina 2 de 18



<b>Valor Total</b> \$303.000.000,00		<b>Cuota Inicial</b> \$92.137.500,00		<b>Crédito a Largo Plazo</b> \$210.862.500,00	
<b>Cronograma de Aportes</b>					
<b>Cuota</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha</b>	<b>Cuota</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha</b>
Separación	\$1.000.000,00	22/01/2018	4	\$12.137.500,00	30/10/2018
1	\$29.000.000,00	15/02/2018	5	\$30.000.000,00	15/12/2018
2	\$10.000.000,00	21/05/2018			
3	\$10.000.000,00	30/07/2018			
<p>La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del inmueble serán notificadas por el FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA mediante comunicación escrita con mínima treinta (30) días calendario de antelación, lo cual deberá ocurrir dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de terminación de la construcción del proyecto. El término de duración de la "FASE OPERATIVA o de Construcción del Proyecto" será el requerido para terminar el desarrollo y ejecución del mismo, el cual se estima en aproximadamente veinticuatro (24) meses, <u>promovables automáticamente por seis (6) meses más</u>, contados a partir de la culminación de la "FASE PRE-OPERATIVA".</p>					
Direcciones para notificaciones:					
LA FIDUCIARIA: Carrera 51 B No. 78 – 49 de Barranquilla.					
EL FIDEICOMITENTE: Calle 77B No. 57 – 141, Centro Empresarial Las Américas I, Oficina 1010, Barranquilla.					
EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: , Calle 96 No. 42 C – 29 Torre 1 Apto 902 Barranquilla					
EL FIDEICOMITENTE DEBE ACREDITAR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.					

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA: 1500002889 APARTAMENTO No. 408  
Pagina 3 de 19

ACCION  
FIDUCIARIA

**EL PRESENTE CONTRATO DE VINCULACION SE RIGE POR LAS SIGUIENTES CLAUSULAS**

Entre los suscritos, por un lado: a) **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, (también ACCION FIDUCIARIA S.A., ACCION, y/o simplemente LA FIDUCIARIA) obrando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA, b) **INVERSORES BERMONT S.A.S.** en calidad de FIDEICOMITENTE y c) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se registró por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes: Opc 8 en el piso fijo de 87.75 M2 por valor de \$

**ANTECEDENTES:**

1. Mediante documento privado de fecha trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016) se celebró un contrato de fiducia mercantil, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA en adelante EL FIDEICOMISO, contrato de fiducia, cuyo texto LOS BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocer y aceptar, tiene por objeto lo estipulado en su cláusula segunda:

**CLAUSULA SEGUNDA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que ACCION como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato:

- 2.1. Recibe de LOS FIDEICOMITENTES los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
  - 2.2. Manifiesta la titularidad jurídica de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
  - 2.3. Realiza los giros que instruyen LOS FIDEICOMITENTES, con autorización del INTERVENTOR, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.
  - 2.4. Recibe para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obligan a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierte de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establezcan adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue a LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éste, con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el contrato de vinculación.
  - 2.5. Realice los giros a los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que los solicite LOS FIDEICOMITENTES, con autorización del INTERVENTOR, en los términos establecidos en el presente contrato.
- 2.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se vinculan como tales al mencionado FIDEICOMISO con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que ACCION como administradora del FIDEICOMISO, le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsables de la construcción y gerencia del PROYECTO.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1306082899 APARTAMENTO No.488  
Página 4 de 19



3.- El proyecto Inmobiliario denominado TORRE GAIA consiste en la Construcción en los INMUEBLES, por parte del FIDEICOMITENTE, bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, del PROYECTO Inmobiliario denominado TORRE GAIA, que consiste en la construcción de un edificio de Dos sótanos, primer y segundo piso de parqueaderos y ocho pisos de aptos para un total de doce (12) pisos. Tendrá un área enajenable de 5.288 m2 aproximadamente compuesta por aproximadamente Sesenta y Seis (66) Apartamentos, ciento treinta y dos (132) parqueaderos privados, sesenta y seis (66) depósitos y dieciséis (16) parqueaderos de visitantes. No obstante la descripción anterior, a juicio del FIDEICOMITENTE el proyecto podrá, sufrir variaciones o modificaciones (Incluyendo el nombre del Edificio); en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido, deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado. Las modificaciones podrán ser el resultado de cambios que ordenen las autoridades competentes, por razones de tipo comercial a criterio de FIDEICOMITENTE tanto en relación con las unidades privadas como con la distribución del proyecto arquitectónico en sus zonas comunes, o por requerimientos de los arquitectos proyectistas de la obra.

4.- Que mediante documento privado se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES CONSORCIO CONSTRUCCIÓN URBANA FA-2637 cuyo vocero es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y el cual ha sido incrementado con los inmuebles identificados con folio de matrícula Inmobiliaria 040-51043 y 040-51044 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Será el FIDEICOMISO LOTE el Patrimonio Autónomo constituido para la administración de los bienes inmuebles destinados al desarrollo del PROYECTO, el cual será el encargado de escriturar las unidades a los Beneficiarios de Área al finalizar la fase OPERATIVA.

5.- Mediante documento privado de fecha ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016), se celebró Otrosí No. 1 del Contrato de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 entre la sociedad INVERSORES BERMONT S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., modificando el numeral 4.2.1. en el párrafo siguiente del literal f) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 referente al término de la Etapa Pre Operativa del PROYECTO, el cual reza así:

*"El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de DOCE (12) meses, contados a partir de la firma del Otrosí No. 1 modificadorio del Contrato de Fiducia de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079, prorrogables automáticamente por un periodo de DOCE (12) meses más por decisión del FIDEICOMITENTE".*

6.- La señora PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ elaboró los diseños arquitectónicos de los proyectos TORRE DE GAIA y CONDOMINIO BALKANES los cuales desarrolla INVERSORES BERMONT S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

7.- Que el día 30 Junio 2016 entre PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ e INVERSORES BERMONT S.A.S. se suscribió un acuerdo para la cesión de los derechos de los diseños arquitectónicos a favor de este último, por valor de \$350.000.000 de los cuales ya fueron cancelados \$50.000.000.

8.- En virtud de lo anterior las partes acordaron en la cláusula cuarta literal ii) del contrato de cesión, que el valor correspondiente a \$300.000.000 de la cesión sería pagado a la señora PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ en área en el proyecto TORRE DE GAIA, es decir mediante la transferencia del dominio de un apartamento en el Edificio TORRE DE GAIA, obligándose esta última a pagar el excedente del precio del inmueble, en caso de ser superior.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*



ACCION FIDUCIARIA S.A.  
 COMITADO DE FIDUCIACION  
 PREDIO DEL RECURSO TORRE GUA  
 ESTACION 18800000 APARTAMENTO No. 408  
 Mesa 7 de 20

9- Que la señora PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ se encuentra interesada en el apto Opc B piso 4to el cual tiene un área de 87.75 M2 y corresponde al valor en Sala de Ventas de \$ 307.125.000, por ende debe abonar la suma correspondiente a SIETE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (\$7.125.000) a la firma del presente documento.

10- Que al perfeccionamiento del presente contrato se deja establecido que el aporte de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) que INVERSORES BERMONT S.A.S hace al precio de la venta en favor de PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ salda en su totalidad la obligación descrita en el punto 7 de este escrito y por tanto PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ declara a INVERSORES BERMONT S.A.S a paz y salvo por ese concepto.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA.- OBJETO.-** El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO mediante la entrega de recursos en dinero, que le confiere el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que las funciones de ACCION están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.

La descripción, especificaciones, diseños y demás características del proyecto y del inmueble ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el ANEXO UNO, que hace parte del presente contrato. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA aceptan que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones, en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es obligación de ACCION el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

Dado que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del PROYECTO las unidades inmobiliarias que han quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponderá en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual será sometido el inmueble sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos y obligaciones propios de EL FIDEICOMITENTE.

El presente documento no constituye promesa de compraventa.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*



ACCION FIDUCIARIA S.A.  
CORPORATIVO INMOBILIARIO  
BOGOTÁ - COLOMBIA TORRE GEM  
BOGOTÁ - COLOMBIA VIVITAMENTO No. 408  
Bogotá, D.C.

Si el PROYECTO sufre cambios que desmejoren la calidad de la unidad inmobiliaria a ser restituída en BENEFICIO DE ÁREA en los términos del presente contrato únicamente en la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, deberá contar con la autorización del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sólo respecto de dicha ETAPA.

**SEGUNDA.- ENTREGA DE RECURSOS.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato. ACCION deberá administrar los dineros que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

En el evento en que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no entregue(n) los recursos pactados en las fechas y montos establecidos en el cronograma de aportes descrito en el cuadro inicial de este documento, habrá lugar al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima establecida por la Ley, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar por el no pago de tales recursos. Los recursos que paguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de manera extemporánea serán aplicados principalmente a los intereses moratorios causados y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a ACCION directamente, mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de CARTERA COLECTIVA ABIERTA ACCION UNO. NIT. 800.193.848-8 o FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO con NIT. 800.193.848-8, o mediante consignación en la cuenta de ahorros del FIDEICOMISO que indique LA FIDUCIARIA. El cliente deberá efectuar los pagos haciendo uso de la tarjeta de recaudo que le será entregada por EL FIDEICOMITENTE.

Si alguno de los recursos se entregan en cheque por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y éste fuera devuelto por la Entidad financiera por cualquier causa, ACCION por instrucción expresa y escrita de EL FIDEICOMITENTE cobrará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, hasta el día que se realice el pago, de acuerdo con la información que al efecto recibirá de EL FIDEICOMITENTE a cuyo cargo se encuentra el control y causación de tales intereses, en todo caso podrá cobrarse la sanción establecida en la Ley por la devolución del Cheque a criterio de EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiestan que aceptan que los recursos que entregan se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de sus recursos los hayan de entregar mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramiten el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia.

El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y su no otorgamiento no los exime de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar y por ende faculta a ACCIÓN y a EL FIDEICOMITENTE para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FINANCIERA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1000000000 APARTAMENTO No.400  
Página 7 de 19

ACCION  
FINANCIERA

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad Financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la firma de la escritura pública de transferencia el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera le fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL FIDEICOMITENTE. No obstante, estos podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO, durante cuarenta y cinco (45) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días hábiles antes mencionados, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagarán al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, EL FIDEICOMITENTE no es responsable por su aprobación, ni la pueda garantizar.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para aprobar y perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de EL FIDEICOMITENTE directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, para lo cual ACCIÓN a petición de aquellos, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

PARÁGRAFO CUARTO.- DOCUMENTOS DE GARANTÍA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan, todos los documentos que a juicio de EL FIDEICOMITENTE sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato. También EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1500002899 APARTAMENTO No. 408  
Página 8 de 19

**TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.-** En desarrollo del encargo fiduciario que se constituye por el presente contrato, ACCION administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO que ella administra. ACCION administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO.

Los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario, y sus rendimientos, en caso que hubiere, se dejarán a disposición de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, si dentro del plazo previsto en la cláusula siguiente, o de su prórroga, no se cumplen las condiciones establecidas para entregar los recursos al FIDEICOMITENTE. Los recursos aportados y sus rendimientos y los intereses, luego de cumplidas las condiciones para la entrega de recursos a EL FIDEICOMITENTE, serán del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO.-** El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a ACCIÓN, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos a través de Fondos de Inversión Colectiva, será para LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el evento de que no se den las condiciones necesarias para entregar los recursos a EL FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo establecido en la cláusula siguiente, y del FIDEICOMISO en caso contrario.

**CUARTA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE:** ACCION hará la entrega de los recursos a EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, una vez se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de inicio para la PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO:

- a) } La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. Los titulares de la licencia de construcción serán LOS FIDEICOMITENTES, o alguno de éstos, en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles. El radicado deberá ser expedido a LOS FIDEICOMITENTES o alguno de ellos. ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO coadyuvará la petición.
- c) La transferencia de EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO LOTE; además será requisito que el(los) inmueble(s) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN. En caso de que el BENEFICIARIO del FIDEICOMISO LOTE sea alguien distinto al FIDEICOMITENTE, se requerirá la aprobación del BENEFICIARIO.
- d) La entrega por parte de LOS FIDEICOMITENTES, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al sesenta por ciento (60%) del área enajenable del Proyecto, que será aproximadamente 5.288 m<sup>2</sup>, es decir, contratos de vinculación equivalentes a 3.172,8 m<sup>2</sup>, porcentaje que es considerado por LOS FIDEICOMITENTES como punto de equilibrio para el proyecto. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA  
REFERENCIA 1300002899 APARTAMENTO No. 400  
Página 9 de 19



- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de LOS FIDEICOMITENTES y el INTERVENTOR, en el que conste de dónde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.
- f) Carta de aprobación del crédito constructor, emitida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, en caso de que dicho crédito sea necesario para la construcción del PROYECTO. En caso de que LOS FIDEICOMITENTES decidan utilizar recursos propios para el desarrollo del PROYECTO, deberán constituir un encargo fiduciario en ACCION con la totalidad de los recursos necesarios para la culminación del PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de DOCE (12) meses, contados a partir de la firma del Croqui No. 1 modificatorio del Contrato de Fiducia de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079, prorrogables automáticamente por un periodo de DOCE (12) meses más por decisión del FIDEICOMITENTE, es decir, contados a partir del día 8 de agosto de 2016.

Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCION procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

Transcurrido el término inicialmente fijado para la culminación de la fase pre-operativa, incluyendo el de su eventual prórroga sin que se hayan cumplido los mencionados requisitos, los BENEFICIARIOS DE AREA tendrán la libertad de dar por terminado el respectivo contrato de vinculación sin que se les aplique la penalidad establecida. En el evento que decidan continuar, conservarán la posibilidad de retirarse sin penalidad, antes de que se acredite por parte del FIDEICOMITENTE, fuera del término inicialmente previsto y su eventual prórroga, el cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales anteriores y tendrán derecho a que se les entreguen los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo fiduciario, no obstante, ACCION podrá, una vez vencido el término inicialmente previsto para la culminación de la fase pre-operativa y el de su prórroga, dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y los correspondientes contratos de vinculación.

La obtención de los requisitos para culminar la fase pre-operativa, antes mencionados, es obligación exclusiva del FIDEICOMITENTE sin intervención alguna por parte de ACCION, o del FIDEICOMISO.

**QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se tendrán como tales para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO y en tal virtud, una vez entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA la totalidad de los recursos a que se obligan en el cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, y terminado por EL FIDEICOMITENTE el PROYECTO, les será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del presente documento, transferencia que le(s) hará ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO, en su oportunidad. La nomenclatura e identificación del inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne la entidad correspondiente.

**SEXTA.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.-** La descripción detallada de la cabida, del área construida, el área privada y el porcentaje de copropiedad que le será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA por ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales aparecen en el Listado de

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE CAR  
REFERENCIA 1906602899 APARTAMENTO No. 408  
Página 10 de 19



Especificaciones Anexo No. 1. No obstante, es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aceptan desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial.

Las dimensiones de muros, cónset, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se puedan presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de(los) inmueble[s]. En la transferencia de dominio a título de beneficio de las unidades individuales a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se incluirá el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que el desarrollo del PROYECTO y sus especificaciones, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrán directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

SÉPTIMA.- GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan que EL PROYECTO estará sometido al régimen de Propiedad Separada u Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

EL FIDEICOMITENTE garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no han enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declaran que su entrega real y material se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, amendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de un establecimiento de crédito que financia parcialmente la construcción. En todo caso EL FIDEICOMITENTE, se obliga a cancelar dicho gravamen, en cuanto se refiere a la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha unidad.

OCTAVA.- DECLARACIÓN DE EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato declaran y aceptan que EL PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, quienes por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierden tal calidad, y que ACCION será el titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE, en virtud de la presente vinculación.

NOVENA.- CLÁUSULA PENAL: SI EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incurren en mora superior a quince (15) días en una cualquiera de las cuotas establecidas en la parte inicial del presente contrato, o solicitan la terminación(desistimiento o retiro) del presente contrato y, por tanto, se deba proceder a la devolución de los recursos aportados hasta esa fecha por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, antes de que se cumplan las condiciones contempladas en el presente contrato, estando EL FIDEICOMITENTE dentro del término para acreditarlas, ACCION por instrucción de EL FIDEICOMITENTE devolverá dentro de los quince

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1900002009 APARTAMENTO No.408  
Página 11 de 19



(15) días siguientes a dicha instrucción, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Barranquilla, PREVIO DESCUENTO, a título de pena de una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total de la unidad inmobiliaria objeto de Beneficio de acuerdo con el presente contrato y el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF); quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE de vincular con relación al beneficio de que trata el presente contrato, otros terceros. Se entenderá que el BENEFICIARIO DE ÁREA se retira del negocio si incumple el pago consecutivo de dos o más cuotas establecidas en el presente contrato, y en tal caso se aplicará la sanción aquí indicada

En la misma forma se procederá en caso que la decisión de terminar el presente contrato por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se dé una vez cumplidas las condiciones establecidas en este contrato para la entrega de recursos, pero EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar hasta que a la unidad que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero, mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quien corresponda en los términos antes establecidos.

SI EL FIDEICOMITENTE no ha realizado la entrega del inmueble en el plazo señalado en este contrato por causas imputables únicamente a éste, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir el inmueble por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; EL FIDEICOMITENTE responderá frente al beneficiario de área con una suma equivalente al interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cada día de retardo en la entrega.

**DECIMA.- TITULO EJECUTIVO.-** Independientemente del mandato a que hace referencia la cláusula que antecede, las sumas a que se obligan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el Cronograma de Aportes, consagrado en la primera parte del presente Contrato, serán exigibles por la vía ejecutiva por ACCION, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de ACCIÓN de no haber recibido las sumas de dinero. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicialmente, por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

**DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.-** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con el menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GUAIA  
REFERENCIA 1500003899 APARTAMENTO No. 408



Página 12 de 19

costante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse, por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

Será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contenitiva de la transferencia de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se negaren a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de ACCION una remuneración de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma del instrumento público por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin.

Teniendo en cuenta que en la escritura de transferencia se podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será responsabilidad de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del día en que se realice la entrega material o real de la unidad resultante, la que ocurra primero.

**DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.-** EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

A partir del mes al que correspondía el día en que se entregue materialmente la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, serán del cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la tenencia del inmueble, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, etc.

No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se abstienen de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE.

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAR  
REFERENCIA 1999062009 APARTAMENTO No.408  
Página 13 de 19



Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia.

En ningún caso EL FIDEICOMITENTE será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados, tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

**DÉCIMA TERCERA: GARANTIAS-** EL FIDEICOMITENTE otorga las siguientes garantías al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato:

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos por EL FIDEICOMITENTE si éstos quedan registrados en el inventario de entrega.

**GARANTIA HASTA PRIMER MES.**

Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega, se cubren los elementos que presentan mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderán cerraduras, ajustes y/o ceramientos de ventanas, puertas de alcobas, baños y closet, instalaciones eléctricas como cortos en rosetas, balas, tomas TV, tomas de teléfono, chiflono, instalaciones hidráulicas como acoples, registros, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapes de agua, instalaciones sanitarias como taponamientos.

**GARANTIA HASTA 6 MESES**

Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas, vidrieras y humedades en muros y techos.

**GARANTIA POR 12 MESES:**

Teniendo en cuenta lo anterior, EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez las fisuras presentadas en pisos de madera, muros, techos y cielo rasos relacionados con pafletes, pintura y enchapes, ocasionadas por asentamientos de la construcción.

**EQUIPOS ESPECIALES (Horno, estufa, calentador de paso)**

Estos elementos serán adquiridos a proveedores nacionales y se hará entrega de las garantías con el inventario de entrega, en caso de daños de estos elementos comunicarse directamente con quien indique dicha garantía.

**EXCLUSIONES**

Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL FIDEICOMITENTE.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAR  
REFERENCIA 189992899 APARTAMENTO No. 488  
Pagina 14 de 19



Las observaciones que se registran en el acta de entrega serán atendidas oportunamente por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS.-** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.-** Las partes acuerdan la obligación de EL FIDEICOMITENTE de entregar a Paz y Salvo la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia, o la entrega del inmueble, la primera que suceda, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se llegare a causar, cobrar o liquidar a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato y luego con la tarifa individual que se facture.

**DÉCIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.-** EL FIDEICOMITENTE hará entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, en paz y a salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE ó por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- REMUNERACIÓN.-** ACCION tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en el Fondo de Inversión Colectiva FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO a aplicar lo previsto en el Reglamento de la misma, el cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan.

En el evento que a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deba aplicárseles la sanción establecida en la cláusula novena del presente contrato, se generará una comisión de administración a favor de la FIDUCIARIA equivalente al uno (1) por ciento de los aportes realizados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hasta la fecha en que se aplique la sanción.

En el evento que las cesiones se presenten por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA vinculados, se generará una comisión del cero punto tres por ciento (0.3%) del valor total de los aportes que se haya comprometido a entregar el Cedente.

**DÉCIMA OCTAVA.- VIGENCIA.-** El término de duración del presente Encargo Fiduciario será equivalente al término de duración de EL FIDEICOMISO.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GMA  
REFERENCIA 1800000000 APARTAMENTO No 400  
Página 15 de 19



**DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN.-** Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por la aplicación de la sanción prevista en la cláusula novena del presente contrato.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la imposibilidad de EL FIDEICOMITENTE de acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato.
5. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
6. Por las causales previstas en la ley.
7. Por común acuerdo entre las partes.

**VIGÉSIMA.- CESIÓN.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) VINCULADO(S) sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de EL FIDEICOMITENTE y ACCION respecto del cesionario.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Barranquilla, y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro contenido al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.-** Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA VINCULADO(S) se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ACCION al momento de la vinculación.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que:

- 23.1 En desarrollo del presente contrato, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
  - 23.2 ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.
  - 23.3 ACCION no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a EL FIDEICOMITENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.
- Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a ACCION por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

**VIGÉSIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES.-** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1500002899 APARTAMENTO No. 402  
Página 16 de 19.



entre las partes con anterioridad. Las partes de mutuo acuerdo podrán realizar por escrito modificaciones al presente contrato de vinculación.

**VIGÉSIMA QUINTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

**25.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y LOS BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S) declaro(amós) que lei(mos) detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendí(mos) y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**25.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA  
Correo: [defensor@accionconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensor@accionconsumidor@heritage.com.co)  
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
Teléfonos: 6214418, 6214378  
Fax: 6214378

**25.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION diríjase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**VIGÉSIMA SEXTA, FALLECIMIENTO:** SI EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallece, o de ser varios, uno de ellos fallece, EL FIDEICOMITENTE dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato, al igual que a las demás personas que tengan la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE podrá dar por terminado o resuelto este contrato, lo cual deberá ser notificado por ésta a los sucesores de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ahora confiere mandato irrevocable a EL FIDEICOMITENTE, para que con base en lo dispuesto en el Artículo 2195 del Código Civil, consigne en un fondo de cartera colectiva administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a nombre de EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión líquida), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio. En el evento en que sean varios

*ELEX Y BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
REGIMEN REGIMIO TORRE GAMA  
REFERENCIA 138882288 APARTAMENTO No. 888  
Pagina 17 de 19



LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE deberá además notificar por escrito al vencimiento del plazo de seis (6) meses antes pactado, su decisión de dar por terminado o resuelto este contrato a los restantes BENEFICIARIOS DE ÁREA, a quienes devolverá dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de tal notificación, las sumas recibidas como aportes junto con los rendimientos respectivos, si los hay. Si LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA distintos al fallecido no comparecen a recibir las sumas a devolver, EL FIDEICOMITENTE las consignará en un fondo de cartera colectiva administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a nombre de éstos. Comunicada por escrito al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores así como a los restantes BENEFICIARIO DE ÁREA en evento en que sean varios esta decisión, queda EL FIDEICOMITENTE en libertad de vincular a terceras personas al (los) inmueble(s) de que trata el presente contrato. Si dentro del término de seis meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE continuará con el negocio de que da cuenta este contrato, con el sucesor o sucesores a quien(es) se le(s) adjudique(n) los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato, salvo que este(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos o reportado en la lista Clinton y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s) por esta razón, EL FIDEICOMITENTE devolverá las sumas recibidas, de la manera indicada en esta cláusula.

PLANO APTO TIPO 8



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

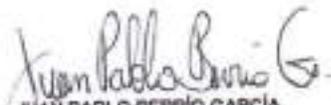
---

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1500002899 APARTAMENTO No.408  
Pagina 18 de 18



**EL FIDEICOMITENTE**

  
JUAN PABLO BERRIO GARCIA  
C.C. No. 16.071.331 de Manizales  
Representante Legal  
INVERSORES BERMONT S.A.S.  
NIT 900.153.599-0

LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS

  
ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA  
C.C. No. 7.480.359 de Barranquilla  
Representante legal  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente  
En su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**

  
NESTOR VARON OLARTE  
C.C. No. 8.717.277 de Barranquilla

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 1500002899  
Apto.498  
Página 1 de 4

**OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 1500002899**

- a) **JUAN PABLO BERRIO GARCIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 16.071.331 de Manizales, quien actúa en el presente contrato, en calidad Representante Legal de la sociedad denominada **INVERSORES BERMONT SAS**, entidad identificada con el NIT. 900.153.590-0, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato como parte integral del mismo, quien en adelante y para los efectos del presente contrato ha de denominarse como el **FIDEICOMITENTE**;
- b) **ALFREDO BUSTILLO ARIZA**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número 7.480.309 expedida en Barranquilla, quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079** con NIT 806.012.921-0 cuya vocera es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Decima (10a.) del Circuito de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro (X) matrícula mercantil de 01908651 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, en adelante el **FIDEICOMISO**;
- c) **NESTOR VARON OLARTE** mayor de edad, vecino de la ciudad de Barranquilla identificado con cédula de ciudadanía número 8.717.277, en adelante el **BENEFICIARIO DE ÁREA**;

Las Partes han convenido modificar parcialmente el Contrato de Vinculación al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 ENCARGO FIDUCIARIO NO. 1500002899**, teniendo en cuenta las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.-** Que mediante documento privado de fecha 13 de abril de 2015 se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079** (en adelante el "**FIDEICOMISO**");

**SEGUNDA.-** Que el término establecido en dicho contrato para finalizar la **FASE PRE-OPERATIVA** e iniciar la **FASE OPERATIVA** se estipuló en el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del precitado contrato, el cual venció el pasado ocho (8) de agosto de 2018;

**TERCERA.-** Que el **FIDEICOMITENTE**, lo cual ratifica con la firma del presente Otrósi, solicitó a la Fiduciaria la suscripción del presente documento con el ánimo de prorrogar el término con el que cuenta el **FIDEICOMITENTE** para acreditar las condiciones establecidas en el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del precitado contrato de fiducia para finalizar la **FASE PRE-OPERATIVA** e iniciar la **FASE OPERATIVA** del **FIDEICOMISO**;

**CUARTA.-** Que aquellos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que quieran permanecer vinculados al **FIDEICOMISO** a través del respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN** deberán manifestar su aceptación al término de que trata la consideración anterior, la cual registró para todos los efectos en su respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**;

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002899  
Apto-402  
Página 2 de 4

QUINTA.- Que mediante documento privado de fecha 19 de enero de 2018 el BENEFICIARIO DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO suscribieron CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079;

SEXTA.- Que mediante documento privado de fecha 06 de Agosto de 2018 el FIDEICOMITENTE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. modificaron parcialmente el Contrato de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 con el ánimo de ampliar el término de acreditación por parte del FIDEICOMITENTE de las condiciones para decretar punto de equilibrio y así finalizar la FASE PRE-OPERATIVA del FIDEICOMISO. Mediante dicho documento, en su cláusula Tercera, se estipuló lo siguiente:

CLÁUSULA TERCERA.- En mérito de la modificación consagrada en el presente otrosí al Contrato, será necesario que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 a la fecha, conozcan y manifiesten por escrito su aceptación de manera libre y espontánea, de lo contenido en el presente Otrosí No. 2 al Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 de conformidad a los correspondientes contratos de vinculación suscritos.

En el evento, que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA decida(n) no aceptar en los términos indicados, ACCIÓN procederá con la restitución de los recursos aportados a la fecha con los rendimientos generados, si fuere el caso, y sin la aplicación de penalidad alguna, hecho que manifiestará conocer y aceptar el FIDEICOMITENTE.

SEPTIMA.- Que el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA convienen en reformar el cuadro de la primera página del contrato de vinculación en los ítems a) PARQUEADERO, cambiando de número de parqueadero de 25 y 26 a 11 y 11

En mérito de lo expuesto en líneas precedentes, las Partes convienen en celebrar otrosí al Contrato de Vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002899, en adelante el "Contrato", el cual ha de regirse en lo general, por las disposiciones aplicables para este tipo de contratos, y en lo particular por las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA.- El BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que conoce y acepta los términos del OTROSÍ NO. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 mediante el cual se amplió el término para acreditar por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, las condiciones necesarias para dar por terminada la FASE PRE OPERATIVA del PROYECTO, y por ende para que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, modificando el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del Contrato, cuyo texto reza lo siguiente:

Y-)

El término para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones se amplía por un término adicional de TRES (3) meses, contados a partir del OCHO (8) de agosto de DOS MIL DIECIOCHO (2018), plazo que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término igual al inicial, a menos que EL FIDEICOMITENTE GERENTE remita una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial en el sentido de no prorrogar el plazo'.

CLÁUSULA SEGUNDA.- El resto de condiciones y términos del numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del Contrato se mantienen vigentes e inmutables para todos los efectos correspondientes.

CLÁUSULA TERCERA.- Modificar la primera página del Contrato de Vinculación suscrito mediante fecha 19 de enero de 2018 por las Partes arriba establecidas, la cual rezará lo siguiente

Página 2 de 4

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROBÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA 3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002899  
Apto 408  
Página 3 de 4

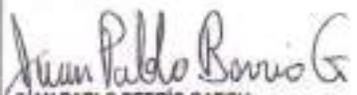
Fiduciaria		ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali.		
Proyecto		TORRE DE GAIA	Fideicomiso	FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA 3079
EL FIDEICOMITENTE		INVERSORES BERMONT S.A.S.		
Apartamento 408	78,98M2 Área Privada (Aproximada)  87.75 M2 Área Construida (Aproximada))	Matrícula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Fecha firma este contrato: (d/m/a): 19/01/2018  Encargo No. 150002899	
Parqueaderos 11 y 11 Matrícula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		Estrato 5		Valor aproximado de administración: \$ 3.000 x M2
Beneficiarios de Área	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
NESTOR VARON OLARTE	SOLTERO	8.717.277	Oficina. Calle 96 No. 42 C - 29 Torre 1 Apto 902	3008152122
			Email: nestorvaronolarte Hotmail.com	

**CLÁUSULA CUARTA.-** El resto de las cláusulas del Contrato de Vinculación precitado, permanecerán incólumes y continuarán vigentes.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en tres (3) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de Barranquilla, el 23 de Agosto de 2018.

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002289  
Apto.488  
Página 4 de 4

<p><b>EL FIDEICOMITENTE</b></p>  <p>JUAN PABLO BERRIO GARCIA Representante legal C.C. No. 16.071.331 de Merizales INVERSORES BERMONT S.A.S. NIT 900.153.699-0</p>	<p><b>EL FIDEICOMISO</b></p>  <p>ALFREDO BUSTILLO ARIZA C.C. No. 7.480.350 de Berranquilla Representante Legal FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 administrado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.</p>
<p><b>EL BENEFICIARIO DE AREA</b></p>  <p>NESTOR VARON OLARTE C.C. 8.717.277</p>	

## ELEX Y BEATRIZ CANTILLO CASTRO ABOGADA TITULADA

### ESTADO DE CUENTA

Proyecto: PA-3079 FIDEICOMISO RECURSOS TORRE DANA  
Inmueble: Unidad N. 406 / APARTAMENTO



Nombre: NESTOR VARON OLARTE  
Identificación: CC 6717277  
Dirección: CALLE 43 27 32 BARRIANGULLA  
Código Postal: 0001500002899  
Valor Inmueble: \$ 303.000.000,00

Nº. 935.012.921-0

VALOR COMPROMISO	\$ 303.000.000,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 86.208.094,19
VALOR PENDIENTE	\$ 216.791.905,81

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. Tel. 9915090  
Constructor: INVERSORES BERMONT SAS. N.º. 935153599

Fecha de corte: 31/01/2019 Pág 1 de 1

PLAN DE PAGOS				
CASA	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	05/01/2018	1.805.000,00	1.805.000,00
2	CUOTA INICIAL	15/01/2018	30.800.000,00	30.800.000,00
3	CUOTA INICIAL	21/05/2018	10.805.300,00	10.805.300,00
4	CUOTA INICIAL	30/07/2018	10.800.000,00	10.800.000,00
5	CUOTA INICIAL	30/13/2018	11.157.500,00	11.157.500,00
6	CUOTA INICIAL	16/12/2018	30.800.000,00	0,00
7	CUOTA INICIAL	19/01/2019	216.862.500,00	0,00
TOTAL COMPROMISO			\$ 303.000.000,00	\$ 86.208.094,19

DETALLE DE APORTES			
Fecha Compromiso	Fecha Aportación	Valor Consignado	Observación
06/02/2018	06/02/2018	1.800.000,00	ABONOS POR CONSIGNACION
20/02/2018	20/02/2018	43.208.094,19	ABONOS POR CONSIGNACION
29/12/2018	29/12/2018	10.000.000,00	ABONOS POR CONSIGNACION
TOTAL CONSIGNADO:		\$ 86.208.094,19	

PONEMOS A SU DISPOSICIÓN LOS SIGUIENTES MEDIOS DE PAGO:

<b>1</b> <b>Tarjeta de Recaudo</b> <small>Aplicación automática a su Estado de Cuenta.</small>	<b>2</b> <b>PSE - Centro de Negocios</b> <small>Aplicación automática a su Estado de Cuenta.</small>	<b>3</b> <b>Formato Código de Barras</b> <small>Aplicación automática a su Estado de Cuenta.</small>
<b>4</b> <b>Transferencia Electrónica</b> <small>Aplicación manual a su PC/CELULAR/CELULAR  <small>Modelo de solicitud: <a href="#">solicitudtransferencia@accion.com.co</a></small> </small>	<b>5</b> <b>Consignación Convenios</b> <small>BANCOLOMBIA ebanco / OCCIDENTE eocor  <small>Ref. 2 No. de convenio, Ref. 2 Mensura sobre el inmueble  <small>Depositar el dinero en el convenio.</small> </small> </small>	<b>IMPORTANTE:</b> <small>Si usted realiza su pago mediante los recursos 4 y 5  <small>y no envía la solicitud al correo electrónico, su pago  <small>no podrá ser consignado y debe aplicarse automáticamente.</small> </small> </small>



(415)77266980781560200001500002899/0200/017277

NOMBRE	FECHA DE PAGO	FORMA DE PAGO			
		EFFECTIVO	CHEQUE	BANCO	NÚMERO
VARON OLARTE NESTOR		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
Valor a Pagar		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1500002897 APARTAMENTO No.308  
Página 1 de 20



Fiduciaria		ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali.		
Proyecto		TORRE DE GAIA	Fideicomiso	FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA 3079
EL FIDEICOMITENTE		INVERSORES BERMONT S.A.S.		
Apartamento 308	78,98M2 Área Privada (Aproximada)  87,75 M2 Área Construida (Aproximada)	Matricula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Fecha firma este contrato: (d/m/a): 19/01/2018  Encargo No. 1500002897	
Parqueaderos 25 y 26 Matricula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		Estrato 5		Valor aproximado de administración: \$ 3.000 x M2
Beneficiarios de Área	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
NESTOR VARON CLARTE	SOLTERO	8.717.277	Oficina, Calle 95 No. 42 C - 29 Torre 1 Apto 902	3008152122
			Email: nestorvaronclarte@hotmail.com	
<b>VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA</b>				

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1000002887 APARTAMENTO No.368  
Página 2 de 19



Valor Total \$307.125.000,00		Cuota Inicial \$92.137.500,00		Credito a Largo Plazo \$214.987.500,00	
Cronograma de Aportes					
Cuota	Valor	Fecha	Cuota	Valor	Fecha
Deposición	\$1.000.000,00	22/01/2018	11	\$3.000.000,00	30/01/2019
1	\$19.000.000,00	15/02/2018	12	\$3.000.000,00	30/02/2019
2	\$5.000.000,00	21/03/2018	13	\$3.000.000,00	30/03/2019
3	\$5.000.000,00	30/04/2018	14	\$3.000.000,00	30/04/2019
4	\$3.000.000,00	30/06/2018	15	\$3.000.000,00	30/05/2019
5	\$3.000.000,00	30/07/2018	16	\$3.000.000,00	30/06/2019
6	\$3.000.000,00	30/08/2018	17	\$3.000.000,00	30/07/2019
7	\$3.000.000,00	30/09/2018	18	\$3.000.000,00	30/08/2019
8	\$3.000.000,00	30/10/2018	19	\$3.000.000,00	30/09/2019
9	\$3.000.000,00	30/11/2018	20	\$3.000.000,00	30/10/2019
10	\$3.000.000,00	30/12/2018	21	\$11.137.500,00	30/11/2019

La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del inmueble serán notificadas por el FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA mediante comunicación escrita con mínima treinta (30) días calendario de antelación, lo cual deberá ocurrir dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de terminación de la construcción del proyecto. El término de duración de la "FASE OPERATIVA o de Construcción del Proyecto" será el requerido para terminar el desarrollo y ejecución del mismo, el cual se estima en aproximadamente veinticuatro (24) meses, prorrogables automáticamente por seis (6) meses más, contados a partir de la culminación de la "FASE PRE-OPERATIVA".

28 Direcciones para notificaciones:

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA: 1000022227 APARTAMENTO No. 306  
Página 3 de 19



LA FIDUCIARIA: Carrera 51 B No. 76 – 49 de Barranquilla.
EL FIDEICOMITENTE: Calle 77B No. 57 – 141, Centro Empresarial Las Américas I, Oficina 1010, Barranquilla.
EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: . Calle 96 No. 42 C – 29 Torre 1 Apto. 902 Barranquilla
EL FIDEICOMITENTE DEBE ACREDITAR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

**EL PRESENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN SE RIGE POR LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS**

Entre los suscritos, por un lado: a) ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., (también ACCION FIDUCIARIA S.A., ACCION, y/o simplemente LA FIDUCIARIA) obrando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA, b) INVERSORES BERMONT S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y c) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se registró por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes: Opc B en el piso 6to de 87.75 M2 por valor de \$

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante documento privado de fecha trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016) se celebró un contrato de fiducia mercantil, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA en adelante EL FIDEICOMISO, contrato de fiducia, cuyo texto LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA declaran conocer y aceptar, tiene por objeto lo estipulado en su cláusula segunda:

**CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato:

- 2.1. Recibe de LOS FIDEICOMITENTES los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
- 2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2.3. Realice los giros que instruyen LOS FIDEICOMITENTES, con autorización del INTERVENTOR, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.
- 2.4. Reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en el

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 130000287 APARTAMENTO No 308



Página 4 de 19

presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue a LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éste, con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la retención de ACCION establecida en el contrato de vinculación.

- 2.5. Realice los gastos a los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que los solicite LOS FIDEICOMITENTES, con autorización del INTERVENTOR, en los términos establecidos en el presente contrato.
- 2.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se vinculan como tales al mencionado FIDEICOMISO con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que ACCION como administradora del FIDEICOMISO, le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsables de la construcción y gerencia del PROYECTO.
- 3.- El proyecto inmobiliario denominado TORRE GAIA consiste en la Construcción en los INMUEBLES, por parte del FIDEICOMITENTE, bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, del PROYECTO inmobiliario denominado TORRE GAIA, que consiste en la construcción de un edificio de Dos sótanos, primer y segundo piso de parqueaderos y ocho pisos de aptos para un total de doce (12) pisos. Tendrá un área enajenable de 5.288 m<sup>2</sup> aproximadamente compuesta por aproximadamente Sesenta y Seis (66) Apartamentos, ciento treinta y dos (132) parqueaderos privados, sesenta y seis (66) depósitos y dieciséis (16) parqueaderos de visitantes. No obstante la descripción anterior, a juicio del FIDEICOMITENTE el proyecto podrá sufrir variaciones o modificaciones (incluyendo el nombre del Edificio); en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido, deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado. Las modificaciones podrán ser el resultado de cambios que ordenen las autoridades competentes, por razones de tipo comercial a criterio de FIDEICOMITENTE tanto en relación con las unidades privadas como con la distribución del proyecto arquitectónico en sus zonas comunes, o por requerimientos de los arquitectos proyectistas de la obra.
- 4.- Que mediante documento privado se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES CONSORCIO CONSTRUCCIÓN URBANA FA-2537 cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y el cual ha sido incrementado con los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 040-51043 y 040-51044 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Será el FIDEICOMISO LOTE el Patrimonio Autónomo constituido para la administración de los bienes inmuebles destinados al desarrollo del PROYECTO, el cual será el encargado de escriturar las unidades a los Beneficiarios de Área al finalizar la fase OPERATIVA.
- 5.- Mediante documento privado de fecha ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016), se celebró Otrosí No. 1 del Contrato de Fideicia Mercantil FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 entre la sociedad INVERSORES BERMONT S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., modificando el numeral 4.2.1. en el párrafo siguiente del literal f) de la Clausula Cuarta del Contrato de Fideicia Mercantil FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 referente al término de la Etapa Pre Operativa del PROYECTO, el cual reza así:

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA: 1900002887 APARTAMENTO No 308  
Página 5 de 19



"El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de DOCE (12) meses, contados a partir de la firma del Oficio No. 1 modificatorio del Contrato de Fiducia de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079, prorrogable automáticamente por un periodo de DOCE (12) meses más por decisión del FIDEICOMITENTE".

6- La señora PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ elaboró los diseños arquitectónicos de los proyectos TORRE DE GAIA y CONDOMINIO BALKANES los cuales desarrolla INVERSORES BERMONT S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

7- Que el día 30 Junio 2016 entre PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ e INVERSORES BERMONT S.A.S. se suscribió un acuerdo para la cesión de los derechos de los diseños arquitectónicos a favor de este último, por valor de \$350.000.000 de los cuales ya fueron cancelados \$50.000.000.

8- En virtud de lo anterior las partes acordaron en la cláusula cuarta literal iii del contrato de cesión, que el valor correspondiente a \$300.000.000 de la cesión sería pagado a la señora PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ en áreas en el proyecto TORRE DE GAIA, es decir mediante la transferencia del dominio de un apartamento en el Edificio TORRE DE GAIA, obligándose esta última a pagar el excedente del precio del inmueble, en caso de ser superior.

9- Que la señora PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ se encuentra interesada en el apto Opc B piso 4to al cual tiene un área de 67.75 M2 y corresponde al valor en Sala de Ventas de \$ 307.125.000, por ende debe abonar la suma correspondiente a SIETE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (\$7.125.000) a la firma del presente documento.

10- Que al perfeccionamiento del presente contrato se deja establecido que el aporte de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) que INVERSORES BERMONT S.A.S. hace al precio de la venta en favor de PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ salda en su totalidad la obligación descrita en el punto 7 de este escrito y por tanto PATRICIA CONSUEGRA PERTUZ declara a INVERSORES BERMONT S.A.S. a paz y salvo por ese concepto.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA- OBJETO.-** El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO mediante la entrega de recursos en dinero, que le confiere el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que las funciones de ACCION están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 150000997 APARTAMENTO No 308  
Página 6 de 19



La descripción, especificaciones, diseños y demás características del proyecto y del inmueble ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el ANEXO UNO, que hace parte del presente contrato. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA aceptan que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones, en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es obligación de ACCION el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

Dado que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del PROYECTO las unidades inmobiliarias que han quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponderá en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual será sometido el inmueble sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos y obligaciones propios de EL FIDEICOMITENTE.

El presente documento no constituye promesa de compraventa.

Si el PROYECTO sufre cambios que desmejoren la calidad de la unidad inmobiliaria a ser recibida en BENEFICIO DE ÁREA en los términos del presente contrato únicamente en la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, deberá contar con la autorización del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sólo respecto de dicha ETAPA.

**SEGUNDA.- ENTREGA DE RECURSOS.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato. ACCION deberá administrar los dineros que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

En el evento en que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no entregue(n) los recursos pactados en las fechas y montos establecidos en el cronograma de aportes descrito en el cuadro inicial de este documento, habrá lugar al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima establecida por la Ley, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar por el no pago de tales recursos. Los recursos que paguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de manera extemporánea serán aplicados principalmente a los intereses moratorios causados y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a ACCION directamente, mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de CARTERA COLECTIVA ABIERTA ACCION UNO, NIT. 800.193.848-8 o FONDO ABIERTO ACCION UNO con NIT. 800.193.848-8, o mediante consignación en la cuenta de ahorros del FIDEICOMISO que indique LA FIDUCIARIA. El cliente deberá efectuar los pagos haciendo uso de la tarjeta de recaudo que le será entregada por EL FIDEICOMITENTE.

Si alguno de los recursos se entregan en cheque por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y éste fuera devuelto por la Entidad financiera por cualquier causa, ACCION por instrucción expresa y escrita de EL FIDEICOMITENTE cobrará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, hasta el día que se realice el pago, de acuerdo con la información que al efecto recibirá de EL

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1500002867 APARTAMENTO No. 308

Página 7 de 19



FIDEICOMITENTE a cuyo cargo se encuentra el control y causación de tales intereses, en todo caso podrá cobrarse la sanción establecida en la Ley por la devolución del Cheque a criterio de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiestan que aceptan que los recursos que entregan se imputan primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de sus recursos los hayan de entregar mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramiten el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia.

El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y su no otorgamiento no los exime de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar y por ende faculta a ACCIÓN y a EL FIDEICOMITENTE para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad Financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la firma de la escritura pública de transferencia el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera le fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no dare(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL FIDEICOMITENTE. No obstante, estos podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO, durante cuarenta y cinco (45) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se calcularán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días hábiles antes mencionados, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagarán al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, EL FIDEICOMITENTE no es responsable por su aprobación, ni la puede garantizar.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE SUMA  
REFERENCIA 150002287 AFANTAMENTO No 268

Página 8 de 19



**PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligan a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para aprobar y perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de EL FIDEICOMITENTE directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, para lo cual ACCIÓN a petición de aquellos, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

**PARÁGRAFO CUARTO.- DOCUMENTOS DE GARANTÍA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligan a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan, todos los documentos que a juicio de EL FIDEICOMITENTE sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato. También EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

**TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.-** En desarrollo del encargo fiduciario que se constituye por el presente contrato, ACCIÓN administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO que ella administra. ACCIÓN administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en el contrato de fiducia por medio del cual se constituye el FIDEICOMISO.

Los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario, y sus rendimientos, en caso que hubiere, se dejarán a disposición de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, si dentro del plazo previsto en la cláusula siguiente, o de su prórroga, no se cumplen las condiciones establecidas para entregar los recursos al FIDEICOMITENTE. Los recursos aportados y sus rendimientos y los intereses, luego de cumplidas las condiciones para la entrega de recursos a EL FIDEICOMITENTE, serán del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO.-** El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a ACCIÓN, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos a través de Fondos de Inversión Colectiva, será para LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el evento de que no se den las condiciones necesarias para entregar los recursos a EL FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo establecido en la cláusula siguiente, y del FIDEICOMISO en caso contrario.

**CUARTA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE:** ACCIÓN hará la entrega de los recursos a EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, una vez se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de inicio para la PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO:

- a) La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecución. Los titulares de la licencia de construcción serán LOS FIDEICOMITENTES, o alguno de éstos, en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles. El radicado deberá ser expedido a LOS FIDEICOMITENTES o alguno de ellos. ACCIÓN como vocero del FIDEICOMISO coadyuvará la petición.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 180002297 APARTAMENTO No 308  
Página 9 de 19



- c) La transferencia de EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO LOTE; además está requisito que el(los) inmueble(s) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN. En caso de que el BENEFICIARIO del FIDEICOMISO LOTE sea alguien distinto al FIDEICOMITENTE, se requerirá la aprobación del BENEFICIARIO.
- d) La entrega por parte de LOS FIDEICOMITENTES, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al sesenta por ciento (60%) del área enajenable del Proyecto, que será aproximadamente 5.288 m2, es decir, contratos de vinculación equivalentes a 3.172,8 m2, porcentaje que es considerado por LOS FIDEICOMITENTES como punto de equilibrio para el proyecto. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO NO PODRÁN ENCONTRARSE EN MORA SUPERIOR AL 50% DEL VALOR DE LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGARON EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de LOS FIDEICOMITENTES y el INTERVENTOR, en el que conste de donde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.
- f) Carta de aprobación del crédito constructor, emitida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, en caso de que dicho crédito sea necesario para la construcción del PROYECTO. En caso de que LOS FIDEICOMITENTES decidan utilizar recursos propios para el desarrollo del PROYECTO, deberán constituir un encargo fiduciario en ACCIÓN con la totalidad de los recursos necesarios para la culminación del PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de DOCE (12) meses, contados a partir de la firma del Oficio No. 1 modificatorio del Contrato de Fiducia de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079, prorrogables automáticamente por un periodo de DOCE (12) meses más por decisión del FIDEICOMITENTE, es decir, contados a partir del día 8 de agosto de 2016.

Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCIÓN procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

Transcurrido el término inicialmente fijado para la culminación de la fase pre-operativa, incluyendo el de su eventual prórroga sin que se hayan cumplido los mencionados requisitos, los BENEFICIARIOS DE ÁREA tendrán la libertad de dar por terminado el respectivo contrato de vinculación sin que se les aplique la penalidad establecida. En el evento que decidan continuar, conservarán la posibilidad de retirarse sin penalidad, antes de que se acredite por parte del FIDEICOMITENTE, fuera del término inicialmente previsto y su eventual prórroga, el cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales anteriores y tendrán derecho a que se les entreguen los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo fiduciario, no obstante, ACCIÓN podrá, una vez vencido el término inicialmente previsto para la culminación de la fase previa y el de su prórroga, dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y los correspondientes contratos de vinculación.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE DAAA  
REFERENCIA 1900002897 APARTAMENTO No 308  
Página 10 de 19



La obtención de los requisitos para culminar la fase pre-operativa, antes mencionados, es obligación exclusiva del FIDEICOMITENTE sin intervención alguna por parte de ACCIÓN, o del FIDEICOMISO.

**QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrán como tal(es) para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO y en tal virtud, una vez entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de los recursos a que se obligan en el cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, y terminado por EL FIDEICOMITENTE el PROYECTO, les será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del presente documento, transferencia que le(s) hará ACCIÓN como vocera de EL FIDEICOMISO, es su oportunidad. La nomenclatura e identificación del inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne la entidad correspondiente.

**SEXTA.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.-** La descripción detallada de la cabida del área construida, el área privada y el porcentaje de copropiedad que le será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones Anexo No. 1. No obstante, es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aceptan desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial.

Las dimensiones de muros, cióset, ventanas, espejos, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del(los) inmueble(s). En la transferencia de dominio a título de beneficio de las unidades individuales a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se incluirá el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que el desarrollo del PROYECTO y sus especificaciones, es responsabilidad (única y exclusiva) de EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

**SÉPTIMA.- GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conciben y aceptan que EL PROYECTO estará sometido al régimen de Propiedad Separada u Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

EL FIDEICOMITENTE garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no han enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declaran que su entrega real y material se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1900002009 APARTAMENTO No.408  
Página 11 de 19



(15) días siguientes a dicha instrucción, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Barranquilla, PREVIO DESCUENTO, a título de pena de una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total de la unidad inmobiliaria objeto de Beneficio de acuerdo con el presente contrato y el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF); quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE de vincular con relación al beneficio de que trata el presente contrato, otros terceros. Se entenderá que el BENEFICIARIO DE ÁREA se retira del negocio si incumple el pago consecutivo de dos o más cuotas establecidas en el presente contrato, y en tal caso se aplicará la sanción aquí indicada

En la misma forma se procederá en caso que la decisión de terminar el presente contrato por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se dé una vez cumplidas las condiciones establecidas en este contrato para la entrega de recursos, pero EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar hasta que a la unidad que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero, mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quien corresponda en los términos antes establecidos.

SI EL FIDEICOMITENTE no ha realizado la entrega del inmueble en el plazo señalado en este contrato por causas imputables únicamente a éste, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir el inmueble por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; EL FIDEICOMITENTE responderá frente al beneficiario de área con una suma equivalente al interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cada día de retardo en la entrega.

**DECIMA.- TITULO EJECUTIVO.-** Independientemente del mandato a que hace referencia la cláusula que antecede, las sumas a que se obligan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el Cronograma de Aportes, consagrado en la primera parte del presente Contrato, serán exigibles por la vía ejecutiva por ACCION, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de ACCIÓN de no haber recibido las sumas de dinero. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicialmente, por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

**DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.-** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con el menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GLAXA  
REFERENCIA 1900060897 APARTAMENTO No. 308  
Página 12 de 19



necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de ACCION de no haber recibido las sumas de dinero. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicialmente, por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

**DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.-** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá adelantarse o adelantarse, por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la porción que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1961.

Será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listo los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contenitiva de la transferencia de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se negaren a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de ACCION una remuneración de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma del instrumento público por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL BENEFICIARIO DE ÁREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin.

Teniendo en cuenta que en la escritura de transferencia se podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será responsabilidad de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del día en que se realice la entrega material o real de la unidad resultante, la que ocurre primero.

**DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.-** EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAA  
REFERENCIA 150002887 APARTAMENTO No.308  
Pagina 13 de 19



beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

A partir del mes al que correspondiera el día en que se entregue materialmente la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, serán del cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la tenencia del inmueble, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, etc.

No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se abstienen de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE.

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia.

En ningún caso EL FIDEICOMITENTE será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados, tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

**DECIMA TERCERA: GARANTIAS:-** EL FIDEICOMITENTE otorga las siguientes garantías al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato:

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanales, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos por EL FIDEICOMITENTE si éstos quedan registrados en el inventario de entrega.

**GARANTIA HASTA PRIMER MES.**

Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega, se cubren los elementos que presentan mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderán cerraduras, ajustes y/o ceramientos de ventanas, puertas de alcobas, baños y closet, instalaciones eléctricas como cordos en rosetas, balas, tomas TV, tomas de teléfono, citófono, instalaciones hidráulicas como acoples, registros, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapeos de agua, instalaciones sanitarias como taponamientos.

**GARANTIA HASTA 6 MESES**

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GMA  
REFERENCIA 150002897 APARTAMENTO No.308  
Página 14 de 19



Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en verrientas, puertas, vidrieras y humedades en muros y techos.

**GARANTÍA POR 12 MESES:**

Teniendo en cuenta lo anterior, EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez las fisuras presentadas en pisos de madera, muros, techos y cielo rasos relacionados con papeles, pintura y enchapes, ocasionadas por asentamientos de la construcción.

**EQUIPOS ESPECIALES (Horno, estufa, calentador de paso)**

Estos elementos serán adquiridos a proveedores nacionales y se hará entrega de las garantías con el inventario de entrega, en caso de daños de estos elementos comunicarse directamente con quien indique dicha garantía.

**EXCLUSIONES**

Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL FIDEICOMITENTE.

Las observaciones que se registren en el acta de entrega serán atendidas oportunamente por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS.-** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.-** Las partes acuerdan la obligación de EL FIDEICOMITENTE de entregar a Paz y Salvo la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia, o la entrega del inmueble, la primera que suceda, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se llegare a causar, cobrar o liquidar a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato y luego con la tarifa individual que se facture.

**DÉCIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.-** EL FIDEICOMITENTE hará entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, en paz y a salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GMA  
REFERENCIA 199992899 APARTAMENTO No 499  
Página 15 de 19



**DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN.-** Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por la aplicación de la sanción prevista en la cláusula novena del presente contrato.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la imposibilidad de EL FIDEICOMITENTE de acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato.
5. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
6. Por las causales previstas en la ley.
7. Por común acuerdo entre las partes.

**VIGÉSIMA.- CESIÓN.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) VINCULADO(S) sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de EL FIDEICOMITENTE y ACCION respecto del cesionario.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Barranquilla, y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro contenido al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.-** Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA VINCULADO(S) se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ACCION al momento de la vinculación.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que:

- 23.1 En desarrollo del presente contrato, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
  - 23.2 ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.
  - 23.3 ACCION no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a EL FIDEICOMITENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.
- Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a ACCION por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

**VIGÉSIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES.-** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1500002899 APARTAMENTO No. 402  
Página 16 de 19.



entre las partes con anterioridad. Las partes de mutuo acuerdo podrán realizar por escrito modificaciones al presente contrato de vinculación.

**VIGÉSIMA QUINTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

**25.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y LOS BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S) declaro(amos) que lei(mos) detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendí(amos) y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**25.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA  
Correo: [defensor@accionconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensor@accionconsumidor@heritage.com.co)  
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
Teléfonos: 6214418, 6214378  
Fax: 6214378

**25.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION diríjase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**VIGÉSIMA SEXTA, FALLECIMIENTO:** SI EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallece, o de ser varios, uno de ellos fallece, EL FIDEICOMITENTE dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato, al igual que a las demás personas que tengan la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE podrá dar por terminado o resuelto este contrato, lo cual deberá ser notificado por ésta a los sucesores de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ahora confiere mandato irrevocable a EL FIDEICOMITENTE, para que con base en lo dispuesto en el Artículo 2195 del Código Civil, consigne en un fondo de cartera colectiva administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a nombre de EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión líquida), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio. En el evento en que sean varios

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 190002897 APARTAMENTO No 308  
Página 17 de 19



contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidordelin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidordelin.htm)

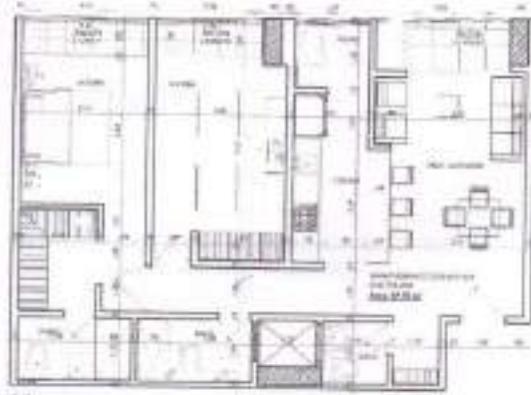
**VIGÉSIMA SEXTA. FALLECIMIENTO:** Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallece, o de ser varios, uno de ellos fallece. EL FIDEICOMITENTE dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato, al igual que a las demás personas que tengan la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE podrá dar por terminado o resuelto este contrato, lo cual deberá ser notificado por éste a los sucesores de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ahora confiere mandato irrevocable a EL FIDEICOMITENTE, para que con base en lo dispuesto en el Artículo 2195 del Código Civil, consigne en un fondo de cartera colectiva administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a nombre de EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión líquida), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio. En el evento en que sean varios LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE deberá además notificar por escrito al vencimiento del plazo de seis (6) meses antes pactado, su decisión de dar por terminado o resuelto este contrato a los restantes BENEFICIARIOS DE ÁREA, a quienes devolverá dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de tal notificación, las sumas recibidas como aportes junto con los rendimientos respectivos, si los hay. Si LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA distintos al fallecido no comparecen a recibir las sumas a devolver, EL FIDEICOMITENTE las consignará en un fondo de cartera colectiva administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a nombre de éstos. Comunicada por escrito al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores así como a los restantes BENEFICIARIO DE ÁREA en evento en que sean varios esta decisión, queda EL FIDEICOMITENTE en libertad de vincular a terceras personas al (os) inmueble(s) de que trata el presente contrato. Si dentro del término de seis meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE continuará con el negocio de que da cuenta este contrato, con el sucesor o sucesores a quien(es) se le(s) adjudique(n) los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato, salvo que este(s) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos o reportado en la lista Clinton y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s) por esta razón, EL FIDEICOMITENTE devolverá las sumas recibidas, de la manera indicada en esta cláusula.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAS  
REFERENCIA 190002897 APARTAMENTO No 308  
Pagina 18 de 19



PLANO APTO TIPO B



**Se omite balcón habitación principal**

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Barranquilla, en tres originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL FIDEICOMITENTE y otro para ACCION, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1500003997 APARTAMENTO No.388  
Página 19 de 19



**EL FIDEICOMITENTE**

  
JUAN PABLO BERRIO GARCIA  
C.C. No. 16.871.331 de Manizales  
Representante Legal  
INVERSORES BERMONT S.A.S.  
NIT 900.153.599-0

LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS



ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA  
C.C. No. 7.480.359 de Barranquilla  
Representante legal  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente  
En su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**

  
NESTOR VARON CLARTE  
C.C. No. 8.717.277 de Barranquilla

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002897  
Apto.308  
Página 1 de 4

**OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002897**

- a) **JUAN PABLO BERRIO GARCIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 15.071.331 de Manizales, quien actúa en el presente contrato, en calidad Representante Legal de la sociedad denominada **INVERSORES BERMONT SAS**, entidad identificada con el NIT. 900.153.599-0, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato como parte integral del mismo, quien en adelante y para los efectos del presente contrato ha de denominarse como el **FIDEICOMITENTE**;
- b) **ALFREDO BUSTILLO ARIZA**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número 7.480.359 expedida en Barranquilla, quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079** con NIT 805.012.921-0 cuya vocera es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos sesenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10.a.) del Cruce de Calí, inscrita en el Registro Mercantil que
- c) **NESTOR VARON CLARTE** mayor de edad, vecino de la ciudad de Barranquilla identificado con cédula de ciudadanía número 8.717.277, en adelante el **BENEFICIARIO DE ÁREA**;

Las Partes han convenido modificar parcialmente el Contrato de Vinculación al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002897**, teniendo en cuenta las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.-** Que mediante documento privado de fecha 13 de abril de 2015 se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079** (en adelante el "FIDEICOMISO");

**SEGUNDA.-** Que el término establecido en dicho contrato para finalizar la **FASE PRE-OPERATIVA** e iniciar la **FASE OPERATIVA** se estipuló en el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del precitado contrato, el cual venció el pasado ocho (8) de agosto de 2018;

**TERCERA.-** Que el **FIDEICOMITENTE**, lo cual ratifica con la firma del presente Otrosí, solicitó a la Fiduciaria la suscripción del presente documento con el ánimo de prorrogar el término con el que cuenta el **FIDEICOMITENTE** para acreditar las condiciones establecidas en el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del precitado contrato de fideicomiso para finalizar la **FASE PRE-OPERATIVA** e iniciar la **FASE OPERATIVA** del **FIDEICOMISO**;

**CUARTA.-** Que aquellos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que quieran permanecer vinculados al **FIDEICOMISO** a través del respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN** deberán manifestar su aceptación al término de que trata la consideración anterior, la cual regirá para todos los efectos en su respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**;

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 1500022987  
Ago. 2018  
Página 2 de 4

**QUINTA.-** Que mediante documento privado de fecha 19 de enero de 2018 el BENEFICIARIO DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO suscribieron CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079;

**SEXTA.-** Que mediante documento privado de fecha 08 de Agosto de 2018 el FIDEICOMITENTE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. modificaron parcialmente el Contrato de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 con el ánimo de ampliar el término de acreditación por parte del FIDEICOMITENTE de las condiciones para decretar punto de equilibrio y así finalizar la FASE PRE-OPERATIVA del FIDEICOMISO. Mediante dicho documento, en su cláusula Tercera, se estipuló lo siguiente:

**CLÁUSULA TERCERA.-** En mérito de la modificación consagrada en el presente otrosí al Contrato, será necesario que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 a la fecha, conozcan y manifiesten por escrito su aceptación de manera libre y espontánea, de lo contenido en el presente Otrosí No. 2 al Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 de conformidad a los correspondientes contratos de vinculación suscritos.

En el evento, que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA decida(n) no aceptar en los términos indicados, ACCIÓN procederá con la restitución de los recursos aportados a la fecha con los rendimientos generados, si fuere el caso, y sin la aplicación de penalidad alguna, hecho que manifiestan conocer y aceptar el FIDEICOMITENTE.

**SEPTIMA.-** Que el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA convienen en reformar el cuadro de la primera página del contrato de vinculación en los ítems a) PARQUEADERO, cambiando de número de parqueadero de 25 y 26 a 13 y 14

En mérito de lo expuesto en líneas precedentes, las Partes convienen en celebrar otrosí al Contrato de Vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 ENCARGO FIDUCIARIO NO. 1500022987, en adelante el "Contrato", el cual ha de registrarse en lo general, por las disposiciones aplicables para este tipo de contratos, y en lo particular por las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMERA.-** El BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que conoce y acepta los términos del OTROSÍ NO. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, INMOBILIARIO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 mediante el cual se amplió el término para acreditar por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, las condiciones necesarias para dar por terminada la FASE PRE OPERATIVA del PROYECTO, y por ende para que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, modificando el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del Contrato, cuyo texto reza lo siguiente:

*Y...)*

El término para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones se amplía por un término adicional de **TRES (3) meses**, contados a partir del OCHO (8) de agosto de DOS MIL DIECIOCHO (2018), plazo que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término igual al inicial, a menos que EL FIDEICOMITENTE GERENTE remita una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial en el sentido de no prorrogar el plazo".

**CLÁUSULA SEGUNDA.-** El resto de condiciones y términos del numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del Contrato se mantienen vigentes e incólumes para todos los efectos correspondientes.

**CLÁUSULA TERCERA.-** Modificar la primera página del Contrato de Vinculación suscrito mediante fecha 19 de enero de 2018 por las Partes arriba establecidas, lo cual reza lo siguiente:

Página 2 de 4

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

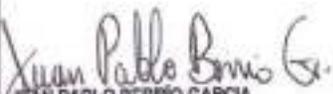
OTROS NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 1500002897  
Apto. 308  
Página 3 de 4

Fiduciaria	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali.			
Proyecto	TORRE DE GAIA	Fideicomiso	FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA 3079	
EL FIDEICOMITENTE		INVERSORES BERMONT S.A.S.		
Apartamento 308	78,98M2 Área Privada (Aproximada)  87.75 M2 Área Construida (Aproximada))	Matrícula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Fecha firma este contrato: (d/m/a): 19/01/2018  Encargo No. 1500002897	
Parqueaderos 13 y 14 Matrícula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		Estrato 5		Valor aproximado de administración: \$ 3.000 x M2
Beneficiarios de Área	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
NESTOR VARON OLARTE	SOLTERO	8.717.277	Oficina. Calle 96 No. 42 C-29 Torre 1 Apto 902	3008152122
			Email: nestorvaronolarte Hotmail.com	

**CLÁUSULA CUARTA.** El resto de las cláusulas del Contrato de Vinculación precitado, permanecerán inalteradas y continuarán vigentes.

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

OTROSÍ N.º 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO N.º 1500002897  
Año 398  
Página 4 de 4

<p>EL FIDEICOMITENTE</p>  <p>JUAN PABLO BERRÍO GARCÍA Representante legal C.C. No. 16.071.331 de Manizales INVERSORES BERMONT S.A.S. NIT 900.153.509-0</p>	<p>EL FIDEICOMISO</p>  <p>ALFREDO BUSTILLO ARIZA CC. No. 7.490.350 de Barranquilla Representante Legal FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 administrado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.</p>
<p>EL BENEFICIARIO DE ÁREA</p>  <p>NESTOR VARÓN OLARTE C.C. 8.717.277</p>	

# ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO

## ABOGADA TITULADA

### ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-3579 FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
Inmueble: Unidad N. 305 / APARTAMENTO



Nombre: NESTOR VARON OLARTE  
Identificación: CC 8717277  
Dirección: CALLE 43 27 32 BARRANQUILLA  
Encargo: 0001500002897  
Valor Inmueble: \$ 307.125.000,00

NIL 805.012.821-0

VALOR COMPROMISO	\$ 307.125.000,00
VALOR CONDONADO	\$ 51.155.162,09
VALOR PENDIENTE	\$ 245.969.837,91

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. Tel: 6915090  
Constructor: INVERSORES BERMONT SAS NIL 900153599

Fecha de corte: 21/01/2021 Pág 1 de 2

#### PLAN DE PAGOS

Conta	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	2019/03/19	1.000.000,00	1.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	19/03/2019	15.000.000,00	15.000.000,00
3	CUOTA INICIAL	21/03/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
4	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
5	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
6	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
7	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
8	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
9	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
10	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
11	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
12	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
13	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
14	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
15	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00
16	CUOTA INICIAL	26/04/2019	5.000.000,00	5.000.000,00

#### DETALLE DE APORTES

Fecha Compromiso	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
08/03/2019	24/03/2019	1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
20/03/2019	20/03/2019	22.755.162,09	ADICION POR CONSIGNACION
26/03/2019	26/03/2019	15.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
17/03/2019	17/03/2019	15.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
24/03/2019	24/03/2019	15.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
<b>TOTAL CONDONADO</b>		<b>\$ 81.155.162,09</b>	

#### PONEMOS A SU DISPOSICIÓN LOS SIGUIENTES MEDIOS DE PAGO:

<p><b>1 Tarjeta de Recauda</b> Aplicación automática a su Estado de Cuenta.</p>	<p><b>2 PSE - Centro de Negocios</b> Aplicación automática a su Estado de Cuenta.</p>	<p><b>3 Formato Código de Barras</b> Aplicación automática a su Estado de Cuenta.</p>
<p><b>4 Transferencia Electrónica</b> Aplicación manual a su Estado de Cuenta mediante el código de barras.</p>	<p><b>5 Consignación Convenios</b> BANCOLEONIA #0696 / OCCIDENTE #0277 Ref. a los códigos de identificación de los convenios. Aplicación manual a su Estado de Cuenta mediante el código de barras.</p>	<p><b>IMPORTANTE:</b> Si usted realiza su pago mediante los apartados 4 o 5, y no desea la emisión de un comprobante de pago, su pago no podrá ser acreditado y no se aplicará el rebate de interés.</p>



(41577099900281980201050150000289700202)8717277

NOMBRE	FECHA DE PAGO	FORMA DE PAGO			
VARON OLARTE NESTOR		EFFECTIVO	CHEQUE	BANCA	NUMERO
Valor a Pagar		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1500002900 APARTAMENTO No.703  
Página 1 de 18



Fiduciaria		ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Circulo de Cali.			
Proyecto		TORRE DE GAIA	Fideicomiso	FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA 3079	
EL FIDEICOMITENTE		INVERSORES BERMONT S.A.S.			
Apartamento 703	84,51 M2 Área Privada (Aproximada)  93,90 M2 Área Construida (Aproximada)	Matrícula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		Fecha firma este contrato: (d/m/a): 19/01/2018  Encargo No. 1500002900	
Parqueaderos 60 y 61 Matrícula Individual SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		Estrato 5		Valor aproximado de administración: \$ 3.000 x M2	
Beneficiarios de Área	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono	
1. NESTOR VARON OLARTE	SOLTERO	CC 8.717.277	Res. Calle 96 No. 42 C - 29 Torre 1 Apto 902	3008152122	
			Email: nestorvaronolarte@hotmail.com		
<b>VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA</b>					
Valor Total \$325.000.000,00		Cuota Inicial \$98.595.000,00		Crédito a Largo Plazo \$226.405.000,00	
<b>Cronograma de Aportes</b>					
Cuota	Valor	Fecha	Cuota	Valor	Fecha

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1300002900 APARTAMENTO No 702  
Página 2 de 18



Deposición					
	\$1.000.000,00	22/01/2018	15		
1	\$29.000.000,00	15/02/2018	16		
2	\$10.000.000,00	21/05/2018	17		
3	\$10.000.000,00	30/07/2018	18		
4	\$18.595.000,00	30/10/2018	19		
5	\$30.000.000,00	30/12/2018	20		
6			21		

La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del inmueble serán notificadas por el FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA mediante comunicación escrita con mínima treinta (30) días calendario de antelación, lo cual deberá ocurrir dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de terminación de la construcción del proyecto. El término de duración de la "FASE OPERATIVA o de Construcción del Proyecto" será el requerido para terminar el desarrollo y ejecución del mismo, el cual se estima en aproximadamente veinticuatro (24) meses, prorrogables automáticamente por seis (6) meses más, contados a partir de la culminación de la "FASE PRE-OPERATIVA".

Direcciones para notificaciones:

LA FIDUCIARIA: Carrera 51 B No. 75 - 49 de Barranquilla.

EL FIDEICOMITENTE: Calle 77B No. 57 - 141, Centro Empresarial Las Américas I, Oficina 1010, Barranquilla.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Calle 88 No. 42 C - 29 Torre 1 Apto 902 Barranquilla

EL FIDEICOMITENTE DEBE ACREDITAR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

**EL PRESENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN SE RIGE POR LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS**

Entre los suscritos, por un lado: a) ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., (también ACCION FIDUCIARIA S.A., ACCION, y/o simplemente LA FIDUCIARIA) obrando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA, b) INVERSORES BERMONT S.A.S. en

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 158882866 APARTAMENTO No 763  
Página 3 de 18



S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y c) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

1.- Mediante documento privado de fecha trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016) se celebró un contrato de fiducia mercantil, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA en adelante EL FIDEICOMISO, contrato de fiducia, cuyo texto LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA declaran conocer y aceptar, tiene por objeto lo estipulado en su cláusula segunda;

**CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que ACCION como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato:

- 2.1. Recibe de LOS FIDEICOMITENTES los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
- 2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2.3. Realice los giros que instruyan LOS FIDEICOMITENTES, con autorización del INTERVENTOR, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.
- 2.4. Recibe para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue a LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éste, con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el contrato de vinculación.
- 2.5. Realice los giros a los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que los solicite LOS FIDEICOMITENTES, con autorización del INTERVENTOR, en los términos establecidos en el presente contrato.

2.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan como tal(es) al mencionado FIDEICOMISO con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que ACCION como administradora del FIDEICOMISO, le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsables de la construcción y gerencia del PROYECTO.

3.- El proyecto inmobiliario denominado TORRE GAIA consiste en la Construcción en los INMUEBLES, por parte del FIDEICOMITENTE, bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, del PROYECTO inmobiliario denominado TORRE GAIA, que consiste en la construcción de un edificio de Dos sótanos, primer y segundo piso de parqueaderos y ocho pisos de aptos para un total de doce (12) pisos. Tendrá un área enajenable de 5,289 m<sup>2</sup> aproximadamente compuesta por aproximadamente Sesenta y Seis (66) Apartamentos, ciento treinta y dos (132) parqueaderos privados, sesenta y seis (66) depósitos y dieciséis (16) parqueaderos de visitantes. No obstante la descripción anterior, a juicio del FIDEICOMITENTE el proyecto podrá, sufrir

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1500002800 APARTAMENTO No 703  
Página 4 de 18.



variaciones o modificaciones (incluyendo el nombre del Edificio); en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido, deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado. Las modificaciones podrán ser el resultado de cambios que ordenen las autoridades competentes, por razones de tipo comercial a criterio de FIDEICOMITENTE tanto en relación con las unidades privadas como con la distribución del proyecto arquitectónico en sus zonas comunes, o por requerimientos de los arquitectos proyectistas de la obra.

4.- Que mediante documento privado se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTES CONSORCIO CONSTRUCCIÓN URBANA FA-2637 cuya vocera es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y el cual ha sido incrementado con los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 040-51043 y 040-51044 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Será el FIDEICOMISO LOTE el Patrimonio Autónomo constituido para la administración de los bienes inmuebles destinados al desarrollo del PROYECTO, el cual será el encargado de escriturar las unidades a los Beneficiarios de Área al finalizar la fase OPERATIVA.

5.- Mediante documento privado de fecha ocho (8) de agosto de dos mil dieciséis (2016), se celebró Otrosí No. 1 del Contrato de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 entre la sociedad INVERSORES BERMONT S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., modificando el numeral 4.2.1. en el parágrafo siguiente del literal f) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 referente al término de la Etapa Pre Operativa del PROYECTO, el cual reza así:

*"El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de DOCE (12) meses, contados a partir de la firme del Otrosí No. 1 modificatorio del Contrato de Fiducia de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079, prorrogables automáticamente por un periodo de DOCE (12) meses más por decisión del FIDEICOMITENTE"*

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA.- OBJETO.-** El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO mediante la entrega de recursos en dinero, que le confiere el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que las funciones de ACCION están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.

La descripción, especificaciones, diseños y demás características del proyecto y del inmueble ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el ANEXO UNO, que hace parte del presente contrato. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA aceptan que el proyecto inicial

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIK  
REFERENCIA 1588802848 APARTAMENTO No.769  
Página 5 de 18



puede ser objeto de modificaciones, en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es obligación de ACCION el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

Dado que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del PROYECTO las unidades inmobiliarias que han quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponderá en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual será sometido el inmueble sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos y obligaciones propios de EL FIDEICOMITENTE.

El presente documento no constituye promesa de compraventa.

Si el PROYECTO sufre cambios que desmejoren la calidad de la unidad inmobiliaria a ser restituida en BENEFICIO DE ÁREA en los términos del presente contrato (únicamente en la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, deberá contar con la autorización del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sólo respecto de dicha ETAPA.

**SEGUNDA.- ENTREGA DE RECURSOS.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato. ACCION deberá administrar los dineros que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

En el evento en que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no entregue(n) los recursos pactados en las fechas y montos establecidos en el cronograma de aportes descrito en el cuadro inicial de este documento, habrá lugar al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima establecida por la Ley, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar por el no pago de tales recursos. Los recursos que paguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de manera extemporánea serán aplicados principalmente a los intereses moratorios causados y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a ACCION directamente, mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de CARTERA COLECTIVA ABIERTA ACCION UNO. NIT. 800.193.848-8 o FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO con NIT. 800.193.848-8, o mediante consignación en la cuenta de ahorros del FIDEICOMISO que indique LA FIDUCIARIA. El cliente deberá efectuar los pagos haciendo uso de la tarjeta de recaudo que le será entregada por EL FIDEICOMITENTE.

Si alguno de los recursos se entregan en cheque por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y éste fuera devuelto por la Entidad financiera por cualquier causa, ACCION por instrucción expresa y escrita de EL FIDEICOMITENTE cobrará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, hasta el día que se realice el pago, de acuerdo con la información que al efecto recibirá de EL FIDEICOMITENTE a cuyo cargo se encuentra el control y causación de tales intereses, en todo caso podrá cobrarse la sanción establecida en la Ley por la devolución del Cheque a criterio de EL FIDEICOMITENTE.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TOPFRE GAMA  
REFERENCIA 190002200 APARTAMENTO No 703  
Página 6 de 18



**PARÁGRAFO PRIMERO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiestan que aceptan que los recursos que entregan se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de sus recursos los hayan de entregar mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impondrán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramitan el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia.

El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y su no otorgamiento no los exime de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar y por ende faculta a ACCIÓN y a EL FIDEICOMITENTE para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad Financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la firma de la escritura pública de transferencia el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera le fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL FIDEICOMITENTE. No obstante, estos podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO, durante cuarenta y cinco (45) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días hábiles antes mencionados, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagarán al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, EL FIDEICOMITENTE no es responsable por su aprobación, ni la puede garantizar.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1000002000 APARTAMENTO No.700  
Pagina 7 de 18



escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para aprobar y perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de EL FIDEICOMITENTE directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, para lo cual ACCIÓN a petición de aquellos, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

**PARÁGRAFO CUARTO.- DOCUMENTOS DE GARANTÍA.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la(s) unidad(es) Inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan, todos los documentos que a juicio de EL FIDEICOMITENTE sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato. También EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

**TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.-** En desarrollo del encargo fiduciario que se constituye por el presente contrato, ACCIÓN administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO que ella administra. ACCIÓN administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO.

Los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario, y sus rendimientos, en caso que hubiere, se dejarán a disposición de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, si dentro del plazo previsto en la cláusula siguiente, o de su prórroga, no se cumplen las condiciones establecidas para entregar los recursos al FIDEICOMITENTE. Los recursos aportados y sus rendimientos y los intereses, luego de cumplidas las condiciones para la entrega de recursos a EL FIDEICOMITENTE, serán del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO.-** El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a ACCIÓN, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos a través de Fondos de Inversión Colectiva, será para LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el evento de que no se den las condiciones necesarias para entregar los recursos a EL FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo establecido en la cláusula siguiente, y del FIDEICOMISO en caso contrario.

**CUARTA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE:** ACCIÓN hará la entrega de los recursos a EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, una vez se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de inicio para la PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO:

- a) ) La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. Los titulares de la licencia de construcción serán LOS FIDEICOMITENTES, o alguno de éstos, en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles. El radicado deberá ser expedido a LOS FIDEICOMITENTES o alguno de ellos. ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO coadyuvará la petición.
- c) La transferencia de EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO LOTE; además será requisito que el(los) inmueble(s) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1966602966 APARTAMENTO No.703  
Pagina 8 de 18



- concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN. En caso de que el BENEFICIARIO del FIDEICOMISO LOTE sea alguien distinto al FIDEICOMITENTE, se requerirá la aprobación del BENEFICIARIO.
- d) La entrega por parte de LOS FIDEICOMITENTES, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al sesenta por ciento (60%) del área enajenable del Proyecto, que será aproximadamente 5.288 m<sup>2</sup>, es decir, contratos de vinculación equivalentes a 3.172,8 m<sup>2</sup>, porcentaje que es considerado por LOS FIDEICOMITENTES como punto de equilibrio para el proyecto. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES. ACCIÓN no participe en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENDIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO NO PODRÁN ENCONTRARSE EN MORA SUPERIOR AL 50% DEL VALOR DE LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGARON EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de LOS FIDEICOMITENTES y el INTERVENTOR, en el que conste de dónde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.
- f) Carta de aprobación del crédito constructor, emitida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, en caso de que dicho crédito sea necesario para la construcción del PROYECTO. En caso de que LOS FIDEICOMITENTES decidan utilizar recursos propios para el desarrollo del PROYECTO, deberán constituir un encargo fiduciario en ACCION con la totalidad de los recursos necesarios para la culminación del PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de DOCE (12) meses, contados a partir de la firma del Oficio No. 1 modificadorio del Contrato de Fiducia de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079, prorrogables automáticamente por un periodo de DOCE (12) meses más por decisión del FIDEICOMITENTE, es decir, contados a partir del día 8 de agosto de 2018.

Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCION procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

Transcurrido el término inicialmente fijado para la culminación de la fase pre-operativa, incluyendo el de su eventual prórroga sin que se hayan cumplido los mencionados requisitos, los BENEFICIARIOS DE AREA tendrán la libertad de dar por terminado el respectivo contrato de vinculación sin que se les aplique la penalidad establecida. En el evento que decidan continuar, conservarán la posibilidad de retirarse sin penalidad, antes de que se acredite por parte del FIDEICOMITENTE, fuera del término inicialmente previsto y su eventual prórroga, el cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales anteriores y tendrán derecho a que se les entreguen los recursos que se encuentran en su correspondiente encargo fiduciario, no obstante, ACCIÓN podrá, una vez vencido el término inicialmente previsto para la culminación de la fase previa y el de su prórroga, dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y los correspondientes contratos de vinculación.

La obtención de los requisitos para culminar la fase pre-operativa, antes mencionados, es obligación exclusiva del FIDEICOMITENTE sin intervención alguna por parte de ACCIÓN, o del FIDEICOMISO.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAA  
REFERENCIA 1306602966 APARTAMENTO No 703  
Página 9 de 18



**QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrán como tal(es) para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO y en tal virtud, una vez entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de los recursos a que se obligan en el cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, y terminado por EL FIDEICOMITENTE el PROYECTO, les será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del presente documento, transferencia que le(s) hará ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO, en su oportunidad. La nomenclatura e identificación del inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne la entidad correspondiente.

**SEXTA.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.-** La descripción detallada de la cabida, del área construida, el área privada y el porcentaje de copropiedad que le será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales aparezcan en el Listado de Especificaciones Anexo No. 1. No obstante, es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aceptan desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO puedan sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial.

Las dimensiones de muros, closet, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de[los] inmueble[s]. En la transferencia de dominio a título de beneficio de las unidades individuales a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se incluirá el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que el desarrollo del PROYECTO y sus especificaciones, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrán directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

**SÉPTIMA.- GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan que EL PROYECTO estará sometido al régimen de Propiedad Separada u Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

EL FIDEICOMITENTE garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no han enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declaran que su entrega real y material se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de un establecimiento de crédito que financie parcialmente la construcción. En todo caso EL FIDEICOMITENTE, se

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA: 1300000000 APARTAMENTO No. 705  
Página 10 de 18



obliga a cancelar dicho gravamen, en cuanto se refiere a la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha unidad.

**OCTAVA.- DECLARACIÓN DE EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato declaran y aceptan que EL PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, quienes por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierden tal calidad, y que ACCION será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE, en virtud de la presente vinculación.

**NOVENA.- CLÁUSULA PENAL:** Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incurren en mora superior a quince (15) días en una cualquiera de las cuotas establecidas en la parte inicial del presente contrato, o soliciten la terminación (desistimiento o retiro) del presente contrato y, por tanto, se deba proceder a la devolución de los recursos aportados hasta esa fecha por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, antes de que se cumplan las condiciones contenidas en el presente contrato, estando EL FIDEICOMITENTE dentro del término para acreditarlas, ACCION por instrucción de EL FIDEICOMITENTE devolverá dentro de los quince (15) días siguientes a dicha instrucción, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Barranquilla, PREVIO DESCUENTO, a título de pena de una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total de la unidad inmobiliaria objeto de Beneficio de acuerdo con el presente contrato y el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF); quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE de vincular con relación al beneficio de que trata el presente contrato, otros terceros. Se entenderá que el BENEFICIARIO DE ÁREA se retira del negocio si incumple el pago consecutivo de dos o más cuotas establecidas en el presente contrato, y en tal caso se aplicará la sanción aquí indicada

En la misma forma se procederá en caso que la decisión de terminar el presente contrato por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se dé una vez cumplidas las condiciones establecidas en este contrato para la entrega de recursos, pero EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar hasta que a la unidad que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero, mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quien corresponda en los términos antes establecidos.

Si EL FIDEICOMITENTE no ha realizado la entrega del inmueble en el plazo señalado en este contrato por causas imputables únicamente a éste, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir el inmueble por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; EL FIDEICOMITENTE responderá frente al beneficiario de área con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cada día de retardo en la entrega.

**DECIMA.- TITULO EJECUTIVO.-** Independientemente del mandato a que hace referencia la cláusula que antecede, las sumas a que se obligan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el Cronograma de Aportes, consagrado en la primera parte del presente Contrato, serán exigibles por la vía ejecutiva por ACCIÓN, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de ACCIÓN de no haber recibido las sumas de dinero. Los costos que se causen

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1300002000 APARTAMENTO No. 200  
Página 11 de 18.



por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicialmente, por parte del BENEFICIARIO DE AREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

**DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.-** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse, por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le concede, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

Será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contenitiva de la transferencia de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

SI EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se negaren a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de ACCION una remuneración de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma del instrumento público por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL BENEFICIARIO DE AREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin.

Teniendo en cuenta que en la escritura de transferencia se podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será responsabilidad de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del día en que se realice la entrega material o real de la unidad resultante, la que ocurra primero.

**DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.-** EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1500002900 APARTAMENTO No 703  
Página 12 de 18



A partir del mes al que correspondía el día en que se entregue materialmente la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, serán del cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la tenencia del inmueble, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, etc.

No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se abstienen de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE.

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia.

En ningún caso EL FIDEICOMITENTE será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados, tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

**DÉCIMA TERCERA: GARANTIAS:-** EL FIDEICOMITENTE otorga las siguientes garantías al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato:

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escombros, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos por EL FIDEICOMITENTE si éstos quedan registrados en el inventario de entrega.

**GARANTIA HASTA PRIMER MES.**

Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega, se cubren los elementos que presentan mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderán cerraduras, ajustes y/o cerramientos de ventanas, puertas de alcobas, baños y closet, instalaciones eléctricas como cortos en rosetas, balas, tomas TV, tomas de teléfono, citófono, instalaciones hidráulicas como acoples, registros, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapes de agua, instalaciones sanitarias como taponamientos.

**GARANTIA HASTA 6 MESES**

Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas, vidrieras y humedades en muros y techos.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAA  
REFERENCIA 19000922000 APARTAMENTO No. 703  
Página 13 de 18



**GARANTÍA POR 12 MESES:**

Teniendo en cuenta lo anterior, EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez las fisuras presentadas en pisos de madera, muros, techos y cielo rasos relacionados con pañetes, pintura y enchapes, ocasionadas por asentamientos de la construcción.

**EQUIPOS ESPECIALES (Horno, estufa, calentador de paso)**

Estos elementos serán adquiridos a proveedores nacionales y se hará entrega de las garantías con el inventario de entrega, en caso de daños de estos elementos comunicarse directamente con quien indique dicha garantía.

**EXCLUSIONES**

Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL FIDEICOMITENTE.

Las observaciones que se registran en el acta de entrega serán atendidas oportunamente por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS.-** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.) serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.-** Las partes acuerdan la obligación de EL FIDEICOMITENTE de entregar a Paz y Salvo la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia, o la entrega del inmueble, la primera que suceda, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se llegare a causar, cobrar o liquidar a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato y luego con la tarifa individual que se facture.

**DÉCIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.-** EL FIDEICOMITENTE hará entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, en paz y a salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GARCIA  
REFERENCIA 1500002900 APARTAMENTO No 203  
Pagina 14 de 18



de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE ó por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- REMUNERACIÓN.-** ACCION tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en el Fondo de Inversión Colectiva FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO a aplicar lo previsto en el Reglamento de la misma, el cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan.

En el evento que a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deba aplicárseles la sanción establecida en la cláusula novena del presente contrato, se generará una comisión de administración a favor de la FIDUCIARIA equivalente al uno (1) por ciento de los aportes realizados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hasta la fecha en que se aplique la sanción.

En el evento que las cesiones se presenten por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA vinculados, se generará una comisión del cero punto tres por ciento (0.3%) del valor total de los aportes que se haya comprometido a entregar el Cedente.

**DÉCIMA OCTAVA.- VIGENCIA.-** El término de duración del presente Encargo Fiduciario será equivalente al término de duración de EL FIDEICOMISO.

**DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN.-** Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por la aplicación de la sanción prevista en la cláusula novena del presente contrato.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la imposibilidad de EL FIDEICOMITENTE de acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato.
5. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
6. Por las causales previstas en la ley.
7. Por común acuerdo entre las partes.

**VIGÉSIMA.- CESIÓN.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) VINCULADO(S) sólo podrán ceder en todo o en parte al presente contrato, con la autorización de EL FIDEICOMITENTE y ACCION respecto del cesionario.

**VIGESIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Barranquilla, y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro contenido al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**VIGESIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.-** Para los fines previstos en la Circular Externa No. 045 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA VINCULADO(S) se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ACCION al momento de la vinculación.

**VIGESIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que:

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE DAM  
REFERENCIA 1500002000 APARTAMENTO No.703  
Página 15 de 18



- 23.1 En desarrollo del presente contrato, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
- 23.2 ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.
- 23.3 ACCION no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a EL FIDEICOMITENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.
- Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a ACCION por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

**VIGÉSIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES.-** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Las partes de mutuo acuerdo podrán realizar por escrito modificaciones al presente contrato de vinculación.

**VIGÉSIMA QUINTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

**25.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y LOS BENEFICIARIO(S) DE AREA:** En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S) declaro(amos) que lei(mos) detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendi(mos) y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**25.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA  
Correo: [defensoriadelconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensoriadelconsumidor@heritage.com.co)  
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
Teléfonos: 6214418, 6214378  
Fax: 6214378

**25.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION diríjase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1306062600 APARTAMENTO No. 703  
Página 16 de 18



información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**VIGÉSIMA SEXTA. FALLECIMIENTO:** SI EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallece, o de ser varios, uno de ellos fallece, EL FIDEICOMITENTE dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato, al igual que a las demás personas que tengan la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE podrá dar por terminado o resuelto este contrato, lo cual deberá ser notificado por ésta a los sucesores de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ahora confiere mandato irrevocable a EL FIDEICOMITENTE, para que con base en lo dispuesto en el Artículo 2195 del Código Civil, consigne en un fondo de cartera colectiva administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a nombre de EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión ilíquida), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio. En el evento en que sean varios LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE deberá además notificar por escrito al vencimiento del plazo de seis (6) meses antes pactado, su decisión de dar por terminado o resuelto este contrato a los restantes BENEFICIARIOS DE ÁREA, a quienes devolverá dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de tal notificación, las sumas recibidas como aportes junto con los rendimientos respectivos, si los hay. Si LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA distintos al fallecido no comparecen a recibir las sumas a devolver, EL FIDEICOMITENTE las consignará en un fondo de cartera colectiva administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a nombre de éstos. Comunicada por escrito al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores así como a los restantes BENEFICIARIO DE ÁREA en evento en que sean varios esta decisión, queda EL FIDEICOMITENTE en libertad de vincular a terceras personas al (los) inmueble(s) de que trata el presente contrato. Si dentro del término de seis meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE continuará con el negocio de que da cuenta este contrato, con el sucesor o sucesores a quien(es) se le(s) adjudique(n) los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato, salvo que este(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos o reportado en la lista Clinton y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s) por esta razón, EL FIDEICOMITENTE devolverá las sumas recibidas, de la manera indicada en esta cláusula.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
REFERENCIA 1500002500 APARTAMENTO No. 303  
Pagina 17 de 18



PLANO APTO TIPO 3



Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Barranquilla, en tres originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL FIDEICOMITENTE y otro para ACCION, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

EL FIDEICOMITENTE

*Juan Pablo Berrío G.*

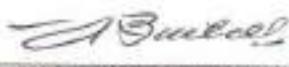
JUAN PABLO BERRIO GARCÍA  
C.C. No. 16.071.331 de Manizales  
Representante Legal  
INVERSORES BERMONT S.A.S.  
NIT 900.153.509-0

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA  
REFERENCIA 1500002900 APARTAMENTO No. 703  
Página 18 de 18



LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS

*As* 

**ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA**  
C.C. No. 7.480.359 de Barranquilla  
Representante legal  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente  
En su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado  
FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

  
**NESTOR VARON OLARTE**  
C.C. No. 8.717.277 de Barranquilla

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002900  
Año 2018  
Página 1 de 4

**OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002900**

- a) **JUAN PABLO BERRIO GARCIA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 15.071.331 de Manizales, quien actúa en el presente contrato, en calidad Representante Legal de la sociedad denominada **INVERSIONES BERMONT SAS**, entidad identificada con el NIT. 900.153.599-0, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá que se adjunta al presente contrato como parte integral del mismo, quien en adelante y para los efectos del presente contrato ha de denominarse como el **FIDEICOMITENTE**;
- b) **ALFREDO BUSTILLO ARIZA**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número 7.480.389 expedida en Barranquilla, quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079** con NIT 905.012.921-0 cuya vocera es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos sesenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Circuito de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310488 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, en adelante el **FIDEICOMISO**;
- c) **NESTOR VARON OLARTE** mayor de edad, vecino de la ciudad de Barranquilla identificado con cédula de ciudadanía número 8.717.277, en adelante el **BENEFICIARIO DE ÁREA**;

Las Partes han convenido modificar parcialmente el Contrato de Vinculación al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079 ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002900**, teniendo en cuenta las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que mediante documento privado de fecha 13 de abril de 2015 se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAJA FA-3079** (en adelante el "**FIDEICOMISO**");

**SEGUNDA.** Que el término establecido en dicho contrato para finalizar la **FASE PRE-OPERATIVA** e iniciar la **FASE OPERATIVA** se estipuló en el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del precitado contrato, el cual venció el pasado ocho (8) de agosto de 2018;

**TERCERA.** Que el **FIDEICOMITENTE**, lo cual ratifica con la firma del presente Otrosí, solicitó a la Fiduciaria la suscripción del presente documento con el ánimo de prorrogar el término con el que cuenta el **FIDEICOMITENTE** para acreditar las condiciones establecidas en el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del precitado contrato de fiducia para finalizar la **FASE PRE-OPERATIVA** e iniciar la **FASE OPERATIVA** del **FIDEICOMISO**;

**CUARTA.** Que aquellos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que quieran permanecer vinculados al **FIDEICOMISO** a través del respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN** deberán manifestar su aceptación al término de que trata la consideración anterior, la cual regirá para todos los efectos en su respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**;

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002900  
Ago/10  
Página 2 de 4

**QUINTA.-** Que mediante documento privado de fecha 19 de enero de 2018 el BENEFICIARIO DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO suscribieron CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079;

**SEXTA.-** Que mediante documento privado de fecha 08 de Agosto de 2018 el FIDEICOMITENTE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. modificaron parcialmente el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 con el ánimo de ampliar el término de acreditación por parte del FIDEICOMITENTE de las condiciones para decretar punto de equilibrio y así finalizar la FASE PRE-OPERATIVA del FIDEICOMISO. Mediante dicho documento, en su cláusula Tercera, se estipuló lo siguiente:

**CLÁUSULA TERCERA.-** En mérito de la modificación consagrada en el presente otrosí al Contrato, será necesario que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 a la fecha, conozcan y manifiesten por escrito su aceptación de manera libre y espontánea, de lo contenido en el presente Otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 de conformidad a los correspondientes contratos de vinculación suscritos.

En el evento, que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA decida(n) no aceptar en los términos indicados, ACCIÓN procederá con la restitución de los recursos aportados a la fecha con los rendimientos generados, si fuere el caso, y sin la aplicación de penalidad alguna, hecho que manifiesten conocer y aceptar el FIDEICOMITENTE.

**SEPTIMA.-** Que el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO DE ÁREA convienen en reformar el cuadro de la primera página del contrato de vinculación en los ítems a) PARQUEADERO, cambiando de número de parqueadero de 80 y 81 a 32 y 32.

En mérito de lo expuesto en líneas precedentes, las Partes convienen en celebrar otrosí al Contrato de Vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002900, en adelante el "Contrato", el cual ha de regirse en lo general, por las disposiciones aplicables para este tipo de contratos, y en lo particular por las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMERA.-** El BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que conoce y acepta los términos del OTROSÍ NO. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 mediante el cual se amplió el término para acreditar por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, las condiciones necesarias para dar por terminada la FASE PRE OPERATIVA del PROYECTO, y por ende para que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, modificando el numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del Contrato, cuyo texto reza lo siguiente:

Y--)

El término para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones se amplía por un término adicional de TRES (3) meses, contados a partir del OCHO (8) de agosto de DOS MIL DIECIOCHO (2018), plazo que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término igual al inicial, a menos que EL FIDEICOMITENTE GERENTE remita una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial en el sentido de no prorrogar el plazo.

**CLÁUSULA SEGUNDA.-** El resto de condiciones y términos del numeral 4.2.1. de la Cláusula Cuarta del Contrato se mantienen vigentes e ineluctables para todos los efectos correspondientes.

**CLÁUSULA TERCERA.-** Modificar la primera página del Contrato de Vinculación suscrito mediante fecha 19 de enero de 2018 por las Partes arriba establecidas, la cual rezará lo siguiente

Página 2 de 4

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3879  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 1500002900  
Apto. 103  
Página 3 de 4

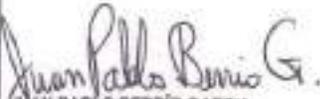
Fiduciaria		ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1378 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Circulo de Cali.		
Proyecto		TORRE DE GAIA	Fideicomiso	FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA 3079
EL FIDEICOMITENTE		INVERSORES BERMONT S.A.S.		
Apartamento 703	84,51 M2 Área Privada (Aproximada)  93,90 M2 Área Construida (Aproximada)	Matrícula Individual SI <u>X</u> NO <u>    </u>	Fecha firma este contrato: (d/m/a): 19/01/2018  Encargo No. 1500002900	
Parqueaderos 60 y 61 Matrícula Individual SI <u>X</u> No <u>    </u>		Estrato 5		Valor aproximado de administración: \$ 3.000 x M2
Beneficiarios de Área	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1. NESTOR VARÓN OLARTE	SOLTERO	CC 8.717.277	Res. Calle 96 No. 42 C- 29 Torre 1 Apto 902	3008152122
			Email: nestorvaronolarte@hotmail.com	

*ELEX Y BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079  
ENCARGO FIDUCIARIO NO. 150002908  
Apto. T01  
Página 4 de 4

**CLÁUSULA CUARTA.-** El resto de las cláusulas del Contrato de Vinculación proferido, permanecerán incólumes y continuarán vigentes.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en tres (3) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de Barranquilla, el 23 de Agosto de 2018

<p><b>EL FIDEICOMITENTE</b></p>  <p><b>JUAN PABLO BERRÍO GARCÍA</b> Representante legal C.C. No. 16.071.331 de Manizales INVERSORES BERMONT S.A.S. NIT 900.153.589-0</p>	<p><b>EL FIDEICOMISO</b></p>  <p><b>ALFREDO BUSTILLO ARIZA</b> C.C. No. 7.480.359 de Barranquilla Representante Legal FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAIA FA-3079 administrado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.</p>
<p><b>EL BENEFICIARIO DE ÁREA</b></p>  <p><b>NESTOR VARÓN OLARTE</b> C.C. 8.717.277</p>	

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA*

### ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-3675 FIDEICOMISO RECLIBROS TORRE CAJA  
Inmueble: Unidad N. 304 / APARTAMENTO



Nombre: NESTOR VARON OLARTE  
 Identificación: CC 8717277  
 Dirección: CALLE 43 27 32 BARRANQUILLA  
 Teléfono: 0001600001897  
 Valor Inmueble: \$ 307.125.000,00

Nº. 805.012.921-0

VALOR COMPROMISO	\$ 307.125.000,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 81.153.182,00
VALOR PENDIENTE	\$ 245.968.817,91

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. Tel. 8915090  
 Constructor: INVERSORES BERMONT SAS. N.E. 900153698

Fecha de corte: 21/01/2021      Pág 2 de 2

Código	Concepto	Fecha Debitada	Valor Compromiso	Valor Pagado
45	CUOTA INCL.	04/04/2018	3.000.000,00	1.998.182,00
45	CUOTA INCL.	04/05/2018	3.000.000,00	0,00
45	CUOTA INCL.	04/06/2018	3.000.000,00	0,00
45	CUOTA INCL.	04/07/2018	3.000.000,00	0,00
45	CUOTA INCL.	04/08/2018	3.000.000,00	0,00
45	CUOTA INCL.	04/09/2018	3.000.000,00	0,00
45	CUOTA INCL.	30/10/2018	3.000.000,00	0,00
45	CUOTA INCL.	30/11/2018	11.327.580,00	0,00
45	CUOTA INCL.	30/12/2018	214.367.800,00	0,00
<b>TOTAL COMPROMISO</b>			<b>\$ 307.125.000,00</b>	<b>\$ 81.153.182,00</b>

ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA

ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-3679 FIDEICOMISO RECURSOS TORRE GAMA  
Inmueble: Unidad N. 703 / APARTAMENTO



Nombre: NESTOR VARON CLARTE  
Identificación: CC 8717277  
Dirección: CALLE 43 27 32 BARRANQUILLA  
Encargado: 0001500002900  
Valor Inmueble: \$ 325.000.000,00

NIL 905.010.921-0

VALOR COMPROMISO	\$ 325.000.000,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 88.881.019,00
VALOR PENDIENTE	\$ 236.018.980,00

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA. Tel. 6915050  
Constructor: INVERSORES BERMONT SAS. Nil. 900153590

Fecha de corte: 21/01/2021 Pág 1 de 1

Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	03/11/2018	1.000.000,00	1.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	15/01/2019	29.800.000,00	29.800.000,00
3	CUOTA INICIAL	21/06/2019	10.000.000,00	10.000.000,00
4	CUOTA INICIAL	30/07/2019	19.000.000,00	19.000.000,00
5	CUOTA INICIAL	30/10/2019	18.500.000,00	18.500.000,00
6	CUOTA INICIAL	30/12/2019	30.000.000,00	30.000.000,00
7	CUOTA INICIAL	30/01/2020	228.000.000,00	0,00
TOTAL COMPROMISO			\$ 325.000.000,00	\$ 88.881.019,00

Fecha Consignación	Fecha Aportación	Valor Consignado	Observación
09/02/2018	09/02/2018	1.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
16/01/2019	20/01/2019	29.800.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/01/2019	23/01/2019	10.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
TOTAL CONSIGNADO		\$ 88.881.019,00	

PONEMOS A SU DISPOSICIÓN LOS SIGUIENTES MEDIOS DE PAGO:

<p><b>1 Tarjeta de Recaudó</b> Activación automática a su Estado de Cuenta.</p>	<p><b>2 PSE - Centro de Negocios</b> Activación automática a su Estado de Cuenta.</p>	<p><b>3 Formato Código de Barras</b> Activación automática a su Estado de Cuenta.</p>
<p><b>4 Transferencia Electrónica</b> Aplicación móvil a su Estado de Cuenta o mediante el sitio web en <a href="http://www.accionfiduciaria.com.co">www.accionfiduciaria.com.co</a></p>	<p><b>5 Consignación Convenios</b> BANCOLOMBIA #2896 / OCCIDENTE #6677 Ref. 1761 de Suavero, Ref. 2: Implementación de los canales de atención al cliente por electrónica. Activación manual a través del sitio web <a href="http://www.accionfiduciaria.com.co">www.accionfiduciaria.com.co</a></p>	<p><b>IMPORTANTE:</b> Si usted realiza su pago a través de las opciones 4 a 5 y no envía la notificación al correo electrónico, su pago no podrá ser acreditado y no se deberá sufragar el pago.</p>



(4 15) 77 089263078 19/03/20 (0001 500002900) 300036717777

NOMBRE	FECHA DE PAGO	FORMA DE PAGO			
		EFFECTIVO	CHEQUE	BANCO	MUNDO
VARON CLARTE NESTOR		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Valor a Pagar		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

5/9/2021

Alicada Distrital de Barranquilla

**DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**



**GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS**  
**REPORTE DE CARTERA DE UN CONTRIBUYENTE**

REFERENCIA CATASTRAL : 01-03-0594-023-005  
 PROPIETARIO : NESTOR VARON CLARTE  
 DIRECCION : C 88-42C 29 Ap 11 W3  
 C.C.D. POSTAL : 88029

ANALIZO : \$ 132.643.500.00  
 DESTINO : HABITACIONAL  
 ESTRATO : 4 MEDIO

Vigencia	F. Liq	Concepto	Capital	Int. Mora	Descuento	Saldo Total	Mora Deviva
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Total							

Fecha de Generación: 05/06/2021 01:11:40

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

5/6/2021

Alcaldía Distrital de Barranquilla

**DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**



**GERENCIA DE GESTIÓN DE INGRESOS**

**REPORTE DE CARTERA DE UN CONTRIBUYENTE**

REFERENCIA CATASTRAL : 01-03-0424-0251-005  
 PROPIETARIO : LEASING DE OCCIDENTE S A COMPANIA  
 SWOOLLEY R SEC 96 79 Apto 607  
 COD. POSTAL : 860026

AVALUO : \$ 188.831.000.00  
 DESTINO : HABITACIONAL  
 SINTAXIS : 3 MEDIO ALTO

Vigencia	R Líq	Concepto	Capital	Int. Mens	Descuento	Saldo Total	Mora Desde
2021	1	001 IMPUESTO PREDIAL	1.000.000	0	0	1.000.000	30-06-2021
<b>Total</b>			<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>	

Fecha de Generación: 05/06/2021 01:17:19

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

20 de octubre de 2014, 1:15:51  
6 de 1.600



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

14 de octubre de 2015, 23:44:48

286 de 1.600



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

14 de febrero de 2015, 0:37:10

20 de 1.600



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

5 de octubre de 2015, 0:43:57

278 de 1.600



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

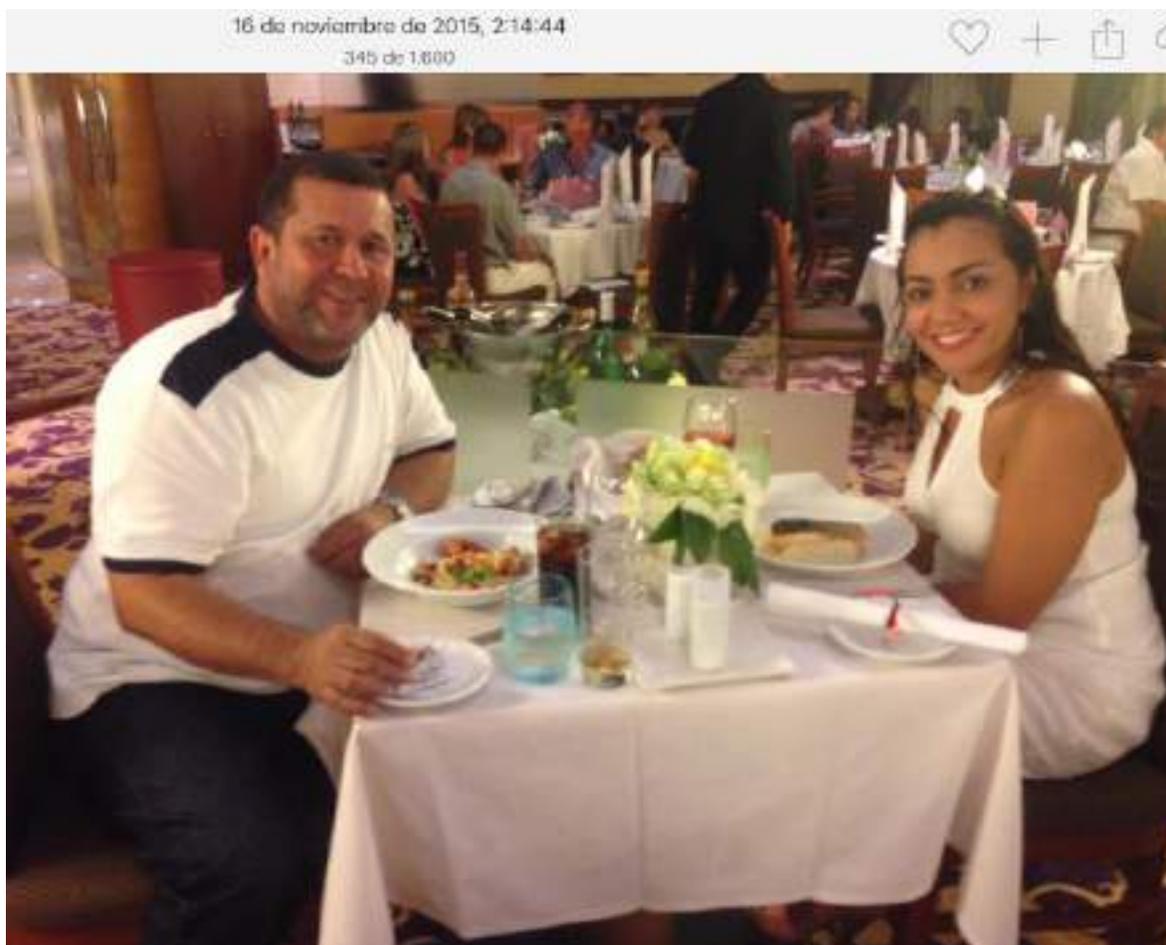
3 de octubre de 2015, 22:21:24

277 de 1.600



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

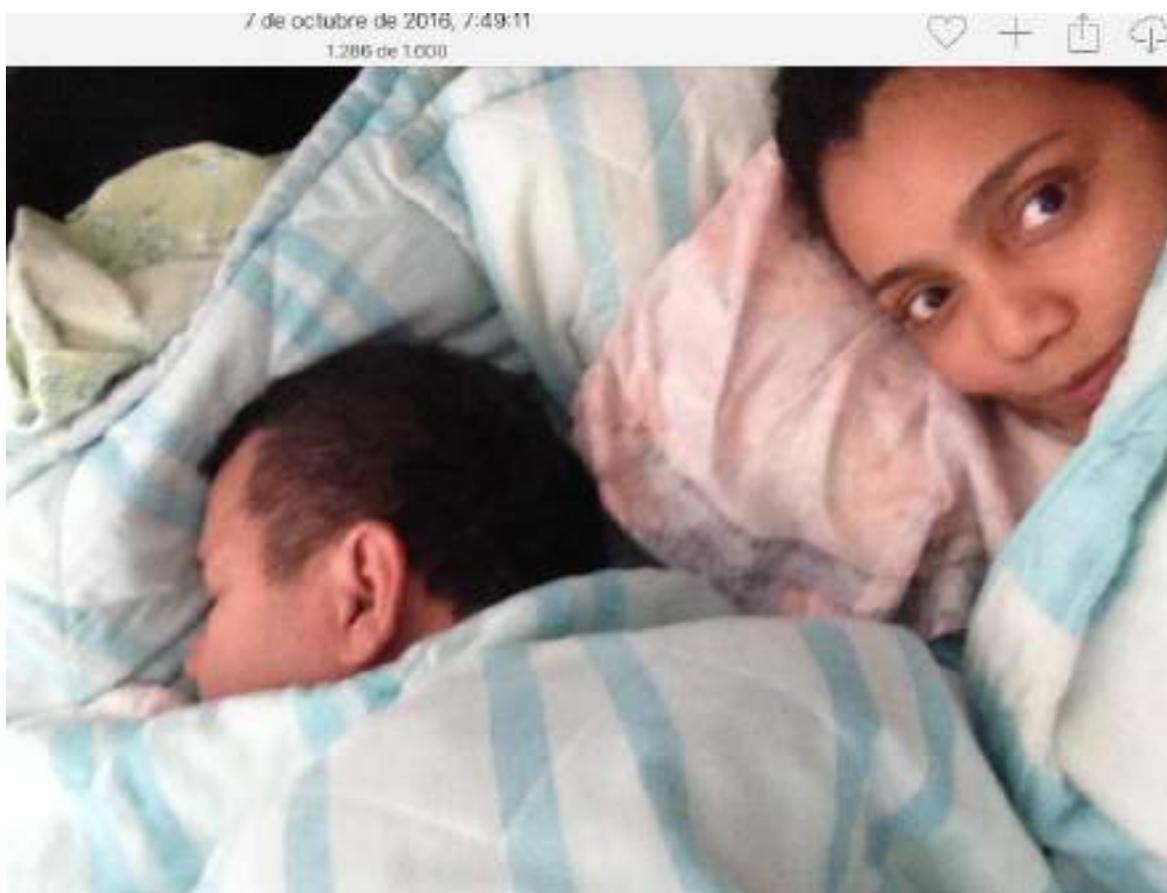
7 de octubre de 2016, 10:57:38

1.283 de 1.600



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

22 de noviembre de 2016, 19:14:39

1443 de 1.603



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---



*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

Barranquilla, Abril de 2021



Señores

**JUECES DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA (REPARTO).**  
Ciudad.

ASUNTO: PODER ESPECIAL

**VIRGINIA SALAS GUETTE**, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de mi respectiva firma, con este documento en mi condición de compañera permanente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere a la doctora **ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO**, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía **No.32.812.179 de Soledad (Atl.)**, abogada inscrita y en ejercicio, con **T.P. No. 78679 del C.S.J.** para que en mi nombre y representación **INICIE Y LLEVE HASTA SU TERMINACIÓN DEMANDA DE DECLARACION DE EXISTENCIA DE UNION MARITAL DE HECHO, DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD PATRIMONIAL POR CAUSA DE MUERTE**, contra los herederos determinados e indeterminados del finado **NESTOR VARON OLARTE**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 8717277 cuya muerte se produjo el día 29 de Diciembre del año 2020, siendo la ciudad de Barranquilla su último domicilio.

Mi apoderada queda facultada para recibir, conciliar, transigir, desistir, renunciar, sustituir y reasumir el presente poder, presentar la relación y avalúos de los bienes y deudas que forman el patrimonio social, realizar el trabajo de partición y adjudicación de los bienes, para lo cual la nombro mi partidora, promover toda clase de incidentes, en general a realizar todo acto para que en ningún momento quede la suscita sin representación ante ustedes.

Atentamente,

*Virginia Rocío Salas Guette*  
**VIRGINIA SALAS GUETTE**  
C.C. No. 32882415 P66

ACEPTO:

*Elexy B. Cantillo Castro*  
**ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO**  
C.C. No.32.812.179 de Soledad (Atl.)  
T.P. No. 78679 del C.S.J.

*ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO*  
*ABOGADA TITULADA*

---

ELEX Y BEATRIZ CANTILLO CASTRO  
ABOGADA TITULADA



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL  
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



2487793

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el VEINTIDOS (22) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Doce (12) del Círculo de Barranquilla, compareció: VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE, identificada con Cédula de Ciudadanía / NUJP 32882415, presentó el documento dirigido a COMISARIA DE FAMILIA DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

*Virginia Rocio Salas Guete*



3w14pw4k8l6g  
27/04/2021 - 14:15:50



----- Firma autógrafa -----

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

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



*Wilmer Rafael Fontalvo Fontalvo*



WILMER RAFAEL FONTALVO FONTALVO

Notario Doce (12) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en [www.notariosegura.com.co](http://www.notariosegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 3w14pw4k8l6g



**LA SECRETARIA DEL JUZGADO NOVENO DE FAMILIA ORAL DEL CIRCUITO  
DE BARRANQUILLA,**

**E M P L A Z A**

De conformidad con el Código General del Proceso, artículos 108, 293, y Decreto Legislativo 806 de 2020, artículo 10, a los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE, para que comparezcan a este juzgado, de manera virtual, por sí o por medio de apoderado judicial, a recibir notificación del auto admisorio proferido dentro de la demanda de DECLARACIÓN DE EXISTENCIA, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO promovida por la señora VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE contra los HEREDEROS DETERMINADOS DEL SEÑOR NESTOR VARÓN OLARTE, SEÑORES NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANNESA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS Y HEREDEROS INDETERMINADOS, a través de apoderada judicial, radicada con el número 080013110009-2021-00355-00.

La publicación se hará en el Registro Nacional de Personas Emplazadas que lleva el Consejo Superior de la Judicatura, incluyendo el nombre del sujeto emplazado, su número de identificación, si se conoce, las partes del proceso, su naturaleza y el juzgado que lo requiere.

El Registro Nacional de Personas Emplazadas publicará la información remitida y el emplazamiento se entenderá surtido quince (15) días después de publicada la información de dicho registro.

Surtido el emplazamiento se procederá a la designación de Curador ad litem, si a ello hubiere lugar.

Se expide el presente EDICTO a los treinta y un (31) días del mes de agosto del 2021.

  
CARMEN MÁRQUEZ VARELO  
Secretaria

ECC

RADICACION	08001311000920210035500
PROCESO	UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE	VIRGINA ROCÍO SALAS GUETTE
DEMANDADO	HEREDEROS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE

INFORME SECRETARIAL: Barranquilla, 7 de febrero de 2022

SEÑORA JUEZA: Le informo que la apoderada de la demandante solicita que se fije el monto de la caución que se debe prestar y la procedencia de la medida cautelar, manifiesta que aporta constancia de la notificación personal a los correos: [jvergara33@hotmail.com](mailto:jvergara33@hotmail.com), [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com), el 13 de diciembre de 2021 y solicita fecha de audiencia.

El demandado CRISTIAN VARON NAVARRO le confirió poder a la abogada ANGIE JULIETH RUIZ RIVERA, quien solicitó copia de la demanda.

EPIFANIO CUELLO CASTELLANO

Secretario

JUZGADO NOVENO DE FAMILIA ORAL DE BARRANQUILLA. Siete (7) de febrero de dos mil veintidós (2022).

La apoderada de la demandante que se fije el monto de la caución que se debe prestar y la procedencia de la medida cautelar, manifiesta que aporta constancia de la notificación personal a los correos: [jvergara33@hotmail.com](mailto:jvergara33@hotmail.com), [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com), el 13 de diciembre de 2021 y solicita fecha de audiencia.

El demandado CRISTIAN VARON NAVARRO le confirió poder a la abogada ANGIE JULIETH RUIZ RIVERA, quien solicitó copia de la demanda.

#### CONSIDERACIONES

La apoderada de la demandante que se fije el monto de la caución que se debe prestar y la procedencia de la medida cautelar, lo cual se le negará, debido a que el juzgado se pronunció sobre ese tópico en el auto proferido el 26 de agosto de 2021.

Igualmente, manifiesta que aporta constancia de la notificación personal el 13 de diciembre de 2021 a los correos: [jvergara33@hotmail.com](mailto:jvergara33@hotmail.com), [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com), y solicita fecha de audiencia, respecto de esto, tenemos que los demandados como herederos indeterminados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE, son los señores NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS, y la parte actora no ha aportado constancia de haberlos notificados a los correos electrónicos señalados en la demanda, y mucho menos, de que estos hayan sido recibidos por sus destinatarios, razones por las cuales se le requerirá, de conformidad con el art. 317 del C.G.P., so pena de declararse terminado el proceso, y se negará la solicitud de fecha de audiencia.

Se le hace saber a la peticionaria que el correo [jvergara33@hotmail.com](mailto:jvergara33@hotmail.com) no aparece a nombre de ninguno de los involucrados en este asunto y en cuanto a [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com), es una plataforma, no un correo electrónico.

El demandado CRISTIAN VARON NAVARRO le confirió poder a la abogada ANGIE JULIETH RUIZ RIVERA, quien solicitó copia de la demanda, la cual le fue enviada al correo electrónico [a.juridica.2010@gmail.com](mailto:a.juridica.2010@gmail.com), el día 19 de enero de 2022, por lo que se reconocerá personería y tendrá por notificado el demandado CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, el 24 de enero de 2022, y le empezará a correr el término para contestar la demanda, el día 25 de enero de 2022.

Por último, como los herederos indeterminados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE ya fueron emplazados, se procederá nombrarles, de conformidad con el art. 48 del C.G.P., como Curador ad Curador Ad litem para que los represente, al Doctor OSVALDO RAFAEL ARTUNDUAGA VALLE.

En razón de lo anterior, el juzgado,

### R E S U E L V E

1. Negar las solicitudes de fijación de caución para decretar las medidas cautelares, y de señalar fecha de audiencia.
2. Requerir a la parte actora para que notifique a los herederos determinados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE, señores NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS, so pena de declararse terminado el proceso.
3. Tener a la abogada ANGIE JULIETH RUIZ VIVERA como apoderada judicial del señor CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO.
4. Tener por notificado al demandado CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO, el día 24 de enero de 2022, empezándole a correr el término para contestar la demanda, el día 25 de enero de 2022.
5. Designar como Curador ad litem para que represente a los HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE, al abogado OSVALDO RAFAEL ARTUNDUAGA VALLE, quien se puede localizar en el teléfono 3006376396, correo osvaldoartundugavalle@gmail.com. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
CARMEN MÁRQUEZ VARELO  
JUEZA

RADICACION	0800I3II0009202I0035500
PROCESO	UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE	VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE
DEMANDADOS	HEREDEROS del finado NÉSTOR VARÓN OLARTE

INFORME SECRETARIAL: Barranquilla, 19 de mayo de 2022

SEÑOR JUEZ: Le informo que la parte actora no ha cumplido con la carga procesal exigida mediante auto del 7 de febrero de 2022.

CARMEN MÁRQUEZ VARELO  
Secretaria

**JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA.** Diecinueve (19) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Revisado el expediente electrónico, vemos que, mediante auto del 7 de febrero de 2022, se le concedió el término de treinta (30) días a la parte actora para que notificara a los señores NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, ANA CRISTINA VARÓN SALAS y MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, sin embargo, transcurrido el término señalado, no cumplió con la carga procesal correspondiente, por cuanto no aportó constancia de notificación al señor MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO.

Ante esa circunstancia, el Juzgado, de conformidad con el art. 317 del C.G.P., decretará terminado el proceso, por desistimiento tácito.

En razón de lo anterior, el juzgado,

#### RESUELVE

1. Decretar la terminación del proceso de la referencia, por desistimiento tácito.
2. Por Secretaría, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



NÉSTOR JAVIER OCHOA ANDRADE  
JUEZ

ECC

RADICACION	08001311000920210035500
PROCESO	UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE	VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE
DEMANDADOS	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL FINADO NÉSTOR VARÓN OLARTE

INFORME SECRETARIAL: Barranquilla, 13 de junio de 2022

SEÑOR JUEZ: Le informo que la apoderada la demandante solicita control de legalidad de los autos proferidos los días 7 de febrero y 19 de mayo de 2022.

CARMEN MÁRQUEZ VARELO  
Secretaria

JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA. Trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022).

Visto el informe secretarial que precede, el Juzgado, luego revisar el expediente que contiene el proceso de la referencia, observa que, efectivamente, la apoderada judicial de la parte demandante, solicita que se efectúe control de legalidad y, en consecuencia, se declare la ilegalidad de los autos proferidos los días 7 de febrero y 19 de mayo de 2022, a fin de que se corrija la irregularidad en que se incurre al considerar que no se cumplió con la carga procesal de notificar al demandado MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, omitiendo valorar las pruebas documentales aportadas que dan cuenta del cumplimiento de la notificación en debida forma de todos los demandados, lo cual -concluye la peticionaria- se hizo el 24 de noviembre de 2021, al correo electrónico [mariovarong@hotmail.com](mailto:mariovarong@hotmail.com).

Frente tal petición, es preciso señalar las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar, que las providencias de la cuales se pide sean declaradas ilegal, fueron notificadas, quedando debidamente ejecutoriadas. Luego, entonces, la peticionaria contó con la oportunidad y el recurso pertinente para expresar su inconformismo frente a la decisión contenida ella, pero no lo hizo, pretendiendo ahora cuestionar los referidos autos, a partir de la solicitud de control de legalidad.

Ahora, si bien es cierto que, con la promulgación del C. G. del P., se introdujo el remedio procesal denominado “control de legalidad”, cabe precisar que éste, tal como categóricamente lo prevén los artículos 42, numeral 12, y 132 de ese mismo estatuto, es un mecanismo de naturaleza **judicial**, cuya operancia es de carácter **oficiosa** y está condicionada al **agotamiento de cada etapa procesal**.

De lo anterior se colige, que el control de legalidad, en principio, no opera a instancia o petición de parte, ni en cualquier momento del proceso, pues, de aceptarse ello, se abriría la puerta para que las partes y demás intervinientes, so pretexto de una “solicitud de ilegalidad o control de legalidad” revivan términos y oportunidades procesales que, voluntariamente o por descuido, dejaron fenecer, lo que se traduce en la

posibilidad ilegítima de que, en verdad, puedan interponer **extemporáneamente** recursos, solicitar nulidades, formular oposiciones u objeciones, entre otros mecanismos de defensa, mimetizados bajo aquella figura.

En esa medida, la solicitud en cuestión presentada por la apoderada judicial de la demandante, respecto de las providencias arriba referidas, en especial el auto con el que puso fin al proceso, resulta abiertamente improcedente.

Pero, aun aceptando en gracia de discusión que tal pedido resultare oportuno, es preciso acotar a la peticionaria, que, ya desde el auto del pasado 7 de febrero, se indicó que la demandante no había aportado constancia de la notificación a la parte demandada, menos aún que los demandados NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO y ANA CRISTINA VARÓN SALAS hubieran recibido los mensajes que anunció haber enviado a sus correos electrónicos, por lo que fue requerida y concedido el término de treinta (30) días para que cumpliera con la carga procesal en comento, pronunciamiento contra el cual no hubo reparos.

Ahora, si bien la memorialista el día 2 de marzo de 2022, aportó pantallazo de la notificación a los señores VIRGINIA SALAS, CRISTIAN VARÓN, ANA CRISTINA VARÓN, NÉSTOR VARÓN y VANESSA VARÓN GARRIDO, no hizo lo propio con el demandado MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, razones por las que se decretó la terminación del proceso el día 19 de mayo de 2022, decisión que tampoco fue recurrida.

En ese orden de ideas, el Juzgado,

#### RESUELVE

Negar la solicitud de control de legalidad o declaratoria de ilegalidad, presentada por la apoderada de la demandante.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



NÉSTOR JAVIER OCHOA ANDRADE  
JUEZ

ECC

RADICACION	0800I3I I0009202I0035500
PROCESO	UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE	VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE
DEMANDADOS	HEREDEROS DEL SEÑOR NÉSTOR VARÓN OLARTE

INFORME SECRETARIAL: Barranquilla, 8 de julio de 2022

SEÑOR JUEZ: Le informo que la apoderada de la demandante presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto proferido el 13 de junio de 2022.

CARMEN MÁRQUEZ VARELO

Secretaria

**JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA.** Ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022).

Procede el Despacho a resolver el recurso de Reposición presentado por la apoderada de la demandante contra el auto de fecha 13 de junio de 2022, proferido al interior del proceso de Declaratoria de Existencia de Unión Marital de Hecho de la referencia.

#### FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La recurrente apoya su inconformismo con la providencia en cuestión, aduciendo, fundamentalmente, que el Despacho incurrió en error y falso raciocinio cuando considera que “el control de legalidad, en principio, no opera a instancia o petición de parte, ni en cualquier momento del proceso, pues, de aceptarse ello, se abriría la puerta para que las partes y demás intervinientes, so pretexto de una “solicitud de ilegalidad o control de legalidad” revivan términos y oportunidades procesales que, voluntariamente o por descuido, dejaron fenecer”.

Agrega, que del art. 132 del C. G. del P., es claro apreciar, que si bien el ejercicio de control de legalidad corresponde al cumplimiento de un deber judicial, no es menos cierto que de la simple lectura del mismo artículo se deba concluir que tal facultad está reservada exclusivamente al operador judicial, pues tal escueto raciocinio, restringe el alcance la norma a partir de una interpretación sesgada, que discrimina injustificadamente el uso de esta institución y contraria el principio que reza: “donde el legislador no discrimina, no le es dado al intérprete hacerlo”.

Acotó, finalmente, que basta con enrostrar al señor juez los autos de fecha 8 de marzo de 2022, 14 de julio de 2021, 30 de junio de 2021, proferidos por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y que resuelven las solicitudes de control de legalidad a petición de parte, para evidenciar lo errado de su razonamiento.

Con apoyo en lo anterior, la impugnante solicita reponer el auto objeto de su censura.

#### CONSIDERACIONES

Como bien pudo apreciarse, la recurrente, más allá de ampararse en el simple argumento de que si la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup> efectúa control de legalidad de sus decisiones aún a petición de parte, no ve por qué este Juzgador (O cualquier otra autoridad judicial de instancia inferior) no puede hacerlo; en verdad no expone siquiera un argumento

<sup>1</sup>Cabe subrayar que, Si bien la recurrente cita los autos de fecha 8 de marzo de 2022, 14 de julio de 2021, 30 de junio de 2021, no indica referencia alguna de los procesos en que fueron emitidos.

suficientemente elaborado capaz de poner en duda las razones expuestas en la providencia que se recurre, relativas al carácter *oficioso* del “control de legalidad” y la desnaturalización de tal figura de aceptarse que la misma siempre pueda operar a *petición de parte*, cual si se tratara de un medio de impugnación de providencias judiciales, carente de término o plazo para interponerse.

Siendo ello lo deseable en toda contraargumentación, como deseable es que se hubiere interpuesto oportunamente el respectivo recurso contra la providencia cuya ilegalidad se invoca, no habiéndose procedido en tal sentido por quien hoy recurre, ello da lugar a mantener incólume la decisión cuestionada, como en efecto así se dispondrá.

Con todo, el que los eventuales derechos de naturaleza sustancial aducidos por quien en tal actuación funge como demandante, puedan verse afectados sin que en verdad haya tenido que ver en los actos y conductas procesales de que se ha hecho referencia, conlleva a efectuar un reexamen del expediente en procura de constatar si el asunto al momento en que se profirió el auto de fecha 19 de 2022, se encontraba integrada la litis.

En pos de ello se advierte que los demandados en calidad de **herederos determinados**, los señores NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANNESA VARÓN GARRIDO y ANA CRISTINA VARÓN SALAS fueron notificados por correo electrónico el día 2 de diciembre de 2021; y el señor CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO lo fue el 24 de enero de 2022; circunstancia que pone de presente que el auto de fecha 19 de mayo de 2022, está afectado de ilegalidad.

Ante esa circunstancia, se impone dejar sin efecto tal decisión, disponiéndose la prosecución del proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla,

#### RESUELVE

1°. No Reponer el auto de fecha 13 de junio de 2022, proferido al interior del proceso de la referencia.

2°. Negar, por improcedente, el recurso de Apelación interpuesto subsidiariamente contra el referido auto, en la medida en que no se encuentra enlistado como apelable en el art. 321 del C. G. del P.

3°. Dejar sin efecto, por ilegal, el auto de fecha 19 de mayo de 2022.

4°. Ejecutoriada la presente providencia, vuelva al Despacho el expediente, para proseguir con el trámite del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



NÉSTOR JAVIER OCHOA ANDRADE  
JUEZ

ECC

Señor

**JUEZ NOVENO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

[Famcto09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Famcto09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

**DEMANDANTE:** VIRGINIA SALAS GUETTE

**DEMANDADO:** HEREDEROS DEL SEÑOR NESTOR VARON OLARTE

**RADICACIÓN:** 2021-355-00

**Asunto:** Solicitud de incidente de nulidad

**JUAN GUILLERMO VERGARA MARQUEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.737.268, portador de la tarjeta profesional No. 63.017, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico [jvergara33@hotmail.com](mailto:jvergara33@hotmail.com), en ejercicio del poder otorgado por los señores **NESTOR JOSE VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO** y **MARIO ALBERTO VARON GARRIDO**, identificados con características civiles estampadas en el poder que se anexa, vengo a usted mediante el presente escrito a interponer **INCIDENTE** de nulidad de todo lo actuado en el presente trámite, iniciado por la señora **VIRGINIA SALAS GUETTE**, en contra de mis poderdantes. Fundamento esta solicitud de nulidad en las siguientes circunstancias fácticas y jurídicas:

1. Cursa en su despacho proceso declarativo – verbal de declaratoria de existencia de sociedad marital de hecho y su consecuencial unión patrimonial instaurada por la señora **VIRGINIA SALAS GUETTE**, en contra de los señores **NESTOR JOSE VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO** y **MARIO ALBERTO VARON GARRIDO**, alegando como fundamento haber convivido presuntamente de hecho con el señor **NESTOR VARON OLARTE**.
2. Mediante auto de fecha 27 de agosto de 2021 el despacho admitió la demanda.
3. Mediante auto de fecha 22 de agosto de 2022, notificado por estado de fecha 23 de agosto de 2022, el despacho fija fecha para realización de audiencia inicial (art. 372 del C.G.P.).
4. A pesar de esta actuación, se pone de presente al despacho que los demandados no han sido en ningún momento puestos en conocimiento de la existencia del presente proceso y, por lo tanto, no han podido ejercer su derecho de defensa y contradicción, muy a pesar de que en el auto admisorio el despacho dispuso que tal notificación se hiciese de manera personal.
5. El Decreto 806 de 2020, acogido por la Ley 2213 de 2022, “*Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones*”, exige a los demandantes que en el momento de presentar la demanda enviándola a los despachos judiciales correspondientes, debe enviarla con sus anexos al correo electrónico de los demandados, lo cual no ha cumplido hasta el momento, a pesar de conocer dicho correo, a raíz de un proceso de sucesión existente con radicado 2021-377-00, en el cual es reconocida como heredera su hija **ANA CRISTINA VARON SALAS**, quien avocó el conocimiento del mismo.

6. Al no haber cumplido con esta carga procesal, el juez mediante auto decretó el desistimiento tácito del proceso, contra cuya decisión la demandante interpuso recurso de reposición alegando habiéndolo notificado el 2 de diciembre de 2021, pero no demostrando a qué correo electrónico los envió para notificar a cada uno de los demandados, como tampoco el acuse de recibo ni por ningún otro medio establecer que efectivamente los demandados tuvieron conocimiento de la existencia de este proceso.
7. Amén de lo anterior, el recurso que también debió ponerlo en conocimiento en forma obligatoria a los demandados, tampoco lo remitió, desconociendo el principio de lealtad procesal que impera para efectos de darle cumplimiento a la normatividad que le exigía tal accionar.

### **PETICION**

Con fundamento en las anteriores circunstancias de hecho, y a fin de poder garantizar el derecho fundamental al debido proceso, a la defensa y de contradicción, solicito a usted se sirva decretar la invalidez procesal de todo lo actuado en este proceso excluyendo de esto el auto admisorio, y solo teniendo a los demandados por notificados a partir de la notificación del auto que resuelve este incidente

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Los incidentes de nulidad tienen como finalidad dejar sin efecto las actuaciones judiciales que contradigan o agredan los derechos fundamentales de los sujetos procesales, que pueden ser alegadas en cualquier momento de las instancias y con fundamento en una cualquiera de las causas tipificadas en el artículo 133 del C.G.P.

En este caso, este incidente se apoya en la causal número 8 del mencionado artículo, que hace referencia a la indebida notificación de la parte demandada, encontrándose los demandados legitimados para presentarla habida cuenta que ellos son los afectados en sus derechos al no ser noticiados de la existencia de este proceso.

### **PRUEBAS**

El expediente contentivo de este proceso, en donde se constata que no hay ningún tipo de prueba para establecer que la demanda ni el auto admisorio de ella fue remitida a los correos personales de cada uno de los demandados.

No es admisible aceptar que se hubiese enviado al correo del abogado, pues además de no haber prueba, no hay acuse de recibido, no es apoderado de los demandados para este proceso, hasta este preciso momento en el que se está efectuando el poder.

No siendo otro el objeto de este memorial, de usted atentamente,

**JUAN GUILLERMO VERGARA MARQUEZ**

**C.C. No. 8.737.268**

**T.P. 63.017 del C. S. de la J.**

Treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022)

**ACTA DE AUDIENCIA**

HORA INICIO	09:00 DE LA MAÑANA
HORA FINAL	13:00 DE LA TARDE
RADICADO	08001311000920210035500
PROCESO	UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE	VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE
CAUSANTE	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL FINADO NÉSTOR VARÓN OLARTE.

**INTERVINIENTES:** En esta Audiencia se cuenta con la intervención de manera virtual de las siguientes personas:

**PARTE DEMANDANTE:**

VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE.

APODERADA JUDICIAL: ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO.

**HEREDEROS DETERMINADOS:**

NESTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO.

MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO

VANESSA VARÓN GARRIDO.

APODERADO JUDICIAL: JUAN GUILLERMO VERGARA MÁRQUEZ.

CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO.

APODERADA JUDICIAL: ANGIE RUIZ

ANA CRISTINA VARÓN SALAS.

**HEREDEROS INDETERMINADOS:**

CURADOR AD- LITEM: OSVALDO RAFAEL ARTUNDUAGA VALLE.

En este estado de la diligencia, procede el Despacho a resolver la solicitud de **nulidad procesal por indebida notificación**, presentada por el apoderado judicial de los herederos determinados, señores NESTOR JOSÉ, MARIO ALBERTO y VANESSA VARÓN GARRIDO.

## **INTERROGATORIO A LAS PARTES:**

De oficio, se practica **interrogatorio** a la **parte demandante** y a los **herederos determinados**, con intervención activa de sus apoderados judiciales.

Cumplido anterior, se procede a decidir la **solicitud de nulidad procesal** referida, por lo que el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla,

### **R E S U E L V E:**

1. **Negar** la solicitud de **Nulidad Procesal**, presentada por el apoderado judicial de los señores NESTOR JOSÉ, MARIO ALBERTO y VANESSA VARÓN GARRIDO.
2. Condénese en costas a los incidentalistas.

Seguidamente, se le concede el uso de la palabra a las partes, a fin de que se pronuncien frente a la anterior decisión, a lo que expresó la parte **demandante**, la apoderada judicial del señor CRISTIAN MIGUÉL VARÓN NAVARRO y el curador Ad –Litem de los **herederos indeterminados**, estar conformes.

## **RECURSO DE APELACIÓN**

Por su parte, el apoderado judicial de los herederos determinados NESTOR JOSÉ, MARIO ALBERTO y VANESSA VARÓN GARRIDO, manifiesta que interpone **recurso de apelación** frente a la anterior decisión.

En consecuencia y por ser procedente el recurso en mención, el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla,

### **R E S U E L V E:**

1. **Conceder**, en el efecto devolutivo, el **recurso de apelación** impetrado por el apoderado judicial de los herederos determinados NESTOR JOSÉ, MARIO ALBERTO y VANESSA VARÓN GARRIDO.

Por secretaría, luego de cumplirse las formalidades del reparto, **remítase** el expediente a la **Sala de Decisión Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla**, a fin de que se surta la alzada.

2. Señalar como fecha para llevar a cabo la audiencia inicial al interior del presente proceso, el día **diecinueve (19) de septiembre de 2022**, a las **nueve de la mañana (9:00 am)**.

Seguidamente, se le concede el uso de la palabra a las partes, a fin de que se pronuncien frente a la anterior decisión, a lo que expresaron estar conforme.



**NESTOR JAVIER OCHOA ANDRADE**  
Juez Noveno de Familia de Barranquilla.

Diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

### **ACTA DE AUDIENCIA**

HORA INICIO	09:00 DE LA MAÑANA
HORA FINAL	14:00 DE LA TARDE
RADICADO	080013110009 <b>20210035500</b>
PROCESO	UNIÓN MARITAL DE HECHO
DEMANDANTE	VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE
CAUSANTE	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL FINADO NÉSTOR VARÓN OLARTE.

**INTERVINIENTES:** En esta Audiencia se cuenta con la intervención de manera virtual de las siguientes personas:

#### **PARTE DEMANDANTE:**

VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE.

APODERADA JUDICIAL: ELEXY BEATRIZ CANTILLO CASTRO.

#### **HEREDEROS DETRMINADOS:**

NESTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO.

MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO

VANESSA VARÓN GARRIDO.

APODERADO JUDICIAL: JUAN GUILLERMO VERGARA MÁRQUEZ.

CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO.

ANA CRISTINA VARÓN SALAS.

APODERADA JUDICIAL: ANGIE RUIZ RIVERA.

#### **HEREDEROS INDETERMINADOS:**

CURADOR AD- LITEM: OSVALDO RAFAEL ARTUNDUAGA VALLE.

En este estado de la diligencia, se reconoce a la abogada Angie Ruiz Rivera, como apoderada judicial de la señora Ana Cristina Varón Salas.

#### **ETAPA CONCILIATORIA:**

El Juez exhorta diligentemente a las partes a conciliar sus diferencias; sin embargo, luego de escuchar los puntos expuestos por aquéllas, se advierte que no hubo ningún consenso, por lo que se declara **fracasada** la etapa conciliatoria.

### **INTERROGATORIO A LAS PARTES:**

De oficio, se practica **interrogatorio** a la **parte demandante** y a los **herederos determinados**, con intervención activa de sus apoderados judiciales.

### **ETAPA PROBATORIA:**

El Despacho, procede a tener en las cuales se les dará el respectivo valor probatorio cuenta como pruebas cuya valoración se hará en la sentencia. Así mismo, procede a decretar las pruebas que se practicarán en la audiencia de Instrucción y Juzgamiento.

En consecuencia, el Juzgado Noveno De Familia De Barranquilla,

### **R E S U E L V E:**

**1º.** Decretar los testimonios de los señores Xiomara Varón Olarte, Javier Augusto Acosta Rodríguez y Eucaris Navarro Manzur.

**2º.** Para continuar con la audiencia de instrucción y juzgamiento se señala el día **lunes, 31 de octubre de 2022**, a las **9:00 am**, en la que se practicarán los testimonios decretados.

Seguidamente, se le concede el uso de la palabra a las partes, a fin de que se pronuncien frente a la anterior decisión, a lo que expresaron estar conforme.



**NESTOR JAVIER OCHOA ANDRADE**  
Juez Noveno de Familia de Barranquilla

LVPY



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla  
Sala Séptima de Decisión Sala Civil Familia

**RADICACION No. 00134-2022F (08001311000920210035501)**  
**TIPO DE PROCESO: DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL**  
**DEMANDANTE: VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE.**  
**DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL FINADO NÉSTOR VARÓN OLARTE.**

## **REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**  
**SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN**  
**CIVIL - FAMILIA**  
**SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA**  
**Magistrada Sustanciadora**

**Barranquilla, veintidós (22) de febrero de dos mil veintitrés  
(2023)**

### **ASUNTO**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de NESTOR JOSÉ, VANESSA y MARÍO ALBERTO VARÓN GARRIDO contra la providencia de fecha 30 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla, a través del cual se denegó la declaratoria de nulidad solicitada.

### **ANTECEDENTES**

1. El apoderado judicial de NESTOR JOSÉ, VANESSA y MARÍO ALBERTO VARÓN GARRIDO solicitó que se declarara la nulidad de



lo actuado al interior del presente proceso ejecutivo con base en la causal octava del artículo 133 del C.G.P.

2. Mediante providencia de fecha 30 de agosto de 2022, el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla resolvió denegar la solicitud de nulidad realizada.
3. Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandada interpuso recurso de apelación contra la decisión, el cual se concedió en el efecto devolutivo.

### **ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apoderado judicial de la parte demandada NESTOR JOSÉ, VANESSA y MARÍO ALBERTO VARÓN GARRIDO sustentó el recurso interpuesto, argumentando lo siguiente:

1. El demandado, NESTOR JOSE VARON GARRIDO, no tuvo conocimiento, sino hasta el día en que se celebró la audiencia (30 de agosto de 2022) del correo electrónico remitido el dieciocho (18) de mayo de 2022 a su dirección electrónica nestorvaron@hotmail.com, por parte de ESM Logística Barranquilla OFICINA BARRANQUILLA, toda vez que él no tiene el manejo exclusivo de su cuenta de correo electrónico, sino que el mismo es encargado a varios de sus colaboradores. Por eso, afirmar que con el solo envío y recepción en la bandeja de entrada del destinatario, se puede considerar a este como notificado del asunto, resulta violatorio del derecho al debido proceso, de defensa y contradicción del destinatario, pues ello no permite demostrar, per se, que la persona a quien iba dirigido, efectivamente conoció del asunto. Lo anterior, en concordancia también con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 291 del Código General del Proceso, el cual dispone que “Se presumirá que el destinatario ha recibido la comunicación cuando el iniciador recepcione acuse de recibo.”



2. El único correo electrónico del cual tuvo conocimiento el señor NESTOR JOSE VARON GARRIDO, fue el remitido por la apoderada de la parte demandante, la señora ELEXY CANTILLO CASTRO, el día veinte (20) de mayo de 2022, por medio del cual se interpone un derecho de petición al juzgado, solicitando el link del expediente del proceso en cuestión. Dicho correo electrónico, como se mencionó, consistió en un derecho de petición instaurado por la parte demandante, en virtud del cual se realiza una petición; no obstante, sería erróneo considerar que el mismo se puede entender como una notificación del proceso en curso, pues, además de no cumplir con lo preceptuado en la Ley para la notificación, tampoco remite la demanda ni el auto admisorio de la misma.
  
3. El envío físico alegado por la demandante al señor NESTOR JOSE VARON GARRIDO, realizado el día dieciséis (16) de mayo de 2022 a la dirección Calle 43 No. 27 – 32 no se puede constituir como notificación del presente proceso, en la medida en que quien recibió la correspondencia enviada por la demandante fue la señora KATY ZENITH CASTAÑEDA FREYTES, compañera de trabajo del demandado. Lo anterior, en virtud de que este, para la fecha de remisión de la correspondencia (16 de mayo de 2022), ya no se encontraba laborando en dicha sede, pues la empresa había decidido trasladarlo a otra sede diferente, ubicada en la Cra. 9 No. 24-03 de la ciudad de Barranquilla. El respaldo de este hecho se aporta a través de la declaración juramentada por parte de KATY ZENITH CASTAÑEDA FREYTES, en la cual manifiesta bajo gravedad de juramento la no entrega de la correspondencia remitida al señor NESTOR JOSE VARON GARRIDO, el día dieciséis (16) de mayo de 2022, así como con la declaración juramentada por parte de ABRAHAN VARON OLARTE, en la cual manifiesta haber ordenado el traslado de sede del trabajador NESTOR JOSE VARON GARRIDO, a



partir del día primero (1) de marzo de 2022; ambos documentos anexos a este escrito.

4. El a quo, como uno de los fundamentos de su decisión, también comparte la tesis de la demandante tendiente a establecer que el solo envío de la notificación al correo electrónico del señor NESTOR JOSE VARON GARRIDO, da por surtida y extiende la notificación para los señores VANESSA VARON GARRIDO y MARIO VARON GARRIDO en virtud de otro proceso instaurado de forma anterior a este, el cual cursa en el JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, bajo radicado 2021-377. En dicho proceso, se aportó como dirección de notificación el correo electrónico: nestorvaron@hotmail.com, perteneciente al señor NESTOR JOSE VARON GARRIDO, y se estableció este único correo como dirección de notificación de los tres integrantes de la parte demandante (NESTOR JOSE VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO y MARIO VARON GARRIDO).
5. Ahora bien, concluir que el hecho de que en otro proceso se hubiese establecido un único correo como dirección de notificación de las tres personas mencionadas, permite que al instaurarse posteriormente uno diferente, se le brinde el mismo tratamiento, a todas luces constituye una violación al debido proceso, a la defensa y contradicción de los señores VANESSA VARON GARRIDO y MARIO VARON GARRIDO, en la medida en que, si bien estos autorizaron la dirección electrónica perteneciente al señor NESTOR JOSE VARON GARRIDO como buzón de notificación para ellos también, dicha autorización se dio única y exclusivamente en el marco del proceso anterior, totalmente ajeno al que nos ocupa en este momento, cuestión que fue desconocida por la parte demandante, al presumir, de forma errada, que esta autorización se extendía para todos los asuntos de los otros demandados.



6. Así mismo, es evidente que la parte demandante conoce y tiene claro que los tres demandados, aun cuando son familia, no residen en la misma vivienda ni domicilio, por lo cual, presumir que todos pueden ser notificados mediante el mismo correo electrónico de uno solo de ellos, también representa en un desconocimiento al derecho al debido proceso, defensa y contradicción de los demandados sobre los cuales pareciera, incluso, restárseles importancia dentro del proceso.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

De conformidad con los supuestos fácticos y jurídicos aducidos en el caso bajo estudio, le corresponde a este Despacho determinar si ¿resulta procedente la declaratoria de la causal de nulidad alegada por la parte demandada?

### **CONSIDERACIONES**

De conformidad con el problema jurídico planteado y con la finalidad de resolver el mismo, procederá el Despacho, inicialmente, a realizar algunas precisiones en torno a la naturaleza y alcance de la causal de nulidad alegada.

- I) De las nulidades procesales: taxatividad

Las nulidades procesales consisten en la ineficacia de los actos procesales que se han realizado con violación de los requisitos que la ley ha instituido para la validez de los mismos; y a través de ellas se controla la regularidad de la actuación procesal y se asegura a las partes el derecho constitucional al debido proceso.

El régimen de nulidades procesales en Colombia es taxativo, toda vez que es el legislador quien determina qué tipo de irregularidades se elevan a la causal de nulidad. El artículo 133 del Código General del Proceso, enlista las causales propias de la procedencia de la declaratoria de nulidad



en los procesos regidos por dicho ordenamiento. Así, la disposición referida expresamente consagra:

*"El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:*

- 1. Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.*
- 2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.*
- 3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.*
- 4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.*
- 5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.*
- 6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.*
- 7. Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión o la sustentación del recurso de apelación.*
- 8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas**



***que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.***

*Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.*

*PARÁGRAFO. Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece.” (Resaltado del Despacho)*

De este carácter taxativo se desprenden dos conclusiones: a) la interpretación de estas debe ser restrictiva y b) el juez sólo podrá declarar la nulidad de una actuación por las causales expresamente señaladas en la normativa vigente y cuando la nulidad sea manifiesta dentro del proceso.

La Corte Constitucional manifestó que al legislador le está dado establecer una gradación de la importancia concreta de las formas procesales para determinar (i) los defectos procesales que generan nulidad y los que no; (ii) el carácter saneable o insaneable de determinado vicio procesal; y (iii) las consecuencias de la declaratoria de nulidad procesal.<sup>1</sup>

De cara a lo anterior, no toda deficiencia o irregularidad que se estructure en la tramitación de un proceso, puede atribuírsele la cualidad de nulidad, pues sólo adquiere la connotación de tal, aquella circunstancia específicamente enmarcada en el supuesto de hecho contenido en la

---

<sup>1</sup> Sentencia C-537 de 2016, M.P. ALEJANDRO LINARES CANTILLO, Corte Constitucional.



norma, sin que sea viable la irrupción en la esfera procedimental por vía analógica de otras hipótesis diversas a las contempladas originariamente por el legislador.

Estas nulidades pueden ser invocadas por las partes procesales y como lo ha establecido la ley por el juez. El juzgador tiene el deber de realizar un control de legalidad en las etapas del proceso, en aras de corregir los vicios que configuren nulidades o irregularidades del proceso mismo, tal como lo establece el artículo 132 del Código General del Proceso.

El profesor Hernán Fabio López Blanco, se ha pronunciado acerca del tópico referido en los siguientes términos:

"Dada la importación del tema, ha sido constante en el sistema procesal civil colombiano en no dejar al interprete el determinar cuándo se da la violación del debido proceso, sino enunciar con características taxativas, las irregularidades que pueden generar nulidad del mismo por violación de aquel, al ser acogido el sistema francés sobre nulidades; es así como establece que ellas no pueden existir sin que previamente el hecho se encuentre tipificado en una norma y que para que sea efectiva se requiere que el juez la declare expresamente, características que son pilares del sistema de nulidades imperante en Colombia en materia procesal civil."<sup>2</sup>

En relación con la oportunidad y requisitos para alegar las nulidades, se debe precisar que el artículo 134 del C.G.P se encarga expresamente establecer la regulación sobre el particular, en los siguientes términos:

*"Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posteridad a esta, si ocurrieren en ella.*

*La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la*

---

<sup>2</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte General.



*cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.*

*Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal.*

*El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias.*

*La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado. Cuando exista litisconsorcio necesario y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio.”*

En torno a los requisitos para alegar la nulidad, el artículo siguiente expresamente consagra:

*“La parte que alegue una nulidad deberá tener legitimación para proponerla, expresar la causal invocada y los hechos en que se fundamenta, y aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer.*

*No podrá alegar la nulidad quien haya dado lugar al hecho que la origina, ni quien omitió alegarla como excepción previa si tuvo oportunidad para hacerlo, ni quien después de ocurrida la causal haya actuado en el proceso sin proponerla.*

*La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento solo podrá ser alegada por la persona afectada.*



*El juez rechazará de plano la solicitud de nulidad que se funde en causal distinta de las determinadas en este capítulo o en hechos que pudieron alegarse como excepciones previas, o la que se proponga después de saneada o por quien carezca de legitimación.”*

### **Sobre la causal de indebida notificación.**

Como es sabido, la solicitud de nulidad se encuentra regida por el principio de taxatividad, según el cual para que una nulidad pueda ser decretada se requiere que se encuentre fundamentada en una causal expresamente reconocida por la ley. En ese orden de ideas, en el artículo 133 del Código General del Proceso se encuentran consagradas las situaciones en las cuales el incidentalista puede fundamentar su solicitud de nulidad. Respecto al artículo referido, el legislador plasmó en su numeral octavo la causal de “indebida notificación” al tiempo que en su inciso segundo indica que cuando no se practica de forma legal la notificación de una providencia distinta del auto admisorio de la demanda, serán nulas las actuaciones posteriores que dependan de dicha providencia salvo que sean saneadas de la forma contenida en el código.

A partir de estas consideraciones procederá, el Despacho al análisis del caso concreto.

### **CASO CONCRETO**

En el caso bajo estudio, el apoderado judicial de los demandados NESTOR JOSÉ, VANESSA y MARÍO ALBERTO VARÓN GARRIDO, solicitó que se declarará la nulidad de lo actuado al interior del presente trámite, alegando la indebida notificación de aquellos del auto admisorio de la demanda, sin embargo, el Despacho advierte que la tesis planteada por los recurrentes se aleja de la realidad, conforme se analizará a continuación.



El Despacho ha podido advertir que la diligencia notificación del auto admisorio de la demanda se practicó a través de mensaje de datos remitido a la siguiente dirección electrónica: "nestorvaron@hotmail.com., conforme se advierte en los documentos contentivos de los certificados expedidos por la empresa de correo, los cuales dan cuenta de la remisión de los mensajes de datos a través de los cuales se practicaros las notificaciones. Así:

- **Mensaje dirigido de VANESSA VARÓN GARRIDO.**

seamail Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de seamail el mensaje de datos presenta la siguiente información:

**Resumen del mensaje**

<b>Id Mensaje</b>	51806
<b>Emisor</b>	esmbarranquilla@gmail.com
<b>Destinatario</b>	nestorvaron@hotmail.com - VANESSA VARON GARRIDO
<b>Asunto</b>	NOTIFICACION DE PROCESOS JUDICIAL POR VIA ELECTRONICA DECRETO 806 RAD 08001311000920210035500 (PROCESO VERBAL - DISOLUCION DE UNION MARITAL DE HECHO Y LIQUIDACION DE PATRIMONIO SOCIAL) ADJUNTO ARCHIVO PDF 4 1: CITACION DE NOTIFICACION PERSONAL 2: DEMANDA CON SUS ANEXOS 3: EMPLAZAMIENTO PERSONAS INDETERMINADAS Y QUIEN SE CREA CON DERECHO 4: AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
<b>Fecha Envío</b>	2022-05-18 11:45
<b>Estado Actual</b>	El destinatario abrio la notificacion



- **Mensaje dirigido a Mario Alberto Varón Garrido.**

seamail Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de seamail el mensaje de datos presenta la siguiente información:

**Resumen del mensaje**

<b>Id Mensaje</b>	51807
<b>Emisor</b>	esmbarranquilla@gmail.com
<b>Destinatario</b>	nestorvaron@hotmail.com - MARIO ALBERTO VARON GARRIDO
<b>Asunto</b>	NOTIFICACION DE PROCESOS JUDICIAL POR VIA ELECTRONICA DECRETO 806 RAD 08001311000920210035500 ADJUNTOADJUNTO ARCHIVO PDF 4 1: CITACION DE NOTIFICACION PERSONAL 2: DEMANDA CON SUS ANEXOS 3: EMPLAZAMIENTO PERSONAS INDETERMINADAS Y QUIEN SE CREA CON DERECHO 4: AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
<b>Fecha Envío</b>	2022-05-18 11:47
<b>Estado Actual</b>	El destinatario abrio la notificacion

- **Mensaje dirigido a Néstor Varón Garrido.**

seamail Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de seamail el mensaje de datos presenta la siguiente información:

**Resumen del mensaje**

<b>Id Mensaje</b>	51811
<b>Emisor</b>	esmbarranquilla@gmail.com
<b>Destinatario</b>	nestorvaron@hotmail.com - NESTOR VARON GARRIDO
<b>Asunto</b>	NOTIFICACION DE PROCESOS JUDICIAL POR VIA ELECTRONICA DECRETO 806 RAD 08001311000920210035500 ADJUNTO ARCHIVO PDF 4 1: CITACION DE NOTIFICACION PERSONAL 2: DEMANDA CON SUS ANEXOS 3: EMPLAZAMIENTO PERSONAS INDETERMINADAS Y QUIEN SE CREA CON DERECHO 4: AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
<b>Fecha Envío</b>	2022-05-18 11:52
<b>Estado Actual</b>	Lectura del mensaje



Conforme se puede advertir, se remitieron los mensajes de datos individuales al correo electrónico [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com), los cuales se acompañaron de la demanda junto con sus anexos y el correspondiente auto admisorio. Valga precisar que en los certificados aducidos se advierte que los mensajes de datos fueron recibidos y leídos.

Así las cosas, el Despacho debe advertir que la notificación debe entenderse surtida una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje. Lo anterior, de conformidad con la disposición consagrada en el artículo 7° del Decreto 806 de 2020, normal vigente al momento de practicar la diligencia, la cual expresamente consagra lo siguiente:

*"Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.*

*El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.*

**La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.**



*Para los fines de esta norma se podrán Implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos (...)” (Resaltado del Despacho)*

Cabe precisar que la dirección electrónica a la cual se remitieron los mensajes de datos corresponde la señalada por los demandados NESTOR JOSÉ, VANESSA y MARÍO ALBERTO VARÓN GARRIDO como dirección de notificación en el proceso de sucesión del causante NESTOR VARON OLARTE. Así, en el libelo de la demanda de sucesión radicada por los hoy demandados, el cual fue aducido por la demandante, se lee lo siguiente:

**Demandante: Sres. MARIO ALBERTO VARON GARRIDO**, de tránsito en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No 72.341.061 de Barranquilla, para efectos de notificación lo pueden efectuar en la Calle 43 No 27-32 de la ciudad de Barranquilla, correo electrónico [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com), quien actúa en su condición hijo y en consecuencia heredero de su difunto padre, Sr. **NESTOR VARON OLARTE, ( q.e.p.d).**

**VANESSA VARON GARRIDO**, De tránsito en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No 1019.027.488 de Bogotá, para efectos de notificación, lo pueden efectuar en la Calle 43 No 27-32 de la ciudad de Barranquilla, correo electrónico [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com), quien actúa en su condición hija y en consecuencia heredero de su difunto padre, Sr. **NESTOR VARON OLARTE, ( q.e.p.d).**

**NESTOR VARON GARRIDO**, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No 72.338.049 de Barranquilla, para efectos de notificación, lo pueden efectuar en la Calle 43 No 27-32 de la ciudad de Barranquilla, correo electrónico [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com), quien actúa en su condición hijo y en consecuencia heredero de su difunto padre, Sr. **NESTOR VARON OLARTE, ( q.e.p.d).**



Al momento de absolver los interrogatorios, los demandados señalaron que el correo electrónico suministrado correspondía a la dirección del señor NESTOR VARÓN GARRIDO y particularmente el señor MARIO ALBERTO VARÓN reconoció que habían suministrado una única dirección electrónica con el propósito de centralizar la información.

Si bien es cierto, el correo electrónico suministrado es del dominio de uno de los demandados, no se puede perder de vista que ésta fue la dirección electrónica suministrada por cada una de ellos para la práctica de las notificaciones judiciales al interior del proceso de sucesión, de modo que, las diligencias de notificación practicadas a través de este medio no pueden ser desconocidas o cuestionadas si previamente no advirtieron al Despacho de la modificación de la dirección electrónica. Resulta preciso recordar que uno de los deberes de las partes y en general de los sujetos procesales comunicar cualquier cambio de dirección o medio electrónico, so pena de que las notificaciones se sigan surtiendo válidamente en la anterior, conforme lo consagra el numeral 5° del artículo 78 del C.G.P.

Cabe precisar que los hoy demandados suministraron el correo electrónico a través del cual se practicó la notificación, en el proceso de sucesión del finado NÉSTOR VARÓN OLARTE, en el cual intervienen la mayoría de los sujetos procesales que acudieron al presente trámite. De esta forma, por lealtad procesal, si los hoy recurrentes consideraban que tenían un correo independiente debieron así manifestarlo al Despacho para que tuvieran la posibilidad de ser notificados individualmente a través de correos separados. Sin embargo, al señalar una única dirección electrónica para recibir las notificaciones, deben asumir las consecuencias de que no solo para ese proceso, sino para todos los trámites que tuvieran relación con la disputa sucesoral o de otra índole en la que intervinieran los mismos sujetos, podían ser notificados a través de la referida dirección electrónica.



En este orden de ideas, para desvirtuar la notificación practicada en la dirección de electrónica suministrada inicialmente en el trámite del proceso de sucesión, los interesados MARÍO ALBERTO y VANNESA VARÓN GARRIDO han debido comunicar al Despacho el cambio de la misma, de modo que, al no proceder en tal sentido, se asume la consecuencia de que las notificaciones puedan surtirse válidamente a través del referido correo electrónico, tal como ha ocurrido en el presente caso.

Aunado a lo anterior, los recurrentes al alegar la nulidad no demostraron que la demandante conocía o debía conocer la dirección electrónica de cada uno de ellos, en virtud de la relación de aquella con su padre. Cabe precisar que los correos inicialmente aducidos con la demanda, realmente no correspondían a las direcciones electrónicas de los demandados, por lo que la demandante se dio a la tarea de indagar encontrando que al interior del proceso de sucesión del señor NÉSTOR VARÓN los entonces demandados habían suministrado el correo [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com) como dirección de notificación de cada uno, por lo que, se insiste, ésta diligencia resulta válida.

Finalmente, el Despacho debe advertir que, aunque inicialmente, el señor NESTOR manifestó no haber recibido el mensaje de datos a través del cual se notifica el auto admisorio de la presente demanda, al momento de sustentar el recurso de apelación reconoció haber recibido el referido mensaje, aunque aclaró que él no era la única persona que tenía acceso a este correo. Así, se señaló:

*“El demandado, NESTOR JOSE VARON GARRIDO, no tuvo conocimiento, sino hasta el día en que se celebró la audiencia (30 de agosto de 2022) del correo electrónico remitido el dieciocho (18) de mayo de 2022 a su dirección electrónica nestorvaron@hotmail.com, **por parte de ESM Logística Barranquilla OFICINA BARRANQUILLA, toda vez que él no tiene el manejo exclusivo de su cuenta de correo electrónico,***



***sino que el mismo es encargado a varios de sus colaboradores (...)***  
(Resaltado por fuera de texto)

Este argumento no resulta válido para alegar la indebida notificación, habida cuenta de que ésta fue la dirección electrónica suministrada por los demandados para la práctica de las notificaciones y a ella se remitieron los mensajes de datos a través de los cuales se practicó dicha diligencia. Se debe precisar que, al haber suministrado esta dirección electrónica, los demandados asumen la consecuencia de que las notificaciones se surtiera válidamente a través de esta dirección, a menos que, posteriormente hubieren manifestado la modificación de la dirección o que poseían direcciones electrónicas individuales.

De conformidad con lo anterior, el Despacho no encuentra configurada la causal de nulidad por indebida notificación, alegada por los señores NESTOR, MARÍO ALBERTO y VANNESA VARÓN GARRIDO. Así las cosas, los argumentos planteados por los recurrentes no se encuentran llamados a prosperar, por lo cual se procederá a confirmar la providencia objeto de apelación.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA, EN SALA DE DECISION CIVIL FAMILIA,

### **RESUELVE**

1. Confirmar la providencia de fecha 30 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla, a través del cual se denegó la declaratoria de nulidad solicitada, de conformidad con las razones expuestas.
2. Sin costas en esta instancia.



3. Ejecutoriado esta providencia retorne el expediente al despacho para efectos de resolver el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha 31 de octubre de 2022.

## **NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA**  
**Magistrada**

**Firmado Por:**

**Sonia Esther Rodriguez Noriega**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 7 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e7ebe3ab527e4bb568b10d3d5ebb0adf680c38503ca507a792f9010b32df4f4d**

Documento generado en 22/02/2023 11:05:24 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



**RADICADO: 00164-2022F (08001311000920210035502)**  
**TIPO DE PROCESO: DECLARACIÓN DE UNIÓN MARITAL DE HECHO.**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

**Magistrada Sustanciadora  
Dra. Sonia Esther Rodríguez Noriega**

**Barranquilla, siete (7) de marzo de dos mil veintitrés (2023)**

Se procede a dictar sentencia con el propósito de resolver el recurso de apelación contra la sentencia de fecha 31 de octubre de 2022, proferida por el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla, al interior del presente proceso de declaración de unión marital de hecho seguido por VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE contra NESTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO y ANA CRISTINA VARÓN SALAS herederos determinados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE y herederos indeterminados.

**ANTECEDENTES**

La Parte demandante sustentó las pretensiones en los fundamentos fácticos que se relacionan a continuación:

1. Que entre el finado NÉSTOR VARON OLARTE, (Q. EN P.D.) y la señora, VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE, se constituyó una unión de vida estable, fundada en el amor, el socorro, la ayuda mutua, tanto económica como social, moral, que permitían comportarse en el ámbito familiar, social, como marido y mujer.
2. Que esta unión marital era pública, singular, permanente, continua e ininterrumpida, en la cual el finado en su vida familiar, barrial y social, siempre trató a mi mandante como su cónyuge, adquiriendo esta unión las características de un matrimonio entre ellos.
3. Que la demandante y su finado compañero en sus actos privados y público, en sus relaciones vecinales, familiares y sociales se dieron un tratamiento como marido y mujer.



4. Que en razón del tratamiento que se daban, todas las personas de su entorno vecinal, familiar y social los tenían como compañeros permanentes (marido y mujer),
5. Que esta unión marital de hecho se inició el 11 de noviembre de 2001.
6. Que la unión marital entre mi mandante y su compañero finalizó el 29 de diciembre de 2020, a causa del fallecimiento del compañero permanente, finado, NESTOR VARON OLARTE, (Q. EN P.D.).
7. Que de esa unión marital de hecho constituida entre el finado NESTOR VARON OLARTE (q.e.p.d.) y la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE, se procreó una hija, ANA CRISTINA VARON SALAS, hoy mayor de edad (18 años).
8. Que los conformantes de esta unión marital de hecho no tenían impedimentos de orden legal para constituirlos; ambos eran solteros, no tenían sociedad conyugal vigente entre ellos ni con terceras personas, por lo que se formó entre ellos una sociedad patrimonial de hecho integrada por los bienes sociales, que detallo más adelante.
9. Que el finado NESTOR VARON OLARTE, si bien estuvo casado con persona diferente de mi representada, se encontraba divorciado, (Cesación de efectos civiles de matrimonio religioso), en fecha anterior al inicio de la Unión marital de hecho con mi representada.
10. Que con la sentencia de divorcio (Cesación de los efectos civiles del matrimonio religioso), de fecha dos (02) de Febrero del año Mil Novecientos Noventa y Cinco (1995), proferida por el Juzgado Cuarto de Familia de Barranquilla, la sociedad conyugal nacida de ese matrimonio, entre el finado NESTOR VARON OLARTE y BETTY DEL CARMEN GARRIDO JIMENEZ quedó en estado de disolución.
11. Que la citada sociedad patrimonial constituida por la unión marital de hecho entre mi representada VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE y el finado NESTOR VARON OLARTE (Q. EN P.D.) quedó en estado de disolución, el día Veintinueve (29) de diciembre de 2020, fecha de la muerte del compañero permanente.
12. Que durante la convivencia los compañeros permanentes no declararon la existencia de la unión marital de hecho por los medios legales, como tampoco la sociedad patrimonial nacida de esa unión marital de hecho entre ellos.
13. Que por lo manifestado en el hecho anterior y ante la muerte del finado NESTOR VARON OLARTE se hace necesario la declaración judicial de la existencia de la unión marital de hecho, declarar su



disolución y proceder a la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho.

14. Que los compañeros permanentes no establecieron capitulaciones patrimoniales.
15. Que el finado NESTOR VARON OLARTE (q. en p.d.), durante su matrimonio tuvo los siguientes hijos: NESTOR JOSÉ VARON GARRIDO, MARIO ALBERTO VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO, anteriores al inicio de la unión marital de hecho con mi mandante.
16. Que, en vigencia de la unión marital de hecho, el finado NESTOR VARON OLARTE (q. en p.d.), con persona diferente a mi representada tuvo un hijo: CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO.
17. Que por lo hechos narrados en los numerales 15 y 16, la demanda va dirigida contra sus herederos determinados: NESTOR JOSE VARON GARRIDO, MARIO ALBERTO VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARON NAVARRO y ANA CRISTINA VARON SALAS (hija común de la unión marital de hecho) y contra los herederos indeterminados.
18. Que el domicilio marital de mi mandante y su fiando compañero siempre fue la ciudad de Barranquilla. – Departamento del Atlántico.
19. Que la demandante tenía afiliado al régimen de seguridad en salud- prepagada de su finado compañero ante la EPSP-SURAMERICANA- SURA

### **PRETENSIONES**

De conformidad con los fundamentos facticos expuestos, la demandante presentó las siguientes pretensiones:

1. Que mediante sentencia se declare la existencia de la unión marital de hecho formada entre la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETE y el señor NESTOR VARON OLARTE, (Q.ENP. D.) que se inició el 11 de noviembre de 2001 y finalizó el 29 de diciembre de 2020, fecha del fallecimiento de este último.
2. Que se decrete la disolución y liquidación de la sociedad patrimonial de hecho formada entre la señora VIRGINIA SALAS GUETE y el señor NESTOR VARON OLARTE, (Q. EN P. D.) que entre ellos se formó.
3. Que se condene a la parte demandada al pago costas procesales.



## **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Una vez efectuado el trámite procesal y practicadas las pruebas decretadas, el 31 de octubre de 2022, el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla, profirió sentencia en audiencia, en la cual se resolvió lo siguiente:

1. "Acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda de Declaratoria de Existencia de Unión Marital de Hecho y Sociedad Patrimonial de Hecho, formulada por la señora VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE contra los herederos determinados e indeterminados del finado NESTOR VARÓN OLARTE.
2. Declarar que entre los señores VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE, identificada con cédula de ciudadanía N° 32.882.415 y el finado NESTOR VARÓN OLARTE, identificado en vida con cédula de ciudadanía N° 8.717.277, existió Unión Marital de Hecho y sociedad Patrimonial de Hecho, en el lapso comprendido entre el primero (1°) de octubre de 2006 y el veintinueve (29) de diciembre de 2020.
3. Declarar en estado de disolución, tanto la Unión Marital de Hecho, como la Sociedad Patrimonial de Hecho, referidas anteriormente.
4. Costas a cargo de la parte demandada que se opuso a las pretensiones de la demanda. Fijar como agencias en derecho el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.
5. Oficiar, al funcionario del estado civil donde se encuentre inscrito los registros de nacimiento de las partes, a fin de que se sirva tomar atenta nota de la presente decisión.
6. Decretar la terminación del presente proceso. Por secretaría, una vez ejecutoriada esta decisión, archívese el expediente."

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de los herederos NESTOR JOSE VARON GARRIDO, MARIO ALBERTO VARON GARRIDO, VANESSA VARON GARRIDO, interpuso recurso de apelación contra la sentencia, proponiendo los reparos en contra de la misma.

## **REPAROS A LA SENTENCIA**

La recurrente presentó los reparos contra la sentencia de primera instancia con base en los argumentos que se resumen a continuación:

1. Que la decisión declarar la unión marital de hecho genera controversia, habida cuneta de que se continua sin definir la liquidación de la sociedad conyugal que el señor NESTOR VARÓN



OLARTE tenía con la señor BETTY GARRIDO , dedo que si bien se efectuó la declaración de la cesación de efectos civiles del matrimonio en sentencia proferida en el año 1995, sin embargo el hecho de no haberse liquidado la sociedad, ésta continúa hasta que se defina por vía hasta que se define por vía judicial o como en este caso hasta la muerte del cónyuge. No obstante que pudo existir una unión marital de hecho, esta no genera una sociedad patrimonial en atención a que las dos instituciones no pueden subsistir conjuntamente.

2. Que la jurisprudencia de la Corte ha reiterado que la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes puede conformarse si la sociedad conyugal derivada de un vínculo marital anterior está disuelta y no ha sido liquidada, pues la sociedad conyugal termina con la disolución y no con la liquidación.
3. Que la existencia de una sociedad conyugal obstaculiza el surgimiento de una sociedad patrimonial de hecho y no de una unión marital de hecho, por lo que la decisión adoptada por el juez es incongruente.
4. Que en caso de que se reconociera la existencia de la unión marital de hecho, es discutible el término en el cual se estableció, teniendo en consideración que se declaró la unión marital de hecho y consecuentemente la sociedad patrimonial entre las partes desde octubre de 2006, teniendo en cuenta la confusión presentada por la accionante cuando solicitó en las pretensiones que se declarara la unión marital desde el año 2001 y de las declaraciones obtenidas por la demandante en confesión, así como lo indicó por los señores NESTOR, VANESSA Y MARÍO VARÓN GARRIDO, dicha unión se estableció en el mismo techo desde 2016 y el señor Cristian indicó que ésta se estableció desde el año 2015. , razón por la cual no se puede indicar la consistencia de la sociedad marital de hecho, por falta de uno d ellos elementos indispensables de la cobertura de la pareja en el mismo techo.
5. Que no se puede establecer existencia de unión marital de hecho, sino a partir del año 2016, cuando la demandante se vino a vivir con el finado en el apartamento en el que ella actualmente reside y de lo cual ella misma declaró que se mudó a vivir a ese lugar en el año 2016 y no como el juez de instancia lo determinó.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala resolver los siguientes problemas jurídicos:



1. ¿Se encontraban estructurados los presupuestos para declarar que entre VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE, y el finado NÉSTOR VARÓN OLARTE, existió Unión Marital de Hecho y sociedad Patrimonial de Hecho, en el lapso comprendido entre el primero (1º) de octubre de 2006 y el veintinueve (29) de diciembre de 2020?
2. ¿La falta de liquidación de una sociedad conyugal impide el surgimiento de una sociedad patrimonial de hecho?

### **CONSIDERACIONES**

En atención a los problemas jurídicos planteados, en primera medida, le corresponde a la Sala establecer los presupuestos necesarios que el ordenamiento jurídico interno ha establecido para el nacimiento de la unión marital de hecho y la sociedad patrimonial, para así, determinar si en el caso concreto se configuran dichos presupuestos.

El ordenamiento jurídico colombiano ha instituido una serie de presupuestos esenciales para el nacimiento jurídico de las figuras aludidas, no sin antes realizar un análisis sucinto de lo que comprenden las referidas figuras.

Así pues, conforme al artículo 1º de la Ley 54 de 1990 "A partir de la vigencia de este estatuto legal, se denomina unión marital de hecho la formada entre un hombre y una mujer, que sin estar casados hacen comunidad de vida permanente y singular.

Igualmente, y para todos los efectos se denomina compañero y compañera permanente, al hombre y la mujer que forma parte de la unión marital de hecho".

De la anterior definición se pueden extraer las principales características y elementos que estructuran la unión marital de hecho, como lo son: I) la voluntad para conformar una comunidad de vida, II) la singularidad y III) permanencia.

Así lo ha decantado la jurisprudencia sobre la materia:

*[C]abe seguirse que la 'voluntad responsable de conformarla' y la 'comunidad de vida permanente y singular', se erigen en los requisitos sustanciales o esenciales de la unión marital de hecho.*

*La voluntad aparece, cuando la pareja integrante de la unión marital de hecho en forma clara y unánime actúa inequívocamente en dirección de conformar una familia. Por ejemplo, disponiendo de sus vidas para compartir asuntos fundamentales de su ser, coincidiendo en metas, presentes y futuras, y brindándose respeto, socorro y ayuda mutuas...*

*La comunidad de vida se refiere a la conducta de la pareja en cuyo sustrato abreve, subyace y se afirma la intención de formar familia. El presupuesto, desde luego, no alude a la voluntad interna, en sí misma considerada, sino a los hechos de donde emana, como tales, al margen de cualquier ritualidad o formalismo.*



*En coherencia con la jurisprudencia de esta Corporación, en dicho requisito se encuentran elementos '(...) fácticos objetivos, como la convivencia, la ayuda y el socorro mutuos, las relaciones sexuales y la permanencia, y subjetivos otros, como el ánimo mutuo de pertenencia, de unidad y la affectio maritalis (...)'*

*El requisito de permanencia alude estabilidad, continuidad o perseverancia en la comunidad de vida, al margen de elementos accidentales involucrados en su devenir, como acaece con el trato sexual, la cohabitación o su notoriedad, los cuales pueden existir o dejar de existir, según las circunstancias surgidas de la misma relación fáctica o de las condiciones establecidas por los interesados.*

*La singularidad comporta una exclusiva o única unión marital de hecho, en respuesta al principio de monogamia aplicable a la familia natural, como una de las células básicas de la sociedad, igual y al lado de la jurídica. Desde luego, expuesta al incumplimiento del deber de fidelidad, pero sin incidencia alguna en la existencia de la relación, pues su extinción solo ocurre frente a la separación física y definitiva de los convivientes" (SC3452, 21 ag. 2018, rad. n.º 2014-00246-01).*

Ahora bien, es de precisar que de la figura jurídica anteriormente aludida se colige la Sociedad Patrimonial de hecho, así, el ordenamiento jurídico interno ha establecido una presunción legal a fin de obtener por vía judicial su materialización, para lo cual el mismo ordenamiento ha instituido una serie de presupuestos y condiciones básicas. En ese sentido, la norma referida en su artículo 2º instituye que "Se presume sociedad patrimonial entre compañeros permanentes y hay lugar a declararla judicialmente en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando exista unión marital de hecho durante un lapso no inferior a dos años, entre un hombre y una mujer sin impedimento legal para contraer matrimonio;
- b) Cuando exista una unión marital de hecho por un lapso no inferior a dos años e impedimento legal para contraer matrimonio por parte de uno o de ambos compañeros permanentes, siempre y cuando la sociedad o sociedades conyugales anteriores hayan sido disueltas y liquidadas por lo menos un año antes de la fecha en que se inició la unión marital de hecho."

De esta forma se observa como el legislador quiso condicionar la declaración judicial de la Sociedad Patrimonial de Hecho al cumplimiento de una serie de presupuestos. En primer lugar y como ya se ha manifestado esta se debe encontrar presidida por la existencia de unión marital de hecho, a lo cual se le suma un condicionamiento de tiempo, así pues, para la declaración judicial de la sociedad patrimonial, la unión marital ha de existir (entiéndase de manera permanente y continua) por un lapso no inferior a dos (2) años, valga expresar que sí su tiempo de existencia es inferior este o aquella se ha desarrollado de manera interrumpida durante dicho lapso, no habrá lugar a su declaración judicial.

De igual forma, se ha establecido como condicionamiento para la declaración de esta figura, el hecho de no existir entre los compañeros impedimento legal para la celebración de matrimonio, es decir los



instituidos de manera expresa en nuestro ordenamiento civil. Además de ello, sí ha existido alguna sociedad conyugal anterior a ésta, aquella ha debido ser disuelta y liquidada con una antelación no inferior de un (1) año al inicio de la nueva.

Ahora bien, bajo estos considerandos jurídicos es necesario determinar si en el caso en estudio se cumplen con cada uno de estos presupuestos fácticos que conduzcan a la declaración de la sociedad patrimonial y a su ulterior liquidación.

## CASO CONCRETO

Los reparos concretos contra la decisión de primera instancia se circunscriben a dos inconformidades. La primera de ellas, relacionada con la imposibilidad de nacimiento de la sociedad patrimonial de hecho entre VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE y el finado NESTOR VARÓN OLARTE, habida cuenta de la falta de liquidación de la sociedad conyugal que existía entre este último y la señora y BETTY DEL CARMEN GARRIDO JIMENEZ. Los recurrentes, a través de su apoderado judicial, manifiestan que la ausencia de liquidación de la sociedad conyugal impediría el nacimiento de la sociedad patrimonial de hecho, habida cuenta de que estas instituciones no pueden subsistir de manera concurrente. La segunda inconformidad que se plantea de forma subsidiaria, versa en torno al término de vigencia de la unión marital de hecho que existió entre la demandante y el señor NÉSTOR VARÓN OLARTE, como quiera que, señalan que se si se aceptara el nacimiento entre ellos, esto tan solo se produjo a partir del año 2016 y no desde 2006 como lo declaró el *a quo*.

### **1. Acerca de la posibilidad de surgimiento de la sociedad patrimonial de hecho si la sociedad conyugal o se ha liquidado.**

Acerca del primer reparo, relacionado con la imposibilidad de surgimiento de la sociedad patrimonial de hecho ante la ausencia de liquidación de una sociedad conyugal previa, la Sala considera necesario traer a colación la disposición consagrada en el artículo 2º de la Ley 154 de 1990, en la cual se consagran los requisitos que permiten presumir la existencia de una sociedad patrimonial de hecho, en los siguientes términos:

“Se presume sociedad patrimonial entre compañeros permanentes y hay lugar a declararla judicialmente en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando exista unión marital de hecho durante un lapso no inferior a dos años, entre un hombre y una mujer sin impedimento legal para contraer matrimonio;
- b) Cuando exista una unión marital de hecho por un lapso no inferior a dos años e impedimento legal para contraer matrimonio por parte de uno o de ambos compañeros permanentes, siempre y cuando la sociedad o sociedades conyugales anteriores hayan sido disueltas por lo menos un año antes de la fecha en que se inició la unión marital de hecho.”



Cabe precisar que la expresión “y liquidadas” que se encontraba en la redacción inicial del literal “b” de la norma transcrita fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-700 de 2013, en la cual señaló lo siguiente:

*“La Corte Constitucional encuentra, que la exigencia normativa demandada vulnera el principio de igualdad (art.13 C.N) y la obligación constitucional de protección igualitaria a las familias formadas por vínculo matrimonial y a las formadas por vínculos de hecho (art. 42 C.N). Las razones que sustentan esta conclusión son la siguientes: (i) la norma busca evitar la concurrencia de sociedades conyugales y patrimoniales de hecho (según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia), con lo cual la consecuencia consistente en que no se puede reconocer la sociedad patrimonial, es desproporcionada porque so pretexto de evitar la coexistencia en mención se sacrifican los derechos de los compañeros a la protección de su patrimonio conjunto, y (ii) no existen razones constitucionales objetivas que justifiquen la consecuencia jurídica aludida según la cual no se reconoce la sociedad patrimonial, cuando al menos uno de los compañeros no haya liquidado su sociedad conyugal anterior, en atención a que el reconocimiento es presupuesto esencial de su protección como patrimonio conjunto de la familia originada en una unión de hecho.*

*En relación con (i), referido al propósito de la norma de evitar la existencia simultánea de sociedades, la Corte Constitucional acoge la interpretación de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, según la cual la intención de la ley 54 de 1990, en análisis de su texto y tratamiento jurídico histórico, es que la consagración de efectos patrimoniales a la unión marital de hecho encuentra inconveniente la coexistencia de sociedades patrimoniales y conyugales. Como ejemplo de esto se hace alusión a la medida adoptada por el legislador en el caso del numeral 12 del artículo 140 del Código Civil, en el cual el segundo matrimonio no genera sociedad conyugal (artículo 25 de la ley 1 de 1976 que reformó el artículo 1820 del Código Civil), cuya intención es claramente impedir la concurrencia de una sociedad conyugal y otra patrimonial.*

*Ahora bien, la intención de la norma estudiada no se puede entender de otra manera, pues ésta solo regula requisitos relativos al régimen económico de estas uniones. Bajo esta idea no dispone regulación alguna sobre prohibiciones a los casados para conformar uniones maritales, o si deben acreditar condiciones adicionales, a las que, como ya se dijo se refieren al régimen patrimonial cuando ha existido una sociedad conyugal y se vislumbra la conformación de otra patrimonial de hecho. Así, habrá casos en los que la subsistencia del vínculo matrimonial de cónyuges – por ejemplo, meramente separados de cuerpos o de bienes- no impida la formación de uniones maritales de hecho y entonces el adulterio que allí se ve genera varios efectos: “de un lado, está erigido como causal de*



*divorcio y de otro permite la gestación de una nueva vida doméstica con ciertos efectos jurídicos. Es a la par creador y extintor de efectos jurídicos. Es a la vez objeto de reproche y amparo legal”.*

*En este orden, para la Corte Suprema en materia de uniones maritales, si la exigencia de disolución y liquidación de la sociedad conyugal anterior fue por razones económicas y patrimoniales para que el nuevo régimen económico de los compañeros permanentes se constituya independiente, y si ello es posible únicamente con la disolución, **entonces la exigencia de liquidación resulta superflua.**” (Resaltado fuera de texto)*

De esta forma, se desterró del ordenamiento jurídico la exigencia relacionada con la liquidación de la sociedad conyugal anterior para que permita el nacimiento del nuevo régimen económico de los compañeros permanentes, a saber, la sociedad patrimonial de hecho. Bastará entonces con que la sociedad conyugal anterior se encuentre disuelta por lo menos un año antes de la fecha en que se inició la unión marital de hecho para que no se frustre el surgimiento de esta última.

En reciente pronunciamiento, sentencia SC003-2021, la Sala de Casación Civil, ratificó que la exigencia para que emerja la sociedad patrimonial de hecho hace referencia a la disolución y no a la liquidación del anterior vínculo. Así, señaló:

*...la ausencia de cualquiera de los elementos constitutivos de la unión marital de hecho, la permanencia del vínculo por un término inferior a dos (2) años o la preexistencia de una sociedad conyugal sin disolver en cabeza de cualquiera de los compañeros permanentes, impedirán que el juzgador cognoscente pueda asentir en la conformación de la sociedad patrimonial fundada en la convivencia.*

*(...) Huelga enfatizarlo, como la sociedad conyugal y la patrimonial, salvo las excepciones legales, se conforman por todos los bienes adquiridos en vigencia de las mismas, con independencia del aporte que hubieren realizado los integrantes, permitir su coexistencia trasluciría una mixtura de irremediable solución. Frente a esta eventualidad, es constitucionalmente admisible que se prohíba su simultaneidad, incluso si para estos fines se impide la conformación del fondo patrimonial entre compañeros permanentes, hasta tanto no se liquide la preexistente sociedad conyugal”*

Ahora bien, con el propósito de establecer la diferencia entre la disolución y la liquidación de la sociedad, la Corte Constitucional en el pronunciamiento ya referenciado (Sentencia C-700 de 2013), se esforzó en determinar claramente la distinción de estas instituciones. Así, señaló:

*Las acciones de “disolver” y “liquidar”, corresponden a dos fenómenos distintos. Por un lado, la “disolución” es aquel hecho que extingue una*



*relación jurídica de ejecución sucesiva, cuya consecuencia es la generación de un patrimonio liquidable. Los hechos de los que se desprende la "disolución" de la sociedad conyugal, se recogen en las causales del artículo 1820 del Código Civil. Por otro lado, la liquidación es el fenómeno mediante el cual se cuantifica una masa partible (se liquida un patrimonio) y se distribuye para satisfacer los derechos de quienes en ella participaron (adjudicación). Para la Corte es esencial reconocer la distinción entre disolver y liquidar una sociedad conyugal, por cuanto una de las razones para justificar la presunta desproporción de la exigencia de "liquidación", es que para evitar la existencia simultánea de sociedades conyugales y patrimoniales basta la "disolución" la sociedad conyugal anterior.*

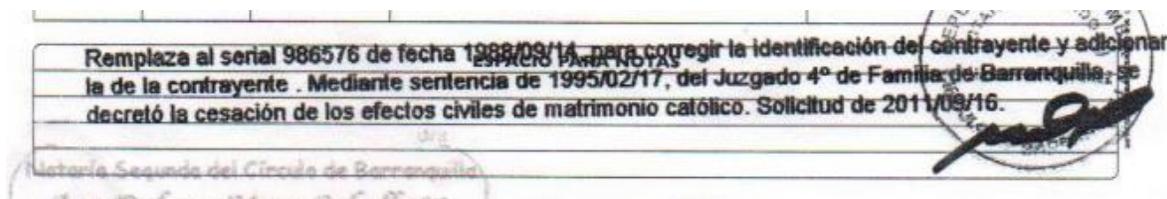
Con lo anterior, resulta clara la diferencia entre disolución y liquidación de la sociedad conyugal y que en últimas, para evitar la concurrencia o simultaneidad entre ésta y la sociedad patrimonial, se prohíbe la constitución o el surgimiento de esta última siempre que las primera relación se encuentre vigente, no obstante si la sociedad conyugal se encuentra en estado de disolución, aunque no se haya liquidado, nada impediría el surgimiento del régimen económico entre los compañeros permanentes. En términos resumidos, lo que frustra el nacimiento de la sociedad patrimonial de hecho es la ausencia de disolución del vínculo anterior (sociedad conyugal) dentro del término consagrado -al menos un año antes de la fecha en que se inició la unión marital, pero la falta de liquidación de la sociedad anterior de modo alguno tiene la potencialidad de impedir la nueva sociedad.

En relación con las formas de disolución de la sociedad conyugal, se debe señalar que este universo patrimonial se disuelve, por disposición del artículo 1820 del Código Civil, ante la configuración de alguna de las causales allí previstas, a saber: «1.) Por la disolución del matrimonio. 2.) Por la separación judicial de cuerpos, salvo que fundándose en el mutuo consentimiento de los cónyuges y siendo temporal, ellos manifiesten su voluntad de mantenerla. 3.) Por la sentencia de separación de bienes. 4.) Por la declaración de nulidad del matrimonio, salvo en el caso de que la nulidad haya sido declarada con fundamento en lo dispuesto por el numeral 12 del artículo 140 de este Código. En este evento, no se forma sociedad conyugal, y 5.) Por mutuo acuerdo de los cónyuges capaces, elevado a escritura pública, en cuyo cuerpo se incorporará el inventario de bienes y deudas sociales y su liquidación.» El matrimonio -bien se sabe- se disuelve ya sea por la muerte real o presunta de alguno de los cónyuges o por el divorcio

En el caso bajo estudio, se encuentra demostrado que la sociedad conyugal que existió entre el señor NESTOR VARÓN OLARTE y BETTY DEL CARMEN GARRIDO JIMÉNEZ se disolvió mediante sentencia judicial de fecha 17 de febrero de 1995, mediante la cual se decretó la cesación de los efectos civiles del matrimonio católico. Lo anterior se advierte a partir



del documento contentivo del registro civil de matrimonio, en el que se realizó la siguiente anotación:



De esta forma, aunque la sociedad conyugal no se hubiere liquidado, esta circunstancia en sí misma no impediría el nacimiento de la sociedad patrimonial entre el finado NÉSTOR VARÓN OLARTE y la señora VIRGINIA SALAS GUETTE, habida cuenta de que el anterior vínculo se encuentra disuelto. En este orden de ideas, los reparos esgrimidos en relación con la ausencia de liquidación de la sociedad conyugal no se encuentran llamado a prosperar.

## **2. En relación con el término de vigencia de la unión marital de hecho y el nacimiento de la sociedad patrimonial entre NESTOR VARÓN OLARTE y la señora VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE.**

Los recurrentes alegan que de llegarse a aceptar la constitución de una unión marital y una sociedad patrimonial entre NÉSTOR VARÓN OLARTE y la señora VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE, ésta realmente no se conformó desde el año 2006, sino tan solo 10 años después. Aducen los demandados que, a partir del reconocimiento mismo de la señora VIRGINIA, valorado conjuntamente con las declaraciones parte de CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO y VANESSA, NÉSTOR y MARÍO VARÓN GARRIDO, se puede establecer que la convivencia bajo el mismo techo entre aquellos se produjo entre los años 2015 y 2016.

Así las cosas, le corresponde a la Sala valorar el acervo probatorio construido durante el proceso, a fin de establecer la fecha de inicio de la unión marital entre la demandante y el finado Varón Olarte.

Inicialmente, a la señora Virginia se le preguntó acerca del porqué tenía tan precisa la fecha 11 de noviembre de 2001 como el momento del inicio de la relación, a lo cual respondió: *"Porque esa fecha coincide con el cumpleaños de una media hermana mía, y ahí fue donde nosotros iniciamos una relación sentimental, ya nos conocíamos de antes, pero en esa fecha nos convertimos en pareja."*

Se le cuestionó si a partir de ese momento empezaron a convivir bajo el mismo techo, obteniendo la siguiente respuesta: *"No, en ese momento no vivíamos juntos. Empezamos a convivir cuando yo quedé en embarazo, que fue más o menos a mediados del año 2002, cuando yo tenía 5 meses de embarazo nos mudamos a un apto ubicado en la carrera 35 # 84- 41 Colinas Campestres, y lo acondicionó para que pudiéramos vivir juntos."* Agregando: *"El 16 de julio nos trasladamos al inmueble."*



Posteriormente se le pregunta si le constaba que Néstor estaba casado o vivía en unión marital con alguna otra persona, a lo cual respondió: *"Ya estando en embarazo y viviendo juntos, yo me enteré de la existencia de la Señora Eucaris y conocía que ellos mantenían una relación, él iba y venía. Convivía con ambas. Fue para finales del 2005, inicios del 2006 que ella decide terminar su relación con él, porque él estaba en las dos partes."*

Reconoce de esta forma, las relaciones simultaneas que mantenía el señor Néstor Varón con la señora Eucaris y con ella. Ante esto se le preguntó: ¿esa doble convivencia se mantuvo hasta que tiempo? Contestó: *"Podría decir que aproximadamente hasta el año 2006. Él mantuvo una doble convivencia desde el 2002 hasta el año 2006."* Aclarando que tenía precisión en la fecha porque *"Fueron momentos difíciles, era imposible no notar que ya se había acabado la relación con la Sra. Eucaris"*

Posteriormente, se le cuestionó si luego de vivir donde ya había señalado anteriormente se mudan a otro inmueble, respondiendo: *"sí, nos mudamos en el 2017, a un apartamento ubicado en la calle 96 # 42c-29-San Fernando del Tavor."*

Al preguntársele, seguidamente, cómo adquirieron el inmueble y si habían acordado previamente mudarse, a lo que respondió: *"Sí, queríamos darle otro ambiente a nuestra hija Ana Cristina. Tengo presente el año porque mi hija cumplía 15 años"*

Luego de ello, se le cuestionó si hubo alguna ruptura en la relación o si ésta siempre se mantuvo, respondiendo que siempre estuvieron juntos.

Cuando se le pregunta acerca de las razones por la cuales existe discrepancia entre ésta y los demandados, acerca de la fecha de inicio de la unión marital, manifestó lo siguiente: *"Me permito hacer una aclaración, yo digo que la convivencia inicia a partir del año 2006, porque en los años anteriores el también mantenía una relación simultánea con la Sra. Eucaris. Me imagino que ellos hablan de 2018 porque coincide más o menos con la fecha que nos mudamos al otro apartamento, pero la verdad desconozco las razones por las que señalan ese año."*

A la demandante se le cuestionó acerca del porqué en el hecho tercero de la demanda promovida ante el Juzgado Séptimo de Familia señaló que empezó convivencia con el sr NÉSTOR VARÓN OLARTE para el año 2015 y que luego se trasladó a vivir con él en enero del año 2018 en la calle 96 # 42c-29, ante lo cual señaló:

*"Efectivamente, como usted lo comenta esa demanda fue rechazada porque presento muchos errores. Yo desistí de ese abogado porque cometió muchos errores, el apoderado tuvo muchas falencias en la redacción, lo que conllevó a que fuera rechazada. No creo que tenga relevancia en este proceso."*

Posteriormente se le manifiesta que: *"En esa misma demanda usted acredita que llevaba 5 años y 11 meses de convivencia con el Sr Néstor"*



antes de que falleciera, demanda en la que su abogado plasma su voluntad, usted firmó el poder". Ante esto, la demandante señaló:

*"Sí, pero como le comentaba anteriormente esa demanda tiene muchas inconsistencias, además la muerte de Néstor estaba muy reciente, yo no me percate en el instante de todas las falencias. No fue fácil para mi toda esa situación, y en medio de mi tristeza no pude estar muy pendiente, se podría decir que fui víctima de un mal trabajo. Gracias a Dios la demanda no prospero. No tengo más nada que decir, esa persona no es mi representante."*

De conformidad con todo lo anterior, no es cierto que la demandante haya confesado que la convivencia con el señor Néstor inició realmente en el año 2017. Si bien es cierto, la señora Virginia manifestó que a partir de ese año se mudaron a un apartamento ubicado en la calle 96 Nro. 42c-29- San Fernando del Tavor, expresamente aclaró que la convivencia de forma singular inició desde el año 2006, cuando el señor Varón terminó su anterior con la señora Eucaris. De esta forma, no puede tenerse como confesado por la señora VIRGINIA que la unión marital realmente inició a partir del año 2017, como quiera que, según ella, esa fecha tan solo corresponde al momento en el cual se mudaron de residencia.

Ahora, en relación con el hecho de tener como confesado por la demandante que la convivencia entre ésta y el señor Varón Olarte inició a partir del año 2015, a partir de las afirmaciones realizadas por su apoderado judicial en la demanda de declaración de unión marital de hecho inicialmente presentada por ella ante el Juzgado Séptimo de Familia de Barranquilla, la Sala debe precisar que si bien es cierto, en la referida demanda se hizo una declaración en tal sentido, no menos cierto es que ésta confesión quedaría infirmada con las declaraciones de la misma demandante y de los demás testigos que la complementan, tal como se analizará a continuación. Ello, conforme a la disposición consagrada en el artículo 197 del C.G.P. el cual establece que "Toda confesión admite prueba en contrario".

Lo dicho por la demandante guarda concordancia con lo manifestado los declarantes JAVIER ACOSTA RODRÍGUEZ Y EUCARIS NAVARRO. El primero de ellos, quien manifestó ser el mejor amigo del señor Néstor, con una amistad de más de 40 años, inicialmente, en su relato manifestó lo siguiente: "A mi amigo Néstor lo conocí en primer semestre de contaduría, en la Universidad Autónoma, año 1980. Iniciamos una amistad, que era más de hermandad, en el año 2001 inició una relación con la señora Virginia, se entendían muy bien, y esa fue su mujer."

Posteriormente se le interrogó si le constaba que el señor Néstor y la señora Virginia habían entablado una convivencia más allá del amorío, ante lo cual señaló: *"Yo conocí también a la señora Eucaris, que era con la que Néstor vivía, vecino, era vecino del barrio. Cuando la señora Virginia sale embarazada por allá en el año 2002, él va y me busca, va a la casa, mira en lo que estoy (...) Llegamos hasta el barrio donde vivía*



*Virginia hasta el camino de Soledad, urbanización El Parque (...) a recibir la noticia que él le iba a dar a la tía de ella o a la mamá. Agregó. "Mantenía esas dos relaciones alternas, con Eucaris y con Virginia"*

Posteriormente, cuando se le pregunta si existía una convivencia simultánea, el declarante manifestó lo siguiente:

*"Vivía con Eucaris, sí bajo el mismo techo y también él le sacó un apartamento en Colina Campestre, esos apartamentos están por allá por la 84 con 35, ella en el embarazo de 4 o 5 meses se va a vivir allá."*

Inmediatamente se le realizó la siguiente pregunta: ¿A quién le sacó el apartamento? Ante lo cual respondió: *"A Virginia, se lo sacó allá en la 84 con 35, COLINA CAMPESTRE, Yo fui a ese apartamento varias veces. Le dije NESTOR te vas a tener que mudarte para acá por que Eucaris te va a echar, así se lo dije de frente y precisó doctor, sucedió eso, Eucaris lo echó, le cambió la cerradura a la puerta, te vas de aquí, él vivía allá con ella, iba y venía con su hijo (...) Me dijo estoy acá y voy allá también, allá está mi hijo"*

Se le preguntó si se había ido a vivir con Virginia o solo, respondiendo: *"Con Virginia, doctor, con ella"*. Posteriormente se le interroga si el señor Néstor manejaba una doble vida, afirmando: *"Si manejaba una doble vida, entre la rubia y la morena como le decía yo."*

Cuando se le cuestiona acerca de dónde realmente vivía, el declarante respondió: *"bueno él vivía en las dos partes, él iba donde Eucaris e iba donde Virginia. Yo creo que ya Eucaris se cansó de la situación fue cuando le dijo que tenía que irse. Cristian podía tener unos 9 o 10 años, ya estaba grande."*

Seguidamente, es interrogado acerca de cuándo finalmente se produce la separación entre Eucaris y el señor Varón, a lo cual respondió: *"Eso fue por allá como en el año 2006, estaba yo trasladado a Santa Marta momentáneamente. Si, 2006."* Señala que le comentó que *"ya no podía seguir viviendo allí, porque la señora Eucaris no lo quería tener en su apartamento., porque se enteró del embarazo de Virginia, se enteró que estaba en el apartamento en Colina Campestre, que bastante iba allá."*

Al preguntársele dónde se fue a vivir, éste contestó: *"Que yo sepa a Colina Campestre, porque cuando veníamos del estadio, llegábamos allá y él se quedaba, me decía quédate aquí o llévate mi carro (...)"*

Posteriormente, se le preguntó si la pareja habitó el inmueble ubicado en la calle 84 hasta la fecha del fallecimiento del señor Néstor, ante lo cual afirmó: *"No, ellos vivieron ahí al comienzo, cuando ella salió embarazada se fue para allá a vivir con Néstor, después Néstor adquiere este apartamento, él compró un apartamento como en el año 2008-2009, un"*



*apartamento aquí en la 96 y ella venía aquí (...) después es que me da la noticia , me dijo ya Virgi se va para allá (...), ella se viene para acá en el 2017”*

Ulteriormente, el apoderado judicial de la parte demandada, con quien vivía el señor Néstor cuando compró el apartamento ubicado en la calle 96, a lo cual contestó: *“Él me dijo este es mi apartamento de soltero, al comienzo (...) le llamábamos así (...)”*

Inmediatamente se le preguntó hasta cuando vivió en ese apartamento, ante lo cual afirmó: *“Cuando yo me enteré que Virginia se vino para acá en el año 2017, marzo, abril de 2017, lo le dije Néstor se te acabó la soltería en este apartamento”*

Finalmente, se le preguntó si el señor Néstor vivía en el apartamento o era un apartamento que tenía aparte, ante lo que señaló: *“Es un apartamento, que él tenía aparte, porque él me decía esté va a ser mi pensión.”*

Ante esta respuesta, se le preguntó si para el año 2007, el señor Néstor vivía con la señora Virginia, respondiendo: *“Claro, vivía con Virginia”. Añadiendo “Allá en Colina Campestre, que está en la 84 con 35, siempre vivió con ella.”*

Conforme se puede advertir a partir de la declaración del señor JAVIER, si bien es cierto el señor Néstor adquirió el inmueble ubicado en la calle 96 Nro. 42c-29- San Fernando del Tavor en el año 2007, el cual denominó como su “apartamento de soltero”, no menos cierto es que la convivencia entre éste y la demandante, no cesó o se vio interrumpida, sino que se mantuvo desde el año 2006 incluso hasta el fallecimiento de aquel.

El hecho de que la convivencia entre el señor Varón Olarte y la señora Virginia se mantuvo de forma singular a partir del año 2006, es corroborado inclusive por la señora EUCRIS NAVARRO, quien en su declaración inicialmente hizo las siguientes manifestaciones:

*“Al señor Néstor Varón lo conozco porque con el mantuve una relación de pareja, de la cual nació nuestro hijo en común. Para el año 1994 inició mi relación con el sr Néstor.*

*En el año 1995 conozco de la sentencia de efectos civiles de matrimonio católico de su relación anterior de la cual conozco la existencia de sus 3 hijos mayores. En el año 1996, quedo embarazada y en el año 1997 nace nuestro hijo en común*

*Ya conociendo del embarazo decidimos vivir juntos en un apartamento ubicado en la calle 73 con carrera 41, a partir de ahí iniciamos la relación de pareja”*

Ulteriormente se le preguntó Hasta qué año se extendió la relación de pareja, ante ello afirmó lo siguiente:



*"Fue una relación de pareja estable hasta el año 2001-2002. En el año 2002 yo recibo una llamada anónima a mi lugar de trabajo y me dicen que el Sr Néstor estaba en una relación con la Sra. Virginia y que ella se encontraba embarazada, yo corroboro esa información con él y me lo aseguro todo, además de que no la iba a abandonar porque él era una persona responsable. También me entero de que la ubico en un apartamento en Colina Campestre.*

Se le manifestó que "para el año 2002 usted no solo se ha enterado del embarazo, sino también que tiene otra mujer viviendo en un lugar fijo ¿usted sigue la relación de pareja? Ante este interrogante respondió:

*"Si, nosotros seguimos la relación. Yo me enteré del nacimiento de la niña y él insistía en la convivencia de Chistian mi hijo, con su hermana."*

Se le preguntó si la relación entre los dos se mantuvo, a lo cual contestó que "Sí, seguimos con la relación, pero una relación compartida Él iba y venía, duraba 3 días conmigo y se iba dos y así, hasta el año 2006.

Ante ello, se le cuestionó qué pasó ese año, respondiendo que *"Para ese año ya la niña hablaba (Ana Cristina) y se relacionaba bastante conmigo y mi hijo, es más le insistíamos a la niña que me llamarán Mami Euca, situación que creo le molesto a la mamá de la niña (Virginia)*

*Ella tuvo el atrevimiento de llamarme a mi lugar de trabajo para manifestarme que no le gustaba que su hija le llamara MAMI EUCA*

*Cuando se dio esa situación yo me incomodé bastante, yo había procurado seguir con la relación estable para que mi hijo tuviera una figura paterna presente, pero a raíz de esa situación yo me cansé."*

La demandante aclaró que la ruptura se dio *"Para el mes de octubre del año 2006"* y que luego de ello *"la relación se acaba definitivamente, yo le saco toda su ropa de la casa y sus objetos personales. Nos distanciamos totalmente, hasta se distancio de su hijo Cristian."*

Posteriormente, se le cuestionó si tenía conocimiento hacia dónde se muda el señor Néstor luego de la ruptura, a lo cual respondió: *"Si, él se muda en el inmueble ubicado en Colina Campestre con la Sra. Virginia, yo estoy segura que él fue hacer vida marital con ella, por conversaciones que tuve con sus hermanas."*

Cuando se le pregunta si la relación que el Sr Néstor tenía con la Sra. Virginia se mantuvo hasta al final de sus días, ésta precisó: *"Yo siempre tuve conocimiento que el Sr Néstor estuvo con la Sra. Virginia"*

Finalmente, al preguntársele si el señor Néstor y la señora Virginia vivieron siempre en Colina Campestre o se desplazaron a otro inmueble, señaló que *"Yo tuve conocimiento del apartamento que adquirieron en la calle 96 con 42c, porque queda cerca de mi residencia, y porque dejé varias veces a Cristian allá."*, lo cual guarda relación con lo dicho por el señor Javier.

Incluso, a partir de la declaración del señor NÉSTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, se puede establecer que el inicio de la unión entre la demandante y el padre de aquel se produjo desde el año 2006 y no como hoy lo afirman desde 2017. En su declaración, aquel reconoció que



conoció a la señora Virginia desde antes que naciera su hermana Ana Cristina, concretamente desde el año 2000-2001. Señalando expresamente que "Ella andaba con mi papá en esa época". Aunque agrega que no vivió con su papá sino hasta el año 2017, cuando regresaron, señalando que para aquel entonces no existía relación alguna entre la señora Virginia y el señor Varón Olarte.

Por su parte, el joven Cristian Varón en su declaración manifestó que desde 2006 sus padres (el señor Varón y la señora Eucaris) se separan y que a partir del año 2007 su madre conoció a otra persona y perdió la comunicación en parte con su padre, habida cuenta de la ruptura de relación. El declarante inicialmente señaló que luego de ello, no supo cuál había sido el destino de su padre. Así expresamente manifestó: *"Como le digo la relación de mi madre con mi padre se fracturo, la relación de mi padre también se fracturo, y no tengo conocimiento de para donde cogió por así decirlo."* Aunque, posteriormente, cuando se le pregunta si al retornar la comunicación de manera fluida con su padre, éste convivía con alguna persona, expresamente indicó que *"Si no estoy mal vivía con Virginia, que es la mamá de Ana, no conozco a más nadie."* Luego de ello, señaló *"Fuimos a recoger una vez a Ana en el apartamento de Colina Campestre"*

Ulteriormente, expresamente se le preguntó: ¿Tu papá que te decía? ¿Que él vivía ahí? Ante ello, respondió: *"Si, que vivía y con Virginia y ANA"*, agregando que los veía juntos cuando mensualmente le iban a llevar el dinero de la manutención. Al ser interrogado acerca de la fecha en que inició la convivencia entre Virginia y Néstor Varón, éste manifestó: *"Pues cuando Ana nace el seguía viviendo con nosotros, pero posteriormente después del 2006 inicia la relación o se va a vivir más bien con Virginia"*

Luego de ello, al cuestionársele sobre el trato que recibía la señora Virginia por parte de los familiares del señor Néstor y si la reconocían como su compañera, éste manifestó: *"Si, la reconocían como la compañera permanente, especialmente sus hermanos"*.

Cuando le preguntó si desde antes del año 2012, era consciente de la convivencia entre la señora Virginia y su padre, a lo que respondió: *"Si Si juez ellos vivían juntos."* Luego de ello, es interrogado acerca del momento en que finalizó la convivencia entre la demandante y el señor VARÓN, señalando que ésta se extendió *"hasta el último día de su muerte"*.

Esta declaración permite descartar el reparo presentado por los recurrentes según el cual en su declaración CRISTIAN había manifestado que la convivencia entre la señora Virginia y su padre inició en el año 2017, habida cuenta de que éste deja claro que se produjo a partir del año 2006, luego de la ruptura de la relación entre el señor VARÓN y su madre.

De conformidad con estas declaraciones la Sala puede concluir lo siguiente:



- Que efectivamente entre la demandante VIRGINIA ROCIO SALAS GUETTE y el señor NÉSTOR VARON OLARTE existió una unión marital de hecho y se constituyó una sociedad patrimonial.
- Que la unión marital tuvo su origen a partir del primero (1º) de octubre de 2006, fecha para la cual el señor VARÓN se separó de manera definitiva de su anterior compañera, la señora Eucaris Navarro.
- Que la unión se mantuvo vigente desde el año 2006 hasta el fallecimiento del señor Varón Olarte el 29 de diciembre de 2020, sin interrupción alguna.
- Que, si bien es cierto, se declaró que el señor Néstor frecuentaba otras mujeres, como la señora Nancy o la señora Eilyn Martínez, se logró acreditar que éste llegara a convivir con alguna de ellas, sino que se trataba de relaciones esporádicas. De hecho, el señor Javier en su declaración manifestó que él las presentaba como amigas.
- Que, si bien es cierto, el señor Varón Olarte adquirió un inmueble tipo apartamento ubicado en la calle 96 # 42c-29 - San Fernando del Tavor de la ciudad de Barranquilla, no se demostró que en virtud de ello cesara la convivencia con la señora Virginia. Tanto el señor JAVIER, como la señora EUCARIS, e incluso su hijo Cristian, en sus declaraciones son coincidentes en afirmar que el señor Néstor siempre se mantuvo con la señora Virginia.
- La tesis de los recurrentes que sostiene que la unión marital de hecho entre la demandante y el señor Varón Olarte tan solo inició en el año 2017, no encuentra sustento probatorio en las declaraciones rendidas al interior del proceso, como quiera que el señor JAVIER y la señora Eucaris coinciden en afirmar que luego de la ruptura de la relación que existía entre esta última y el finado Néstor en el año 2006, inició la convivencia de forma singular con la señora Virginia, habitando inicialmente en el inmueble ubicado en la carrera 35 # 84- 41, conjunto residencial Colinas Campestres y posteriormente en el apartamento ubicado en la calle 96 # 42c-29. Con las anteriores declaraciones se desvirtúa lo declarado por el señor Néstor José Varón y no puede tenerse el año 2017 como fecha de inicio de la unión marital y sociedad patrimonial, sino como fecha de mudanza. Incluso, antes de mudarse a ese lugar, la demandante señaló que a él se dirigían a buscar correspondencia, como quiera que en ocasiones él señalaba esa dirección para sus relaciones comerciales.

De conformidad con lo anterior, el reparo expresado por los recurrentes relacionado con la fecha del inicio de la unión marital entre la señora VIRGINIA ROCIO SALAS GUETTE y el señor NÉSTOR VARON OLARTE, no se encuentra llamado a prosperar.



## **DECISIÓN**

De conformidad con las razones expuestas, la Sala procederá a confirmar la sentencia 31 de octubre de 2022, proferida por el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla, al interior del presente proceso de declaración de unión marital de hecho seguido por VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE contra NESTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO y ANA CRISTINA VARÓN SALAS herederos determinados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE y herederos indeterminados.

En mérito de lo expuesto, la Sala Séptima De Decisión Del Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Barranquilla, administrando justicia en nombre de la república y por mandato de la constitución y la ley.

## **RESUELVE**

1. CONFIRMAR la sentencia de primera instancia de fecha 31 de octubre de 2022, proferida por el Juzgado Noveno de Familia de Barranquilla, al interior del presente proceso de declaración de unión marital de hecho seguido por VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETTE contra NESTOR JOSÉ VARÓN GARRIDO, MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO, VANESSA VARÓN GARRIDO, CRISTIAN MIGUEL VARÓN NAVARRO y ANA CRISTINA VARÓN SALAS herederos determinados del señor NÉSTOR VARÓN OLARTE y herederos indeterminados, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.
2. Condénese en costas de segunda instancia a la parte recurrente. Fíjense como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) S.M.L.M.V.
3. Una vez ejecutoriada la presente providencia, si no fuere recurrida, remítase el expediente al Juzgado de origen.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA**  
Magistrada sustanciadora

**VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ**  
Magistrada

**GUILLERMO RAÚL BOTITA BOHÓRQUEZ**  
Magistrado

**Firmado Por:**

**Sonia Esther Rodriguez Noriega  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 7 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Vivian Victoria Saltarin Jimenez  
Magistrada  
Sala 007 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Guillermo Raul Bottia Bohorquez  
Magistrado  
Sala 02 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7f06fe500a77b92a09a9383d5a13d142fe6e309de02311cb6c80ceedb7456a49**

Documento generado en 06/03/2023 03:51:00 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

- **Mensaje dirigido de VANESSA VARÓN GARRIDO.**

sealmail Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de sealmail el mensaje de datos presenta la siguiente información:

#### Resumen del mensaje

<b>Id Mensaje</b>	51806
<b>Emisor</b>	esmbarranquilla@gmail.com
<b>Destinatario</b>	nestorvaron@hotmail.com - VANNESA VARON GARRIDO
<b>Asunto</b>	NOTIFICACION DE PROCESOS JUDICIAL POR VIA ELECTRONICA DECRETO 806 RAD 08001311000920210035500 (PROCESO VERBAL - DISOLUCION DE UNION MARITAL DE HECHO Y LIQUIDACION DE PATRIMONIO SOCIAL) ADJUNTO ARCHIVO PDF 4 1: CITACION DE NOTIFICACION PERSONAL 2: DEMANDA CON SUS ANEXOS 3: EMPLAZAMIENTO PERSONAS INDETERMINADAS Y QUIEN SE CREA CON DERECHO 4: AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
<b>Fecha Envío</b>	2022-05-18 11:45
<b>Estado Actual</b>	El destinatario abrió la notificación

- **Mensaje dirigido a Mario Alberto Varón Garrido.**

---

sealmail Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de sealmail el mensaje de datos presenta la siguiente información:

**Resumen del mensaje**

<b>Id Mensaje</b>	51807
<b>Emisor</b>	esmbarranquilla@gmail.com
<b>Destinatario</b>	nestorvaron@hotmail.com - MARIO ALBERTO VARON GARRIDO
<b>Asunto</b>	NOTIFICACION DE PROCESOS JUDICIAL POR VIA ELECTRONICA DECRETO 806 RAD 08001311000920210035500 ADJUNTOADJUNTO ARCHIVO PDF 4 1: CITACION DE NOTIFICACION PERSONAL 2: DEMANDA CON SUS ANEXOS 3: EMPLAZAMIENTO PERSONAS INDETERMINADAS Y QUIEN SE CREA CON DERECHO 4: AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA
<b>Fecha Envío</b>	2022-05-18 11:47
<b>Estado Actual</b>	El destinatario abrio la notificacion

Señor(es)  
Sala de Casación Civil.  
**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE COLOMBIA.**  
E. S. D.

**Accionantes:** VANESSA VARÓN GARRIDO.  
MARIO VARÓN GARRIDO.  
**Accionado:** SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA, TRIBUNAL SUPERIOR  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.  
**Vinculados:** NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO; CRISTIÁN VARÓN NAVARRO;  
ANA CRISTINA VARÓN SALAS y VIRGINA ROCÍO SALAS GUETE.

**Asunto:** Poder especial.

**VANESSA VARÓN GARRIDO**, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. 1019027488, con correo electrónico [vanessavarong@gmail.com](mailto:vanessavarong@gmail.com), por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente, al abogado en ejercicio **IVÁN POLO ECKER**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1046340406 y portador de la tarjeta profesional No. 293375, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de correo electrónico [notificaciones@poloecker.com](mailto:notificaciones@poloecker.com), para que, de acuerdo con el artículo 86 de la Constitución y el decreto 2591 de 1991, en mi nombre y representación, instaure acción de tutela en contra de contra de la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**, con el fin de solicitar la protección a mi derecho fundamental al debido proceso, defensa y contradicción, vulnerado con la expedición de la providencia de fecha 22 de febrero de 2023 con ocasión al proceso de **APELACION DE AUTO** con radicado No. **08001311000920210035501**, el cual buscaba la declaración de nulidad del proceso con radicado No. **08001311000920210035500**, que cursó en primera instancia en **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA** de declaración de existencia, disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho promovida por **VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE** y asimismo, vincular a este trámite a **NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 72338049, con correo electrónico [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com); **CRISTIÁN MIGUEL VARÓN NAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1140892751 con correo electrónico [cristianvaron15@gmail.com](mailto:cristianvaron15@gmail.com); **ANA CRISTINA VARÓN SALAS** identificada con cédula de ciudadanía No.1002208558 con correo electrónico [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com) y **VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE** identificada con cédula de ciudadanía No. 32882415 con correo electrónico [virginia.salasguete@gmail.com](mailto:virginia.salasguete@gmail.com).

Mi apoderado(a) queda facultado(a) para formular acción de tutela, tramitarla y llevarla hasta su terminación en primera instancia, segunda instancia, presentar recursos, incidente de desacato, solicitudes, notificarse de las mismas, desistir, sustituir, aclarar, adicionar, modificar o ratificar, cobrar sumas de dinero y, en sí, para adelantar cualquier trámite necesario para el cumplimiento del poder otorgado.

Sírvase reconocer la personería de mi apoderado(a), en los términos y para los efectos del presente mandato.

Atentamente,

  
**VANESSA VARÓN GARRIDO**  
C.C. No. 1019027488



Señor(es)  
Sala de Casación Civil.  
**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE COLOMBIA.**  
E. S. D.

**Accionante:** MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO  
VANESSA VARON GARRIDO  
**Accionado:** SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA DEL TRIBUNAL  
SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA.  
**Vinculados:** NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO; CRISTIÁN VARÓN NAVARRO;  
ANA CRISTINA VARÓN SALAS; VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE.  
**Asunto:** Poder especial.

**MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. 72341061, [mariovarong@gmail.com](mailto:mariovarong@gmail.com), por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente, al abogado en ejercicio **IVÁN POLO ECKER**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1046340406, portador de la tarjeta profesional No. 293375, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de correo electrónico [notificaciones@poloecker.com](mailto:notificaciones@poloecker.com), para que, de acuerdo con el artículo 86 de la Constitución y el decreto 2591 de 1991, en mi nombre y representación, instaure acción de tutela en contra de la **SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**, con el fin de solicitar la protección a mi derecho fundamental al debido proceso, defensa y contradicción, vulnerado con la expedición de la providencia de fecha 22 de febrero de 2023 con ocasión al proceso de **APELACION DE AUTO** con radicado No. **08001311000920210035501**, el cual buscaba la declaración de nulidad del proceso con radicado No. **08001311000920210035500**, que cursó en primera instancia en **JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE BARRANQUILLA** de declaración de existencia, disolución y liquidación de sociedad patrimonial de hecho promovida por **VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE** y asimismo, vincular a este trámite a **NESTOR JOSE VARÓN GARRIDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 72338049, con correo electrónico [nestorvaron@hotmail.com](mailto:nestorvaron@hotmail.com); **CRISTIÁN MIGUEL VARÓN NAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1140892751 con correo electrónico [cristianvaron15@gmail.com](mailto:cristianvaron15@gmail.com); **ANA CRISTINA VARÓN SALAS** identificada con cédula de ciudadanía No.1002208558 con correo electrónico [anacvaron@icloud.com](mailto:anacvaron@icloud.com) y **VIRGINIA ROCÍO SALAS GUETE** identificada con cédula de ciudadanía No. 32882415 con correo electrónico [virginia.salasguete@gmail.com](mailto:virginia.salasguete@gmail.com).

Mi apoderado(a) queda facultado(a) para formular acción de tutela, tramitarla y llevarla hasta su terminación en primera instancia, segunda instancia, presentar recursos, incidente de desacato, solicitudes, notificarse de las mismas, desistir, sustituir, aclarar, adicionar, modificar o ratificar, cobrar sumas de dinero y, en sí, para adelantar cualquier trámite necesario para el cumplimiento del poder otorgado.

Sírvase reconocer la personería de mi apoderado(a), en los términos y para los efectos del presente mandato.

Atentamente,



**MARIO ALBERTO VARÓN GARRIDO**  
C.C. No. 72.341.061

