

Santiago de Cali, Enero 31 de 2024.

Señor:

**Honorables Magistrados**

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali – Sala Civil

Juez de Tutela

E.S.D.

Referencia: Acción de Tutela

Accionante: Claudia Lorena Castrillón Mejía

Accionado: Superintendencia de Sociedades  
Intendencia Regional Cali

**Claudia Lorena Castrillón Mejía**, mayor de edad y vecina de Santiago de Cali – Valle del Cauca, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.791.953, actuando como ex representante legal de **Artefacto Constructores S.A.S., en Liquidación Judicial** y acreedora de la concursada, me permito, en virtud de lo dispuesto por el artículo 86 de nuestra Constitución Nacional, interponer **Acción de Tutela** ante su despacho, contra la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades, por vías de hecho, con fundamento en los siguientes:

## HECHOS

**Primero:** Mediante Auto N° 2022-03-002579 del 4 de marzo de 2022, la Superintendencia de Sociedades de la Regional Cali, decretó la apertura del proceso de liquidación judicial de la Sociedad Artefacto Constructores S.A.S., identificada con Nit 900.220.409-7, con domicilio en la ciudad de Cali – Valle del Cauca, en los términos previstos en la Ley 1116 de 2006, reformada por la Ley 1429 de 2010, en concordancia con el Decreto 772 del 03 de junio de 2020.

**Segundo:** Mediante Auto N° 2022-03-002579 del 4 de marzo de 2022, fue designado como liquidador de la citada sociedad, el auxiliar de justicia Carlos Humberto Pava Sierra, identificado con la cédula de ciudadanía N° 2.631.558, para adelantar el referido proceso de liquidación en los términos y condiciones dispuestos en la Ley 1116 de 2006 en concordancia con el Decreto 772 del 03 de junio de 2020.

**Tercero:** Mediante Auto N° 2022-03-002579 del 4 de marzo de 2022, la Superintendencia de Sociedades de la Regional Cali, emitió varias órdenes dentro de las cuales, le ordenó específicamente a la exrepresentante legal lo siguiente:

*“... Séptimo. Ordenar al exrepresentante legal de la sociedad que, dentro del mes siguiente a la fecha de expedición de esta providencia, presente el informe de que trata la Circular Externa 100-000004 de 26 de septiembre de 2018, o sea, el punto de entrada 10*

- *Inventario de Patrimonio Liquidable y Transición (Ajuste al Patrimonio Liquidable), con corte al día anterior a la fecha de esta providencia, junto con los documentos adicionales enunciados en los literales a. y d. del numeral tercero de esa circular. Advertir que, con la rendición de cuentas el exrepresentante legal debe presentar una conciliación entre los saldos del estado inicial de los activos netos en liquidación y los saldos del último estado de situación financiera (balance) preparado bajo la hipótesis de negocio en marcha.*

**Octavo.** *Ordenar al exrepresentante legal de la sociedad que, el informe de que trata el ordinal anterior, se presente con la base contable del valor neto de liquidación, de conformidad con el artículo 12.4 del Decreto 772 de 2020.*

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

**Cuarto:** En cumplimiento de lo ordenado por la Superintendencia de Sociedades Regional Cali y en mi calidad de exrepresentante legal de la concursada, presenté los informes requeridos, remití los libros de contabilidad de la sociedad y realicé la transmisión de la rendición de cuentas con la conciliación entre los saldos del estado inicial de los activos netos en liquidación y los saldos del último estado de situación financiera preparado bajo la hipótesis de negocio en marcha.

**Quinto:** Dentro del informe de gestión presentado y el inventario de activos de la sociedad en liquidación, se reportaron como activos a órdenes de la liquidación, los siguientes:

(...)

*"...En el inventario de obras terminadas quedaron como activo de la sociedad, los tres apartamentos propiedad de la constructora a través del Fideicomiso Coral 19'26 administrado por Alianza Fiduciaria S.A., la cual es propietaria del 100% de los derechos fiduciarios del mismo y dichos activos son los que están a disposición de la liquidación para atender los pasivos de esta con un valor estimado de 2.503 mm."*

(...)

### ***"3. Activos a órdenes de la liquidación.***

*A la fecha de admisión al proceso liquidatorio, la Constructora es propietaria de los siguientes inmuebles con sus respectivos parqueaderos y depósitos, los cuales se encuentran dentro del Fideicomiso Coral 19'26 cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A.*

*Se adjunta como Anexo 3 el último avalúo realizado por Bancolombia S.A., y se incorpora una estimación actualizada de precio del metro cuadrado de los mismos, teniendo en cuenta la importante valorización que ha tenido el sector.*



APARTAMENTOS CORAL 19'26 / INVENTARIO DISPONIBLE



Piso	Apartamento	Área Construida	Matricula Inmobiliaria	Parqueaderos	Matriculas Parqueaderos	Depósitos	Matriculas Depósitos
2	201A	113	370-950309	75 y 76	370-950206 // 370-950207	8	370-950226
4	402A	141	370-950326	77 con depósito y 78	370-950208 // 370-950209	N/A	N/A
4	402C	196	370-950332	17 Y 18 con depósito	370-950286 // 370-950287	N/A	N/A

**Sexto:** Dentro del mencionado informe de gestión se adjuntó el avalúo realizado a los activos propiedad de la concursada y se realizó una estimación del valor al que dichos activos podrían ser realizados, teniendo en cuenta el valor de mercado al momento de apertura del proceso liquidatorio en marzo de 2022, así:

Coral 19'26			
Apartamento	Área	Avalúo Bancolombia	Valor Estimado del Activo
201A	113	\$516.655.660	\$ 625.500.000
402A	141	\$631.451.380	\$ 787.500.000
402C	196	\$874.647.580	\$ 1.090.000.000
<b>Total</b>		<b>\$2.022.754.620</b>	<b>\$2.503.000.000</b>

**Séptimo:** Estos inmuebles con sus parqueaderos y depósitos asignados hacen parte del Fideicomiso Coral 19'26 cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A., Fideicomiso cuya propietaria única y exclusiva es Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial, al ser dueña del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso y en consecuencia, ser la única fideicomitente y beneficiaria del mismo.

**Octavo:** El Fideicomiso Coral 19'26 fue constituido por Artefacto Constructores S.A.S., hoy en liquidación judicial y Alianza Fiduciaria S.A., el cual se creó para desarrollar un proyecto inmobiliario denominado Coral 19'26.

Dicho fideicomiso fue incrementado con tres inmuebles aportados en su momento por la sociedad en liquidación que posteriormente fueron englobados para luego ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y desprender así las 39 unidades inmobiliarias que conformaron el edificio multifamiliar Coral 19'26 con sus respectivos parqueaderos, cuartos de hobbies, depósitos y zonas sociales.

**Noveno:** Los inmuebles detallados en el hecho quinto anterior, corresponden a los apartamentos sobre los cuales Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial no suscribió promesa de compraventa alguna y no fueron comercializados. En consecuencia, dichos inmuebles son de propiedad de la

concurada y hacen parte de su activo, el cual fue puesto a órdenes de la liquidación.

**Décimo:** Mediante Aviso N° 2022-03-004266 del 20 de abril del 2022, la Superintendencia de Sociedades Regional Cali, informó a los acreedores de la concursada sobre la apertura del proceso liquidatorio para que, si lo consideraran pertinente, presentaran su acreencia ante el liquidador designado a fin de que fuesen tenidos en cuenta dentro del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación del derecho a voto. El aviso se fijó por el término de diez (10) días hábiles que se cumplieron el día 3 de mayo de 2022.

**Décimo Primero:** Dentro del término fijado por la Superintendencia de Sociedades Regional Cali como Juez del concurso, los distintos acreedores de la sociedad en liquidación presentaron su crédito y aportaron los documentos requeridos para que fuesen reconocidos y graduados dentro del proceso liquidatorio.

**Décimo Segundo:** Una vez vencido el término para que los terceros acreedores de la concursada se presentaran al proceso liquidatorio, la Superintendencia de Sociedades Regional Cali como Juez del Concurso, profirió distintas actuaciones a fin de continuar con el desarrollo del proceso liquidatorio en curso.

**Décimo Tercero:** A través del escrito identificado con el número de radicación 2022-01-449566 de fecha 20 de mayo de 2023, el señor Liquidador de la sociedad concursada manifestó al Juez del concurso, entre otros, que *“el Contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Coral 19’26 para su construcción se encuentra vigente y a la fecha en dicho Fideicomiso se encuentran transferidos inmuebles con sus respectivos parqueaderos y depósitos reportados dentro del activo de la concursada (...)”*

De esa manera, el señor Liquidador solicitó que se oficiara a Alianza Fiduciaria S.A., (...) *para que procedan a transferir los inmuebles a favor de la masa liquidatoria y así efectuar el embargo y secuestro por parte de la superintendencia de sociedades, así como también las obligaciones de hacer que estén pendientes de escrituración para proceder a efectuar el inventario real y avalúo.”*

**Décimo Cuarto:** En atención a la solicitud presentada por el señor Liquidador, mediante Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023 la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades, ordenó la cancelación y liquidación del contrato fiduciario originario del Fideicomiso Coral 19’26 y ordenó la restitución de los bienes inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, con la respectiva titularidad del derecho de dominio en cabeza de Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial, a fin de que dichos inmuebles hicieran parte de la masa liquidatoria de la concursada.

**Décimo Quinto:** Frente al auto anterior emitido por el Juez del Concurso, con fecha 30 de marzo de 2023 Bancolombia S.A., y el Edificio Multifamiliar Coral 19'26 Propiedad Horizontal, presentaron recursos de reposición solicitando la exclusión de los bienes inmuebles del Fideicomiso Coral 19'26 del activo de la concursada. Sobre dichos inmuebles existían solicitudes de embargo como medidas cautelares dentro de los procesos ejecutivos en curso, promovidos por los recurrentes en contra de la concursada.

**Décimo Sexto:** El Juez del concurso corrió traslado de los recursos de reposición entre los días 21 al 25 de abril de 2023, siendo recorridos por el señor Carlos Humberto Pava Sierra en su calidad de Liquidador de la concursada y por mí, en calidad de expresentante legal de Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial.

De igual manera y con fecha 19 de septiembre de 2023, el señor Liquidador puso en conocimiento del Juez del concurso el concepto emitido por Alianza Fiduciaria S.A., en respuesta la consulta elevada a dicha entidad por el Auxiliar de la Justicia sobre el Fideicomiso Coral19'26.

**Décimo Octavo:** Mediante Auto N° 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023 la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades resolvió los recursos de reposición interpuestos e impartió una serie de órdenes orientadas a excluir del activo de la concursada, los inmuebles existentes en el Fideicomiso Coral 19'26 argumentando una presunta falsa tradición al afirmar que dos (2) de los inmuebles aportados por la concursada al Fideicomiso Coral 19'26 en el año 2015, no eran de su propiedad por haber sido transferidos a título de fiducia mercantil directamente al Fideicomiso conformado para el desarrollo inmobiliario.

La Intendencia Regional Cali desconoció por completo la válida transferencia real y material del derecho de dominio sobre dos (2) de los tres (3) inmuebles que en su momento aportó la concursada para el desarrollo inmobiliario que llevó a cabo a través del Fideicomiso Coral 19'26 y concluye erróneamente que existe una presunta falsa tradición frente a los bienes con matrícula inmobiliaria 370-122414 y 370-72916 por haber sido transferidos a título de fiducia mercantil de manera directa.

Esta errónea interpretación desvirtúa la naturaleza del negocio fiduciario celebrado por la concursada quien aportó legítima y válidamente al interior de un negocio fiduciario, los inmuebles sobre los cuales se desarrolló el proyecto inmobiliario Coral 19'26.

Como consecuencia de esta presunta falsa tradición, concluye la Intendencia Regional Cali que los apartamentos, parqueaderos y depósitos que hoy se encuentran dentro del Fideicomiso Coral 19'26 y que hacen parte del activo de la concursada, deben ser excluidos de la masa de la liquidación y la despoja arbitrariamente de su propiedad.

Con esta decisión, la Intendencia deja entonces a la liquidación sin bienes que puedan ser realizados para atender las acreencias en curso, desprotegiendo por completo a los acreedores y terceros de buena fe que hoy hacen parte de la liquidación.

**Décimo Noveno:** Con fecha 18 de diciembre de 2023 Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19'26 presentó ante la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades, solicitud de control de legalidad para la aplicación de precedente horizontal de la Superintendencia de Sociedades, congruente con la seguridad jurídica, debido proceso, confianza legítima y garantía de derechos fundamentales de acreedores interesados con mejor derecho.

**Vigésimo:** Mediante Auto N° 2024-03-000308 de fecha 29 de enero de 2024, la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades rechaza de plano la solicitud de control de legalidad presentada por Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19'26 manteniendo así su su errónea interpretación sobre el negocio fiduciario que, tal y como se expresó en el hecho décimo octavo anterior, deja a la liquidación sin bienes que puedan ser realizados para atender sus acreencias, desprotegiendo por completo a los acreedores y terceros de buena fe que hoy hacen parte de la liquidación y que tienen un mejor derecho que está siendo vulnerado con tal decisión.

**Vigésimo Primero:** Con base en los hechos antes expuestos **y al no contar con otro mecanismo de defensa** puesto que la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades es la única instancia que resuelve los aspectos inherentes a la liquidación de Artefacto Constructores S.A.S., en Liquidación Judicial y ante ella se han agotado los recursos de Ley, me veo obligada a recurrir al instrumento de Tutela para **evitar un perjuicio irremediable** en contra de los acreedores y terceros de buena fe de la sociedad en liquidación, **dado los actos arbitrarios y contrarios a la Ley** que la entidad ha proferido con las órdenes por ella impartidas el pasado 12 de diciembre de 2023 y 29 de enero de 2024.

## FUNDAMENTO JURÍDICO

### 1. Procedencia de la Acción de Tutela.

La Carta Política instituye y define la acción de tutela así:

*“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 de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública. (..)”.* (Artículo 86 Constitución Nacional).

Por el mismo tono, la máxima Corporación de control e interpretación constitucional, ha dejado sentado que:

*“Quien se sienta amenazado o vulnerado por alguna actuación u omisión de las autoridades públicas o de los particulares en los casos que exprese la ley, puede invocar y hacer efectivos sus derechos constitucionales a través de las acciones contenidas en el ordenamiento, incluyendo la acción de tutela, pero solo en aquellos casos en los que el sistema jurídico haya dejado un vacío que impida a las personas una plena protección de sus derechos esenciales”. (Corte Constitucional, Sentencia T-518 de 1995).*

Ha sido reiterativa la Jurisprudencia del máximo Tribunal en lo Constitucional en señalar la subsidiaridad de la Acción de Tutela y los fines para los cuales fue creada.

Así, es viable citar el pronunciamiento emitido con ponencia del Magistrado, Dr. Vladimiro Naranjo Mesa, cuando citando fallos anteriores, dictados en Sala de Revisión de Tutelas, sostuvo al respecto que:

*“...La razón de ser de la acción de tutela es la protección inmediata de un derecho fundamental amenazado o conculcado por la autoridad y, en algunos eventos, por los particulares, siempre y cuando no exista otro medio de defensa judicial, o que existiendo éste, se interponga como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable.”*  
*“Sentencia No. T-077 de 1995, Magistrado Ponente, Doctor Vladimiro Naranjo Mesa)”.*

Y más adelante continúa diciendo:

*“...Es claro que la acción de tutela se constituye en un instrumento jurídico de carácter subsidiario, que pretende brindar a las personas la posibilidad de acudir a la justicia de manera informal, buscando proteger en forma inmediata y directa, a través de un procedimiento preferente y sumario, sus derechos constitucionales fundamentales, en todos aquellos eventos en los que el afectado no disponga de otros medios de defensa judicial, o de los recursos que de ellos se derivan. Así, entonces, esta acción no busca remplazar los procesos ordinarios o especiales, ni es una instancia adicional a las ya existentes, pues como se dijo, su propósito específico es el de otorgar a la persona una protección efectiva y actual pero supletoria de sus derechos constitucionales fundamentales...”* (Corte Constitucional. Sentencia T-028 de Enero 29 de 1996. Magistrado Ponente, Dr. Vladimiro Naranjo Mesa).

La decisión adoptada por la Intendencia Regional Cali **pone en riesgo inminente la atención de las obligaciones de Artefacto Constructores S.A.S., en Liquidación Judicial** y la prelación de créditos definida en la ley para surtir dicho procedimiento, al despojar a la concursada de sus activos legítimamente obtenidos al ser dueña del 100% de los derechos fiduciarios y beneficios del Fideicomiso Coral 19'26 que a hoy cuenta con un activo valioso representado en tres (3) apartamentos, seis (6) parqueaderos y un (1) depósito que deben ser restituidos a la sociedad en liquidación para que, dentro del proceso liquidatorio, atienda las acreencias presentadas de acuerdo al orden de prelación que corresponda a cada acreedor.

La decisión adoptada por la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades, favorece única y exclusivamente a la entidad financiera que de igual manera se ha presentado como acreedora dentro del proceso de la concursada y cuyo acreencia pertenece a la tercera clase.

Esta decisión **deja en total desprotección y en condiciones de vulnerabilidad a los acreedores de primera y segunda clase** que no podrán ser atendidos de acuerdo a su prelación.

El ordenar que el único activo valioso, cuya propietaria legítima es Artefacto Constructores S.A.S., hoy en liquidación, sea sacado del inventario presentado por el señor Liquidador argumentando una presunta falsa tradición que a todas luces, no corresponde a la realidad de los actos válidamente realizados y mas bien, es un error en la interpretación que del negocio fiduciario realiza la intendencia regional, se consolida como **un acto arbitrario** cuyo desarrollo constitucional lo cataloga como **una vía de hecho** según el precedente normativo que se expresa a continuación:

## 2. La Configuración de la Vía de Hecho.

En el presente caso se verifica los requisitos jurisprudenciales, así:

La Corte Constitucional en Sentencia T-682-15, estableció en relación con la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales que involucra vía de hecho, al respecto dijo:

Uno de los principios del Estado Social de Derecho es la supremacía del ordenamiento jurídico y de la Constitución Política, a los cuales están sometidos tanto los servidores públicos como los particulares. Este principio está plasmado en el artículo 6º de la Constitución, el cual establece que *“los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o exlimitación en el ejercicio de sus funciones”*. En relación con los servidores públicos, el artículo 121 de la Constitución dispone que *“ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley”*.

Lo anterior, según la Corte Constitucional, quiere decir que *“la administración está sujeta en el desarrollo de sus actividades, al ordenamiento jurídico, razón por la cual todos los actos y las decisiones que profiera, así como las actuaciones que realice, deben ajustarse a lo dispuesto en la Constitución y la ley. (...) En consecuencia, según éste principio, la función pública debe someterse estrictamente a lo que dispongan la Constitución y la ley”*

Así las cosas, el mencionado principio de legalidad es una de las manifestaciones de lo que la Carta Magna instituyó como debido proceso, el cual es definido por la jurisprudencia de esta Corporación 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". Este derecho fundamental es "aplicable a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas", y puede ser protegido cuando se encuentre amenazado o sea vulnerado por parte de una autoridad pública o de un particular, a través de la acción de tutela.*

Ahora bien, nótese que en su interpretación del derecho fundamental al debido proceso judicial y administrativo, reconocido en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, la Corte Constitucional ha considerado que *"pueden presentarse situaciones en las cuales los servidores públicos ejercen sus atribuciones separándose totalmente del ordenamiento jurídico, en abierta contradicción con él, de tal forma que se aplica la voluntad subjetiva de tales servidores y, como consecuencia, bajo la apariencia de actos estatales, se configura materialmente una arbitrariedad, denominada vía de hecho".* En tales casos, la Corte excepcionalmente ha admitido la procedencia de la acción de tutela, cuando se advierte o bien la inminencia de un perjuicio irremediable o la falta de idoneidad de los otros mecanismos judiciales de defensa.

En este sentido y al no contar con otro mecanismo de defensa puesto que la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades es la única instancia que resuelve los aspectos inherentes a la liquidación de Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial y ante ella se han agotado los recursos de Ley, me veo obligada a recurrir a la vía de Tutela como mecanismo transitorio para **evitar un perjuicio irremediable** en contra de los acreedores y terceros de buena fe de la sociedad en liquidación, **dado los actos arbitrarios y contrarios a la Ley** que la entidad ha proferido con las órdenes por ella impartidas el pasado 12 de diciembre de 2023 y 29 de enero de 2024.

En igual sentido, la Corte, en la Sentencia T-590 de 2002, sostuvo que una vía de hecho es:

*(...) "una determinación arbitraria adoptada por el juez, o a una omisión del mismo carácter, en virtud de la cual se atropella el debido proceso, se desconocen garantías constitucionales o se lesionan derechos básicos de las personas, en razón de una flagrante desobediencia a lo prescrito por la Constitución y la ley.*

*(...) únicamente se configura la **vía de hecho** cuando pueda establecerse sin género de dudas una transgresión evidente y grave del ordenamiento jurídico, de tal entidad que rompa por completo el esquema de equilibrio procesal instaurado en las normas aplicables"*

Tenemos que con la decisión adoptada por la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades, no solo desconoce la naturaleza del negocio fiduciario celebrado por la concursada, sino que también, omitió por completo la válida transferencia real y material del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles referenciados en párrafos anteriores, argumentando una falsa tradición que a todas luces no existe, ya que estos fueron transferidos a título

de fiducia mercantil directamente al Fideicomiso Coral 19'26, siendo Artefacto Constructores en liquidación judicial la única propietaria de los derechos fiduciarios de dicho fideicomiso, en un 100 % de los mismos y en consecuencia también es la única beneficiaria.

Ahora bien, nos encontramos frente a una decisión que vulnera derechos fundamentales, denominado vía de hecho, que para superarla es necesario acudir a este medio constitucional, toda vez que, la providencia atacada comporta defectos en la interpretación de la tradición de los bienes inmuebles, favoreciendo una parte cuya acreencia pertenece a la tercera clase (entidad financiera) y desfavorece los acreedores de primera y segunda clase que tienen prelación dentro del proceso de liquidación.

### **3. Titularidad de Artefacto Constructores S.A.S., en Liquidación Judicial como Fideicomitente y beneficiario único del Fideicomiso Coral 19'26. Inexistencia de falsa tradición:al**

Con fecha 3 de febrero de 2015 y por documento privado, Artefacto Constructores S.A.S., hoy en liquidación judicial y en adelante la Constructora, suscribió con Alianza Fiduciaria S.A., un contrato de fiducia mercantil que dio origen al Fideicomiso o Patrimonio Autónomo Coral 19'26.

Este Fideicomiso se constituyó para desarrollar el proyecto inmobiliario denominado Coral 19'26 y para tal fin, se transfirieron al Fideicomiso los tres inmuebles sobre los cuales se desarrollaría el proyecto.

Dichos inmuebles se identificaron con los números de matrícula inmobiliaria 370-48310, 370-72916 y 370-122414 y posteriormente a su transferencia a título de Fiducia Mercantil, fueron englobados para luego otorgar el reglamento de propiedad horizontal que dio origen a las unidades resultantes del proyecto con sus parqueaderos, depósitos, cuartos de hobbies y zonas comunes.

La constructora pagó con sus propios recursos a los propietarios iniciales el precio pactado para cada inmueble transferido al Fideicomiso Coral 19'26. El pago lo realizó previamente a la escritura en virtud de la cual se aportaron al Fideicomiso Coral 19'26 y su aporte fue válido y legal según las disposiciones aplicables al negocio fiduciario, cuya finalidad fue desarrollar el proyecto inmobiliario Coral 19'26 que en efecto se ejecutó.

La transferencia a título de fiducia mercantil es válida en Colombia y los inmuebles con los cuales se conformó el Fideicomiso Coral 19'26 cuyo propietario y beneficiario único es Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial, no sólo fueron transferidos válidamente sino que dicha transferencia fue debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos público de Santiago de Cali.

Como bien lo indica el representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A., en la solicitud de control de legalidad radicada con fecha 18 de

diciembre de 2023 ante la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades (...) "... la Intendencia erra cuando aduce que los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 370-122414 y 370-72916, aportados al FIDEICOMISO CORAL 19'26, "no eran de propiedad de la sociedad concursada, y que la manifestación de voluntad por parte de los vendedores de los inmuebles, por medio de una escritura pública sin inscripción, no conlleva a legitimar la transferencia de dominio"

Así, aquella premisa errada derivó en un desconocimiento de la transferencia real y material del derecho real de dominio y la realidad jurídica frente a los bienes identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-122414 y 370- 72916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales se aportaron legítima y válidamente al interior de un negocio fiduciario.

Podrá bien observar el Sr. Juez, que tal y como consta en el archivo del expediente, se señaló en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-122414 y 370- 72916 quien es el titular que ostenta el pleno derecho real de dominio:

Certificado Generado con el Pin No: 1372268914131447 **Nro Matricula: 370-122414**

Impreso el 3 de Febrero de 2016 a las 08:15:21 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

**A: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO** CC# 6059033

---

**ANOTACIÓN: Nro: 18** Fecha 6/3/2015 Radicación 2015-23272  
DOC: CERTIFICADO 126 DEL: 4/3/2015 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI DE CALI VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 7  
ESPECIFICACION: : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - GRAVAMEN OFICIO #8012/20-08-1997  
POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION OBRA 553-000  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION  
**A: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO** CC# 6059033 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 19** Fecha 9/4/2015 Radicación 2015-35045  
DOC: ESCRITURA 0247 DEL: 13/3/2015 NOTARIA DOCE DE CALI VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: : 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL - - INCREMENTO AL FIDEICOMISO CORAL 19 26. ESTE Y OTROS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO CC# 6059033  
**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CORAL 19 26** X NIT. 830053812-2



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

**Nro Matricula: 370-72916**

Pagina 4

Impreso el 11 de Febrero de 2016 a las 01:22:20 p.m

**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 pagina

**ANOTACION: Nro 15** Fecha: 09-04-2015 Radicación: 2015-35045 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA Q247 del: 13-03-2015 NOTARIA DOCE de CALI  
ESPECIFICACION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL - INCREMENTO AL FIDEICOMISO CORAL 19 26. ESTE Y OTROS  
(MODO DE ADQUISICION)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO 6059033  
DE: VILLAMIL HERRERA MARIA EUGENIA 31264682  
**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CORAL 19 26** NIT. 830053812-2 X

*Es decir, el único y verdadero sujeto de derechos es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19 26 identificado con NIT 830.053.812-2, que, como se ha explicado en reiteradas oportunidades, es un patrimonio autónomo en el que la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. ostenta el 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio, y, por ende, es un vehículo patrimonial bajo su absoluto control y disposición pecuniaria."*

(...)

*"...no es cierto que exista una "falsa tradición" o que no se haya perfeccionado el registro, pues como se vislumbra con certeza, sí hubo un registro del modo de adquisición del dominio a favor del patrimonio autónomo bajo control de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., efectivamente registrado ante la ORIP de Cali, y en consecuencia, los bienes inmuebles pertenecen a un Fideicomiso cuyos derechos fiduciarios y activo subyacente pertenece única y exclusivamente a la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. hoy en liquidación."*

Por todo lo anterior, se reitera que los inmuebles destinados a atender el proceso liquidatorio son de propiedad exclusiva de la concursada al ser dueña del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio dentro del Fideicomiso Coral 19'26 y en consecuencia, todos los bienes que hagan parte del Fideicomiso Coral 19'26 le pertenecen como única propietaria de los derechos fiduciarios del mismo.

Incluso en el numeral (xv) del auto proferido por la Intendencia Regional Cali (pág. 32) le indica al señor liquidador que frente al Fideicomiso Coral 19'26 "... lo que se puede perseguir en este concurso respecto de dicho fideicomiso, son los derechos fiduciarios que la sociedad en insolvencia ostenta en el curso de dicho acto contractual..."

En tal sentido, los derechos fiduciarios del Fideicomiso le corresponden a la concursada en un 100% y a su vez, le corresponde el activo subyacente que se encuentra dentro del Fideicomiso, es decir, los tres apartamentos, seis parqueaderos y un depósito que son de su propiedad.

#### **4. Procedencia de la terminación del contrato Fiduciario originario del Fideicomiso Coral 19'26.**

El artículo 50.4 de la ley 1116 de 2006, dispone que, uno de los efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial es "...La terminación de los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas." (subrayado y resaltado fuera de texto original).

En éste mismo sentido y en atención a lo previsto en el artículo 50.7 de la Ley 1116 de 2006, la declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

(...)

**“7. La finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. El juez del proceso ordenará la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.**

*Tratándose de inmuebles, el juez comunicará la terminación del contrato, mediante oficio al notario competente que conserve el original de las escrituras pertinentes. La providencia respectiva será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la matrícula correspondiente. El acto de restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo se considerará sin cuantía, para efectos de derechos notariales, de registro y de timbre.*

*Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo serán tratados como acreedores con garantía prendaria o hipotecaria, de acuerdo con la naturaleza de los bienes fideicomitidos.*

*La restitución de los activos que conforman el patrimonio autónomo implica que la masa de bienes pertenecientes al deudor, responderá por las obligaciones a cargo del patrimonio autónomo de conformidad con las prelación de ley aplicables al concurso.*

**La fiduciaria entregará los bienes al liquidador dentro del plazo que el juez del proceso de liquidación judicial señale y no podrá alegar en su favor derecho de retención por concepto de comisiones, honorarios o remuneraciones derivadas del contrato.** (subrayado y resaltado fuera de texto original).

De acuerdo a los argumentos expresados en el numeral anterior y toda vez que Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación es el propietario del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Coral 19'26 y en consecuencia del activo subyacente que se encuentra dentro del Fideicomiso representado en los tres apartamentos, seis parqueaderos y un depósito, es procedente que se ordene y proceda con la liquidación del contrato fiduciario para que dichos inmuebles sean restituidos a la concursada y hagan parte de la masa liquidatoria.

## **5. Derechos de los acreedores de primera y segunda clase.**

La decisión adoptada por la Intendencia Regional Cali que como ya se mencionó, despoja a Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial del único activo valioso con el que cuenta para atender a los distintos acreedores que se han presentado al proceso liquidatorio y favorece única y exclusivamente a la entidad bancaria que también se ha presentado como acreedor de la concursada, cuyo crédito pertenece a la tercera clase.

Con esta decisión, coloca a una entidad financiera en una posición privilegiada al ordenar que el activo sea excluido del inventario de la concursada y en consecuencia, se continúe con el proceso ejecutivo en curso sobre tales bienes

que, en cumplimiento del ordenamiento legal, deben ser restituidos a la concursada y hacer parte de la masa liquidatoria.

Esta actuación de facto pone a un acreedor de tercera clase por encima de los acreedores de primera y segunda clase, quienes también se han hecho parte del proceso liquidatorio en legal y debida forma dándole preferencia a un acreedor hipotecario sobre los demás acreedores con mejor derecho.

A la liquidación se han presentado acreedores de primera y segunda categoría como lo son la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, el Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, Extrabajadores con liquidaciones labores pendientes de pago, personal en situación especial y compradores del proyecto Coral 19'26 con obligaciones de hacer pendientes de realizarse y que en su calidad de compradores de vivienda, tienen protección especial como acreedores de segunda clase.

Tal y como se transcribe del informe de gestión entregado a la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades, las obligaciones de hacer son siguientes:

(...)

***“... 2. Obligaciones de Hacer. Compradores Proyecto Coral 1926.***

*Para finalizar el proceso de transferencia de la propiedad y derecho de dominio de los compradores del proyecto Coral 19'26 hoy finalizado y entregado desde el punto de vista constructivo y como quiera que dentro del pasivo de la Constructora está el saldo del crédito constructor del proyecto Coral 19'26, es importante resaltar que a los compradores a quienes se les transfirió la propiedad de sus inmuebles en cumplimiento de la promesa de venta suscrita y quienes cancelaron en su totalidad el precio pactado, queda pendiente la cancelación del gravamen de mayor extensión y se recomienda con especial atención al liquidador, el cumplimiento de las obligaciones de hacer con estos cinco (5) compradores las cuales se detallan a continuación:*

**2.1. Apartamento 303A Parqueadero 73 con depósito y 74.** *La Propietaria de este apartamento es la señora Maricel López Correa identificada con cédula de ciudadanía No. 41.750.953 de Bogotá D.C. La Propietaria pagó en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 28 de octubre del 2021 la Escritura Pública No. 3493 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950319, 370-950204 y 370-950205 de la oficina de registro de instrumentos público de Cali.*

*La totalidad del precio pactado fue pagado por la Propietaria y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.*

En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:

**“Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión.** Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión.”

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 3493 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

**2.2. Apartamento 401C Parqueadero 24 y 25 con depósito.** El Propietario de este apartamento es el señor Edwin Donald Morales Quiceno identificado con cédula de ciudadanía No. 14.465.123 de Cali. El Propietario pagó en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 28 de octubre del 2021 la Escritura Pública No. 3500 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950331, 370-950293 y 370-950294 de la oficina de registro de instrumentos público de Cali.

La totalidad del precio pactado fue pagado por el Propietario y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.

En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:

**“Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión.** Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión.”

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 3500 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

**2.3. Apartamento 403A Parqueadero 26 con depósito y 27.** Los Propietarios de este apartamento son los señores Jairo Gómez Gómez identificado con cédula de ciudadanía No. 14.443.903 de Cali y Gloria María de Fátima González de Gómez identificada con cédula de ciudadanía No. 31.285.348 de Cali. Los Propietarios pagaron en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 9 de marzo del 2021 la Escritura Pública No.

0446 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950327, 370-950295 y 370-950296 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

*La totalidad del precio pactado fue pagado por los Propietarios y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.*

*En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:*

**“Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión.** *Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión.”*

*Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 0446 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.*

**2.4. Apartamento 403B Parqueadero 4 y 5 y depósito 2.** *Los Propietarios de este apartamento son los señores Amparo Salinas Obregón identificada con cédula de ciudadanía No. 31.206.774, Angélica Peña Salinas identificada con cédula de ciudadanía No. 67.040.191 y Henry Peña Salinas identificado con cédula de ciudadanía No. 94.537.923. Los Propietarios pagaron en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 28 de octubre del 2021 la Escritura Pública No. 3496 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950330, 370-950273, 370-950274 y 370-950299 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.*

*La totalidad del precio pactado fue pagado por los Propietarios y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.*

*En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:*

**“Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión.** *Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la*

*oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión."*

*Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 3496 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.*

**2.5. Apartamento 503B Parqueadero 49 con depósito, 50, 51 y 28 con depósito.** *La Propietaria de este apartamento es la señora Lyda Urrea de Agudelo identificada con cédula de ciudadanía No. 38.973.724. La Propietaria pagó en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 8 de abril del 2021 la Escritura Pública No. 0490 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950338, 370-950250, 370-950251, 370-950252 y 370-950297 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.*

*La totalidad del precio pactado fue pagado por la Propietarios y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma a la cual también compareció Bancolombia a cancelar el gravamen de mayor extensión.*

*Lo que ocurrió con esta escritura es que a la fecha no se ha podido ingresar a registro puesto que de tiempo atrás, la copropiedad del Edificio Multifamiliar Coral 19'26 había iniciado proceso ejecutivo por concepto de pago de cuotas de administración adeudadas. En su momento, el juzgado de conocimiento libro medida cautelar sobre dichos inmuebles y se decretó el embargo de este. Posteriormente, la propietaria atendió la totalidad de cuotas de administración pendientes de pago y de hecho se otorgó paz y salvo por parte de la administración del Edificio, pudiéndose haber otorgado la escritura de transferencia en mención.*

*A la fecha el inmueble no ha sido desembargado a pesar de encontrarse a paz y salvo por concepto de cuotas de administración y por ello, no se ha podido ingresar la escritura a registro puesto que la Notaría 12 no puede realizar dicha gestión hasta tanto se decrete el desembargo.*

*Como quiera que el precio ha sido pagado en su totalidad y el inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de cuotas de administración, se solicita al Juez del concurso ordene el desembargo de este a fin de que se pueda continuar con el perfeccionamiento de la compraventa realizada ingresando la escritura suscrita por todas las partes a la oficina de registro de instrumentos públicos o en su defecto, se otorgue nuevamente la escritura de transferencia dentro del proceso liquidatorio de la sociedad, de acuerdo al procedimiento que aplique en éste caso.*

*Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 0940 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.*

**Cuarto de Hobbies No. 1.** *Este cuarto de Hobbies de vendió a la señora Gloria Patricia Gaitán Muñoz identificada con cédula de ciudadanía No. 66.863.021 y a la fecha, ha cancelado el precio pactado en su totalidad. A este inmueble le corresponde el folio de*

*Matrícula Inmobiliaria No. 370-950301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y dentro del activo de la constructora se encuentra registrado con restricción puesto que debe escriturar a la compradora y dar cumplimiento así a la promesa de venta pactada y pago del precio recibido.*

*Lo que ocurrió con este inmueble es que hizo parte del embargo que decretó el juzgado que conoció de la demanda adelantada por la Copropiedad del Edificio Multifamiliar Coral 19'26 por concepto de cuotas de administración y que recayó sobre los inmuebles mencionados en el numeral anterior, ya que este cuarto de hobbies hacía parte de la promesa de venta de la anterior compradora. Finalmente ella no optó por adquirirlo y se vendió a otra propietaria del mismo edificio quien ya canceló el precio pactado y se está a la espera de que se levante el embargo decretado para que se pueda otorgar la escritura de transferencia.*

*Por ello, se solicita al Juez del concurso ordene el desembargo del inmueble, se proceda con la escrituración a favor de la compradora quien ya lo ha pagado en su totalidad y se solicite la cancelación del gravamen de mayor extensión existente.*

*Se adjunta como Anexo 2 la promesa de compraventa suscrita sobre el referido inmueble y se informa que dentro del inventario de obras de construcción terminadas se incorpora este activo como restringido puesto que se está pendiente el cumplimiento de la promesa de venta suscrita."*

## **6. Valoración del Activo que se pretende excluir de la masa liquidatoria**

Al momento de haberse decretado la apertura del proceso liquidatorio de Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial en marzo de 2022, el valor estimado como precio de venta por metro cuadrado para los inmuebles de la concursada fue de \$5.500.000 más \$1.000.000 de incremento por cada piso de altura, para un total de ventas estimado para ese momento, por el orden de los \$2.503.000.000.

A hoy, el precio de venta por metro cuadrado para el sector y el tipo de inmueble, oscila entre los \$8.000.000 y \$9.000.000 según las características de cada proyecto y según el comportamiento que ha venido teniendo el sector cuyo precio de venta sigue al alza. Esta información es de público conocimiento y hace parte de los informes que expertos en materia de vivienda emiten de manera periódica y que toman del comportamiento actual de los proyectos inmobiliarios en venta.

En tal sentido, los tres (3) inmuebles junto con sus parqueaderos y depósitos que hacen parte del Fideicomiso Coral 19'26, podrían comercializarse en un precio estimado por metro cuadrado de \$7.000.000 más \$1.000.000 de incremento por cada piso de altura, dada su ubicación privilegiada en estrato seis en el Oeste de Cali que incluso, estaría por debajo del valor de mercado actual para dicho segmento.

Lo anterior se traduce en un activo valorado en **tres mil ciento setenta y ocho millones de pesos M/Cte (\$3.178.000.000)**, que, como se ha precisado en los anteriores argumentos, debe hacer parte del inventario de la concursada y restituirse a ella, para que pueda ser realizado y con el producto de su realización, se atiendan las acreencias de la sociedad en liquidación de acuerdo al orden de prelación que corresponda.

Coral 19'26				
Apartamento	Área	Avalúo Bancolombia	Valor Estimado del Activo	Valor Comercial 2024
201A	113	\$516.655.660	\$ 625.500.000	\$ 795.000.000
402A	141	\$631.451.380	\$ 787.500.000	\$ 999.000.000
402C	196	\$874.647.580	\$ 1.090.000.000	\$ 1.384.000.000
<b>Total</b>		<b>\$2.022.754.620</b>	<b>\$2.503.000.000</b>	<b>\$3.178.000.000</b>

Despojar a la masa liquidatoria de su único activo valioso vulnera los derechos de los acreedores de primera y segunda clase al anteponer a un acreedor de tercera clase como lo es la entidad finaciera, por encima de estas dos primeras que sin duda alguna, son las más vulnerables.

#### **7. Aplicación de precedente horizontal de la Superintendencia de Sociedades en procesos liquidatorios de iguales características al de Artefacto Constructores S.A.S., en Liquidación Judicial.**

Ruego al señor Juez, tenga como parte de las argumentaciones que sustentan la presente acción de tutela, aquellas esgrimidas por el representante legal para asuntos judiciales de Alianza Fiduciaria S.A., en la solicitud de control de legalidad radicada con fecha 18 de diciembre de 2023 ante la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades.

En dicho escrito, la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19'26 realiza un análisis profundo sobre los elementos de la Fiducia Mercantil y sobre cada uno de los planteamientos realizados por la Intendencia Regional Cali y le demuestra, de manera respetuosa, el error en la conexión lógica de los argumentos planteados y el error en la interpretación de la legislación vigente en la materia y en consecuencia, la aplicación equivocada de las disposiciones de la Ley 1116 de 2006 por parte de la Entidad.

La Fiduciaria llama la atención de la Entidad para que tenga en cuenta la línea de decisión horizontal o precedente en que la Superintendencia de Sociedades Regional Bucaramanga, resolvió recientemente en el marco de la sociedad Maff Construcciones S.A.S., en liquidación judicial simplificada, la terminación del contrato de fiducia inmobiliaria cuyo caso es similar al presente.

## **8. Riesgo inminente, perjuicio irremediable y vías de hecho en la actuación de la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades.**

El perjuicio irremediable es el riesgo inminente que se produce de manera cierta y evidente sobre un derecho fundamental, que, de ocurrir, no es posible reparar el daño causado.

Para que se configure, se requiere: (i) la amenaza, cierta, evidente y grave; (ii) la irremediabilidad, esto es, que en caso de perpetrarse la amenaza no es posible reparar el daño; (iii) la inminencia, lo que significa que está próximo a ocurrir con alto grado de certeza; (iv) la necesidad, de forma que la orden de tutela sea indispensable para evitar el daño, y (v) la impostergabilidad, de manera que la medida se debe tomar en forma inmediata, no da espera (Sent. T-306/14).

Al respecto se evidencia que con la decisión adoptada por la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades, pone en riesgo los derechos fundamentales de los acreedores de primera clase, entre los que se encuentran los trabajadores de Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial a quienes se les adeuda salarios y prestaciones sociales, quedando completamente desprotegidos y sin contar con otro medio para entrar a reclamar estos derechos que hoy necesitan para sufragar gastos que los han dejado en desventaja y requieren para subsistir.

La irremediabilidad del perjuicio apunta, finalmente, a la circunstancia de impedir que la situación llegue a ser tal que las cosas no puedan volver a su estado anterior, que el riesgo de vulneración no se pueda eliminar y que la vulneración misma progrese hasta el punto de no retorno, por lo que acudo a esta acción para obtener la restitución de los derechos que están siendo vulnerados y así garantizar el pago de las acreencias laborales que se adeudan a los que fueron trabajadores de la concursada. Lo mismo ocurriría con las acreencias de primera y segunda clase.

La jurisprudencia constitucional ha dicho que el perjuicio irremediable no es susceptible de una definición legal o reglamentaria, porque se trata de un "concepto abierto" que debe ser precisado por el juez en cada caso concreto, y a su vez permite al funcionario judicial "darle contenido y sentido a su tarea de protección efectiva de los derechos fundamentales y ser el punto de confluencia del derecho y la realidad, de cuya adecuada interrelación depende la justicia de su decisión" (Sent. T-531/93).

### **En cuanto a la configuración de la vía de hecho.**

- a) El asunto que se discute es de relevancia constitucional.

Respecto a este requisito dice la Corte Constitucional: "a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Como ya se mencionó, 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 porqué la cuestión que entra a resolver es genuinamente una cuestión de relevancia constitucional que afecta los derechos fundamentales de las partes.”

La actual discusión si es de preeminencia constitucional pues se desconoce como ya se había indicado que existe una tradición sana sobre los bienes inmuebles que hacen parte de la masa liquidatoria, poniendo en entre dicho el reconocimiento de las garantías y derechos inherentes al proceso liquidatorio, en el sentido de falta de valoración y estudio de las normas que rigen la tradición de los bienes inmuebles que conforman el negocio fiduciario.

b) Se han agotado todos los medios de defensa.

En este caso en concreto se agotaron todos los medios de defensa ante la Superintendencia de Sociedades quien es la única instancia que resuelve los aspectos inherentes a la liquidación de Artefacto Constructores S.A.S., en Liquidación Judicial.

c) Se cumple el requisito de la inmediatez.

Si bien es cierto la vulneración de los derechos constitucional se originaron con la decisión asumida por la Superintendencia de Sociedades el 12 de diciembre del año 2023, también lo es, que dentro del término legal (Dic. 20/23) Alianza Fiduciaria S.A, a través del Representante Legal para asuntos judiciales, en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19’26, solicito al Juez del concurso ejerciera un control de legalidad en los términos del artículo 132 del Código General del Proceso, solicitud que fuera resuelta mediante providencia de fecha 29 de enero de 2024, a la que no le asiste interponer ningún recurso, por lo que quedaría en firme la providencia debatida en este caso en concreto, siendo necesario interponer la presente acción de tutela en términos razonables conforme al principio de inmediatez, para garantizar la reparación de los derechos que considero están siendo vulnerados.

### **COADYUVANCIA**

De manera respetuosa, solicito al señor Juez, requiera a Alianza Fiduciaria S.A., para que en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19’26 como sujeto legitimado en la causa, coadyuve la presente acción.

### **PRETENSIONES**

Con fundamento en los hechos previamente relacionados, el sustento jurídico presentado y las pruebas que se adjuntan a este petitum, solicito al honorable

Juez, que sea tutelado el derecho fundamental transgredido por vía de hecho, ordenando a la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades que, como Juez del concurso dentro del proceso liquidatorio de Artefacto Constructores S.A.S., en Liquidación Judicial, profiera las siguientes actuaciones:

**Primera.** Ordenar a la Intendencia Regional Cali revoque el numeral quinto del Auto 2023-03-010793 de fecha de 12 de diciembre de 2023, notificado por estados el 13 de diciembre de 2023, a través de la cual se revoca el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, y en tal sentido se ordene la terminación del contrato de Fiducia del denominado Fideicomiso Coral 19'26 cuyos derechos fiduciarios y activos subyacentes pertenecen a Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial.

**Segunda.** Que, como consecuencia de lo anterior, se ordena a la Intendencia Regional Cali, modifique el numeral octavo y noveno del Auto 2023-03-010793 de fecha de 12 de diciembre de 2023, en virtud de los cuales se advierte al liquidador *“que no podrá incluir al interior del inventario general de bienes, aquellos que integran el FIDEICOMISO CORAL 19'26; de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de dicha providencia”*.

**Tercera.** Ordenar a la Intendencia Regional Cali para que aplique lo correspondiente a los artículos 50, 51 y siguientes de la Ley 1116 de 2006 y en tal sentido, emita Auto dentro del proceso de liquidación en curso en el cual sean aplicadas dichas disposiciones y se proceda con las obligaciones de hacer solicitadas dentro del proceso liquidatorio.

## PRUEBAS

Solicito Honorables Magistrados, tener como pruebas en favor de la accionante, las siguientes, obrantes al expediente:

1. Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre Artefacto Constructores S.A.S., y Alianza Fiduciaria S.A., con fecha 3 de febrero de 2015 en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Coral 19'26.
2. Comprobantes de pago de los inmuebles adquiridos por Artefacto Constructores S.A.S., en liquidación judicial que posteriormente fueron aportados al Fideicomiso Coral 19'26.
3. Auto N° 2022-03-002579 del 4 de marzo de 2022 de la Superintendencia de Sociedades de la Regional Cali.
4. Aviso No. 2022-03-004266 del 20 de abril del 2022 de la Superintendencia de Sociedades Regional Cali.
5. Informe de gestión remitido por la exrepresentante legal de la concursada a la Superintendencia de Sociedades Regional Cali.

6. Auto N° 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023 la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades.
7. Auto N° 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023 la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades.
8. Solicitud de control de legalidad presentada con fecha 18 de diciembre de 2023 por Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fidecomiso Coral 19'26.
9. Auto N° 2024-03-000308 de fecha 29 de enero de 2024 la Intendencia Regional Cali de la Superintendencia de Sociedades.
10. Impugnación presentada por la Intendencia Regional Bucaramanga de la Superintendencia de Sociedades - Auto No. 2023-06-007822 de fecha 27 de noviembre de 2023.

### **ANEXOS**

Como anexos de la presente acción constitucional, solicito se tengan en cuenta como anexos, todos los documentos indicados en el acápite de pruebas a 161 folios útiles incluido el texto de la acción presentada.

### **COMPETENCIA**

Son ustedes competentes Honorables Magistrados del Tribunal Superior del Distrito Judicial Cali para conocer la presente acción conforme lo consagrado en el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991, el Decreto 1983 de 2017, el Decreto 333 de abril de 2021 y el artículo 2.2.3.1.2.1., numeral 10 del Decreto 1069 de 2015 que específicamente estableció que: *“las acciones de tutela dirigidas contra autoridades administrativas en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales, conforme el artículo 116 de la Constitución Política, serán repartidas, para su conocimiento en primera instancia por los Tribunales Superiores de Distrito”*.

### **JURAMENTO**

Bajo la gravedad de juramento, manifiesto que no he instaurado acción de tutela igual o similar, con fundamento en los mismos hechos y derechos aquí relacionados ante ninguna autoridad judicial.

### **NOTIFICACIONES**

Accionante: En la Avenida 10 Norte No. 10-70 barrio Juanambú en Santiago de Cali, al correo electrónico: [cl.castrillónmejia@gmail.com](mailto:cl.castrillónmejia@gmail.com) y al número telefónico 3176710711.

Accionada: En la Calle 10 No. 4 - 40, Piso 2 Oficina 201 en Santiago de Cali y a los correos electrónicos [webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co) y [notificacionesjudiciales@supersociedades.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@supersociedades.gov.co)

A Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19'26 en la Carrera 2 No. 7 Oeste - 130 en Santiago de Cali y a los correos electrónicos: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co), [davisanchez@alianza.com.co](mailto:davisanchez@alianza.com.co) y [macujar@alianza.com.co](mailto:macujar@alianza.com.co).

Con todo respeto,



**Claudia Lorena Castrillón Mejía**  
**C.C. 31.791.953**  
**Accionante**



Alianza  
Fiduciaria



11/02/2015 03:01:30 p.m. (S) C327732

Fecha  
Destinatario  
Remitente

ARTEFACTO  
LEDY CAROLINA PABON RODRIGUEZ



**Alianza**  
Fiduciaria  
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA  
Calificación M1.

Cali, 10 de febrero de 2015

Señora  
CLAUDIA LORENA CASTRILLON MEJIA  
Representante Legal  
ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S  
Calle 24 N # 8N-23  
Ciudad

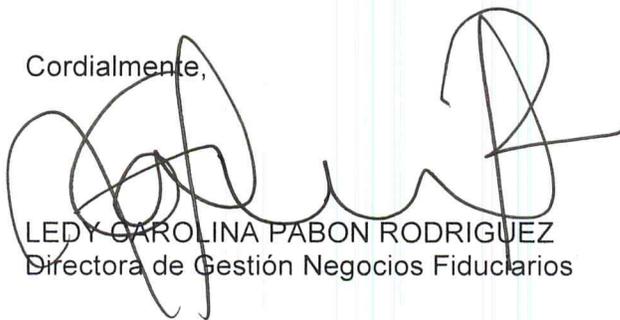
Referencia: Fideicomiso Coral 19-26

Adjunto a la presente, nos permitimos remitir un (1) ejemplar original del contrato del Fideicomiso Coral 19-26, para su archivo y fines pertinentes.

Así mismo, remito tarjeta de firmas No. 8051 con el fin de proceder con el registro de las firmas por parte de la constructora e interventor del proyecto. Una vez diligenciada por favor remitir a la fiduciaria.

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Cordialmente,



LEDY CAROLINA PABON RODRIGUEZ  
Directora de Gestión Negocios Fiduciarios

**FIDEICOMISO CORAL 19'26**

Entre los suscritos, **CLAUDIA LORENA CASTRILLON MEJIA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 31.791.953 expedida en Tuluá, actuando como Representante Legal de **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS**, sociedad legalmente constituida por documento privado del 25 de abril de 2008, domiciliada en Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 27 de mayo de 2008 bajo el número 5877 de libro IX, con Número de identificación tributaria número 900.220.409-7, quien en el texto de este documento se denomina **EL FIDEICOMITENTE Y EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y **FELIPE OCAMPO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, de estado civil casado, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.657.169 de Cali, quien obra en su calidad de representante legal **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) de la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, autorizada para funcionar con permiso de la Superintendencia financiera de Colombia, personería que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, se celebra el presente contrato de Fiducia Mercantil irrevocable, el cual se ha de regir por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia:

**CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil.
2. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el patrimonio autónomo, en los términos y condiciones establecidos en este contrato.
3. **EL FIDEICOMITENTE:** Es la persona con las condiciones anotadas en la comparecencia de este documento quien de igual manera será el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
4. **LOS BENEFICIARIOS:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
5. **ACREEDOR FINANCIERO:** Será aquella entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que otorgue el crédito constructor para la financiación del proyecto, bien sea al Patrimonio Autónomo o directamente al **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, con garantía en una hipoteca de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de desarrollo.
6. **ADQUIRENTES DE BIENES Ó TERCEROS COMPRADORES:** Serán las terceras personas a quienes **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, haya prometido en venta bienes del proyecto o que así le indique a **LA FIDUCIARIA**, quienes recibirán al finalizar el proyecto, mediante la correspondiente transferencia, la propiedad de la unidad o unidades que vayan a adquirir, sin que les corresponda ningún derecho, vínculo o interés de tipo económico o jurídico o cualquiera otro en el **FIDEICOMISO**. Las obligaciones así como los términos y condiciones de la negociación, deberán quedar expresamente plasmados en el correspondiente Contrato de

- Promesa de Compraventa o de Venta. Los **TERCEROS COMPRADORES** o **ADQUIRENTES DE BIENES** no forman parte del presente contrato y por ende no tienen la condición de **BENEFICIARIOS** del mismo.
7. **EL PROYECTO:** Se desarrollará sobre dos lotes de terreno ubicados en la Calle 8 Oeste No. 4 – 76, Barrio Bellavista, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Santiago de Cali, con un área aproximada de 2.600 m<sup>2</sup>, consistente en una sola torre de cinco (5) pisos de altura que cuenta con tres (3) zonas que tendrán sus propio punto fijo de ascensor y dos escaleras y tres (3) sótanos, el cual, estará compuesto por aproximadamente treinta y nueve (39) unidades.
  8. **EL INMUEBLE:** Son los tres (3) predios sobre los cuales se levantará **EL PROYECTO**, los predios identificados con los folios 370-122414 y 370-72916 son de propiedad del señor Luis Eduardo González Hoyos el primero y el segundo es propiedad de éste y de la señora María Eugenia Villamil. El predio identificado con el folio 370-48310 es de propiedad del FIDEICOMITENTE.
  9. **DESARROLLADOR DEL PROYECTO:** Es **ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S**, encargada de promover y estructurar técnica, financiera y jurídicamente el **PROYECTO**.
  10. **ACUERDOS PRIVADOS DE INVERSIÓN:** Se refiere a los acuerdos suscritos mediante documento privado con antelación a la celebración del presente contrato de fiducia, entre **ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.**, y cada uno de sus **INVERSIONISTAS**, los cuales contienen las obligaciones recíprocas entre ellos adquiridas.
  11. **INTERVENTOR DEL PROYECTO:** Será quien se encargará de ejercer el control y vigilancia de las labores administrativas y técnicas del **PROYECTO** en el predio a fideicomitir, el cual es designado por el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
  12. **BENEFICIARIOS DE PAGO;** Serán las personas naturales y jurídicas con las cuales el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** ha suscrito acuerdos de inversión y en consecuencia tendrán la calidad en el fideicomiso de **BENEFICIARIOS DE PAGO**, únicamente con respecto a la restitución a la que tienen derecho, en virtud del aporte que han realizado con sus propios recursos directamente al **FIDEICOMITENTE** y **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para que éste, como promotor, constructor y ejecutor del proyecto inmobiliario, pueda llevar a cabo la etapa de preventa, recibiendo el **BENEFICIARIO DE PAGO**, como restitución el aporte realizado y un porcentaje de las utilidades del Proyecto, en los términos y plazos definidos por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, con el visto bueno previo de la Interventoría. La inversión de los Beneficiarios de Pago es a riesgo de ellos y la obligación a favor de los beneficiarios de pago está a cargo del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. El fideicomiso que por este acto se constituye se convierte en un mecanismo de fuente de pago para **LOS BENEFICIARIOS DE PAGO**.

**CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO:** Consiste en que **ALIANZA** como vocera y administradora del Fideicomiso que por este contrato se constituye:

- 1) Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se llegaren a transferir para la conformación del **FIDEICOMISO** y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2) Permita a **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** desarrollar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera y administrativa, un proyecto de urbanización y construcción,

denominado **EL PROYECTO**, para que cuando éste cumpla con las obligaciones de estructurar técnica, financiera y legalmente el proyecto inmobiliario y logre las "**CONDICIONES DE INICIO**" necesarias para iniciar su construcción.

**3)** Reciba, administre y mantenga invertidos para el **FIDEICOMISO** los recursos provenientes de **LOS ADQUIRENTES DE BIENES**.

**4)** Una vez alcanzadas las **CONDICIONES DE INICIO** del **PROYECTO**, efectuar, como máximo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al del recibo de las órdenes de giro debidamente suscritas por **EL INTERVENTOR** y **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los giros a favor de quien se señale en la respectiva Orden de Giro, hasta la concurrencia de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO: ORDENES DE GIRO:** Para el pago de las órdenes de giro, previo al cumplimiento de las **CONDICIONES DE INICIO**, **ALIANZA** procederá a su cancelación previa solicitud escrita firmada por las personas que designe **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en su representación. Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE INICIO**, **ALIANZA** procederá a su cancelación previa solicitud escrita firmada por las personas que designe **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en su representación conjuntamente con las firmas autorizadas que designe **EL INTERVENTOR** en su representación. En las órdenes de giro se deberá indicar de forma clara y precisa el nombre de la persona o personas en cuyo favor se efectuará el pago, NIT, código de actividad económica CIIU, concepto, valor y el monto de las deducciones y/o aplicaciones tributarias a que haya lugar. Para todos los efectos de la presente obligación, se entiende que el pagador de los respectivos rubros es **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. Queda entendido que **ALIANZA** no asume responsabilidad por la determinación de los valores objeto de deducción tributaria y su obligación en esta materia respecto de los pagos indicados en el presente párrafo se limita a servir de giradora de los valores que liquide **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, quien asume, con su propio NIT, responsabilidad por la liquidación y pago a las respectivas entidades de las sumas deducidas. Con el sólo cumplimiento de los requisitos anotados en este párrafo, será válido el pago que realice **ALIANZA**, sin más constatación o análisis, no siendo de su cargo, el control del destino final de las sumas así entregadas por no ser objeto del presente contrato el desarrollo del **PROYECTO** sino la administración fiduciaria de los bienes que constituyen el presente patrimonio autónomo.

Los giros destinados al proyecto deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH o a través de traslados a aportes previamente constituidos en los Fondos administrados por **ALIANZA**.

**5)** Transfiera a **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** las unidades a las que tenga derecho según los contratos suscritos con **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y a **LOS BENEFICIARIOS** las unidades restantes del **PROYECTO**, si las hubiere.

**6)** Entregue al **LOS BENEFICIARIOS** los bienes o recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, o antes según les corresponda.

7) Una vez alcanzadas las **CONDICIONES DE INICIO** del **PROYECTO**, realice el giro de recursos correspondiente al retorno de capital de su inversión a favor de todos y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE PAGO**, de conformidad con los acuerdos de inversión suscritos para tal efecto entre **LOS BENEFICIARIOS DE PAGO** y **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, conforme a la disponibilidad de recursos en el fideicomiso. Queda claro que el **FIDEICOMISO** se convierte en fuente de pago, pero el responsable de esta obligación es **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. El giro de recursos aquí consignado se imparte como una instrucción irrevocable a la Fiduciaria, y para que la misma pueda ser modificada requerirá de la autorización tanto del **BENEFICIARIO DE PAGO** como del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

**CLÁUSULA TERCERA: TRANSFERENCIA:** **EL FIDEICOMITENTE** transfiere, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable a **ALIANZA**, con destino al **FIDEICOMISO** la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00 mcte).

Así mismo, se obliga a transferir a título de Fiducia Mercantil Irrevocable a **ALIANZA** con destino al **FIDEICOMISO**, los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

Lote de terreno de una cabida de 700 mts cuadrados, ubicado en Cali, en la Urbanización Los Cristales, hoy denominada Bellavista, y alinderada así: Norte: En longitud de 42,88 mts, con terrenos anteriormente de la comunidad de propiedad de las señoras Luz María Borrero de Lemos Guzmán, María Cifuentes de Navia Belalcazar, Justina Lalinde Guzmán y María Fernanda de Tello, hoy de propiedad de la señora Carmen Tello de Castro, distinguido con el número 9-008016, antiguamente 30441-04 con muro de ladrillo en soga y machones en concreto de propiedad de dicha señora Tello de Castro. Sur: En longitud de 3r5.120 mts con el terreno de propiedad del señor Heinz Hagemann. Oriente: En longitud de 22.00 mts con al calle 8 Oeste de la actual nomenclatura urbana. Occidente: En longitud de 15.00 mts con cañada y cerca de alambre por medio con el predio 2-008-011, anteriormente 30451, que fue de Susana Palau de Velásquez, (hoy Concepción de Calero), de acuerdo a las declaraciones extra proceso de la anotación 02.

El anterior predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-48310 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

No obstante la mención de la cabida, linderos y demás características de los inmuebles la transferencia de los mismos se hará como cuerpo cierto.

Igualmente al fideicomiso ingresarán los siguientes predios:

- Un lote de terreno de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS, localizado en la ciudad de Cali, en el sector del barrio Bellavista, con extensión superficial aproximada a los 603.91 m2, alinderado así: NORTE: entre las letras L y M, con parte del mismo predio í: NORTE: entre las letras L y M, con parte del mismo predio 2-008-028, del cual este de desmiembra, en una distancia de 30.59 mts; SUR: entre las letras H y I con el predio de la cédula catastral 2-008-016 que es o fue de propiedad de Carmen Elena Tello de Castro, en una distancia de 30,0 mts;

ORIENTE: entre las letras M y H, con la calle 8 Oeste, en una distancia de 19.00 mts, y OCCIDENTE: en línea quebrada entre las letras I y L, muro piedra al medio con Edificio Alto Mediterráneo en una distancia de 23,05 mts.

Este predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No 370-122414 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- Un lote de terreno de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS y de la señora MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA, con área de 1.323 mts, ubicado en el sitio de Bellavista cuyos linderos son: NORTE: cerca de alambre de 49,33 mts de largo, tendida paralelamente y a 1,00 mts de distancia de la tubería de impulsión instalada con el Acueducto de Cali para bombear agua de la planta de purificación de San Antonio al tanque elevado de Bellavista. SUR: con predio número catastral 2-008-016 de Carmen Elena Tello de Castro. ORIENTE: con calle 8 Oeste. OCCIDENTE: en parte, con predio de número catastral 2-008-011 sobre el cual construye Mejorca Ltda el edificio Mediterráneo.

Este predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No 370-122414 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**PARAGRAFO:** Cuando quiera que en desarrollo de la gestión sobre los bienes fideicomitidos estos generen rendimientos o utilidades, en cuanto al uso y destino que se dará a los mismos, así como el momento para su ejecución, tanto los rendimientos como las utilidades harán parte del fideicomiso, y su administración y disposición estarán sujetas a las mismas reglas de los bienes fideicomitidos establecidas en el presente contrato.

**3.2. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.-** EL FIDEICOMITENTE como propietario del predio 370- 48310 y los propietarios de los predios identificados con los folios 370-122414 y 370-72916, manifestarán que los bienes inmuebles que transferirán son de su exclusiva propiedad, que no los han enajenado antes de hoy, que están libre de censos, libre de cualquier ocupación, servidumbres, arrendamientos, pleitos pendientes, registros por demandas civiles, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia. EL FIDEICOMITENTE y los propietarios de los otros dos predios, se obligarán igualmente al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del inmueble, comprometiéndose a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato.

### 3.3. TRADICIÓN:

El predio 370-48310 de propiedad del FIDEICOMITENTE fue adquirido por compra efectuada a Hernán Ramírez Bustamante mediante escritura pública No 4293 del 29 de noviembre de 2013 de la notaría Octava de Cali, registrada en el 24 de octubre de 2014 en la anotación No 4 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El predio 370-122414 de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS por venta que le realizara el Banco Mercantil mediante escritura 4171 del 4 de septiembre de 1984 de la Notaría Décima de Cali, registrada en la anotación No 6 el 11 de septiembre de 1984 en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El predio 370-72916 de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS y de la señora MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA por venta que les realizara la señora Carmen Elena Tello de Castro mediante escritura 4472 del 8 de noviembre de 2009 de la Notaría Tercera de Cali, registrada en la anotación No 4 el 13 de noviembre de 1984 en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

**3.4. CUSTODIA Y TENENCIA.-** La custodia y tenencia del inmueble a aportar, será entregada por documento privado a **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, a título de **COMODATO PRECARIO**, en la misma fecha en que otorgue la escritura pública de transferencia del inmueble al presente fideicomiso. Los custodios y tenedores responderán ante **ALIANZA** y ante los terceros futuros beneficiarios del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a ellos se les dé. **ALIANZA** podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula, en razón al uso indebido de los inmuebles o al descuido en su custodia, en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido. En el evento de la revocatoria antes mencionada **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se compromete de manera clara, expresa y exigible a entregar los bienes, junto con las mejoras efectuadas en ellos sin derecho a retención o reclamación de perjuicios, el quinto (5) día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato. En todo caso se deja expresa constancia, que la propiedad del inmueble a fideicomitir en virtud del presente contrato la detendrá el **FIDEICOMISO**. En todo caso **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** deberá cancelar a título de multa a **ALIANZA** el equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada día de mora en la entrega del inmueble.

**CLAUSULA CUARTA: SEPARACION PATRIMONIAL Y AFECTACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO:**

Los bienes que conformen el **FIDEICOMISO** no forman parte de la garantía general de los acreedores del FIDEICOMITENTE, de los BENEFICIARIOS, ni de **ALIANZA** y sólo podrán garantizar obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo previsto en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio. Así mismo los bienes que conformen el **FIDEICOMISO** se mantendrán separados de los activos de **ALIANZA**, así como de aquellos que pertenezcan a los demás negocios fiduciarios por ella administrados y estarán afectos a la finalidad contemplada en el objeto del presente contrato.

**CLAUSULA QUINTA: DECLARACION DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS BIENES**

**FIDEICOMITIDOS:** el FIDEICOMITENTE manifiesta que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentra económica y financieramente solvente, y que en consecuencia con el presente acto no desmejora su patrimonio. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que los bienes que entregan o entregarán en virtud de la suscripción del presente contrato, en esta

misma fecha, proviene del desarrollo de su objeto social y en todo caso de actos lícitos, todo lo cual ratifica con la suscripción del correspondiente formato de lavado de activos.

**CLÁUSULA SEXTA: DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los recursos transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **CORAL 19'26**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrá separado del patrimonio de **ALIANZA** y de los demás patrimonios autónomos que administra. A este patrimonio autónomo ingresarán los recursos que entregue **EL FIDEICOMITENTE**, el inmueble que este transferirá en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, los recursos que entreguen los **ADQUIRENTES DE BIENES**, aquellos bienes que por accesión se incorporen al inmueble a fideicomitir, y los demás que adquiera el patrimonio autónomo contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley. A este patrimonio autónomo ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

**CLÁUSULA SEPTIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo, y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, **EL PROYECTO** antes mencionado, una vez se obtenga y certifique el cumplimiento de las condiciones establecidas para su inicio.

**CLÁUSULA OCTAVA. INTERVENTORÍA DEL PROYECTO:**

El Proyecto deberá contar con una Interventoría, pagada con cargo a los recursos del proyecto, que deberá cumplir con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos; así como con las funciones que se describen a continuación:

- 1) Revisar los planos, estudios y diseños, presupuesto y flujo de caja del proyecto antes de iniciar la fase operativa del proyecto y emitir su concepto favorable para dar inicio a la fase operativa del mismo.
- 2) Ejercer el control y vigilancia de las labores administrativas y técnicas del **PROYECTO**.
- 3) Visar las órdenes de giro que con cargo a los recursos del fideicomiso solicite el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
- 4) Rendir un informe mensual a **ALIANZA** donde incluya como mínimo:
  - 4.1. Informe del avance de las obras y control de la programación, incluyendo el % de adelanto o atraso de la obra.
  - 4.2. Control de Costos
  - 4.3. Racionalidad de los desembolsos efectuados por el fideicomiso, respecto de la obra ejecutada.
  - 4.4. En la obra ejecutada, variación en el costo real de la misma versus el costo presupuestado para la misma.
  - 4.5. Proyección de costos a la finalización de la obra
  - 4.6. Informe fotográfico.



**CLÁUSULA NOVENA. PERÍODOS:** El proyecto está concebido para que se desarrolle en dos (2) periodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación, así:

**PRIMER PERÍODO o PERÍODO PREOPERATIVO:** Tiene por objeto el cumplimiento por parte del **DESARROLLADOR** de las siguientes condiciones de inicio del **PROYECTO:** Los diseños, estudios técnicos y financieros de **EL PROYECTO**, verificados mediante constancia suscrita por **EL INTERVENTOR**; la obtención de permisos y licencias requeridos; la celebración de los actos jurídicos necesarios o convenientes para la obtención de recursos de **LOS BENEFICIARIOS** dirigidos a la promoción y realización del **PROYECTO**; la suscripción de los respectivos contratos con **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** que los obliguen al suministro de los recursos necesarios para ejecutar las obras; la carta de aprobación del crédito suscrita por la entidad financiera que la otorga, en caso de ser necesaria según el Flujo de Caja; el concepto favorable, en cuanto a la efectiva obtención de condiciones de inicio establecidas, entregado por **EL DESARROLLADOR** y **EL INTERVENTOR**.

El término para la culminación del periodo preoperativo de **EL PROYECTO** es de máximo nueve (9) meses contados a partir de la firma del presente documento y podrá ser prorrogado por decisión del **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** por un periodo igual al del período inicial.

Vencido el plazo de la etapa preoperativa sin que se hayan cumplido las condiciones de inicio del **PROYECTO**, se restituirán los bienes inmuebles al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIOS DE PAGO según los acuerdos privados suscritos con éste y en los porcentajes que les corresponda, cuyos costos de transferencia por concepto de gastos notariales, boleta fiscal y registro estarán a cargo del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**; se restituirán los recursos aportados por **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** a cada uno de ellos; los remanentes serán para **EL DESARROLLADOR**, y se procederá a terminar y liquidar **EL FIDEICOMISO**.

**SEGUNDO PERÍODO o PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir de la fecha en que se hayan cumplido las condiciones de inicio establecidas en el período preoperativo, y además se haya transferido al **FIDEICOMISO** el inmueble sobre el cual se va a desarrollar **EL PROYECTO**.

Este periodo comprende la iniciación y la construcción del **PROYECTO**. A partir de su iniciación **ALIANZA** girará de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO** a favor del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o a terceros que éste le indique, con el visto bueno de **EL INTERVENTOR**. Las sumas depositadas en **ALIANZA** por **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** serán destinadas por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a cubrir los gastos y costos del **PROYECTO**.

El término de duración de este periodo será el requerido para terminar **EL PROYECTO**.

**CLÁUSULA DECIMA. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES:** La determinación del cumplimiento de las anteriores condiciones está a cargo de **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. Esta circunstancia quedará expresamente consignada en el contrato por medio del cual se vinculen **ADQUIRENTES DE BIENES**.

**ALIANZA** no contraerá responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales a que hace referencia en la cláusula anterior, prestando eso sí su colaboración en la suscripción de los documentos requeridos en su calidad de propietaria fiduciaria de los bienes que habrán de ingresar al fideicomiso para que **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** cumpla con su obligación.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE ALIANZA FIDUCIARIA:** Para el desarrollo del objeto del presente Fideicomiso, **ALIANZA** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, seguirá las siguientes instrucciones que en el presente contrato le imparte **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**:

1. Recibir para **EL FIDEICOMISO** los bienes inmuebles sobre los cuales **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** desarrollará por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO** y conceder la custodia y tenencia a **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, en los términos que se establezcan en el documento que se suscriba para tal efecto.
2. Recibir con posterioridad a la firma del presente contrato bienes que se sean transferidos con el fin de incrementar el Patrimonio autónomo aquí constituido.
3. Recibir y administrar de **LOS BENEFICIARIOS** los aportes que hagan al **FIDEICOMISO** e invertirlos en los Fondos administrados por **ALIANZA**.
4. Atender las instrucciones de pago que le dé **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, conforme a los **ACUERDOS DE INVERSIÓN** suscritos por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** con cada **BENEFICIARIO DE PAGO**, siguiendo el procedimiento de órdenes de giro establecidos en este contrato.
5. Permitir al **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, desarrolle el **PROYECTO** en los inmuebles a fideicomitir;
6. Recibir y administrar los recursos que ingresen al fideicomiso derivados de los contratos que suscriban **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** con **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**;
7. Suscribir, a solicitud **DEL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, la documentación legal requerida para el desarrollo del proyecto en su condición de propietario fiduciario de los predios sobre el cual este se desarrollará;
8. Suscribir la escritura pública de transferencia de los inmuebles sobre el cual se levantará **EL PROYECTO**, previa instrucción que para tal efecto le indique **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
9. Llevar un registro de **LOS BENEFICIARIOS**, de **LOS ADQUIRENTES DE BIENES**, de las cesiones de derechos de beneficio y obligaciones correlativas a tales derechos, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a **ALIANZA** y ésta las haya aceptado;
10. Entregar a **LOS BENEFICIARIOS** el beneficio que les corresponda al momento de liquidar el fideicomiso;
11. Recibir de **LOS BENEFICIARIOS** los aportes que les correspondan para cancelar el capital y los intereses correspondientes a créditos obtenidos por ellos o por **EL FIDEICOMISO** para el desarrollo de **EL PROYECTO**;
12. Administrar los recursos que ingresen al fideicomiso en desarrollo de este contrato y sus respectivos rendimientos financieros, destinándolos al giro de las sumas que le solicite **EL**

**DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para destinación al Proyecto, con el previo visto bueno del Interventor, una vez cumplidas las condiciones de inicio.

**13.** Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se solemnice el reglamento de propiedad horizontal relativo al Proyecto, según la minuta suministrada por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, o de sus adiciones o modificaciones.

**14.** En desarrollo del presente contrato, **ALIANZA** podrá, de los fondos de **EL FIDEICOMISO**, efectuar las deducciones correspondientes para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando **LOS BENEFICIARIOS** no los suministren, incluida su remuneración;

**15.** Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** registrando en ella, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes inmuebles de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular externa 100 de 1997 y separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria el Fideicomitente y/o Desarrollador del Proyecto a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA NO** tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la Fiduciaria cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del fideicomiso. La Contabilidad del Proyecto será llevada por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

**16.** El control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del proyecto estará a cargo de **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, incluido el control general de costos del **PROYECTO**, por no ser este objeto del fideicomiso;

**17.** Como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, suscribirá las solicitudes a que haya lugar para obtener autorizaciones para la enajenación de unidades integrantes del **PROYECTO**, las cuales serán preparadas por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**;

**18.** Suscribir los documentos del crédito de constructor necesario para la consecución de recursos destinados a la ejecución del Proyecto, así como las garantías reales que exija la entidad financiera que otorgue el crédito de constructor para el proyecto

**19.** Otorgará las escrituras mediante las cuales se transfieran a **LOS ADQUIRENTES DE BIENES**, los bienes inmuebles en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, respecto de los cuales, de acuerdo con este contrato y con la instrucción de **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, tengan derecho cada uno de ellos. Las escrituras de transferencia de las unidades resultantes del proyecto se harán a título de venta realizada por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y suscritas conjuntamente por la Fiduciaria como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo y serán elaboradas por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** previa aprobación del modelo de minuta por parte de **ALIANZA**;

**20.** Recibirá las cuotas a pagar por parte de **LOS ADQUIRENTES DE BIENES**, de acuerdo con los planes de pago que constan en los respectivos contratos. De esta forma **ALIANZA** por solicitud escrita **DEL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, deberá aplicar al **ADQUIRENTE DEL BIEN** incumplido, el procedimiento establecido en la Promesa de Compraventa suscrita con **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o en el Encargo Fiduciario suscrito con **LA FIDUCIARIA**.

21. Procederá a la liquidación de este contrato y a la entrega de lo que le corresponda a LOS BENEFICIARIOS en los términos estipulados en el presente documento.
22. Llevar una contabilidad separada del presente fideicomiso y realizar un corte de cuentas en junio y en diciembre de cada año, elaborando el balance y estado de pérdidas y ganancias del Fideicomiso.
23. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a los BENEFICIARIOS dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera, a los siguientes correos electrónicos [andres.castrillon@artefactoconstructores.com](mailto:andres.castrillon@artefactoconstructores.com); [claudia.castrillon@artefactoconstructores.com](mailto:claudia.castrillon@artefactoconstructores.com); [giovanna.quiceno@artefactoconstructores.com](mailto:giovanna.quiceno@artefactoconstructores.com). Sí la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de los BENEFICIARIOS, esta se entenderá aprobada.
24. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando **ALIANZA** eleve la consulta de que trata este numeral, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado hasta tanto se obtenga la correspondiente respuesta, sin que pueda imputársele por ese hecho responsabilidad alguna.
25. Ostentar la calidad de propietaria fiduciaria de los como planos, estudios, diseños, etc. correspondientes al proyecto.
26. Ostentar la calidad de cesionario de los derechos económicos derivados de la cartera que le cede el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, contenida en las promesas de compraventa suscritas entre el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** sobre las unidades inmobiliarias del proyecto.
27. Contabilizar y recaudar la cartera derivada de las promesas de compraventa suscritas entre el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** sobre las unidades inmobiliarias del proyecto.
28. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

**PARÁGRAFO: ALIANZA** no es ni puede ser asesor jurídico, contable, tributario o de cualquier otra clase en desarrollo de este contrato de fiducia mercantil.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR DEL PROYECTO:** Son obligaciones del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, las siguientes:

1. Asumir por su cuenta y riesgo, la responsabilidad por el desarrollo de **EL PROYECTO** y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación de **EL PROYECTO**, sin comprometer la responsabilidad de **ALIANZA**.
2. Impartir a **ALIANZA**, las autorizaciones necesarias para constituir garantías reales sobre el bien que conforma el Patrimonio Autónomo que respalde obligaciones de éste, para suscribir los títulos valores a que haya lugar, referidos únicamente al crédito constructor de la entidad financiera que lo otorgue.
3. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de **EL PROYECTO**

4. Salir al saneamiento en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo, obligándose a sustituir a **ALIANZA** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto;
5. Instruir a **ALIANZA**, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en el objeto del presente contrato, previa la aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración;
6. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra de acuerdo a las fechas de vencimiento de las mismas y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a **ALIANZA** de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón pueda causarse a **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** y a terceros;
7. Otorgar a favor de **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** un pagaré con espacios en blanco para que **ALIANZA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a **ALIANZA** en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato;
8. Pagar los costos y gastos que se originen en el presente contrato;
9. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato;
10. Obtener de **ALIANZA** autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del proyecto a desarrollarse en el predio a fideicomitir, cuando de algún modo se mencione en ellos a **ALIANZA**;
11. Promover, vender y suscribir las promesas de compraventa o los documentos suscritos con los adquirentes de bienes, compradores, cesionarios o vinculados del proyecto, buscando llegar a la mayor brevedad a las **CONDICIONES DE INICIO**
12. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorgue la entidad crediticia que eventualmente otorgue la financiación; así como también la liberación de las garantías otorgadas para la escrituración a los **ADQUIRENTES DE BIENES** de las unidades del proyecto libres de gravámenes.
13. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones que se causen con ocasión del proyecto que construirá en el predio a fideicomitir; Se obliga a sustituir a **ALIANZA** procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos;
14. Salir al saneamiento respecto de la construcción de **EL PROYECTO**.
15. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de

honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados;

16. Poner todo su empeño y colaboración y realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga **ALIANZA**.

17. Adelantar la elaboración del reglamento de propiedad horizontal, el cual será suscrito por **ALIANZA** en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO**;

18. Gestionar la radicación de los documentos requeridos para adelantar las actividades de enajenación de los inmuebles que integran el **PROYECTO**;

19. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que **ALIANZA** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de titular del predio

20. Tramitar los créditos a su cargo con destino al **PROYECTO**; y en general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo el **PROYECTO** en el predio que será transferido al Fideicomiso.

21. Asumir la defensa del fideicomiso en reclamaciones judiciales o extrajudiciales que se presenten con ocasión de la ejecución del mismo, sufragando los costos del proceso y los honorarios del abogado.

22. Entregar a cada uno de **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** la unidad o las unidades que hayan adquirido.

23. Mantener en todo momento a **ALIANZA** libre de todo daño, perjuicio, gasto o pérdida que sufra o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del presente contrato, así como de toda reclamación judicial o extrajudicial.

24. En calidad de dueño de la obra, el Desarrollador del Proyecto se obliga a asumir todas las obligaciones legales que se derivan de ostentar tal calidad, en especial, la de sufragar el impuesto de delineación urbana y demás impuestos en los que sea el sujeto pasivo el dueño de la obra.

25. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

26. Mantener vigente durante la construcción del proyecto una póliza de Todo Riesgo en Construcción, que incluya como asegurado y beneficiario a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, CON NIT 830.053.812-2**.

27. Informar a **ALIANZA** las mejoras realizadas, utilizando para ello un formato especial para su identificación y registro contable dentro del fideicomiso.

**PARAGRAFO: ALIANZA y EL FIDEICOMISO** no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente con **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que le corresponde asumir a este último

**CLAUSULA DECIMA TERCERA. DERECHOS DE ALIANZA:** En virtud de este contrato **ALIANZA** tiene los siguientes derechos:

1. Percibir la remuneración prevista en el presente contrato.

2. Recibir los recursos que sean necesarios para atender los pagos del Proyecto, en el evento en que los existentes en el fideicomiso sean insuficientes.
3. Solicitar la actualización de la información de la vinculación de cada una de las partes del contrato, en atención a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Abstenerse de realizar aquellas gestiones que no estén estipuladas en el presente contrato y frente a las cuales no existe acuerdo previo con las partes.
5. Alianza se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad cuando estos no cumplan con las disposiciones existentes en materia de administración del riesgo y en especial con aquellas que tienen que ver con la administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo. Alianza se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.
6. Las demás previstas en el presente contrato y las establecidas en la ley.

**CLAUSULA DECIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS o SUS CESIONARIOS DE BENEFICIO:**

1. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a **ALIANZA**;
2. Las inherentes a la administración de los bienes vinculados al fideicomiso;
3. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de **EL FIDEICOMISO** o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que **ALIANZA** no lo hiciere;
4. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación del **FIDEICOMISO**, facultad que queda en cabeza únicamente del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
5. Exigir a **ALIANZA** el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento;
6. Recibir por parte del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMISO**, se encuentren en cabeza de él, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los Cesionarios, la modalidad de cesión hecha;
7. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**CLAUSULA DECIMA QUINTA. DESARROLLO: EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, de acuerdo con lo previsto en este contrato, por su cuenta y riesgo desarrollará **EL PROYECTO**. Las funciones de **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** serán técnicas, administrativas y financieras, y procurará que cada una de las partes vinculadas al **PROYECTO**, cumpla con todas sus obligaciones a satisfacción.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato:  
**EL FIDEICOMITENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO.**

**PARAGRAFO: BENEFICIARIOS DE PAGO:** Serán **BENEFICIARIOS DE PAGO** del **FIDEICOMISO** aquellas personas definidas en el numeral 12 de las definiciones que celebraron acuerdos de

inversión con el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. La condición de **BENEFICIARIOS DE PAGO** frente al fideicomiso está sujeta al cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE INICIO** por parte del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y a la existencia de recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA. CESIÓN DEL BENEFICIO: LOS BENEFICIARIOS** podrán ceder cada uno la totalidad o parte de los derechos de beneficio y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, y enviado a **ALIANZA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. **ALIANZA** se reservará el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al **BENEFICIARIO** cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

**CLAUSULA DECIMA OCTAVA. TERCEROS COMPRADORES O ADQUIRENTES DE BIENES: EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, suscribirá con terceros interesados en adquirir bienes o unidades del **PROYECTO**, a los que se les denominará **TERCEROS COMPRADORES** o **ADQUIRENTES DE BIENES**, los contratos de promesa de compraventa de cada bien o unidad o los Contratos a que haya lugar según la modalidad respectiva. **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** deberá informar a **ALIANZA** sobre la suscripción de éstos, a favor de quien, y la unidad sobre la cual recae la enajenación, anexando una copia del respectivo contrato.

En los contratos de Promesa de Compraventa o en los Contratos suscritos se dejará establecido que los dineros o recursos derivados de los mismos deberán ser entregados, por el tercero comprador o adquirente de bienes, al presente **FIDEICOMISO**, por cuenta del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, para ser administrados de conformidad con las instrucciones que se determinan en el presente contrato.

Las escrituras públicas de enajenación o venta serán otorgadas por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** según lo establecido en los contratos de Promesa de Compraventa o en los Contratos suscritos y serán firmadas conjuntamente por **ALIANZA** en representación del **FIDEICOMISO**.

Ni **ALIANZA** ni el **FIDEICOMISO** asumen ninguna responsabilidad con los **TERCEROS COMPRADORES** o **ADQUIRENTES DE BIENES**, pues ésta es una relación que se establece única y exclusivamente entre éstos y el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y es por cuenta de éste que los recursos ingresan al **FIDEICOMISO**. Estos recibirán al finalizar el **PROYECTO**, mediante la correspondiente transferencia, las unidades que vayan a adquirir, sin que les corresponda ningún derecho, vínculo o interés de tipo económico o jurídico o cualquiera otro en el **FIDEICOMISO**. Por lo tanto, los **TERCEROS COMPRADORES** o **ADQUIRENTES DE BIENES** no hacen parte del presente Contrato de **FIDUCIA MERCANTIL** y por ende no tienen la calidad de **BENEFICIARIOS** del mismo.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA. LOS ADQUIRENTES DE BIENES** recibirán, una vez cumplidos los compromisos asumidos en el contrato suscrito y terminada la construcción de **EL PROYECTO**,

únicamente el área de la unidades inmobiliarias que les corresponden, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del fideicomiso y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y sin que por ello, adquieran el carácter de **BENEFICIARIOS** con relación a los demás derechos propios de estos, ni a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de los mismos.

**CLÁUSULA VIGESIMA. RENDIMIENTOS:** Los rendimientos que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del Fideicomiso al momento de su liquidación, serán para **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, después de pagar los pasivos, de atender las obligaciones adquiridas por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** tanto en los **ACUERDOS DE INVERSIÓN**, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso, de haber hecho las transferencias a que haya lugar y haber cancelado los gastos inherentes al presente fideicomiso. Esta gestión se hará de conformidad con el presente contrato. No obstante, si no han sido provistos los fondos necesarios para sufragar los gastos de ejecución y el cumplimiento del Fideicomiso, **ALIANZA** dispondrá de los rendimientos, si los hay, para hacer las siguientes deducciones correspondientes a cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar; a de los gastos necesarios para la ejecución del negocio; a la remuneración de **ALIANZA** prevista en el presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. GASTOS Y COSTOS:** Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO** serán a cargo de **EL FIDEICOMISO**. En caso de no ser suficientes los recursos del patrimonio autónomo para tal fin, serán de cargo de **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y se pagarán con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de **ALIANZA**, causando intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

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

1. Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la entidad bancaria correspondiente.
2. Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato y de los contratos que se celebren en desarrollo del fideicomiso, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros que se genere en cada uno de los pagos realizados en desarrollo del FIDEICOMISO.
3. El pago de los impuestos prediales y/o plusvalía, de llegar a existir, del bien a fideicomitir a partir de la de la escritura de transferencia al fideicomiso.
4. Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO, aún después de su terminación y liquidación, siempre y cuando cuenten con la aprobación del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para tal efecto. En caso que dentro de los cinco (5) días posteriores al recibo de la comunicación de la solicitud de aprobación el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** guarde silencio, **ALIANZA** podrá hacer cobrar los gastos del fideicomiso que se hayan causado.

5. Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para el dictamen de los Estados Financieros del FIDEICOMISO, con destino a **EL FIDEICOMITENTE**, a la Superintendencia Financiera u otra autoridad competente.
6. El valor de la tarifa prevista por LA FIDUCIARIA para la redacción y suscripción de otrosíes que impliquen un cambio en la estructura del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO:** En el evento de presentarse un litigio derivado de la ejecución del presente contrato con terceros, o para procurar la defensa de los bienes de **EL FIDEICOMISO** durante la vigencia del presente contrato, e incluso una vez terminado y liquidado el mismo, los gastos y costos ocasionados serán de cargo exclusivo de **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** así como los honorarios del abogado que represente los intereses de **ALIANZA** en nombre del **FIDEICOMISO** y las costas del respectivo proceso, lo cual en todo caso deberá ser aprobado previamente por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. En este evento, **ALIANZA** presentará al **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** distintas propuestas de profesionales para el apoderamiento y defensa judicial del Fideicomiso con sus respectivos costos, a fin de que el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** decida y apruebe el profesional que se contratará para la defensa del Fideicomiso. En caso que dentro de los cinco (5) días posteriores al recibo de la comunicación de la solicitud de definición del apoderado del FIDEICOMISO, el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** guarde silencio, **ALIANZA** podrá escoger al profesional del derecho que defienda los intereses del fideicomiso, descontar los valores del FIDEICOMISO, y en caso que no hayan recursos, cobrar los honorarios al **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. REMUNERACIÓN:** LA FIDUCIARIA recibirá como retribución por sus servicios, a título de comisión, las siguientes sumas:

- a) DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000.00) por concepto de estructuración del fideicomiso, pagadero a la firma de este contrato.
- b) Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
  - Desde el momento de la constitución del Fideicomiso y hasta el cumplimiento de las condiciones para el inicio de las obras, se cobrará una comisión equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual, en modalidad mes vencido por mes o fracción a partir de la firma del presente contrato y hasta el momento en el cual se certifique el cumplimiento de dichas condiciones.
  - Una vez se inicie la etapa operativa se cobrará una comisión equivalente a setenta y ocho millones de pesos mcte (\$78.000.000), pagaderos en veinte (20) cuotas iguales por valor de tres millones novecientos mil pesos mcte (\$3.900.000) cada una.
  - Desde la última cuota del punto anterior y hasta la liquidación del fideicomiso, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual, pagadero en modalidad mes vencido por mes o fracción a partir de la firma del presente contrato y hasta su liquidación.

**Parágrafo:**

1. Estas comisiones generan IVA según la normatividad vigente.
2. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al Desarrollador del Proyecto mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
3. El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
4. Todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al DESARROLLADOR DEL PROYECTO mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
5. El Desarrollador del Proyecto suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Fideicomiso como garantía del pago de las comisiones.
6. Por la inversión de recursos en los Fondos administrados por **ALIANZA**, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del mismo.
7. Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.
8. Cualquier gestión adicional no establecida en la propuesta, será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.

Alianza Fiduciaria S.A., podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento de su solicitud o ejecución se estará en mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor siempre que la no ejecución de sus labores como Fiduciario no vayan en menoscabo o puedan generar un perjuicio al PROYECTO.

La presente cláusula contiene una obligación clara expresa y exigible a favor de **ALIANZA** y a cargo de **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, por lo que el presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro de la misma por la vía judicial.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. DURACIÓN:** Este contrato tendrá una duración de tres (3) años. En caso de silencio de las partes al vencimiento del mismo, se entenderá prorrogado sucesivamente por períodos anuales.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN DE ÉSTE CONTRATO:** Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- 1) Haberse cumplido su finalidad
- 2) Por imposibilidad de realizar su objeto
- 3) Haberse presentado la solicitud escrita, auténtica ante notario, en el sentido de pedirse la terminación del contrato, dirigida a **ALIANZA**, por **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y LOS BENEFICIARIOS**
- 4) La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del C de C.; El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del C. de C. con excepción de las previstas en los numerales 6 y 11 de dicho artículo.

- 5) Por encontrarse el **FIDEICOMITENTE** o **LOS BENEFICIARIOS** incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
- 6) Por determinación de la fiduciaria, facultad que **ALIANZA** expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para **ALIANZA**.

**CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: PLAN DE CONTINGENCIA E INCUMPLIMIENTO:** Como garantía de la obligación que tiene **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** de suministrar todos y cada uno de los recursos requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** y para la asunción de los gastos y costos del **FIDEICOMISO**, con la suscripción del presente contrato **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** confiere mandato irrevocable a favor de **ALIANZA** para que ésta, si transcurridos doce (12) meses de obra en la etapa de construcción y cuando **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** incumpla con su obligación de suministrar los recursos aludidos, por ese solo hecho, sin necesidad de requerimiento alguno, **ALIANZA** proceda a enajenar a terceros las unidades o bienes del **PROYECTO** respecto de las cuales **ALIANZA** no tenga registrado **TERCEROS COMPRADORES** o **ADQUIRENTES DE BIENES** distintos del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. El encargo irrevocable que se le otorga a **ALIANZA** podrá ser ejercido por ella mediante la suscripción de las promesas de compraventa y escrituras de venta o los documentos respectivos, en las cuales obre en nombre y por cuenta del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o mediante la cesión por cuenta del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** de los derechos que a éste correspondan en el **FIDEICOMISO** circunscritos a las unidades o bienes de que se trate. Esta es una orden incondicional e irrevocable, toda vez que el encargo se confiere en interés de terceros.

Lo anterior se ha de surtir sin perjuicio de la obligación de pago de intereses de mora y/o indemnización de perjuicios a que haya lugar por su incumplimiento.

25.1. Determinación del valor: **ALIANZA** tomará como base del precio el valor consignado en la última promesa de compraventa o documento respectivo que le haya sido entregada a **ALIANZA** sobre bienes similares, y si no existe promesa el precio base será el de la lista de precios del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO** que tenga **ALIANZA** en su poder al momento de iniciar el proceso de venta.

25.1.2. Procedimiento: Para la enajenación de las unidades **ALIANZA** procederá así:

25.1.2.1. Ofrecerá las unidades o bienes del **PROYECTO** inicialmente por el noventa por ciento (90%) del valor señalado en el numeral anterior. Si pasado un (1) mes no se hubiere logrado la enajenación, **ALIANZA** podrá reducir este valor al ochenta por ciento (80%); por cada mes adicional en que no se logre la enajenación, **ALIANZA** podrá reducir el valor en un diez por ciento (10%), hasta lograrse la enajenación pero sin reducir el valor de la enajenación más allá del setenta por ciento (70%) del valor determinado en el numeral anterior.

25.1.2.2. **ALIANZA** tendrá derecho a una comisión equivalente al tres por ciento (3%) del valor de la enajenación, si la efectúa directamente, o al uno por ciento (1%) si la efectúa con intervención de un tercero, independientemente de la comisión de éste. Todos los gastos y costos en que

incurra **ALIANZA** en razón de la enajenación de las citadas unidades o bienes serán de cargo del **DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Terminado el presente contrato, **ALIANZA** procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad, contados estos a partir del momento en que **LOS BENEFICIARIOS** registrados en **ALIANZA** en ese momento, suministren la información necesaria para efectuarla. Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. **ALIANZA** requerirá por escrito **LOS BENEFICIARIOS** para que a más tardar dentro del mes siguiente, le entregue la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.
2. Transferirá a **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** las unidades correspondientes, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el respectivo contrato de promesa de compraventa.
3. Se procederá al pago de las sumas que se deban a **ALIANZA** por concepto de erogaciones hechas por ella para el desarrollo de este **FIDEICOMISO**, y de sus remuneraciones no pagadas.
4. Se procederá al pago de los pasivos del **FIDEICOMISO** y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a **LOS BENEFICIARIOS** las sumas a cargo de éste y se procederá a hacerle los reembolsos a los que tuviere derecho;
5. Restituirá al **LOS BENEFICIARIOS** los excedentes en cabeza del **PATRIMONIO** luego de pagadas todas las obligaciones y transferidas las unidades de que se habla en los numerales anteriores.
6. Presentará **LOS BENEFICIARIOS** las cuentas de su gestión; si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a esa presentación no se formulan observaciones, o si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **ALIANZA** haya dado la última de las explicaciones pedidas no se mantienen esas observaciones por **LOS BENEFICIARIOS**, se entiende terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, extinguido el vínculo contractual aquí originado, sin otros requisitos o formalidades.

Durante el período de liquidación, sólo corresponderán a **ALIANZA** las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Queda entendido desde ahora que la liquidación del **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del **PROYECTO** comprometidas con **PROMITENTES COMPRADORES** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO**. Adicionalmente, no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de dichos **PROMITENTES COMPRADORES**. Solo si se cumplen las condiciones anteriores el fideicomiso podrá ser liquidado, en caso contrario, se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso que **EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** no alcance las condiciones de inicio en la oportunidad prevista para dar inicio a la etapa constructiva del

"Proyecto Coral 19'26 ", dentro de los cinco (5) días siguientes Alianza iniciará las gestiones requeridas para liquidar el fideicomiso sin que requiera para ello autorización adicional alguna y restituirá el derecho de dominio de los inmuebles que incrementarán el patrimonio autónomo, conforme a las instrucciones dadas por EL FIDEICOMITENTE con observancia de lo previsto en los ACUERDOS PRIVADOS DE INVERSIÓN suscritos con LOS BENEFICIARIOS.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. IRREVOCABILIDAD:** El presente contrato es **IRREVOCABLE** en favor de **LOS BENEFICIARIOS** registrados en **ALIANZA**. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones sin ser previamente consultado y autorizado por **LA FIDUCIARIA**, en protección a los derechos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de **LA FIDUCIARIA**, de terceros y de **LOS BENEFICIARIOS**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO** voluntaria e irrevocablemente autoriza a Alianza Fiduciaria S.A., para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, **reporte** a la Central de Información del Sector Financiero de la Asociación Bancaria y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer, fruto de contratos firmados con Alianza Fiduciaria S.A.

La presente autorización comprende también la facultad de **solicitar información** sobre sus relaciones comerciales a cualquiera de las Centrales de Riesgo y que los datos reportados, sean procesados para el logro del propósito de las Centrales de Riesgo y sean conocidos con fines comerciales. Lo anterior, implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las bases de datos de las Centrales de Riesgo, en las cuales se consigna de manera completa, veraz y oportuna todos los datos referentes al actual y pasado comportamiento frente al sector financiero.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. ACTUALIZACION DE INFORMACION:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen o modifiquen, emitida por la Superintendencia Bancaria, **LOS BENEFICIARIOS** se obligan 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 ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes por parte del DESARROLLADOR DEL PROYECTO. Así mismo informar por escrito a Alianza Fiduciaria cada vez que se modifiquen los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, mail, razón social, representante legal.

**CLÁUSULA TRIGESIMA. NOTIFICACIONES:** Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE Y EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO:** Calle 6 Oeste No 6-63 de Cali.

**LA FIDUCIARIA:** Carrera 2 No 7 oeste 130 Piso 3º de Cali.

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

**CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA. NO LOCALIZACION:** En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de diez (10) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al DESARROLLADOR DEL PROYECTO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de este, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato, y procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Agotado el objeto del contrato, o de darse las circunstancias mencionadas en el numeral anterior, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la siguiente manera:
  - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en los Fondos administrados por **ALIANZA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
  - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido los bienes de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

**CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:** EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

**A) RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

**B) RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

**C) RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

**CLÁUSULA TRIGESIMA TERCERA. DECLARACION DEL FIDEICOMITENTE:** Manifiesta y declara:

1. Que posee bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es

decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.

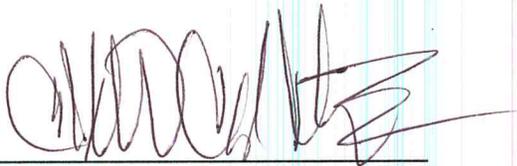
2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.

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

4. **Administración de Riesgos:** EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO, eximen a LA FIDUCIARIA, de la obligación de aplicar los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado y el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez.

Se firma en dos (2) originales del mismo tenor, en la ciudad de Cali a los tres (3) días del mes de Febrero de dos mil quince (2015).

#### **EL FIDEICOMITENTE Y EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO**



**CLAUDIA LORENA CASTRILLON MEJIA**  
C.C. 31.791.953 expedida en Tuluá  
REPRESENTANTE LEGAL  
ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS.  
NIT. 900.220.409-7

#### **LA FIDUCIARIA**



**FELIPE OCAMPO HERNÁNDEZ**  
C.C. No. 16.657.169 de Cali  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
NIT. 830.053.812-2



17 09 2013

48.500.000

ILSE WURTTENBERGER DE RAMIREZ

CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE

EFECTO CONSTRUCTORES S.A.S.

900220409

COMPROBANTE DE EGRESO

20130956

RECIPIENTE

ILSE WURTTENBERGER DE RAMIREZ

POR CONCEPTO DE

CANCELACION 1ER PAGO PROMESA CPRAVTA CASA ARBOLEDA

CIUDAD

TELEFONO

FECHA DOCUMENTO

FECHA VENCIMIENTO

ELABORADO POR

CHEQUE No.

17 de septiembre de 2013

17-sep-13

MARTHA LUCIA CHAVEZ GIRON

249503

CUENTA	CONCEPTO	TERCERO	DEBITO	CREDITO
	CANCELACION 1ER PAGO PROMESA CPRAVTA CASA ARBOLEDA	ILSE WURTTENBERGER DE RA	48.500.000	0
	CANCELACION 1ER PAGO PROMESA CPRAVTA CASA ARBOLEDA	ILSE WURTTENBERGER DE RA	0	48.500.000

en Letras

CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS

TOTAL DEL DOCUMENTO

48.500.000

48.500.000

FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

CC/NIT

21.326.835

*Ref 20130956*

**REGISTRO DE OPERACIÓN**

25.645.943

Retiro con Pin Pad  
 DISTRICTO: SAN FERNANDO COLOMBIA  
 FECHA: 2013-09-17  
 TIPO OPERACIÓN: Cuenta Corriente  
 SECUENCIA: 1227  
 MONEDA: COP  
 NO. TRANSACCION: 53052703030697

VECIENTOS

**MONTE DE EGRESO 20130955**

*Sra. Ilse Carmen Wurtemberger de Ramirez 2 c.c. # 21376835 de Medellin cheque de Gasevaca*

en el PIN - PAD mediante la utilización de su número de identificación PERSONAL N.I.P PARA SERVICIOS ELECTRONICOS. Así como se ha realizado.

V/2011 F-541-V2

DE PRIMERA QUINCENA DE SEPTIEMBRE DE 2013

ONO

DE 2013

FECHA VENCIMIENTO  
15-sep-13

ELABORADO POR  
MARTHA LUCIA CHAVEZ GIRON

CHEQUE No.

CONCEPTO	TERCERO	DEBITO	CREDITO
CUOTA REALIZADO A ARTEFACTO	CLAUDIA LORENA CASTRILLON	1.617.007	0
NOMINA ARTEFACTO	ARTEFACTO HUMANA SAS	2.452.840	0
NOMINA DE PRIMERA QUINCENA DE SEPTIEMBRE DE 2013	ARTEFACTO CONSTRUCTORE	0	25.339.523

LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS

SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE

ACTO CONSTRUCTORES S.A.S.

00220409

COMPROBANTE DE EGRESO

201406122

Beneficiario  
LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS

POR CONCEPTO DE  
ANTICIPO PAGO CASA CORAL 1926

Dirección  
CIUDAD TELEFONO

Fecha Documento  
12 de junio de 2014

Fecha Vencimiento  
12-jun-14

Elaborado por  
ALEXANDER HENAO HENAO

Cheque No.

CODIGO CUENTA	CONCEPTO	TERCERO	DEBITO	CREDITO
	ANTICIPO PAGO CASA CORAL 1926	LUIS EDUARDO GONZALEZ HO	0	60.000.000
	ANTICIPO PAGO CASA CORAL 1926	LUIS EDUARDO GONZALEZ HO	60.000.000	0
<b>TOTAL DEL DOCUMENTO</b>			<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>

en Letras  
SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE

FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

CO POR

CO POR

CC/NIT

Empresa: ARTEFACTO CONSTRUCTO Nit: 900220409  
 Usuario: Claudia Lorena Castrillon Mejia



### Consulta de Lotes

Continuación, podrá consultar el detalle del lote de pagos. Si envió el lote en forma SAP ó PAB, presione el icono "Actualizar Registros". Si el lote enviado tiene el formato FIL debe presionar el icono "Guardar" para consultar el estado de cada pago.

### Información del Lote

Tipo de Pago: FORMATO 2003 PAGO A PROVEEDORES  
 Nombre del Pago: anticipo  
 Cuenta a Debitar: 160-434206-54 - Corriente  
 Nit de la Cuenta: 900220409  
 Nombre de la Cuenta: ARTEFACTO CONSTRUCTO  
 Valor Total: 60,000,000.00  
 Número Total de Registros: 1  
 Fecha de Creación del Lote: 06/06/2014  
 Tipo de Aplicación: Inmediato  
 Fecha de Aplicación: 06/06/2014  
 Fecha de Envío: 06/06/2014  
 Número de Secuencia: T  
 Fecha Efectiva (dd/mm/aaaa): 06/06/2014  
 Estado: Orden de pago recibida, en proceso de verificación

Estado de Registros		
Exitosos	0	<input type="checkbox"/>
Pendientes	1	<input type="checkbox"/>
Rechazados	0	<input type="checkbox"/>
Otros	0	<input type="checkbox"/>
Todos	1	<input type="checkbox"/>

### Búsqueda de Registros

Nombre Beneficiario  
 Identificación Beneficiario  
 Cuenta Beneficiario  
 Valor

Form fields for searching records, including input boxes for Name, ID, Account, and Value.

Todas	Nro. Registro	Código Transacción	Descripción Transacción	Nombre Beneficiario	Identificación Beneficiario	Cuenta Beneficiario	Valor	Entidad	Tipo Producto
<input type="checkbox"/>	1	OK2	POR APLICAR EN ENTIDAD DE ACH	Maria Eugenia Vill	31264682	11012622	60,000,000.00	BANCO DE OCCIDENTE	CORRIENTE

*Nota: anticipo pago para coral.*

*Cuenta 133095.  
 a nombre de Luis Eduardo  
 Gonzalez Hoyos*

29 01 2015

34.126.186

MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA

TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE

**ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.**

Nit 900220409

**COMPROBANTE DE EGRESO**

201501134

**BENEFICIARIO**

RIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA

**NIT**

31264682

**DIRECCION**

CL 8 O E 4 78 BRR BELLA VI

**CIUDAD**

Cali

**TELEFONO**

8931973

**POR CONCEPTO DE**

ABONO A CUENTA POR PAGAR COMPRA DE LOTE CORAL

**FECHA DOCUMENTO**

jueves, 29 de enero de 2015

**FECHA VENCIMIENTO**

29-ene-15

**ELABORADO POR**

MARTHA LUCIA CHAVEZ GIRON

**CHEQUE No.**

154616

CODIGO CUENTA	CONCEPTO	TERCERO	DEBITO	CREDITO
11100501	ABONO A CUENTA POR PAGAR COMPRA DE LOTE CORAL	MARIA EUGENIA VILLAMIL HER	0	34.126.186
233595	PAGO COMPRA DE PREDIO ID 0000140668 CALLE 8 OESTE 4-78 20141247	MARIA EUGENIA VILLAMIL HER	34.126.186	0
<b>Valor en Letras</b>			<b>TOTAL DEL DOCUMENTO</b>	<b>34.126.186</b>
TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE			<b>FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO</b>	
REVISADO POR			<i>Maria Eugenia Villamil</i>	
APROBADO POR			CC/NIT 31264682 Cali	

13 02 2015

351.084.109

LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS

TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO NUEVE PESOS M/CTE

ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.

Nit 900220409

COMPROBANTE DE EGRESO

20150228

BENEFICIARIO

LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS

NIT

6059033

DIRECCION

CIUDAD

TELEFONO

POR CONCEPTO DE

PAGO FINAL CASA CORAL

FECHA DOCUMENTO

viernes, 13 de febrero de 2015

FECHA VENCIMIENTO

13-feb-15

ELABORADO POR

MARTHA LUCIA CHAVEZ GIRON

CHEQUE No.

154618

CODIGO CUENTA	CONCEPTO	TERCERO	DEBITO	CREDITO
11100502	PAGO FINAL CASA CORAL	LUIS EDUARDO GONZALEZ HO	0	351.084.109
233595	PAGO COMPRA DE PREDIO ID 0000140668 CALLE 8 OESTE 4-78 20141247	LUIS EDUARDO GONZALEZ HO	79.118.089	0
233595	PAGO COMPRA DE PREDIO ID 0000140725 CALLE 8 W 4 20141247	LUIS EDUARDO GONZALEZ HO	271.966.020	0
<b>TOTAL DEL DOCUMENTO</b>			<b>351.084.109</b>	<b>351.084.109</b>

Valor en Letras

TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO NUEVE PESOS M/CTE

REVISADO POR

APROBADO POR

FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

CC/NIT

6059033 Cali

07 04 2015

150.000.000

MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA

CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE

**ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.****Nit 900220409****COMPROBANTE DE EGRESO****20150406****BENEFICIARIO**

MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA

**NIT**

31264682

**DIRECCION**

CL 8 O E 4 78 BRR BELLA VI

**CIUDAD**

Cali

**TELEFONO**

8931973

**POR CONCEPTO DE**

ABONO A PRESTAMO

**FECHA DOCUMENTO**

martes, 07 de abril de 2015

**FECHA VENCIMIENTO**

07-abr-15

**ELABORADO POR**

GIOVANNA QUICENO RAMIREZ

**CHEQUE No.**

CODIGO CUENTA	CONCEPTO	TERCERO	DEBITO	CREDITO
11100501	ABONO A PRESTAMO	MARIA EUGENIA VILLAMIL HER	0	150.000.000
233595	PAGO COMPRA DE PREDIO ID 0000140668 CALLE 8 OESTE 4-78 20141247	MARIA EUGENIA VILLAMIL HER	150.000.000	0
<b>Valor en Letras</b>		<b>TOTAL DEL DOCUMENTO</b>	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>

CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE

FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

REVISADO POR

APROBADO POR

CC/NIT

**Empresa:** ARTEFACTO CONSTRUCTO **Nit:** 900220409  
**Usuario:** Claudia Lorena Castrillon Mejia

**7 de Abril de 2015 12:19:08 PM**  
**Dirección IP:** 181.49.41.157



## Consulta de Lotes

A continuación, podrá consultar el detalle del lote de pagos. Si envió el lote en forma SAP ó PAB, presione el botón "Actualizar Registros". Si el lote enviado tiene el formato FIL debe presionar el icono "Guardar" para consultar el estado de cada pago.

### Información del Lote

**Tipo de Pago:** FORMATO 2003 PAGO A PROVEEDORES  
**Nombre del Pago:** Pagoparcial  
**Cuenta a Debitar:** 160-434206-54 - Corriente  
**Nit de la Cuenta:** 900220409  
**Nombre de la Cuenta:** ARTEFACTO CONSTRUCTO  
**Valor Total:** 150,000,000.00  
**Número Total de Registros:** 1  
**Fecha de Creación del Lote:** 07/04/2015  
**Tipo de Aplicación:** Inmediato  
**Fecha de Aplicación:** 07/04/2015  
**Fecha de Envío:** 07/04/2015  
**Número de Secuencia:** A  
**Fecha Efectiva (dd/mm/aaaa):** 07/04/2015  
**Estado:** Orden de pago recibida, en proceso de verificación

<b>Exitosos</b>	0
<b>Pendientes</b>	1
<b>Rechazados</b>	0
<b>Otros</b>	0
<b>Todos</b>	1

### Búsqueda de Registros

**Nombre Beneficiario** \_\_\_\_\_  
**Identificación Beneficiario** \_\_\_\_\_  
**Cuenta Beneficiario** \_\_\_\_\_  
**Valor** \_\_\_\_\_

			Estado	Descripción Transacción	Nombre Beneficiario	Identificación Beneficiario	Cuenta Beneficiario	Valor	Entidad	Reg. Medios
	1	OK2		POR APLICAR EN ENTIDAD DE ACH	Maria Eugenia Vill	31264682	11012622	150,000,000.00	BANCO DE OCCIDENTE	CORRIENTE

*Saldo \$ 700,000.000.*

*Cuenta 233595*

*\$ 100. Entidad*



Tipo: Salida Fecha: 2022-03-04 11:24:04  
Tramite: 0 - ADMISION A LIQUIDACION SIMPLIFICADA  
Sociedad: 900220409 - ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. TRV-171.1\_1076:  
Remitente: 620 - INTENDENCIA REGIONAL DE CALI(((6197232)))  
Destino: 900220409 ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.  
Folios: 12 Anexo: NO  
Tipo Documental: AUTO No. Radicado: 2022-03-002579

**AUTO**

**SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES  
INTENDENCIA REGIONAL CALI**

**SUJETO DEL PROCESO**

ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.

**LIQUIDADOR**

CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA

**PROCESO**

LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO

**ASUNTO**

POR EL CUAL SE ADMITE UNA SOLICITUD AL PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO

**NO. DE PROCESO**

2021-INS-585

**I. ANTECEDENTES**

1. Con el memorial 2021-01-786234 del 24 de diciembre de 2021, el representante legal de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., con NIT. 900.220.409-7, y domicilio en Cali, Valle del Cauca, a través de su representante legal, la señora Claudia Lorena Castrillón Mejía, solicitó a este Despacho que se admita a la sociedad a un proceso de Liquidación Judicial Simplificada, en los términos de la Ley 1116 de 2006 y el Decreto Legislativo 772 de 2020.
2. Mediante Auto 2022-03-001091 de fecha 3 de febrero de la presente anualidad, se inadmitió la solicitud, toda vez que, la deudora no acreditó a cabalidad los requisitos exigidos en las normas anteriormente citadas, respuesta que este Despacho recibió el 10 de febrero pasado bajo el radicado 2022-01-060108.
3. Verificados los requisitos formales de admisión a un proceso de Liquidación Judicial Simplificado, el Despacho encuentra lo siguiente:

**ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO  
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD**

1. Sujeto al régimen de insolvencia	
<b>Fuente:</b> Art. 2, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
<b>Acreditado en solicitud:</b> La sociedad deudora aportó el certificado de existencia y representación legal expedido por la	



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.

www.supersociedades.gov.co  
webmaster@supersociedades.gov.co

Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10

Tel Bogotá: (601) 2201000  
Colombia



Cámara de Comercio de Cali, el 9 de diciembre de 2021, en el cual consta, como razón social, ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., con NIT. 900.220.409-7, y domicilio la ciudad de Cali, Valle del Cauca, ubicada en la calle 11 No. 3 - 58 Of. 302 A, dirección para notificación judicial, y pertenece al Grupo I, bajo NIIF.

De otra parte, aparece inscrito en el registro mercantil la señora, Claudia Lorena Castrillón Mejía con cédula de ciudadanía 31.791.953, como representante legal principal, y la señora Adriana María Herrera Ríos con cédula de ciudadanía 66924098y TP-105.827T, como revisor fiscal.

Como sociedad comercial constituida en los términos de la Ley 1258 de 2008, es sujeto legitimado para solicitar la admisión al proceso de insolvencia en los términos de la Ley 1116 de 2006.

Entre las actividades relacionadas en el objeto social, se encuentran: 1. El desarrollo de todo el proceso constructivo ya sea directamente, por administración delegada o a través de cualquier mecanismo idóneo; 2. La construcción, promoción y transferencia de soluciones de vivienda y locales comerciales e industriales; así como la adquisición y urbanización de lotes de terrenos urbanos y rurales...

## 2. Legitimación

<b>Fuente:</b> Art. 49, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
---	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
El memorial de la solicitud de admisión al proceso de Liquidación Judicial Simplificado, radicado bajo el número 2021-01-786234, lo suscribe la señora Claudia Lorena Castrillón Mejía, representante legal de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., con NIT. 900.220.409-7, inscrita en el registro mercantil.

## 3. Autorización del máximo órgano social

<b>Fuente:</b> Autorización del máximo órgano social	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
---	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
La sociedad deudora, aportó copia del acta No. 044, correspondiente a la asamblea general extraordinaria de accionistas realizada el 10 de diciembre de 2021, en la cual, consta la decisión de los accionistas de disolver y liquidar la sociedad y autorizan al representante legal para adelantar el trámite del proceso de liquidación judicial correspondiente.

## 4. Cesación de pagos

<b>Fuente:</b> Art. 49, parágrafo 1º., Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
--	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
La deudora aportó la certificación suscrita únicamente por la revisora fiscal, se omitieron las firmas de la representante legal y del contador, en la que consta la existencia de dos o más obligaciones vencidas por más de noventa (90) días, por valor de \$21.240.688, que representa el 96.46%, del pasivo total, que suma \$22.020.155, cifras en miles de pesos, acompañada de la relación de acreencias vencidas, en la cual, también se omitieron las firmas del representante legal, el contador y el revisor fiscal.

Con el memorial radicado bajo el número 2022-01-060108 de fecha 10 de febrero de la presente anualidad, la deudora aportó la certificación y la relación de acreencias vencidas por más de noventa días, debidamente diligenciadas, subsanando la observación formulada.

## 5. Estados financieros de propósito general de los tres últimos años

<b>Fuente:</b> Art. 49, parágrafo 2º Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
--	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
La sociedad deudora con el memorial de la solicitud radicado bajo el número 2021-01-786234, aportó los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2020 comparativos 2019, acompañados de las notas, y la certificación, suscritos por el representante legal el contador y el revisor fiscal, en los términos de los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 222 de 1995, sin embargo, omitió

enviar el dictamen del revisor fiscal.

Con el memorial radicado bajo el número 2022-01-060108 de fecha 10 de febrero pasado, la deudora presentó el dictamen del revisor fiscal, respecto de los estados financieros al corte de 31 de diciembre de 2020 comparativo con 2019.

La sociedad deudora con el memorial de la solicitud radicado bajo el número 2021-01-786234, aportó los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2019 comparativos 2018, acompañados de las notas, la certificación y el dictamen del revisor fiscal, suscritos por el representante legal, el contador y el revisor fiscal, en los términos de los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 222 de 1995.

La sociedad deudora con el memorial de la solicitud radicado bajo el número 2021-01-786234, aportó los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2018 comparativos 2017, acompañados de las notas, la certificación y el dictamen del revisor fiscal, suscritos por el representante legal, el contador y el revisor fiscal, en los términos de los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 222 de 1995.

#### 6. Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud

<b>Fuente:</b> Artículo 49, parágrafo 2º., Ley 1116 de 2006; Párrafos 58 y 65 Decreto 2101 de 2016	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
---	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
Con el memorial de la solicitud radicado bajo el número 2021-01-786234, la deudora aportó el estado de los activos netos en liquidación y el estado de cambios en los activos netos en liquidación con corte al último día calendario del mes anterior a la presentación de la solicitud, 30 de noviembre de 2021, debidamente firmado por la representante legal, el contador y el revisor fiscal, acompañado de la certificación, el dictamen del revisor fiscal y las notas, en los términos de los artículos 37 y 38 de la Ley 222 de 1995 y el Decreto 2101 de 2016.

Con el memorial de la solicitud radicado con el número 2021-01-786234, la deudora no aportó la conciliación entre los saldos del estado inicial de los activos netos en liquidación y los saldos del último estado de situación financiera, por el contrario, aportó el estado de cambios en los activos netos en liquidación que no lo suple.

Según memorial radicado con el número 2022-01-060108 del pasado 10 de febrero, la deudora aportó la conciliación entre los saldos del estado inicial de los activos netos en liquidación y los saldos del último estado de situación financiera, subsanando la observación formulada.

#### 7. Inventario de activos y pasivos con corte al último día del mes anterior a la solicitud

<b>Fuente:</b> Art. 49, parágrafo 2º., Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
--	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
La sociedad deudora presentó el estado de inventario de activos en liquidación, por valor de \$2.975.738.584, que coincide con el total de activos del estado financiero de activos netos en liquidación, sin embargo, en el estado de inventario se omitieron las firmas de la representante legal, el contador y el revisor fiscal.

Con el memorial radicado con el número 2022-01-060108 del pasado 10 de febrero, la deudora presentó nuevamente el estado de inventario de activos debidamente diligenciado, subsanando la observación formulada.

La sociedad deudora presentó el estado de inventario de pasivos en liquidación, por valor de \$22.020.155.238, que coincide con el total de pasivos del estado financiero de activos netos en liquidación, sin embargo, en el estado de inventario se omitieron las firmas de la representante legal,

el contador y el revisor fiscal.

Con el memorial radicado bajo el número 2022-01-060108 del pasado 10 de febrero, la deudora aportó nuevamente el estado de inventario de pasivos debidamente diligenciado, subsanado la observación formulada.

#### 8. Memoria explicativa de las causas de insolvencia

<b>Fuente:</b> Art. 13.4, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
---	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
La deudora con el memorial de la solicitud, presentó las causa de la crisis.

#### 9. Cumplimiento deberes legales - Contabilidad

<b>Fuente:</b> Art. 49, inciso final, Ley 1116 de 2006	<b>Estado de cumplimiento:</b> Si
---	--------------------------------------

**Acreditado en solicitud:**  
La sociedad deudora presentó la certificación firmada por la representante legal, el contador y el revisor fiscal, en la cual dejan constancia de que la deudora lleva contabilidad regular de los negocios de acuerdo con la normatividad vigente y pertenece al Grupo I bajo NIIF.

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

4. Evaluados los documentos suministrados por el representante legal de la sociedad, se considera que la solicitud de admisión cumple con los requisitos exigidos por la Ley 1116 de 2006, en los términos en que fue reformada por la Ley 1429 de 2010, para ser admitida a un proceso de liquidación judicial simplificada.
5. Considerando que los activos del deudor, de acuerdo con lo reportado por el representante legal en la solicitud, suman \$2.975.738.584, pesos, al corte de 30 de noviembre de 2021, guarismo que no supera los cinco mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (5.000 SMMLV), este proceso de adelantará según lo previsto en el Decreto Legislativo 772 de 3 de junio de 2020, "Por el cual se dictan medidas especiales en materia de procesos de insolvencia, con el fin de mitigar los efectos de la emergencia social, económica y ecológica en el sector empresarial."

En mérito de lo expuesto, el Intendente de la **INTENDENCIA REGIONAL DE CALI**

### RESUELVE

**Primero.** Decretar la apertura del proceso de Liquidación Judicial Simplificado de los bienes de la sociedad ARETEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con NIT 900.220.409-7, con domicilio en la ciudad de Cali, Valle del Cauca, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. Este proceso se adelantará según lo previsto en el Decreto Legislativo 772 de 3 de junio de 2020, "Por el cual se dictan medidas especiales en materia de procesos de insolvencia, con el fin de mitigar los efectos de la emergencia social, económica y ecológica en el sector empresarial."

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

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

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

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

**Sexto.** Advertir a los administradores, exadministradores, asociados y controlantes, sobre la prohibición de disponer de cualquier bien que forme parte del patrimonio liquidable de la deudora o de realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la presente providencia, so pena de ineficacia, cuyos presupuestos serán reconocidos por el juez del concurso sin perjuicio de las sanciones que este Despacho les imponga, tal como lo prevé el artículo 50.11 de la Ley 1116 de 2006.

**Séptimo.** Ordenar al exrepresentante legal de la sociedad que, dentro del mes siguiente a la fecha de expedición de esta providencia, presente el informe de que trata la Circular Externa 100-000004 de 26 de septiembre de 2018, o sea, el punto de entrada 10 - Inventario de Patrimonio Liquidable y Transición (Ajuste al Patrimonio Liquidable), con corte al día anterior a la fecha de esta providencia, junto con los documentos adicionales enunciados en los literales a. y d. del numeral tercero de esa circular. Advertir que, con la rendición de cuentas el exrepresentante legal debe presentar una conciliación entre los saldos del estado inicial de los activos netos en liquidación y los saldos del último estado de situación financiera (balance) preparado bajo la hipótesis de negocio en marcha.

**Octavo.** Ordenar al exrepresentante legal de la sociedad que, el informe de que trata el ordinal anterior, se presente con la base contable del valor neto de liquidación, de conformidad con el artículo 12.4 del Decreto 772 de 2020.

**Noveno.** Advertir al exrepresentante legal que, no obstante, la apertura del proceso de liquidación judicial simplificada, seguirá siendo responsable de la guarda y custodia de los documentos sociales, así como de los activos que reportó con la solicitud de liquidación judicial y todos aquellos de propiedad de la concursada, hasta que se lleve a cabo la diligencia de embargo y secuestro de bienes y entrega de libros y papeles sociales.

**Décimo.** Ordenar al exrepresentante legal que remita al correo electrónico [webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co), copia escaneada de los libros de contabilidad de

la sociedad, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de esta providencia.

**Décimo primero.** Advertir al exrepresentante legal que, el incumplimiento de las órdenes puede acarrearle la imposición de multas, sucesivas o no, de hasta doscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (200 s.m.l.m.v.), de conformidad con lo previsto en el artículo 5.5 de la Ley 1116 de 2006.

**Décimo segundo.** Advertir que el proceso inicia con un activo reportado de \$2.975.738.584, con corte a 30 de junio de 2021. Se advierte que este valor será ajustado con base en el valor neto de liquidación y será determinado realmente al momento de aprobarse el inventario de bienes por parte del juez del proceso, en la etapa procesal correspondiente.

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

NOMBRE	CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA
C.C.	2631558
CONTACTO	Dirección: Carrera 5 No. 56 - 33. Correo electrónico: carlospava05@hotmail.com Teléfono fijo: 6544464 Teléfono móvil: 310-4633664

Se advierte al auxiliar designado que deberá tener en cuenta el Protocolo establecido en la Circular Interna 500-000021 de 19 de abril de 2020, proferida por esta Superintendencia, para su posesión. Así mismo, deberá tener en cuenta los Protocolos de bioseguridad y diligencias virtuales, contenidos en la Circular 100-000012 de 26 de junio de 2020 y en la Resolución 100-005027 de 31 de julio de 2020.

**Décimo cuarto.** Advertir al auxiliar de la justicia que, con la firma del acta de posesión queda obligado a acatar el Manual de Ética y Conducta Profesional para los auxiliares de la justicia de la lista administrada por la Superintendencia de Sociedades, contenida en la Resolución 100-000083 de 19 de enero de 2016, que hace parte de la reglamentación del Decreto 2130 de 2015; y de forma previa a la diligencia de posesión deberá suscribir el formato de compromiso de confidencialidad contenido en la Resolución 130-000161 de 4 de febrero de 2016 e informar sobre el acaecimiento de cualquier hecho que pueda ser constitutivo de conflicto de interés o que pueda afectar negativamente el ejercicio de sus funciones. Así mismo, el liquidador debe cumplir con el envío de los reportes de información señalados en la Resolución 100-001027 de 24 de marzo de 2020, que reglamentó el Decreto 065 de 2020, en cada una de las etapas allí señaladas.

**Décimo quinto.** Ordenar al liquidador que presente caución judicial por el 0.3% del valor total de los activos, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar, la cual deberá amparar el cumplimiento de sus obligaciones legales, incluyendo las generadas del ejercicio de su labor como secuestre de los bienes de la concursada, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 100-000867 de 9 de febrero de 2011. Para el efecto dispone de cinco (5) días hábiles, a partir de su

posesión, para acreditar ante este Despacho la constitución de la póliza. (Art. 2.2.2.11.8.1 Decreto 1074 de 2015). La referida caución judicial deberá amparar toda la gestión del liquidador y, hasta por cinco (5) años contados a partir de la cesación de sus funciones.

**Décimo sexto.** Advertir que el valor asegurado de la caución judicial no podrá en ningún caso ser inferior a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 s.m.l.m.v.), sin superar el 6% del valor de los activos, de conformidad con el parágrafo del artículo 67 de la Ley 1116 de 2006. Se advierte igualmente al auxiliar de justicia que, en caso de incrementarse el valor de los activos, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto por medio del cual se aprueba el inventario valorado de bienes, deberá ajustar el valor asegurado de la póliza presentada.

**Décimo séptimo.** Advertir que los gastos en que incurra el auxiliar para la constitución de la citada caución serán asumidos con su propio peculio y en ningún caso serán imputados a la sociedad concursada

**Décimo octavo.** Decretar el embargo y secuestro de todos los bienes, haberes y derechos de propiedad de la sociedad susceptibles de ser embargados.

**Décimo noveno.** Ordenar al liquidador que, una vez posesionado, proceda de manera inmediata a inscribir la presente providencia en las oficinas de registro correspondientes, a efectos de que queden inscritos los embargos.

**Vigésimo.** Ordenar al liquidador que, una vez posesionado, proceda en forma inmediata a diligenciar y registrar el formulario de registro de ejecución concursal ordenado en el Decreto 1074 de 2015, artículo 2.2.2.4.2.58 y concordantes, ante CONFECÁMARAS.

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

**Vigésimo segundo.** Ordenar al liquidador que presente una estimación de los gastos de administración del proceso de liquidación judicial, incluyendo las indemnizaciones por terminación de contratos de trabajo y los gastos de archivo, dentro de los quince (15) días siguientes a su posesión. En cualquier momento, el liquidador podrá presentar ofertas vinculantes de venta de los activos condicionadas a la aprobación del inventario por parte del Juez del Concurso.

**Vigésimo tercero.** Poner en conocimiento del auxiliar de la justicia que, durante el proceso, este Despacho se abstendrá de proferir providencias que le informen de nuevos memoriales radicados con destino al expediente, por lo tanto, deberá consultar el mismo y otorgar el trámite respectivo.

**Vigésimo cuarto.** Advertir al liquidador que debe remitir al Despacho la relación de contratos de trabajo vigentes a la fecha de apertura del proceso, indicando el cargo, salario, antigüedad y verificación de aportes a la seguridad social.

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

Advertir que los jueces de conocimiento de procesos de ejecución o de aquellos en los cuales se esté ejecutando la sentencia, deberán remitir al juez del concurso todos los procesos de ejecución que estén siguiéndose contra la deudora, hasta antes de la audiencia de decisión de objeciones, con el objeto de que sean tenidos en cuenta para la calificación y graduación de créditos, advirtiendo en dicha comunicación que, los títulos de depósito judicial a convertir, deberán ser puestos a disposición del número de expediente del portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, **76001919610102262081173**, el cual suministrará en sus oficinas.

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

**Vigésimo séptimo.** Ordenar al liquidador que, transcurrido el plazo previsto para la presentación de créditos, cuenta con un plazo de quince (15) días para que remita al juez del concurso el proyecto de calificación y graduación de créditos, así como los documentos que le sirvieron de soporte para su elaboración, junto con el inventario de bienes presentado con la base contable del valor neto de liquidación o la certificación de inexistencia de activos debidamente suscrita en conjunto con el contador público de la concursada, para surtir el respectivo traslado y proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 1116 de 2006.

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

**Vigésimo noveno.** Advertir al liquidador que, una vez ejecutoriada la providencia de calificación y graduación de créditos, e inventario de bienes, deberá ajustar los estados financieros correspondientes.

**Trigésimo.** Ordenar al liquidador que, de conformidad con la Circular Externa 100–00004 de 26 de septiembre de 2018, expedida por la Superintendencia de Sociedades, entregue estados financieros de fin de ejercicio por el periodo comprendido entre el 1 de enero a 31 de diciembre de cada año y estados financieros de periodos intermedios cada cuatro (4) meses, esto es, con cortes a 30 de abril y 31 de agosto de cada año, utilizando los formatos diseñados para el efecto y siguiendo las instrucciones que suministra esta Entidad, los cuales deben ser rendidos dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente a la fecha de corte del periodo intermedio correspondiente y la de fin de ejercicio a más tardar el 31 de marzo del año siguiente.

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

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

**Trigésimo tercero.** Advertir que, de conformidad con el artículo 50.5 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de trabajo con el correspondiente pago de las indemnizaciones a favor de los trabajadores, de conformidad con lo previsto en el Código Sustantivo del Trabajo, para lo cual no será necesaria autorización administrativa o judicial alguna, quedando sujetas a las reglas del concurso las obligaciones de dicha finalización sin perjuicio de las preferencias y prelaciones que les correspondan.

En el evento que la sociedad tenga trabajadores amparados con fuero sindical, el liquidador deberá iniciar las acciones necesarias ante el juez ordinario tendiente a obtener el levantamiento de dicho fuero. En caso de la existencia de pasivo pensional deberá informar de ello al Despacho e iniciar toda la gestión pertinente para su normalización. Advertir al liquidador que deberá atender las disposiciones relativas a la estabilidad laboral reforzada, respecto de los trabajadores que se encuentren en la citada situación, tales como mujeres embarazadas, aforados y discapacitados, siempre que cumplan con requisitos exigidos jurisprudencialmente.

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

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

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

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

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

**Trigésimo noveno.** Requerir al liquidador para que, en virtud de lo señalado en el artículo 42 del Decreto 065 de 2020 y del Decreto 806 de 2020, habilite un blog virtual con el propósito de darle publicidad al proceso y comunicar como mínimo los siguientes aspectos: - El estado actual del proceso de liquidación. - Los estados financieros del deudor y la información relevante para evaluar su situación y llevar a cabo la negociación, o un vínculo a la información publicada en los registros oficiales. Esta información deberá actualizarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre. - Los reportes y demás escritos que el auxiliar presente al juez del concurso.

**Cuadragésimo.** Ordenar a la Secretaria Administrativa y Judicial de esta Intendencia Regional, comunicar al liquidador designado la asignación del encargo, así como inscribir ésta en el registro mercantil. Líbrense los oficios correspondientes. Líbrense los oficios que comunican las medidas cautelares, advirtiendo que la constitución o conversión de títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberán ser efectuados en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia número 760019196101, a favor del número de expediente **76001919610102262081173** que se creará en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia S.A., el cual se informará al momento de la posesión del liquidador.

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

**Cuadragésimo segundo.** Ordenar a la Secretaria Administrativa y Judicial de esta Intendencia Regional, la fijación, por un término de diez (10) días, del aviso que informa acerca del inicio del presente proceso de liquidación judicial simplificada, el nombre del liquidador y el lugar donde los acreedores deberán presentar sus créditos. Copia del aviso será fijado en la página web de la Superintendencia de Sociedades, en la de la deudora, en la sede, sucursales y agencias durante todo el trámite.

**Cuadragésimo tercero.** Ordenar a la Secretaria Administrativa y Judicial de esta Intendencia Regional, que oficie a la Cámara de Comercio del domicilio del deudor y sus sucursales, para que proceda a inscribir el aviso que informa sobre la expedición de la providencia de inicio del proceso de liquidación judicial.

**Cuadragésimo cuarto.** Ordenar a la Secretaria Administrativa y Judicial de esta Intendencia Regional, remitir una copia de la presente providencia al Ministerio del Trabajo, a la U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y a la Superintendencia que ejerza vigilancia y control, para lo de su competencia.

**Cuadragésimo quinto.** Ordenar a la Secretaria Administrativa y Judicial de esta Intendencia Regional proceder con la creación del número de expediente con el que se identifique el proceso de liquidación judicial en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, para efectos de la constitución de los títulos de depósito judicial, el cual será **76001919610102262081173**.

**Cuadragésimo sexto.** Ordenar a la Secretaria Administrativa y Judicial de esta Intendencia Regional suministrar al liquidador, el número de expediente del portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia, en el momento de su posesión.

**Cuadragésimo séptimo.** Advertir a las partes que las órdenes relacionadas con entrega de documentos físicos serán cumplidas por la Intendencia Regional de Cali, una vez se levanten las medidas de distanciamiento social.

**Cuadragésimo octavo.** Advertir a los acreedores de la sociedad, que disponen de un plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha de desfijación del aviso que informa sobre la apertura del proceso de liquidación judicial, para que, de conformidad con el artículo 48.5 de la Ley 1116 de 2006, presenten su crédito al liquidador, allegando prueba de la existencia y cuantía del mismo.

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

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

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

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

**Quincuagésimo tercero.** Advertir a los interesados que el proceso de liquidación se tramitará ante el Grupo de Procesos de Liquidación Judicial Simplificada.

**Quincuagésimo cuarto.** Ordenar al liquidador la elaboración del inventario de los activos del deudor, el cual deberá realizar en un plazo máximo de treinta (30) días a partir de su posesión y enviar a esta Entidad vía internet bajo el aplicativo Storm el informe 25 (inventario liquidación judicial). Dichos bienes serán evaluados posteriormente por expertos que contratará el liquidador, si hay lugar a ello.

**Quincuagésimo quinto.** que la presente providencia se notifica conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 491 de 2020, el Decreto Legislativo 806 de 2020 y la Resolución 100-004456 de 2020, en la baranda virtual de la Entidad en la página web institucional ([www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co))

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**CARLOS ANDRES ARCILA SALAZAR**  
Intendente Regional Cali

TRD: ACTUACIONES

Rad.  
2021-01-786234



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.  
[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)  
[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)  
Línea única de atención al ciudadano: 01-8000 - 11 43 10  
Tel Bogotá: (601) 2201000  
Colombia



TR - 001177861 TR - 001177863 TR - 001177858 CS - GER279481



Al contestar cite el No. 2022-03-004266

Tipo: Salida Fecha: 20/04/2022 07:50:18 AM  
Trámite: 63018 - AVISOS - ESTADOS Y TRASLADOS ( PUBLICACI  
Sociedad: 900220409 - ARTEFACTO CONSTRUT Exp. 81173  
Remitente: 620 - INTENDENCIA REGIONAL DE CALI  
Destino: 6201 - ARCHIVO CALI  
Folios: 3 Anexos: NO  
Tipo Documental: AVISO Consecutivo: 620-000033

## AVISO

**EL SECRETARIO ADMINISTRATIVO DE LA REGIONAL CALI DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL DECRETO 772 DEL 03 DE JUNIO DE 2020, POR EL CUAL SE ADOPTARON MEDIDAS ESPECIALES EN MATERIA DE PROCESOS DE INSOLVENCIA, CON EL FIN DE MITIGAR LOS EFECTOS DE LA EMERGENCIA SOCIAL, ECONÓMICA Y ECOLÓGICA EN EL SECTOR EMPRESARIAL Y EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO IDENTIFICADO CON NUMERO DE RADICACIÓN 2022-03-002579 del 4 de marzo de 2022.**

### AVISA:

1. Que por Acta identificado con número de radicación N° **2022-03-002579 del 4 de marzo de 2022**, esta Superintendencia de Sociedades, ordenó la apertura del proceso de liquidación judicial Simplificada de la Sociedad **ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO**, identificada con Nit **900220409** con domicilio en la ciudad de Cali - Valle, en los términos previstos en la Ley 1116 de 2006, reformada por la Ley 1429 de 2010, en concordancia con el Decreto 772 del 03 de junio de 2020.

2. Que por auto identificado con N° **2022-03-002579 del 4 de marzo de 2022**, fue designado de la lista de auxiliares de la justicia de esta Superintendencia, como liquidador de la citada sociedad, el auxiliar de justicia **CARLOS HUMBERTO PARRA SIERRA**, identificada con la cédula de ciudadanía N° **2631558**, para adelantar el referido proceso de insolvencia en los términos y condiciones dispuestos en la Ley 1116 de 2006 en concordancia con el Decreto 772 del 03 de junio de 2020.

3. Que los acreedores pueden comunicarse, si lo consideran pertinente con el liquidador designado, para efectos del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto en:

**Dirección: Carrera 5 No.56-33**  
**Ciudad: Cali- Valle**  
**Teléfono: 6544464**  
**Celular: 3104633664**  
**Correo Electrónico: carlospava05@hotmail.com**



4. Que el presente aviso se fija a partir de la fecha por el término de diez (10) días hábiles en la página Web de la Superintendencia de Sociedades, en la del deudor, en su sede y en las de sus sucursales y agencias durante todo el trámite de la liquidación judicial Simplificada.

5. Que el presente aviso se inscribirá en el registro mercantil de la Cámara de Comercio del domicilio del deudor y sus sucursales.

6. El presente aviso **SE FIJA** por el término de diez (10) días hábiles en la baranda virtual de esta Superintendencia de Sociedades, a partir del día **20 de abril de 2022**, a las **8:00 a.m.** y **SE DESFIJA** el día **3 de mayo de 2022**, a las **5:00 pm.**

Este aviso se fija conforme a lo establecido en el Decreto 491 de 2020 y la Resolución 100-001101 de 2020, en la baranda virtual de la Entidad en la página web institucional ([www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)).

Se advierte que el documento mencionado queda a disposición en la Baranda Virtual de la Superintendencia de Sociedades, según el protocolo establecido en el Anexo de la Resolución 100-001101 de 2020.

Cordialmente,



**SANTACRUZ OTERO MARIA ANDREA**  
Secretaría Administrativa y Judicial en la Intendencia Regional de Cali

TRD: ACTUACIONES  
CDP:

Santiago de Cali, Marzo 7 de 2022.

Señores:  
**Accionistas**  
Artefacto Constructores S.A.S.  
Ciudad

Ref: Informe de Gestión Año 2021  
Proceso Liquidación Judicial Simplificada  
No. 2021-INS-585

Apreciados Accionistas,

De manera atenta y con ocasión de la admisión al proceso de liquidación judicial simplificada de la sociedad, notificada mediante Auto No. 2022-03-002579 del 4 de marzo de los corrientes bajo el número 2021-INS-585, procedo mediante el presente escrito y en mi calidad de ex representante legal de la compañía, a rendir informe de gestión correspondiente al ejercicio del 2021 como sociedad que no cumple con la hipótesis de negocio en marcha, lo cual se expresó al cierre del ejercicio del año 2020 en donde se recomendó el inicio del proceso liquidatorio de la sociedad al no visualizarse una posible recuperación de la compañía en el corto ni mediano plazo de acuerdo a las razones allí expuestas y todo lo anterior, conforme la orden impartida en el citado auto en su numeral séptimo del mismo.

El presente informe se presenta en cumplimiento a los estatutos de la empresa y de conformidad con las normas legales vigentes (los artículos 46 y 47 de la Ley 222 de 1995, la Ley 603 de 2000 y el decreto 772 de 2020) y demás normas pertinentes y concordantes. La implementación de las normas NIFF para la compañía, fue desarrollada e implementada a cabalidad.

Se deja constancia que la sociedad permitió la libre circulación de facturas emitidas por los vendedores o proveedores. Artefacto Constructores S.A.S., se encuentra cumpliendo en forma adecuada con lo dispuesto en la Ley 603 de 2000 sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

En atención al inicio formal del proceso de liquidación simplificada de la sociedad, se resaltan los aspectos más relevantes a tener en cuenta, así:

#### **1. Variación en el Activo de la Sociedad – Ejercicio año 2020 Vs. Ejercicio año 2021.**

La variación más relevante respecto a la disminución del activo de la sociedad en el año inmediatamente anterior a la fecha de presentación ante la Superintendencia de Sociedades de la solicitud de admisión al proceso liquidatorio simplificado de la compañía (Ejercicio 2020 Vs. Ejercicio 2021) se debió al proceso de escrituración surtido en los proyectos Inmobiliarios Coral 19'26 y Torres de Santa Clara que disminuye el inventario de obras terminadas, el retiro del inventario de los anticipos de terceros sin legalizar y el retiro de la capitalización de los intereses de los créditos constructor que se venían registrando en el inventario.

El proceso de escrituración surtido fue el siguiente:

**Coral 19'26:** Este proyecto inmobiliario se desarrolló en la Ciudad de Santiago de Cali y se ubica en la Calle 8 Oeste No. 4-98. A la fecha, se encuentra finalizado y construido en su totalidad y durante el 2021 se continuó con el proceso de escrituración a compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa suscritas. Durante el año 2021, se escrituraron los apartamentos 102B, 303A, 403A, 403B, 401C y 503B con sus

respectivos parqueaderos y depósitos asignados. Estos apartamentos fueron pagados en su totalidad por cada comprador de acuerdo con cada plan de pagos pactado y por ello se procedió a suscribir cada escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de venta suscrita. El costo de venta de de estos seis (6) inmuebles escriturados ascendió fue por \$2.276 mm lo que disminuyó el inventario de obras terminadas para este proyecto.

Los seis (6) apartamentos escriturados fueron los siguientes:

1. Apartamento 102B con Cuarto de Hobbies No. 1 y Parqueaderos 44, 80 con depósito y 81. Escritura Pública No. 0679 del 26 de marzo del 2021.
2. Apartamento 303A Parqueadero 73 con depósito y 74. Escritura Pública No. 3493 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.
3. Apartamento 401C Parqueadero 24 y 25 con depósito. Escritura Pública No. 3500 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.
4. Apartamentos 403A Parqueadero 26 con depósito y 27. Escritura Pública No. 0446 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.
5. Apartamento 403B Parqueadero 4 y 5 y depósito 2. Escritura Pública No. 3496 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.
6. Apartamento 503B Parqueadero 49 con depósito, 50, 51 y 28 con depósito. Escritura Pública No. 0940 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

En el inventario de obras terminadas quedaron como activo de la sociedad, los tres apartamentos propiedad de la constructora a través del Fideicomiso Coral 19'26 administrado por Alianza Fiduciaria S.A., la cual es propietaria del 100% de los derechos fiduciarios del mismo y dichos activos son los que están a disposición de la liquidación para atender los pasivos de esta con un valor estimado de 2.503 mm.

**Torres de Santa Clara:** Este proyecto inmobiliario se desarrolló en el Municipio de Santander de Quilichao (Cauca) a través del Fideicomiso Torres de Santa Clara administrado por Alianza Fiduciaria S.A., en asociación con la Sociedad ACM Constructora S.A.S., la cual a la fecha detenta el 100% de los derechos fiduciarios del mencionado Fideicomiso. Dada la difícil situación que Artefacto Constructores S.A.S., venía atravesando desde el año 2019 y que se agravó por efecto de la pandemia padecida, la constructora no pudo continuar atendiendo el pago del crédito constructor aprobado en su momento al proyecto.

Para superar esta situación, se acordó con Bancolombia y ACM Constructora S.A.S., que el saldo del crédito constructor sería pagado por parte de ACM Constructora S.A.S., y dicha sociedad finalizaría el proceso de escrituración de los apartamentos a favor de los compradores del proyecto que ya habían cancelado en su totalidad el precio pactado y que con ocasión de los retrasos de obra que ocasionaron sobrecostos, quedó un saldo por atender a favor de Bancolombia por concepto del crédito constructor desembolsado para la ejecución de la obra.

Para ello, Artefacto cedió su posición contractual dentro del Fideicomiso Torres de Santa Clara a favor de ACM Constructora S.A.S., y por esta razón sale del inventario de obras terminadas los apartamentos en proceso de escrituración por valor de \$1.665 mm que corresponde al saldo del pasivo del crédito constructor de Torres de Santa Clara que también sale del pasivo de la Constructora y el cual está siendo pagado por ACM Constructora S.A.S. Todos los inmuebles ya fueron cancelados en su totalidad por parte de los compradores y el proceso de escrituración se vienen surtiendo sin inconveniente alguno.

Se adjunta como Anexo 1 la cesión de la posición contractual del Fideicomiso Torres de Santa Clara.

De igual manera, se retira del inventario los anticipos a proveedores que no fueron legalizados cuya suma asciende a \$403 mm y por último se retira del inventario la capitalización de intereses que se venían registrando por el orden de los \$4.645 mm.

## 2. Obligaciones de Hacer. Compradores Proyecto Coral 1926.

Para finalizar el proceso de transferencia de la propiedad y derecho de dominio de los compradores del proyecto Coral 19'26 hoy finalizado y entregado desde el punto de vista constructivo y como quiera que dentro del pasivo de la Constructora está el saldo del crédito constructor del proyecto Coral 19'26, es importante resaltar que a los compradores a quienes se les transfirió la propiedad de sus inmuebles en cumplimiento de la promesa de venta suscrita y quienes cancelaron en su totalidad el precio pactado, queda pendiente la cancelación del gravamen de mayor extensión y se recomienda con especial atención al liquidador, el cumplimiento de las obligaciones de hacer con estos cinco (5) compradores las cuales se detallan a continuación:

**2.1. Apartamento 303A Parqueadero 73 con depósito y 74.** La Propietaria de este apartamento es la señora Maricel López Correa identificada con cédula de ciudadanía No. 41.750.953 de Bogotá D.C. La Propietaria pagó en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 28 de octubre del 2021 la Escritura Pública No. 3493 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950319, 370-950204 y 370-950205 de la oficina de registro de instrumentos público de Cali.

La totalidad del precio pactado fue pagado por la Propietaria y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.

En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:

*"Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión. Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión."*

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 3493 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

**2.2. Apartamento 401C Parqueadero 24 y 25 con depósito.** El Propietario de este apartamento es el señor Edwin Donald Morales Quiceno identificado con cédula de ciudadanía No. 14.465.123 de Cali. El Propietario pagó en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 28 de octubre del 2021 la Escritura Pública No. 3500 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950331, 370-950293 y 370-950294 de la oficina de registro de instrumentos público de Cali.

La totalidad del precio pactado fue pagado por el Propietario y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.

En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:

**“Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión.** Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión.”

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 3500 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

**2.3. Apartamento 403A Parqueadero 26 con depósito y 27.** Los Propietarios de este apartamento son los señores Jairo Gómez Gómez identificado con cédula de ciudadanía No. 14.443.903 de Cali y Gloria María de Fátima González de Gómez identificada con cédula de ciudadanía No. 31.285.348 de Cali. Los Propietarios pagaron en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 9 de marzo del 2021 la Escritura Pública No. 0446 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950327, 370-950295 y 370-950296 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

La totalidad del precio pactado fue pagado por los Propietarios y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.

En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:

**“Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión.** Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión.”

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 0446 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

**2.4. Apartamento 403B Parqueadero 4 y 5 y depósito 2.** Los Propietarios de este apartamento son los señores Amparo Salinas Obregón identificada con cédula de ciudadanía No. 31.206.774, Angélica Peña Salinas identificada con cédula de ciudadanía No. 67.040.191 y Henry Peña Salinas identificado con cédula de ciudadanía No. 94.537.923. Los Propietarios pagaron en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 28 de octubre del 2021 la Escritura Pública No. 3496 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950330, 370-950273, 370-950274 y 370-950299 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

La totalidad del precio pactado fue pagado por los Propietarios y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma y con ella, se transfirió el derecho de dominio y propiedad, quedando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a favor de Bancolombia S.A., como banco financiador del crédito constructor.

En este sentido, se solicita al Juez del concurso proceder con la cancelación del gravamen de mayor extensión sobre los inmuebles objeto de la venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 1116 de 2006 que dispone:

**"Artículo 52. Prorratas e Hipotecas de Mayor Extensión.** Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión."

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 3496 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

**2.5. Apartamento 503B Parquadero 49 con depósito, 50, 51 y 28 con depósito.** La Propietaria de este apartamento es la señora Lyda Urrea de Agudelo identificada con cédula de ciudadanía No. 38.973.724. La Propietaria pagó en su totalidad el precio pactado para la venta y en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito, se otorgó con fecha 8 de abril del 2021 la Escritura Pública No. 0490 en la Notaría 12 de Cali. Los folios de matrícula inmobiliaria son: 370-950338, 370-950250, 370-950251, 370-950252 y 370-950297 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

La totalidad del precio pactado fue pagado por la Propietarios y en consecuencia, se otorgó la escritura pública que dio cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita sobre los inmuebles objeto de la misma a la cual también compareció Bancolombia a cancelar el gravamen de mayor extensión.

Lo que ocurrió con esta escritura es que a la fecha no se ha podido ingresar a registro puesto que de tiempo atrás, la copropiedad del Edificio Multifamiliar Coral 19'26 había iniciado proceso ejecutivo por concepto de pago de cuotas de administración adeudadas. En su momento, el juzgado de conocimiento libro medida cautelar sobre dichos inmuebles y se decretó el embargo de este. Posteriormente, la propietaria atendió la totalidad de cuotas de administración pendientes de pago y de hecho se otorgó paz y salvo por parte de la administración del Edificio, pudiéndose haber otorgado la escritura de transferencia en mención.

A la fecha el inmueble no ha sido desembargado a pesar de encontrarse a paz y salvo por concepto de cuotas de administración y por ello, no se ha podido ingresar la escritura a registro puesto que la Notaría 12 no puede realizar dicha gestión hasta tanto se decrete el desembargo.

Como quiera que el precio ha sido pagado en su totalidad y el inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de cuotas de administración, se solicita al Juez del concurso ordene el desembargo de este a fin de que se pueda continuar con el perfeccionamiento de la compraventa realizada ingresando la escritura suscrita por todas las partes a la oficina de registro de instrumentos públicos o en su defecto, se otorgue nuevamente la escritura de transferencia dentro del proceso liquidatorio de la sociedad, de acuerdo al procedimiento que aplique en éste caso.

Se adjunta como Anexo 2 la Escritura Pública No. 0940 del 2021 de la Notaría 12 de Cali.

**Cuarto de Hobbies No. 1.** Este cuarto de Hobbies de vendió a la señora Gloria Patricia Gaitán Muñoz identificada con cédula de ciudadanía No. 66.863.021 y a la fecha, ha cancelado el precio pactado en su totalidad. A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-950301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y dentro del activo de la constructora se encuentra registrado con restricción puesto que debe escriturar a la compradora y dar cumplimiento así a la promesa de venta pactada y pago del precio recibido.

Lo que ocurrió con este inmueble es que hizo parte del embargo que decretó el juzgado que conoció de la demanda adelantada por la Copropiedad del Edificio Multifamiliar Coral 19'26 por concepto de cuotas de administración y que recayó sobre los inmuebles mencionados en el numeral anterior, ya que este cuarto de hobbies hacía parte de la promesa de venta de la anterior compradora. Finalmente ella no optó por adquirirlo

y se vendió a otra propietaria del mismo edificio quien ya canceló el precio pactado y se está a la espera de que se levante el embargo decretado para que se pueda otorgar la escritura de transferencia.

Por ello, se solicita al Juez del concurso ordene el desembargo del inmueble, se proceda con la escrituración a favor de la compradora quien ya lo ha pagado en su totalidad y se solicite la cancelación del gravamen de mayor extensión existente.

Se adjunta como Anexo 2 la promesa de compraventa suscrita sobre el referido inmueble y se informa que dentro del inventario de obras de construcción terminadas se incorpora este activo como restringido puesto que se está pendiente el cumplimiento de la promesa de venta suscrita.

### 3. Activos a órdenes de la liquidación.

A la fecha de admisión al proceso liquidatorio, la Constructora es propietaria de los siguientes inmuebles con sus respectivos parqueaderos y depósitos, los cuales se encuentran dentro del Fideicomiso Coral 19'26 cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A.

Se adjunta como Anexo 3 el último avalúo realizado por Bancolombia S.A., y se incorpora una estimación actualizada de precio del metro cuadrado de los mismos, teniendo en cuenta la importante valorización que ha tenido el sector.

		APARTAMENTOS CORAL 19'26 / INVENTARIO DISPONIBLE					
Piso	Apartamento	Área Construida	Matrícula Inmobiliaria	Parqueaderos	Matriculas Parqueaderos	Depósitos	Matriculas Depósitos
2	201A	113	370-950309	75 y 76	370-950206 // 370-950207	8	370-950226
4	402A	141	370-950326	77 con depósito y 78	370-950208 // 370-950209	N/A	N/A
4	402C	196	370-950332	17 Y 18 con depósito	370-950286 // 370-950287	N/A	N/A

### 4. Pasivos Laborales y personal en situación especial.

Dentro de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 que se entregan junto con el presente informe y con la actualización al 31 de marzo que se remitirá posteriormente, se actualiza el estado de los pasivos laborales y liquidaciones pendientes de pago a dicho corte.

La gran mayoría de contratos laborales fueron finalizados previamente a la radicación de solicitud de liquidación remitida ante la Superintendencia de Sociedades y se encuentra pendiente el pago de las respectivas liquidaciones. De los contratos laborales finalizados se exceptuaron tres contrataciones que aún están vigentes por tratarse de colaboradores en situación especial así:

+ Ricaute Osnas con cédula de ciudadanía No. 10.481.816 con 61 años de edad. Ingreso el 1 de junio del año 2015 y su cargo es auxiliar de obra con un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Este colaborador está próximo a pensionarse.

+Luz Dey Johanna Celis Quintero con cédula de ciudadanía No. 1.090.393.374. Ingresó el 3 de febrero del año 2020 y se encuentra incapacitada a causa de un accidente de tránsito sufrido el pasado 27 de julio del 2021. Se reportó trauma en el tobillo izquierdo que requirió manejo quirúrgico. EPS Sánitas. Cargo: SISO – Salario \$1.600.000

+ Jennifer Andrea Escobar Quintero con cédula de ciudadanía 1130.683.232. Ingresó el 4 de marzo del año 2020 y se encuentra en estado de embarazo. Cargo: Residente de Postventas – Salario \$2.650.000. Reportó su embarazo el 16 de septiembre del 2021 con seis semanas de embarazo a esa fecha.

Teniendo en cuenta la incapacidad prolongada de la colaboradora Luz Dey Johanna Celis, se gestionó ante la EPS Sanitas el reintegro de las incapacidades pagadas logrando el reconocimiento económico de las mismas. Se entregó por parte de la EPS cheque de gerencia del Banco de Bogotá No. 0293039 por valor de \$4.831.864 para ser consignado en la cuenta de la Constructora. El cheque fue reclamado hace unos días y teniendo en cuenta la admisión al proceso liquidatorio, se entregará dicho título valor a órdenes de la liquidación.

Como novedad en los temas laborales se informa que dentro del proceso que cursa en el Juzgado 18 Laboral del Circuito de Cali con Radicación 2018-0196 en contra de la Constructora y otros, el 8 de febrero de 2022 se llevó a cabo la audiencia de la que trata el art. 80 del CPT y la SS por medio de la cual se surtieron las siguientes actuaciones:

1. **Declarar Probada** la excepción de Inexistencia de la relación Laboral y NO PROBADAS las demás excepciones de mérito propuestas por Artefacto Constructores S.A.S.
2. **Declarar probada**, en relación el con el libelo gestor, la excepción de mérito de Ausencia de los elementos necesarios para configurar un contrato de trabajo propuesta por Seguros Generales Suramericana S.A.
3. **Declarar Probadas**, en relación con el llamamiento en garantía, las excepciones de mérito propuestas por Seguros Generales Suramericana.
4. **Declarar** que entre los señores Silvio Gutiérrez y Jhon Darío existió una relación laboral a término indefinido desde el 29 de noviembre de 2014.
5. **Declarar** que Jhon Darío Ríos Loaiza es responsable por la culpa del accidente de trabajo ocurrido el 22 de diciembre de 2014.
6. **Condenar** a Jhon Darío Ríos Loaiza a pagar a Silvio Gutiérrez por concepto de perjuicios materiales la suma de \$40 SMLMV.
7. **Condenar** a Artefacto Constructores S.A.S., al pago solidario de la condena impartida en el numeral sexto.
8. **Absolver** a Jhon Darío Ríos Loaiza y Artefacto Constructores S.A.S. de todas las pretensiones formuladas en su contra por Silvio Gutiérrez, Diana Gutiérrez, Erika Lorena Gutiérrez y Lucelly del Socorro Gutiérrez.
9. **Absolver** a Seguros Generales Suramericana S.A. de todas las pretensiones formuladas en su contra por Artefacto Constructores S.A.S.
10. **Condenar** en costas a Artefacto Constructores S.A.S y Jhon Darío Ríos Loaiza a favor de Silvio Gutiérrez. Se señalan como agencias en derecho el equivalente a 7% de los valores objeto de la condena, suma que corresponderá en partes iguales a cada uno de los demandados.
11. **Condenar** en costas a Silvio Gutiérrez, Diana Gutiérrez, Erika Lorena Gutiérrez y Lucelly del Socorro Gutiérrez a favor de Jhon Darío Ríos Loaiza y Artefacto Constructores S.A.S. Se señala la suma de \$400.000 por concepto de agencias en derecho a cargo de cada uno de los demandantes en partes iguales.

**12. Condenar en costas a Artefacto Constructores S.A.S. a favor de Seguros Generales Suramericana** Se señalan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

**Recurso de Apelación:** Mediante Auto de sustanciación No. 284 se concedió, en el efecto suspensivo, el recurso de apelación formulado por el apoderado de Artefacto Constructores S.A.S. en contra de la Sentencia proferida. Se ordenó remitir el expediente del proceso a la Sala Laboral del TSDJ de Cali.

Se adjunta como Anexo 4 la providencia mencionada.

## **5. Impuestos y compensaciones.**

Se informa que con fecha 10 de noviembre de 2021 la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN otorgó facilidad de pago a la Constructora de conformidad con el artículo 45 de la Ley 2155 del 2021.

La propuesta de pago aceptada por la Entidad consistió en pagos mensuales de \$2.000.000 por espacio de 11 meses y un pago final del saldo pendiente para el mes 12. A la fecha se han atendido 5 cuotas de \$2.000.000 cada una, cumpliendo con dicho acuerdo hasta el corte de marzo del 2022.

Se resalta la importancia de continuar con la facilidad de pago lograda puesto que la misma permite una disminución importante en intereses y sanciones que pasarían de \$1.062 mm a \$763m.

Se adjunta como Anexo 5 la Resolución de Facilidad de Pago otorgada por la DIAN.

Como novedad se reporta la solicitud de devolución del impuesto de delineación solicitada en el mes diciembre del 2021 ante la Secretaría de Hacienda Distrital de Santiago de Cali con ocasión de una obra de construcción que no fue ejecutada.

Al respecto el Departamento administrativo de Hacienda profirió resolución de compensación del saldo a favor por \$214.571.000 como pago a la deuda que por concepto de Industria y Comercio presenta la Constructora en calidad de Contribuyente.

Se adjunta como Anexo 5 la Resolución de Compensación remitida.

## **6. Procesos Judiciales en Curso:**

Durante el 2021 la contingencia judicial se mantuvo vigente y se continuó con la ejecución de medidas cautelares, embargos y demás. Los procesos notificados y en curso son los siguientes:

### **Juzgado Laboral del Circuito**

<b>Demandante</b>	<b>Clase de proceso</b>
Silvio Gutierrez	Responsabilidad Patronal

### **Juzgado Civil del Circuito**

<b>Demandante</b>	<b>Clase de proceso</b>
Seguridad Shatter	Ejecutivo con medidas previas
Maricel López Correa	Ejecutivo Obligación de hacer
Banco GNB Sudameris	Ejecutivo con medidas previas
Banco de Bogotá	Ejecutivo con medidas previas

Banco de Occidente	Ejecutivo con medidas previas
Bancoomeva	Ejecutivo con medidas previas
Bancolombia S.A.	Ejecutivo con medidas previas
LM Consultores y Asociados	Ejecutivo con medidas previas

#### Juzgado Civil Municipal

Demandante	Clase de proceso
ASB Ingenieria	Ejecutivo con medidas previas
Sergio Henao Osorio	Ejecutivo con medidas previas
Inversiones PCO	Ejecutivo con medidas previas
AC Equipos	Ejecutivo con medidas previas
Maqservice	Ejecutivo con medidas previas
Imposeg Industrial	Ejecutivo con medidas previas
Eléctricos del Valle	Ejecutivo con medidas previas
Ferretería 2015	Ejecutivo con medidas previas
Construmarket del Pacifico	Ejecutivo con medidas previas
Mundo de la Decoración	Ejecutivo con medidas previas
Bancoldex S. A.	Ejecutivo con medidas previas
Alfagres	Ejecutivo con medidas previas
Grupo Ferretero 1A	Ejecutivo con medidas previas
Datecsa S. A	Ejecutivo con medidas previas
Plan Visual	Ejecutivo con medidas previas
Sitop	Ejecutivo con medidas previas
Grupo Empresarial Silver	Ejecutivo con medidas previas

#### 7. Proyecto Parques del Pinar / Transacción y otros aspectos.

En el año 2015 Artefacto Constructores S.A.S., Gerencia y Promoción Inmobiliaria S.A.S., y Stogón Constructora S.A.S., conformaron la Unión Temporal Parques del Pinar para presentar propuesta de desarrollo inmobiliario con ocasión de la invitación pública que el Instituto de Vivienda y Reforma Urbana de Yumbo – Imviyumbo extendió, para llevar a cabo un proyecto de vivienda de interés social en un lote de terreno que dicha entidad aportaría para tal efecto.

La propuesta presentada por la Unión Temporal Parques del Pinar fue la seleccionada para llevar a cabo dicho proyecto y en consecuencia, se suscribió el Convenio Asociativo No.003-2015 y se constituyó el Fideicomiso Parques del Pinar con Alianza Fiduciaria S.A., a través del cual se llevaría a cabo el proyecto denominado "Parques del Pinar" que se conformaría de 4 etapas de ejecución para un total de 1520 apartamentos de vivienda de interés social (VIS).

Artefacto tuvo el rol de Constructor, GPI el rol de Gerencia inicial y Stogón el rol de inversionista y administrador de los recursos del proyecto. Los beneficios económicos se pactaron como un porcentaje sobre el costo directo por concepto de honorarios de construcción a favor de la constructora y no se pactó participación algunas sobre utilidades y remanentes.

Las dos primeras etapas del proyecto fueron construidas, entregadas y escrituradas con algunos inconvenientes financieros y retrasos que en todo caso, no imposibilitaron la escrituración de las unidades resultantes a los distintos compradores. La tercera y cuarta etapa del proyecto ha tenido un sinnúmero de problemas y retrasos ocasionados por temas financieros, administrativos y situaciones puntuales entre los otros dos miembros de la Unión Temporal.

El proyecto no tuvo problemas constructivos en las tres primeras etapas y se avanzó significativamente en la cuarta etapa hasta el momento en que el banco financiador paralizó los desembolsos de avance de obra. A la fecha el proyecto se encuentra paralizado y en estado contingente.

Artefacto suscribió el documento de cesión de su posición contractual dentro de la Unión Temporal al cierre del año 2021 y a la fecha no cuenta con un ejemplar suscrito por todas las partes participantes de manera que se desconoce si dicha cesión quedó o no perfeccionada. Posterior a la mencionada cesión, se debió continuar con la modificación del Fideicomiso Parques del Pinar y del Convenio Asociativo. A la fecha se encuentra pendiente dentro del contrato de transacción que se suscribió con el Representante Legal de la Unión Temporal el pasado mayo del 2020 en virtud del cual se acordó la manera en la que se atendería el pago de honorarios pendientes a favor de la Constructora, el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad de las siguientes unidades inmobiliarias a favor de los terceros que a continuación se relacionan con quienes la Constructora suscribió contratos de transacción en virtud de los cuales cancelaba los valores a ellos adeudados con la transferencia de dichas unidades a favor de Artefacto. Los terceros y unidades comprometidas, son las siguientes:

+ Xiomara Iveth Campo, C.C. No. 66.996.384 – Apartamento 602 Torre 1 Etapa 2 Parques del Pinar – Yumbo (V).

+ Jorge Andrés Quintero López, C.C. No. 14.590.630 – Apartamentos 303 y 502 Torre 1 Etapa 2 Parques del Pinar – Yumbo (V).

Se adjunta como Anexo 6 el contrato de transacción suscrito con la Unión Temporal Parques del Pinar y los demás documentos del Proyecto.

Adicionalmente, se presenta el informe de que trata la Circular Externa 100-000004 de 26 de septiembre de 2018 y teniendo en cuenta lo argüido por el artículo 12.4 del Decreto 772 de 2020, respecto la base contable del valor neto de liquidación.

En los anteriores términos se rinde el informe final de gestión para el año 2021, dentro del proceso liquidatorio de la sociedad.

Me despido con nostalgia y agradezco la confianza depositada durante estos años en el direccionamiento de la compañía, mi paso por Artefacto fue verdaderamente edificante para la vida.

Con total gratitud,



**Claudia Lorena Castrillón Mejía**  
**C.C. No. 31.791.953**  
**Ex Representante Legal**



Al contestar cite el No. 2023-03-002453



Tipo: Salida Fecha: 24/03/2023 03:43:33 PM
Trámite: 17818 - REQUERIMIENTOS AL LIQUIDADADOR
Sociedad: 900220409 - ARTEFACTO CONSTRUT Exp. 81173
Remitente: 620 - INTENDENCIA REGIONAL DE CALI
Destino: 6201 - ARCHIVO CALI
Folios: 6 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 620-000375

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
INTENDENCIA REGIONAL DE CALI

SUJETO DEL PROCESO

ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA

ASUNTO

POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA Y ADVIERTE

PROCESO

LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO

EXPEDIENTE

81173

I. ANTECEDENTES

- 1. Por medio de Auto 2022-03-002579 de fecha 04/03/2022, el Juez del Concurso decreto la apertura del proceso de liquidación judicial simplificado de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL, en los términos del Decreto Legislativo 772 de 2020 y la Ley 1116 de 2006, y demás normas que la complementan o adicionan, providencia que, entre otros, resolvió:

“Décimo octavo. Decretar el embargo y secuestro de todos los bienes, haberes y derechos de propiedad de la sociedad susceptibles de ser embargados.”

- 2. Con escrito radicado bajo el número 2022-01-449566 de fecha 20/05/2022, el señor Carlos Humberto Pava Sierra en calidad de liquidador de la sociedad en concurso, entre otros, puso en conocimiento del concurso la existencia de unos bienes que considera hacen parte del respectivo inventario de la deudora concursada, donde especificó la existencia de un patrimonio autónomo identificado como CORAL 19'26 y la Unión Temporal identificada como PARQUES DEL PINAR.

Por lo tanto, solicita, se ordene a ALIANZA FIDUCIARIA proceda a transferir los bienes inmuebles a favor de la masa liquidatoria, efectuar el embargo y secuestro por parte de la Superintendencia de Sociedades y cumplir las obligaciones de hacer que se encuentran pendientes de escrituración, para proceder a efectuar el inventario real y avalúo.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

- 3. Para abordar los planteamientos formulados por el Liquidador, este Despacho considera pertinente recordar que el artículo 1226 del Código de Comercio, se configura así:

fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

(...)

4. Por su parte, el doctrinante Sergio Rodriguez Azuero, define la fiducia mercantil de la siguiente forma:

*...negocio jurídico en virtud del cual se transfieren uno o más bienes a una persona, con el encargo de que los administre o enajene y que, con el producto de su actividad cumpla una finalidad establecida por el constituyente, en su favor o en beneficio de un tercero. (Negocios Fiduciarios su significación en América Latina, Editorial Legis, 2005, p. 182)*

5. De lo anterior se colige que, en la formación del contrato intervienen en su formación tres categorías de personas, a saber: el fideicomitente, fiduciante o constituyente; el fiduciario; y el fideicomisario o beneficiario.
6. El fideicomitente es aquella persona que puede disponer de sus bienes para constituir el fideicomiso, siendo posible que éste sea al mismo tiempo fideicomisario. Por su parte, el fiduciario es quien adquiere los bienes con el propósito de administrarlos, de forma tal que se pueda lograr el fin para el cual fueron transferidos, finalidad ésta que debe quedar señalada en el acto constitutivo. Finalmente, el beneficiario es la persona que, como su nombre lo indica, recibe los beneficios económicos o patrimoniales que se derivan del cumplimiento del mencionado fin.
7. Así, con la unión de la voluntad, al menos del fideicomitente y del fiduciario, y en virtud de la celebración de un contrato de fiducia, se constituye un patrimonio autónomo con el cual se cumplirá la finalidad que dio lugar al mismo. Ésta finalidad se traduce en una obligación de hacer o no hacer que, se reitera, debe cumplirse por parte del patrimonio autónomo frente al beneficiario.
8. Ahora bien, el artículo 50.4 de la ley 1116 de 2006, dispone que uno de los efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial, es “...*La terminación de los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios celebrados por el deudor en calidad de constituyente, **sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas.***” (subrayado y resaltado fuera de texto original)
9. De otro lado, se tiene que al tenor delos previsto en el artículo 50.7 de la Ley 1116 de 2006, la declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

(...)

**“7. La finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. El juez del proceso ordenará la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.**

*Tratándose de inmuebles, el juez comunicará la terminación del contrato, mediante oficio al notario competente que conserve el original de las escrituras pertinentes. La providencia respectiva será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la matrícula correspondiente. El acto de restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo se considerará sin cuantía, para efectos de derechos notariales, de registro y de timbre.*

*Los acreedores beneficiarios del patrimonio autónomo serán tratados como acreedores con garantía prendaria o hipotecaria, de acuerdo con la naturaleza de los bienes fideicomitados.*

*La restitución de los activos que conforman el patrimonio autónomo implica que la masa de bienes pertenecientes al deudor, responderá por las obligaciones a cargo del patrimonio autónomo de conformidad con las prelación de ley aplicables al concurso.*

**La fiduciaria entregará los bienes al liquidador dentro del plazo que el juez del proceso de liquidación judicial señale y no podrá alegar en su favor derecho de**



**retención por concepto de comisiones, honorarios o remuneraciones derivadas del contrato.** (subrayado y resaltado fuera de texto original)

10. Del estudio de la norma antes transcrita, se desprende, de una parte, que como evidencia del interés del legislador para que la liquidación judicial se lleve a cabo sin ningún contratiempo, se establece que con la iniciación de dicho proceso terminarán de pleno derecho los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor para garantizar obligaciones propias o ajenas con bienes aportados por él mismo para dicho propósito, y de otra, que como consecuencia de lo anterior, es indispensable la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de bienes que conforman el patrimonio autónomo, en cuyo caso las obligaciones contraídas por éste serán tenidas como obligaciones del fideicomitente.

Para tal efecto, el juez por oficio comunicara al notario que conserve el original de las escrituras, la terminación del contrato y ordenará la inscripción de la providencia respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados, caso en el cual el registrador deberá colocar al fideicomitente nuevamente como propietario del bien inmueble fideicometido, en cuyo caso el acto de restitución será considerado sin cuantía, para efectos de derechos notariales, de registro y de timbre.

11. De acuerdo a lo anterior, este Despacho en calidad de juez del concurso:

- 11.1. **Dará cumplimiento** a lo dispuesto en los numerales 4° y 7° del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, norma en virtud de la cual, por declaración de apertura del proceso de insolvencia de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO, ordenada mediante Auto 2022-03-002579 de fecha 04/03/2022, operó la **TERMINACIÓN DE PLENO DERECHO** del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, constituido mediante documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, de la Notaría Doce del Circulo de Cali, sobre los inmuebles que a continuación se relacionan, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

MATRICULA INMOBILIARIA	CONCEPTO	DIRECCIÓN
370-950309	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE A – APTO 201 -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950326	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE A – APTO 402A -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950332	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE C – APTO 402C -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950206	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL – PARQUEADERO 75 –SOTANO 3 –APTO 201
370-950207	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL – PARQUEADERO 76 –SOTANO 3 –APTO 201
370-950208	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL – PARQUEADERO 77 –SOTANO 3 –APTO 402A
370-950209	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL – PARQUEADERO 78 –SOTANO 3 –APTO 402A
370-950286	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL – PARQUEADERO 17 –SOTANO 1 –APTO 402C
370-950287	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL – PARQUEADERO 88 –SOTANO 1 –APTO 402C
370-950226	DEPÓSITO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL – DEPÓSITO –SOTANO 3 –APTO 201

- 11.2. **Ordenará** la restitución de los bienes inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, objeto del contrato de fiducia mercantil, constituido por



la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (hoy en Liquidación Judicial Simplificado) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, contenido en documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, de la Notaría Doce del Círculo de Cali, al haber de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO, por cuenta de este proceso liquidatorio.

- 11.3. **Ordenará** que, por la Secretaría Administrativa y Judicial de la INTENDENCIA REGIONAL CALI de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, se comunique al NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE CALI, y ALIANZA FIDUCIARIA VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (hoy en Liquidación Judicial Simplificado) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, contenido en documento privado del contenido en documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, en cumplimiento de lo dispuesto en el Numeral 7° del Artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.
- 11.4. **Ordenará** a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI que proceda a inscribir la presente providencia en el registro de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 7° del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.
- 11.5. **Ordenará** la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI que, una vez efectuada la inscripción de la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil contenido documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015 y la restitución de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, con la respectiva titularidad del derecho de dominio en cabeza de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.- EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO, identificada con NIT. 900.220.409, proceda a registrar el embargo de dichos bienes, por cuenta de este proceso liquidatorio.
- 11.6. **Ordenará** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la entrega inmediata de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226 al señor CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA en calidad de liquidador de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO.

En mérito de lo expuesto, la **INTENDENTE REGIONAL CALI (E)** de la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**,

### RESUELVE

**PRIMERO: DAR CUMPLIMIENTO** a lo dispuesto en los numerales 4° y 7° del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, norma en virtud de la cual, por la declaración de apertura del proceso de insolvencia de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO, ordenada mediante Auto 2022-03-002579 de fecha 04/03/2022, operó la **TERMINACIÓN DE PLENO DERECHO** del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.

a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, constituido mediante documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, de la Notaría Doce del Circulo de Cali, sobre los inmuebles que a continuación se relacionan, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

MATRICULA INMOBILIARIA	CONCEPTO	DIRECCIÓN
370-950309	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE A – APTO 201 -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950326	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE A – APTO 402A -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950332	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE C – APTO 402C -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950206	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 75 –SOTANO 3 – APTO 201
370-950207	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 76 –SOTANO 3 – APTO 201
370-950208	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 77 –SOTANO 3 – APTO 402A
370-950209	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 78 –SOTANO 3 – APTO 402A
370-950286	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 17 –SOTANO 1 – APTO 402C
370-950287	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 88 –SOTANO 1 – APTO 402C
370-950226	DEPÓSITO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –DEPÓSITO –SOTANO 3 –APT0 201

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución de los bienes inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, objeto del contrato de fiducia mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (hoy en Liquidación Judicial Simplificado) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, contenido en documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, de la Notaría Doce del Círculo de Cali, al haber de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO, por cuenta de este proceso liquidatorio.

**TERCERO: ORDENAR** que, por la Secretaría Administrativa y Judicial de la INTENDENCIA REGIONAL CALI de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, se comunique al NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE CALI, y ALIANZA FIDUCIARIA VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (hoy en Liquidación Judicial Simplificado) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26, contenido en documento privado del contenido en documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, en cumplimiento de lo dispuesto en el Numeral 7° del Artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.

**CUARTO: ORDENAR** a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI que proceda a inscribir la presente providencia en el registro de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 7° del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.

**QUINTO: ORDENAR** la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI que, una vez efectuada la inscripción de la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil contenido documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015 y la restitución de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, con la respectiva titularidad del derecho de dominio en cabeza de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.- EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO, identificada con NIT. 900.220.409, proceda a inscribir el embargo en

cumplimiento de lo ordenado mediante Auto 2022-03-002579 de fecha 04/03/2022 en cada uno de los bienes inmuebles de propiedad de la concursada.

**SEXTO: ORDENAR** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la entrega inmediata de los inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226 al señor CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA en calidad de liquidador de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JANETH MIREYA CRUZ GUTIERREZ**  
Intendente Regional de Cali (E)

TRD: ACTUACIONES DE LA LIQUIDACION JUDICIAL  
COD FUNC: H9432  
RAD. 2022-01-449566



Al contestar cite el No. 2023-03-010793

Tipo: Salida Fecha: 12/12/2023 07:29:21 PM  
Trámite: 17037 - RECURSOS LIQUIDACIONES  
Sociedad: 900220409 - ARTEFACTO CONSTRUT Exp. 81173  
Remitente: 620 - INTENDENCIA REGIONAL DE CALI  
Destino: 6201 - ARCHIVO CALI  
Folios: 34 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 620-001815

## **AUTO**

### **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES INTENDENCIA REGIONAL CALI**

#### **SUJETO PROCESAL**

ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

#### **AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA

#### **ASUNTO**

POR MEDIO DEL CUAL SE PONE EN CONOCIMIENTO DE PARTES INTERESADAS, EL TRÁNSITO LEGISLATIVO DE LOS PROCESOS INICIADOS EN EL MARCO DEL DECRETO 772 DE 2020, SE RESUELVEN UNOS RECURSOS DE REPOSICIÓN, SE DESESTIMA POR IMPROCEDENTE UNA SOLICITUD Y SE IMPARTEN UNAS ORDENES

#### **PROCESO**

LIQUIDACIÓN JUDICIAL

#### **EXPEDIENTE**

81173

#### **I. ANTECEDENTES**

1. El Decreto Legislativo 772 de 2020 fue expedido por una vigencia de hasta dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del mismo.
2. La Honorable Corte Constitucional, en ejercicio del control de constitucionalidad automático previsto en los artículos 215 y 241.7 de la Constitución Política, declaró la exequibilidad de los Decretos Legislativos 560 y 772 de 2020, mediante sentencias C-237/20 y C-378/20.
3. El artículo 136 de la Ley 2159 de 2021, prorrogó la vigencia del Decreto Legislativo 772 de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022, con excepción del párrafo 3 del artículo 5, el Título III del Decreto ibídem.
4. La Ley 2277 de 2022 a través del inciso segundo del artículo 96, prorrogó la vigencia del Decreto Legislativo 772 de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2023, con excepción del Título III del Decreto referido.
5. La Corte Constitucional mediante el Comunicado No. 37 de 4 y 5 de octubre de 2023, informó que mediante Sentencia C-390 de 2023 declaró la inexecutable del inciso 2º del artículo 96 de la Ley 2277 de 2022, con el cual se prorrogaron las medidas no tributarias de los Decretos Legislativos 560 y 772 de 2020.
6. Por medio de Auto 2022-03-002579 de fecha 04/03/2022, el Juez del Concurso decreto la apertura del proceso de liquidación judicial simplificado de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, en los términos del Decreto Legislativo 772 de 2020 y la Ley 1116 de 2006, y demás normas que la complementan o adicionan.

7. A través del escrito identificado con el número de radicación 2022-01-449566 de fecha 20 de mayo de 2023, el Liquidador de la sociedad concursada, señor CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA, manifestó, entre otros, que "el Contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Coral 19´26 para su construcción se encuentra vigente y a la fecha en dicho Fideicomiso se encuentran transferidos inmuebles con sus respectivos parqueaderos y depósitos reportados dentro del activo de la concursada (...)"

Por lo anterior, solicitó que se oficie a ALIANZA FIDUCIARIA "(...) para que procedan a transferir los inmuebles a favor de la masa liquidatoria y así efectuar el embargo y secuestro por parte de la superintendencia de sociedades, así como también las obligaciones de hacer que estén pendientes de escrituración para proceder a efectuar el inventario real y avalúo."

Así mismo, solicitó que se efectúe el embargo y secuestro del Parqueadero identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 240-247850.

8. De cara a la solicitud presentada en el numeral inmediatamente anterior, este Despacho, por medio de Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, resolvió lo siguiente:

**"PRIMERO: DAR CUMPLIMIENTO** a lo dispuesto en los numerales 4º y 7º del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, norma en virtud de la cual, por la declaración de apertura del proceso de insolvencia de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO, ordenada mediante Auto 2022-03-002579 de fecha 04/03/2022, operó la **TERMINACIÓN DE PLENO DERECHO** del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19´26, constituido mediante documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, de la Notaría Doce del Circulo de Cali, sobre los inmuebles que a continuación se relacionan, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CONCEPTO	DIRECCIÓN
370-950309	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE A – APTO 201 -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950326	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE A – APTO 402A -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950332	APARTAMENTO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 BLOQUE C – APTO 402C -EDIF MULTIFAMILIAR CORAL.
370-950206	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 75 –SOTANO 3 –APTO 201
370-950207	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 76 –SOTANO 3 –APTO 201
370-950208	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 77 –SOTANO 3 –APTO 402A
370-950209	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 78 –SOTANO 3 –APTO 402A
370-950286	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 17 –SOTANO 1 –APTO 402C
370-950287	PARQUEADERO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –PARQUEADERO 88 –SOTANO 1 –APTO 402C
370-950226	DEPÓSITO	CALLE 8 OESTE No. 4-98 EDIF MULTIFAMILIAR CORAL –DEPÓSITO –SOTANO 3 –APTO 201

**SEGUNDO: ORDENAR** la restitución de los bienes inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, objeto del contrato de fiducia mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (hoy en Liquidación Judicial Simplificado) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19´26, contenido en documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, de la Notaría Doce del Círculo de Cali, al haber de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO, por cuenta de este proceso liquidatorio.

**TERCERO: ORDENAR** que, por la Secretaría Administrativa y Judicial de la INTENDENCIA REGIONAL CALI de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, se comunique al NOTARIO DOCE DEL CIRCULO DE CALI, y ALIANZA FIDUCIARIA VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19´26, la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (hoy en Liquidación Judicial Simplificado) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19´26, contenido en documento privado del contenido en documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015, en cumplimiento de lo dispuesto en el Numeral 7º del Artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.

**CUARTO: ORDENAR** a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI que proceda a inscribir la presente providencia en el registro de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 7º del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.

**QUINTO: ORDENAR** la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI que, una vez efectuada la inscripción de la terminación del Contrato de Fiducia Mercantil contenido documento privado del 03 de febrero de 2015 y adición en fiducia mercantil con Escritura Pública 0247 del 13 de marzo de 2015 y la restitución de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226, con la respectiva titularidad del derecho de dominio en cabeza de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO, identificada con NIT. 900.220.409, proceda a inscribir el embargo en cumplimiento de lo ordenado mediante Auto 2022-03-002579 de fecha 04/03/2022 en cada uno de los bienes inmuebles de propiedad de la concursada.

**SEXTO: ORDENAR** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la entrega inmediata de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370-950332, 370-950206, 370-950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370-950226 al señor CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA en calidad de liquidador de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO."

9. Con escrito presentado en la Web Master el 30 de marzo de 2023, con número de radicación 2023-01-168579 del señor German Monroy Alarcón en calidad de apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A., interpuso Recurso de Reposición en contra del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023.

10. Con escritos presentados en la Web Master el 30 de marzo de 2023, con los números de radicado 2023-01-172039, 2023-01-172740 y 2023-01-173081

la señora Margarita María Prada Castellanos en calidad de apoderada del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19'26 PROPIEDAD HORIZONTAL interpone Recurso de Reposición en contra del Auto 2023-03-002453 del 24/03/2023 y solicitud de exclusión de bienes inmuebles de propiedad del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CORAL 19'26 de los Activos de la sociedad en concurso.

11. El Despacho corrió traslado de los recursos de reposición entre los días 21 al 25 de abril de 2023, actuación que consta en Traslado 2023-03-002905 del 20/04/2023, siendo descrito por el señor Carlos Humberto Pava Sierra en calidad de liquidador de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.- EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADO con radicación 2023-01-318034 del 24/04/2023, y por la señora Claudia Castrillón Mejía, en calidad de ex representante legal de la concursada, a través del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-340488 del 25/04/2023.
12. Por medio del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-754746 de fecha 19 de septiembre de 2023, el Liquidador de la sociedad concursada puso en conocimiento el concepto emitido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por virtud de una consulta elevada a dicha entidad por el Auxiliar de la Justicia.

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

### LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LOS COMUNICADOS EMITIDOS POR LA HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL

13. La Honorable Corte Constitucional en sentencia T-832 de 22 de septiembre de 2003, con ponencia del Magistrado Ponente Jaime Córdoba Triviño, al referirse a este punto manifestó:

*"Una vez precisado que la fecha de una sentencia corresponde a aquella en que se adoptó la decisión en ella contenida, y no a aquella en que los magistrados suscriben su texto o los salvamentos o aclaraciones de voto, y teniendo en cuenta la índole de los fallos de constitucionalidad y sus efectos erga omnes y no inter partes, se logran elementos de juicio para determinar los efectos temporales de los fallos de constitucionalidad: Cuando no se ha modulado el efecto del fallo, una sentencia de constitucionalidad produce efectos a partir del día siguiente a la fecha en que la Corte ejerció, en ese caso específico, la jurisdicción de que está investida, esto es, a partir del día siguiente a aquél en que tomó la decisión de exequibilidad o inexecutable y no a partir de la fecha en que se suscribe el texto que a ella corresponde o el de su notificación o ejecutoria."*

14. En dicha oportunidad se precisó que las sentencias en las que no se ha modulado los efectos del fallo, los producen desde el día siguiente en que se tomó la decisión de inexecutable, y no a partir de la fecha en que se suscribe el texto de la decisión, pues su afectación al ordenamiento jurídico se presenta con la adopción de la decisión por el órgano colegiado, así:

*"(...) independientemente de la fecha en que el texto se suscriba o de aquella posterior en que se consignen los salvamentos o las aclaraciones de voto, la fecha de la sentencia debe corresponder a aquella en que se adoptó. Es decir, debe tener la fecha correspondiente al día en que la Sección, la Sala o la Plenaria de la respectiva Corporación, según el caso, ejerció, para un caso concreto, el poder jurisdiccional de que está investida y tomó su decisión de acuerdo con la forma indicada en los reglamentos."*

*Las implicaciones de este mandato en la jurisdicción constitucional, y particularmente en sede de control constitucional, son claras, pues*

*la fecha de una sentencia es aquella en que fue tomada, es decir, aquella en que la Corte ejerció la jurisdicción de que está investida y actuó en defensa de la Constitución, bien manteniendo una norma legal en el ordenamiento jurídico, o bien excluyéndola de él. (...)”<sup>1</sup>*

- 15.** En el presente caso, la Honorable Corte Constitucional en comunicado de prensa 37 de 4 y 5 de octubre de 2023, informó sobre la declaratoria de inexecutable del inciso 2 del artículo 96 de la Ley 2277 de 2022, sin que se referenciara modulaciones temporales de su decisión, con lo que se advierte lo siguiente:

*“(…) La Constitución Política no regula expresamente los efectos de los fallos de constitucionalidad. Sí lo hace, en cambio, la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, pues en el artículo 45 dispone que “Las sentencias que profiera la Corte Constitucional sobre los actos sujetos a su control en los términos del artículo 214 de la Constitución Política, tienen efectos hacia el futuro a menos que la Corte resuelva lo contrario”. De acuerdo con esto, la regla general es que los fallos de constitucionalidad tienen efectos hacia el futuro, lo que no obsta para que la Corte profiera fallos de constitucionalidad condicionada de efectos temporales retroactivos o diferidos, si tal modulación resulta imprescindible para el cabal cumplimiento de su deber de defender la integridad de la Constitución.*

*Con todo, tal regulación estatutaria de los efectos temporales de los fallos de constitucionalidad no suministra elementos de juicio para solucionar el problema jurídico planteado: Los efectos son futuros tanto si se predicen a partir del día siguiente a la fecha de la sentencia como si se afirman a partir de su ejecutoria. Se impone, entonces, continuar con el esfuerzo hermenéutico emprendido.*

*En esa dirección, el artículo 56 de la misma ley ordena que las Altas Corporaciones de Justicia, por reglamento interno determinarán la forma como serán expedidas y firmadas las providencias, conceptos o dictámenes adoptados e incluir en él un término perentorio para consignar los motivos de disenso en los salvamentos o aclaraciones de voto. Este artículo, en su parte final dispone que “**La sentencia tendrá la fecha en que se adopte**”. (...)” (Negrilla fuera del texto original)<sup>2</sup>*

- 16.** De lo anterior, la Honorable Corte Constitucional concluye que sin perjuicio del trámite de notificación que debe surtir conforme al artículo 16 del Decreto 2067 de 1991, las normas sustraídas del ordenamiento por ser contrarias a la Constitución Política no pueden generar efectos a la espera de la ejecutoria del fallo o hasta que se surta el trámite de notificación.

- 17.** De igual forma, el Tribunal Constitucional, por medio de Auto 022 de 2013, estableció que:

*“(…) los comunicados de prensa no son simples noticias o resúmenes de las sentencias de la Corte, ni menos afirmaciones imprecisas sobre lo decidido por la Sala Plena. El comunicado de prensa sintetiza la ratio decidendi de la decisión de control de constitucionalidad y, en especial, expresa el contenido preciso de la parte resolutoria de la misma, bien sea de inhibición, exequibilidad simple o condicionada, o inexecutable, al igual que los fundamentos de los salvamentos y aclaraciones de voto. La función del comunicado de prensa, en ese orden de ideas, es equilibrar la necesidad que el texto completo de la sentida respectiva sea conocido, con la obligación de comunicar*

<sup>1</sup> Sentencia T-832 de 22 de septiembre de 2003, con ponencia del Magistrado Ponente Jaime Córdoba Triviño

<sup>2</sup> *Ibidem*

*de inmediato el sentido de la decisión y sus razones, habida cuenta su vínculo inescindible con los principios de legalidad y seguridad jurídica, lo que implica que los fallos que ejercen el control abstracto de inconstitucionalidad tengan efectos desde el momento en que se adoptan.*

*Lo anterior, quiere decir que, el fallo – sin surtir el trámite de notificación – produce efectos a partir del día siguiente a aquél en que tomó la decisión de exequibilidad (simple o condicionada) o inexecuibilidad y no a partir de la fecha en que se suscribe el texto que a ella corresponde, o el de su notificación o ejecutoria. (...)*

- 18.** Conforme a lo anterior, el comunicado de prensa 37 de 4 y 5 de octubre de 2023 emitido por la Corte Constitucional, en el que se informó sobre la decisión tomada en la sentencia C-390 de 4 de octubre de 2023, es vinculante y define los efectos temporales de inexecuibilidad desde el momento en que se tomó la decisión hacia el futuro dado que no se indicó un efecto temporal diferente.

#### **LOS DEBERES DEL JUEZ CONCURSAL PARA GARANTIZAR LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA**

- 19.** Según lo señalado por el artículo 2º del Código General del Proceso, todas las personas tienen derecho a un proceso judicial efectivo para proteger sus derechos y defensa, siguiendo un proceso justo y en un tiempo razonable. Los plazos procesales se deben respetar y su incumplimiento sin justificación se sancionará.

- 20.** Por lo tanto, es deber del Juez, como director del proceso, adelantar con la mayor diligencia las actuaciones necesarias para evitar la paralización de los procesos y en general garantizar la eficiente administración de justicia.

- 21.** El artículo 116 de la Constitución Política de Colombia, permite que se le conceda funciones judiciales excepcionales a las autoridades administrativas. En ese mismo sentido, el artículo 6 de la Ley 1116 de 2006 otorga a la Superintendencia de Sociedades la competencia como autoridad judicial en casos de insolvencia para sociedades mercantiles, comerciantes, patrimonios autónomos, sucursales de empresas extranjeras, entre otros.

- 22.** Por su parte, el artículo 124 del estatuto concursal señala que “En los casos no regulados expresamente en esta ley, se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.”, hoy en día Ley 1564 de 2012, atendiendo la naturaleza jurisdiccional de los procesos concursales. De ello que deba atenderse la legislación procesal para la resolución de controversias en las que la legislación especial carezca de norma específica, o en su defecto no haya disposición aplicable.

- 23.** De otra parte, el artículo 8 de la Ley 153 de 1887 indica:

*“Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.”*

- 24.** Dicha disposición es de gran relevancia en el ámbito del derecho procesal toda vez que proporciona una guía para abordar situaciones en las que la legislación no es explícita o no cubre a satisfacción los supuestos fácticos que pretende cobijar, otorgándosele al juez en el ejercicio de discrecionalidad la posibilidad de acudir a reglas de interpretación y analogía.

- 25.** Esta disposición consolida la máxima propia de la legislación procesal de servir para la instrumentalización de los derechos sustanciales, con lo que

su acogimiento obedece a la necesidad de garantizar prerrogativas superiores como lo son el debido proceso, la tutela judicial efectiva<sup>3</sup>, la legalidad, la seguridad jurídica y en general la confianza legítima que las discusiones tendrán solución como pilar del Estado Social de Derecho.

- 26.** En el mismo sentido, el artículo 12 del Código General del Proceso indica que cuando hay vacíos en la norma procesal se llenarán con las normas que regulen casos análogos y por tanto el juez determinará la manera de llevar a cabo los actos procesales, asegurando el respeto de los principios constitucionales y del derecho procesal.
- 27.** Adicionalmente, el artículo 11 del Código General del Proceso establece que, al interpretar la ley procesal, el juez debe tener en cuenta que el objetivo de los procedimientos es garantizar los derechos establecidos en la ley sustantiva. Cualquier duda en la interpretación de las normas del código se resolverá aplicando principios constitucionales y de derecho procesal, siempre protegiendo el debido proceso, el derecho de defensa y otros derechos fundamentales.
- 28.** En igual sentido, según lo establecido en el artículo 42 del Código General del Proceso, es deber del juez *"Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, presidir las audiencias, adoptar las medidas conducentes para impedir la paralización y dilación del proceso y procurar la mayor economía procesal."*
- 29.** Valga resaltar la importancia de cada aspecto del mismo:
- **Dirigir el proceso:** El juez bajo el deber de dirección del proceso, supervisa que las etapas del mismo se cumplan atendiendo la finalidad de la norma. Esto garantiza que el proceso se lleve a cabo de manera adecuada, protegiendo el debido proceso, la igualdad entre las partes y demás principios propios de la administración de justicia.
  - **Velar por su rápida solución:** La justicia retrasada equivale a la justicia denegada. La demora en la resolución de un caso puede tener graves consecuencias para las partes involucradas ya que prolonga la incertidumbre sobre la resolución de la controversia. El juez tiene el deber de tomar medidas para garantizar que el proceso avance de manera eficiente, evitando retrasos innecesarios y cumpliendo con los plazos establecidos por la ley.
  - **Presidir las audiencias:** Las audiencias se caracterizan por concentrar momentos dentro del proceso en los que se plantean los argumentos de la controversia, se define el litigio y su dirección, así como se expone el debate probatorio. El juez debe garantizar un ambiente imparcial y ordenado, asegurando que las partes tengan la oportunidad de ser escuchadas y que se respeten los principios del debido proceso.
  - **Adoptar las medidas conducentes para impedir la paralización y dilación del proceso:** La paralización y la dilación injustificada del proceso desdibuja la protección de la tutela judicial efectiva. El juez debe adelantar las actuaciones necesarias para evitar la parálisis del procedimiento bien sea porque se trate de actuaciones premeditadas de las partes, o por cualquier otra circunstancia que le sea ajena a los administrados. Esto garantiza que las controversias sean desenvueltas con prontitud y eficiencia.
  - **Procurar la mayor economía procesal:** La economía procesal se refiere a la gestión eficiente de los recursos judiciales, respetando el tiempo y recursos de las partes. El juez garantizará que el proceso se desarrolle de manera eficiente, evitando la repetición innecesaria de actos procesales o la

<sup>3</sup> Artículo 2 Ley 1564 de 2012

realización de procedimientos costosos que no contribuyan a la resolución del caso.

- 30.** Los anteriores lineamientos son esenciales para mantener la confianza en el sistema de administración de justicia, así como asegurar el desarrollo del concepto de Estado Social de Derecho.

**LOS EFECTOS DERIVADOS DEL COMUNICADO 37 DEL 4 Y 5 DE OCTUBRE DE 2023 EMITIDO POR LA HONORABLE CORTE CONSTITUCIONAL DE LA SENTENCIA C-390 DE 4 DE OCTUBRE DE 2023.**

- 31.** Teniendo en consideración lo indicado sobre la obligatoriedad y efectos imperativos de la declaratoria de inexecutable hecha por la Honorable Corte Constitucional, los deberes del juez como garante del ordenamiento jurídico, y la protección de los derechos superiores de los administrados, este Despacho, en ejercicio de ejecutar diligentemente su función de administración de justicia para impedir la paralización de los procesos y garantizar los derechos constitucionales de los administrados, adoptará como medida la transición normativa como se explica a continuación.
- 32.** Es de reiterar que los artículos 38 y 40 de la Ley 153 de 1887, que son aplicables por analogía a la presente situación por regular situaciones jurídicas semejantes de transición normativa, definen el curso de acción a aplicar en los procedimientos iniciados y no concluidos por la reglamentación del Decreto Legislativo 772 de 2020.
- 33.** De lo anterior, deberá observarse en cada caso si la situación en la que se transitará de una norma a otra, deviene de una disposición sustancial o procedimental pues en el primer caso se estará frente a la aplicación de lo señalado en el artículo 38 de la Ley 153 de 1887, y en el segundo supuesto frente a lo definido por el artículo 40 de la misma norma. En ambos casos se observará la proyección futura de los efectos de una ley derogada, atendiendo la ultraactividad de la ley<sup>4</sup>.
- 34.** Sea la oportunidad para resaltar que las normas procesales, como lo establece el artículo 13 del estatuto procedimental, son de interés público. Dado que la Ley 1116 de 2006 es una norma especial con reglas tanto procedimentales como sustantivas que siguen siendo válidas en el sistema legal, su cumplimiento es obligatorio.
- 35.** En este contexto, es fundamental abordar la interpretación y aplicación de las normas procesales de manera cuidadosa, considerando la secuencia de eventos en un proceso legal y cómo las modificaciones normativas pueden afectar tanto las etapas en curso como las futuras. Esto garantizará la coherencia en la administración de la justicia, así como la protección de los derechos de las partes involucradas en el proceso.
- 36.** Señala el artículo 624 del Código General del Proceso sobre el particular:

*"Modifíquese el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, el cual quedará así:*

*Artículo 40. Las leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.*

*Sin embargo, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los*

<sup>4</sup> Sentencia C-619 de 2001, Corte Constitucional, Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra

*términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se registrarán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtirse las notificaciones.*

*"La competencia para tramitar el proceso se regirá por la legislación vigente en el momento de formulación de la demanda con que se promueva, salvo que la ley elimine dicha autoridad"*

- 37.** Frente a la aplicación de esta disposición procesal, en Sentencia de 6 de agosto de 2014, expediente 50408, Magistrado Ponente Enrique Gil Botero, el Consejo de Estado indicó lo siguiente:

*"(...) Esta disposición consagra las reglas sobre aplicación de la ley respecto de las denominadas situaciones en curso, en virtud de lo cual señala: i) el primer inciso consagra la regla sobre el efecto general inmediato de las leyes procesales y la irretroactividad de la ley; ii) establece las reglas de ultractividad de las normas procesales para aquellas situaciones consolidadas al momento en que entra a regir la nueva legislación y señala algunas actuaciones que se entienden deben agotarse con base en las normas bajo las cuales se iniciaron y ; iii) fija una regla sobre competencia en la que da prevalencia a los principios de juez natural y de legalidad.(...)"*

- 38.** En el mismo sentido, en Sentencia C-619 de 14 de junio de 2001, la Corte Constitucional, Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra, señaló:

*"(...) Dado que el proceso es una situación jurídica en curso, las leyes sobre ritualidad de los procedimientos son de aplicación general inmediata. En efecto, todo proceso debe ser considerado como una serie de actos procesales concatenados cuyo objetivo final es la definición de una situación jurídica a través de una sentencia. Por ello, en sí mismo no se erige como una situación consolidada sino como una situación en curso. Por lo tanto, las nuevas disposiciones instrumentales se aplican a los procesos en trámite tan pronto entran en vigencia, sin perjuicio de que aquellos actos procesales que ya se han cumplido de conformidad con la ley antigua, sean respetados y queden en firme."*

- 39.** Asimismo, en la misma sentencia se indicó que:

*"(...) La necesidad de establecer cuál es la ley que debe regir un determinado asunto, se presenta cuando un hecho tiene nacimiento bajo la ley antigua pero sus efectos o consecuencias se producen bajo la nueva, o cuando se realiza un hecho jurídico bajo la ley antigua, pero la ley nueva señala nuevas condiciones para el reconocimiento de sus efectos."*

- 40.** Desde la perspectiva procesal, debe observarse que la referencia de "situaciones en curso" obedece a que los procedimientos están compuestos por una secuencia continua de acciones y etapas, con el propósito de concluir con una decisión judicial en la que se defina una situación. En ese orden de ideas, la jurisprudencia ha indicado que los operadores jurídicos deberán aplicar la transición normativa conforme lo expuesto, respetando aquellas situaciones consolidadas en las que deberá aplicarse la aplicación de ultractividad normativa del artículo 40 de la Ley 153 de 1887.

- 41.** Para los procesos en curso llevados bajo las disposiciones establecidas en el Decreto 772 de 2020, cada etapa o actuación procesal completada se entiende una situación consolidada y se encuentra revestida de validez legal, mientras que las demás actuaciones procesales que aún no se encuentra en

curso o que no han iniciado, son meras expectativas con lo que es sobre esto que deberá darse cumplimiento a la normatividad vigente, es decir la Ley 1116 de 2006.

- 42.** Como fundamento de lo anterior, el Consejo de Estado en sentencia de Sala Plena del 6 de agosto de 2014, expediente 50408, indicó:

*"(...) Por tanto, salvo que se establezca algo diferente por el legislador, los procesos judiciales siempre tendrán una dualidad procedimental pues, se tendrán las normas bajo las que se surtieron las situaciones consolidadas, y por otra parte, las que siguen a continuación de la entrada en vigencia de la nueva ley, que deberán surtirse con base en estas disposiciones. En este mismo sentido lo precisa la Corte Constitucional. (...)"*

- 43.** Sumado a lo anterior, la Corte Constitucional en Sentencia SU-037 de 2019, de Magistrado Ponente Luis Guillermo Guerrero Pérez, expuso los efectos temporales de la declaratoria de inexecutable, e indicó que:

*"(...) Así las cosas, en la actualidad, por regla general y salvo que se indique expresamente algo diferente en el fallo, la declaratoria de inexecutable de una disposición tiene efectos hacia futuro (ex nunc) y esto, según lo ha explicado esta Corte, encuentra sustento en los principios de seguridad jurídica y democrático, los cuales implican "la presunción de constitucionalidad de las normas que integran el sistema jurídico" mientras ella no sea desvirtuada por este Tribunal en una providencia con fuerza erga omnes, luego de surtirse un proceso de constitucionalidad abstracta.*

*En este orden de ideas, cuando esta Corporación declara la inconstitucionalidad de una norma sin retrotraer los efectos de su determinación, convalida de contera las situaciones jurídicas consolidadas a su amparo entre el instante en el que entró en vigencia y la fecha de la sentencia, pues las actuaciones adelantadas en ese lapso, en principio, se reputan como legítimas por haber sido ejecutadas en consonancia con el derecho positivo vigente. (...)*  
(...)

*En síntesis, la Corte Constitucional es la única autoridad que tiene la facultad de modular los efectos temporales de sus sentencias, lo cual ha realizado con base en una serie de criterios que pretenden racionalizar el uso de dicha atribución y procurar la mayor eficacia de la Constitución Política en cada asunto. Así pues, bajo ninguna circunstancia los operadores jurídicos pueden pretender a través de sus decisiones desconocer dicha competencia, pues ello resultaría contrario a los principios constitucionales de separación de poderes y de seguridad jurídica, así como a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 270 de 1996.- (...)"*

- 44.** En conclusión, y con base en la jurisprudencia citada, se hace necesario advertir que conservarán plena validez las etapas y actuaciones procesales agotadas hasta el 4 de octubre de 2023, fecha en la cual la sala plena de la Corte Constitucional en Sentencia C-390 declaró la inexecutable de la norma que extendía la prórroga del Decreto 772 y 560 de 2020.

- 45.** De igual forma, es importante indicar que estos procesos, llevados bajo la aplicación normativa del Decreto 772 de 2020, continuarán bajo la línea procesal allí establecida hasta tanto culmine la actuación procesal en la que se encontraba el 4 de octubre de 2023 (audiencia, término o recurso), de modo que una vez se concluya el proceso seguirá adelantándose bajo las normas concursales vigentes de la Ley 1116 de 2006.

**TRANSICIÓN NORMATIVA ENTRE EL DECRETO LEGISLATIVO 772 DE 2020 Y LA LEY 1116 DE 2006**

**46.** Con el fin de precisar el tránsito legislativo, es necesario precisar lo siguiente:

**47.** La Honorable Corte Constitucional, en sentencia C-378 de 2020, al hacer el estudio de constitucionalidad del Decreto 772 de 2020, advirtió que entre la legislación contenida en la Ley 1116 de 2006 y la norma de emergencia, se encuentran etapas semejantes como se indica a continuación:

*"(...) (i) la apertura y trámite del proceso, (ii) auto de calificación y graduación de créditos e inventario de bienes, (iii) la enajenación de activos, (iv) el acuerdo adjudicación de los bienes no enajenados y (v) la rendición de cuentas. Finalmente, hasta antes del decreto legislativo ahora analizado, este proceso previsto en la Ley 1116 de 2006 permanecía sin intervención relevante, pues el Decreto Legislativo 560 de 2020 no impactó la liquidación judicial. (...)"*

**CUADRO COMPARATIVO DE LOS PROCESOS DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL Y LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**

	<b>LEY 1116 DE 2006</b>	<b>DECRETO 772 DE 2020</b>
<p><b>PRIMERA ETAPA</b></p>  <p>Apertura y trámite del proceso</p>	Admisión / Decreto de apertura.	Admisión / Decreto de apertura.
	Nombramiento y posesión del liquidador.	Nombramiento y posesión del liquidador.
	Fijación de aviso por <b>10 días</b> .	Fijación de aviso por <b>10 días</b> .
	Medidas cautelares y diligencias de embargo y secuestro.	Medidas cautelares y diligencias de embargo y secuestro.
	Presentación de créditos al liquidador dentro de los <b>20 días</b> siguientes a la desfijación del aviso.	Presentación de créditos al liquidador dentro de los <b>10 días</b> siguientes a la desfijación del aviso. Liquidador debe presentar la estimación de los gastos de administración de la liquidación, incluyendo las indemnizaciones por terminación de contratos de trabajo y los gastos de archivo (15 días desde vencimiento de término para presentar créditos.)
<p><b>SEGUNDA ETAPA</b></p>  <p>Auto de calificación y graduación de créditos e inventario de bienes</p>	El Liquidador debe presentar inventario de activos del deudor ( <b>30 días</b> máximo desde su posesión.)	El liquidador debe presentar el proyecto de calificación y graduación de créditos a los quince ( <b>15 días</b> ) contados desde el vencimiento del término para presentar créditos.
	El Liquidador debe presentar proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto (para los acreedores con vocación de pago.) De <b>1 a 3 meses</b> .	Traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos y del inventario de bienes valorado (10 días)
	Traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos ( <b>5 días</b> ) y del inventario de bienes valorado ( <b>10 días</b> )	Traslado de objeciones presentadas ( <b>3 días</b> )
	Traslado de objeciones presentadas ( <b>3 días</b> ) Solicitudes de exclusión de bienes ( <b>6 meses</b> desde la apertura del proceso de liquidación judicial)	Solicitudes de exclusión de bienes ( <b>1 mes</b> desde la apertura del proceso de liquidación judicial) Auto escrito o por audiencia para resolver objeciones y aprobación del proyecto de calificación y graduación de créditos y del inventario de bienes presentado con la base contable del valor neto de liquidación.
	Audiencia para resolver objeciones y aprobación del proyecto de créditos y votos, así como del inventario valorado.	
<p><b>TERCERA ETAPA</b></p>  <p>La enajenación de activos</p>	Plazo para enajenación de activos ( <b>2 meses</b> )	Plazo para enajenación de activos ( <b>2 meses</b> )

	LEY 1116 DE 2006	DECRETO 772 DE 2020
<b>CUARTA ETAPA</b>  La adjudicación de bienes	El Liquidador debe elaborar acuerdo de adjudicación ( <b>30 días</b> ). Si no hay acuerdo, el Juez del concurso adjudica ( <b>15 días</b> )	Término para presentar acuerdo de adjudicación ( <b>10 días</b> ). Auto de adjudicación susceptible únicamente de recurso de reposición.
	Rechazo de adjudicaciones por acreedores ( <b>5 días</b> ). Si hay rechazo, hay lugar a Re adjudicaciones.	Entrega de bienes <b>20 días</b> .
<b>QUINTA ETAPA</b>  La rendición de cuentas Finales y Terminación del Proceso	Presentación de la rendición final de cuentas por el liquidador. (Traslado de <b>20 días</b> ; 2 días para descorre del liquidador)	Presentación de la rendición final de cuentas por el liquidador (traslado de <b>5 días</b> )
	Aprobación de la rendición final de cuentas y terminación del proceso.	Aprobación de la rendición final de cuentas y terminación del proceso.

**48.** En ese orden de ideas, la similitud de las etapas procesales concluye la posibilidad de transitar entre la legislación que perdió vigencia y la Ley 1116 de 2006. Por lo tanto, como lo indica el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, se procurará por respetar las actuaciones, términos y recursos que se encontraran en desarrollo para que una vez agotados estos, se dé aplicación a lo correspondiente en la Ley 1116 de 2006.

**LA TRANSICIÓN NORMATIVA EN EL PRESENTE CASO**

**49.** En aras de garantizar el debido proceso, este Despacho efectuará el control de legalidad al actual trámite concursal, conforme a las reglas dispuestas en el artículo 132 del Código General del Proceso.

**50.** De conformidad con la jurisprudencia antes citada, los efectos de la inexecutable de la norma que prorrogaba la vigencia del Decreto Legislativos 772 de 2020, tiene efectos a partir del 4 de octubre de 2023, razón por la cual, es necesario hacer la transición del proceso de liquidación judicial simplificada al proceso de liquidación judicial en los términos de la Ley 1116 de 2006 a partir de dicha fecha.

**51.** Bajo el panorama ampliamente descrito en precedencia, se procederá a resolver los recursos de reposición presentados por BANCOLOMBIA S.A. y el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con la Ley 1116 de 2006 y, en lo sucesivo, el proceso liquidatorio se continuará surtiendo conforme a las actuaciones y etapas propias del proceso de liquidación judicial regulado por esa norma.

**52.** Ahora bien. Si bien es cierto, el proyecto de calificación y graduación de créditos ya fue allegado por parte del Liquidador en el marco de este proceso concursal, conforme a lo establecido por el Decreto 772 de 2020, debe recordarse que, el inciso 2º del numeral 5º del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006, exige la presentación, además, del proyecto de determinación de derechos de voto, de manera que este Despacho ordenará al Liquidador que, en el término concedido en esta providencia, allegue con destino al expediente concursal, el referido proyecto de derechos de voto, para dar continuidad a este proceso bajo las reglas de la liquidación judicial prevista en la Ley 1116 de 2006.

**DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN**

Revisado en su integridad el expediente de este proceso concursal, el Despacho evidenció que, dentro del término de ejecutoria del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, fueron presentados recursos de reposición por parte de los siguientes acreedores, y a través de las radicaciones que a continuación se relacionan:

BANCOLOMBIA S.A.	2023-01-168579
EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL	2023-01-172039 2023-01-173081 2023-01-172740

**DEL RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR BANCOLOMBIA S.A.**

A través del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-168579 de fecha 31 de marzo de 2023, el apoderado especial de BANCOLOMBIA S.A., señor GERMÁN MONROY ALARCÓN, interpuso recurso de reposición contra el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, argumentando, entre otros, lo siguiente:

- Que BANCOLOMBIA S.A., en su calidad de acreedor del FIDEICOMISO CORAL 19´26, inició un proceso ejecutivo de mayor cuantía contra ALIANZA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO CORAO 19´26, ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., la señora CLAUDIA LORENA CASTRILLÓN MEJÍA y el señor EDGAR ANDRÉS CASTRILLÓN, del cual conoce el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, y se identifica con No. 76001310300420200006300.
- Que, el 7 de diciembre de 2020, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI profirió mandamiento ejecutivo.
- Que, dentro del mismo proceso ejecutivo, el juzgado de conocimiento "(...) decretó el embargo de los bienes inmuebles de propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA, en su condición de vocero y administrador del FIDEICOMISO CORAL 19´26, número 370-950226, 370-950289, 370-950209, 370-950207, 370-950332, 370-950309, 370-950288, 370-950208, 370-950206 y 370-950326 (...)"
- Que este Despacho, a través del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, "(...) dispuso la terminación de pleno derecho del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su condición de vocero y administrador del FIDEICOMISO CORAL 19´26, (...), desconociendo de plano el hecho de que el FIDEICOMISO CORAL 19´26 (...) adeuda a BANCOLOMBIA S.A. la suma de \$6.023.950.576.65 por concepto de capital, más la suma de \$1.411.254.653.92 por concepto de intereses, obligación incorporada en el pagaré 3265-31068149 (...)"
- Que, en la providencia recurrida, el Despacho "(...) no toma en cuenta que el FIDEICOMISO CORAL 19´26 (...) no está llamado a seguir la suerte de los fideicomisos de garantía y los encargos fiduciarios, a los que hace referencia exclusiva el artículo 50 de la Ley 1116 de 2006. Normativa que es clara en que los contratos de fiducia llamados a terminarse son aquellos que hayan sido celebrados "con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes", situación que no sucede en el caso que nos ocupa, ya que el fideicomiso en cuestión corresponde a uno de desarrollo inmobiliario."
- Que, al haber ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. transferido los bienes inmuebles al fiduciario, "(...) conformó un patrimonio autónomo, cuyo objeto

*es el desarrollo del proyecto inmobiliario, fideicomiso legitimado para adquirir obligaciones con terceros, las cuales entran a formar parte de este patrimonio autónomo.”*

- Que los bienes fueron transferidos al FIDEICOMISO CORAL 19´26, con el propósito de que este, en cumplimiento de su objeto, adelantara el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- Que, *“el FIDEICOMISO CORAL 19´26 fue incrementado en 3 bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 370-48310, 370-122414 y 370-72916 aportados por LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS y (...) MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA (...) con lo cual asumieron la condición de aportantes fideicomitentes, junto con la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (...)”*
- Que, respecto de los bienes inmuebles de propiedad FIDEICOMISO CORAL 19´26 se constituyó garantía hipotecaria a favor de BANCOLOMBIA S.A., con el fin de respaldar las obligaciones que el fideicomiso adquirió para la consecución de la finalidad para la cual fue constituido.
- Que, *“la finalidad del FIDEICOMISO CORAL 19´26, no lo constituye solo el desarrollo del proyecto de construcción sobre los inmuebles transferidos al patrimonio autónomo por los fideicomitentes aportantes, en este caso la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., LUIS EDUARDO HOYOS y MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA, sino que además; constituyen fines del fideicomiso, las obligaciones asumidas con terceros por el Patrimonio autónomo, las cuales deberán ser honradas por este antes de proceder con la restitución de los activos remanentes a los fideicomitentes (...)”*
- Que, *“(...) el artículo 50-4 y 50-7 de la Ley 1116 de 2006 es claro en que los contratos de fiducia mercantil o encargos celebrados que han de ser terminados y sobre los cuales se aplican los efectos previstos en esta específica disposición normativa, son aquellos contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios que hayan sido constituidos exclusivamente para amparar obligaciones propias o ajenas, es decir, se refiere expresamente a aquellos contratos de fiducia con fines de garantía. Situación que no se encuadra con la realidad del FIDEICOMISO CORAL 19´26, toda vez que este negocio fiduciario corresponde al de una fiducia inmobiliaria de conformidad con lo establecido en el contrato y en la Parte II, Título II, Capítulo Primero de la Circular Básica Jurídica (...) En ese sentido no está llamado legalmente a ser terminado en virtud del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.”*
- El recurrente cita el Auto 424-008754 proferido en el marco del proceso de liquidación judicial de ARAMSE S.A.S., en el que se estableció, entre otros, que *“(...) al referirse a negocios fiduciarios con una finalidad diferente a garantizar obligaciones, resulta claro que se conserva su eficacia jurídica, y en ese sentido el derecho de dominio sobre los bienes fideicomitados continuará en cabeza de la sociedad fiduciaria, manteniéndose separados de la liquidación, pese a que eventualmente el liquidador, como representante legal de la concursada deba cumplir las obligaciones señaladas en el respectivo contrato de fiducia mercantil, en cabeza de la hoy concursada.”*
- Que, *“(...) el FIDEICOMISO CORAL 19´26 al no haber sido constituido con el fin de garantizar obligaciones, sino con la finalidad de desarrollar un proyecto inmobiliario, debe conservar su eficacia jurídica, y deben mantenerse separados los bienes que conforman el patrimonio autónomo de la liquidación (...)”*
- Que no es de recibo, que dentro del proceso de liquidación judicial se incluyan bienes muebles o inmuebles que no hagan parte del patrimonio del deudor, ya que los bienes fideicomitados corresponden al dominio de

un patrimonio autónomo que fue constituido con un fin específico que no corresponde al de garantizar obligaciones propias o ajenas.

- Que, este Despacho, "(...) no puede desconocer el hecho de que la sociedad concursada no es la única fideicomitente y por lo tanto no puede extender los efectos del inicio de la liquidación judicial simplificada a terceros fideicomitentes aportantes y menos aún a acreedores legítimos del FIDEICOMISO CORAL 19´26, cuyas obligaciones a la fecha continúan insolutas."
- Que "no es legalmente posible disponer la cancelación del fideicomiso y la restitución de los activos a la sociedad concursada, sin que previamente el pasivo a cargo de FIDEICOMISO CORAL 19´26, haya sido previamente cancelado, lo anterior en línea con lo sostenido también por esta Superintendencia en su condición de juez de la liquidación en el proceso de la constructora ESMAR S.A (...)"

Por lo anteriormente expuesto, y en virtud de la aplicación de la línea jurisprudencial que se ha venido desarrollando en esta Entidad, el recurrente solicitó que se revoque en su totalidad la providencia recurrida, por cuanto el "(...) el ordenamiento jurídico debe propender por una aspiración de seguridad jurídica no solo respecto de la seguridad del contrato de fiducia como tal, que ante decisiones contradictorias podría afectarse desde su celebración; sino también desde el punto de vista del principio de seguridad jurídica (...)"

### **DEL RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL**

Por medio de los escritos identificados con los números de radicación 2023-01-172039, 2023-01-173081 y 2023-01-172740, la apoderada especial del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, señora MARGARITA MARÍA PRADA CASTELLANOS, presentó recurso de reposición en contra del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, manifestando, entre otras cosas, lo siguiente:

- Que, el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, inició proceso ejecutivo de menor cuantía contra la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para obtener el pago de las expensas comunes en mora por concepto de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, cuotas de energía u otros gastos causados por los bienes que a continuación se relacionan, ubicados en el edificio que representa, de propiedad del FIDEICOMISO CORAL 19´26:

INMUEBLE	FOLIO DE MATRICULA
APTO 201A	370-950309
PARQUEADERO 12 SOTANO 1	370-950281
DEPOSITO 3 SOTANO 1	370-950300
PARQUEADERO 14 SOTANO 1	370-950283
APTO 402A	370-950326
PARQUEADERO 77 SOTANO 3	370-950208
PARQUEADERO 78 SOTANO 3	370-950209
APTO 503B	370-950338
PARQUEADERO 49 SOTANO 2	370-950250
PARQUEADERO 50 SOTANO 2	370-950251
APTO 402 C	370-950252
PARQUEADERO 28 SOTANO 1	370-950297
CUARTO DE HOBBIES (DEL 503 B)	370-950301
APTO 402 C	370-950332
PARQUEADERO 17	370-950286
PARQUEADERO 18	370-950287

- Que, el proceso ejecutivo indicado en precedencia, le correspondió al JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, radicación

76001400302120190102600, y actualmente es de conocimiento del JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI.

- Que, el 27 de enero de 2020, el Juez de conocimiento libró mandamiento de pago, ordenando el embargo y retención de los dineros que se encuentren depositados o que posteriormente ingresen al FIDEICOMISO CORAL 19´26.
- Que, en el marco del proceso ejecutivo, se decretó el embargo y secuestro de los bienes inmuebles que a continuación se relacionan:

FOLIO DE MATRÍCULA	INMUEBLE
370-950338	APTO 503 B
370-950250	PARQUEADERO 49
370-950251	PARQUEADERO 50
370-950252	APTO 402 C
370-950309	APTO 201 A
370-950297	PARQUEADERO 28

- Que, el 14 de septiembre de 2022, se llevó a cabo la diligencia de secuestro de los parqueaderos 49 y 50, identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-950250 y 370-950251.
- Que, el proceso ejecutivo actualmente está en ejecución ante el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE CALI, está vigente y el expediente no ha sido remitido al proceso liquidatorio adelantado por la sociedad concursada.
- Que, los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. "(...) 370-950309; 370-950281; 370-950300; 370-950283; 370-950326; 370-950208; 370-950209; 370-950338; 370-950250; 370-950251; 370-950252; 370-950297; 370-950332; 370-950286 y 370-950287, son ocupados actualmente por familias de buena fe, quienes adquirieron los inmuebles del Proyecto Constructivo CORAL 19´26 desarrollado por ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. y pagaron el precio de estos a través de los encargos fiduciarios individuales del FIDEICOMISO CORAL 19´26 (...) sin que la sociedad en liquidación haya efectuado el pago de la hipoteca parte correspondiente a la entidad financiera, como requisito necesario para perfeccionar la transferencia de dominio."
- Que, el día 17 de mayo de 2022, el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 P.H., radicó solicitud de exclusión de bienes inmuebles de propiedad del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CORAL 19´26 de los activos de la sociedad concursada, a la que le fue asignada la radicación 2022-01-476947, la cual resalta en el recurso, no fue contestada.
- La recurrente solicitó a este Despacho, como pretensión principal, que se revoquen los numerales 1º, 2º, 3º, 4º y 5º de la parte resolutoria del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, argumentando que la terminación de los contratos de fiducia está condicionada a lo establecido en el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.
- Que, el Juez del Concurso, en la providencia recurrida, no realizó un análisis de la naturaleza contractual del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO CORAL 19´26, para entrar a determinar qué tipo de fideicomiso es y si corresponde a los patrimonios autónomos que, de acuerdo al objeto contractual, se constituyeron sobre bienes propios de la concursada en calidad de constituyente para amparar obligaciones propias o ajenas, o respecto de bienes de la sociedad concursada con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas, respecto de contratos de fiducia mercantil que hayan sido celebrados por ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

- Que, el contrato de fiducia constitutivo del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CORAL 19´26, tiene las siguientes características: "1. Lo suscribe ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, 2. Tiene como OBJETO el desarrollo de UN PROYECTO CONSTRUCTIVO, 3. El proyecto constructivo se desarrollaría respecto de los inmuebles de propiedad de tres (3) personas a saber: i) FMI 370-122414 de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS; ii) FMI 370-72916 de propiedad de la señora MARIA EUGENIA VILLAMIL; iii) FMI 370-48310 de propiedad de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.- EN LIQUIDACION. 4. Tiene BENEFICIARIOS DE PGO, entre los cuales se encuentran los propietarios de los inmuebles."
- Que el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO CORAL 19´26 es un contrato de fiducia mercantil de desarrollo inmobiliario y no de garantía, y por lo tanto no está llamado a finalizarse de pleno derecho ni a terminarse por el efecto de la apertura del proceso de liquidación judicial de la sociedad concursada.

Como pretensiones subsidiarias, la recurrente planteó las siguientes:

**"PRIMERA SUBSIDIARIA:** En caso de que el Juez del concurso no acceda a revocar en su integridad el auto de fecha 24 de marzo, notificado por estado del 27 de marzo de 2023, solicito **REVOCAR PARCIALMENTE LOS NUMERALES 1º, 2º, 3º, 4º Y 5º** de la parte resolutive del auto, por cuanto de acuerdo al contrato de Fiducia Mercantil de fecha 3 de febrero de 2015, constitutivo del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO CORAL 19´26**, los propietarios de los inmuebles sobre los cuales se **construyó el EDIFICIO CORAL 19´26 PH son varios y NO UNICAMENTE LA SOCIEDAD ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.- EN LIQUIDACION:** i) FMI 370-122414 de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS; ii) FMI 370-72916 de propiedad de la señora MARIA EUGENIA VILLAMIL; iii) FMI 370-48310 de propiedad de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.- EN LIQUIDACION. (ver cláusula primera numeral 7 y cláusula tercera, numeral 3.3)

Por lo anterior, al juez del concurso debe modificar el auto que se recurre para ordenar la restitución de los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 370-950309, 370-950326, 370- 950332, 370-950206, 370- 950207, 370-950208, 370-950209, 370-950286, 370-950287 y 370- 950226, de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, en proporción que le corresponda los tradentes y titulares del derecho de dominio de los predios sobre los cuales se construyó el proyecto a saber:

i) FMI 370-122414 de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS; ii) FMI 370-72916 de propiedad de la señora MARIA EUGENIA VILLAMIL;  
iii) FMI 370-48310 de propiedad de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.- EN LIQUIDACION.

**SEGUNDA SUBSIDIARIA:** En caso de que el Juez del concurso no acceda a revocar en su integridad el auto de fecha 24 de marzo, notificado por estado del 27 de marzo de 2023, Y/O **REVOCAR PARCIALMENTE LOS NUMERALES 1º, 2º, 3º, 4º Y 5º** de la parte resolutive del auto, solicito que se tengan como presentadas las acreencias a favor **del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 P.H.**, que se cobran en el proceso ejecutivo ante el Juzgado 8 Civil Municipal de Ejecución de Cali, radicación No. 76001400302120190102600, de acuerdo a los estados de cuenta que se anexan a este recurso."

**DEL PRONUNCIAMIENTO DEL LIQUIDADOR DE LA SOCIEDAD CONCURSADA, FRENTE A LOS RECURSOS INTERPUESTOS CONTRA EL AUTO 2023-03-002453 DE FECHA 24 DE MARZO DE 2023.**

Por medio del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-318034 de fecha 26 de abril de 2023, el Liquidador de la sociedad concursada, señor CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA, recorrió el traslado que, en el marco de este proceso concursal, se realizó de los recursos de reposición presentados por los apoderados de BANCOLOMBIA S.A. y el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, contra el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023.

En ese sentido, el auxiliar de la justicia manifestó, en términos generales, lo siguiente, de cara a los recursos formulados:

- Que, el día 28 de agosto de 2023, la sociedad concursada celebró un acuerdo privado para la adquisición de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 370-72916 y 370-122414, con los señores MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA y LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS.
- Que, en el referido acuerdo, se pactó que ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. pagaría a los señores LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS y MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA, la suma de \$1.600.000.000.
- Que, en el año 2013, ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. "(...) *negoció la adquisición de un primer lote con destino al proyecto, cuyo propietario era el señor Iván Ramírez Bustamante. El lote se identificaba con el folio de matrícula inmobiliaria 370-48310 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali (...)*", sobre el cual se pactó como precio de venta la suma de \$400.000.000.
- Que, dicha compraventa, fue protocolizada mediante Escritura Pública No. 0125 del 29 de noviembre de 2013 en la NOTARÍA OCTAVA DE CALI, y la propiedad del lote fue transferida a la concursada en ese mismo año.
- Ahora bien, con relación a los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria 370-72916 y 370-122414, el auxiliar de la justicia indicó lo siguiente:

- **370-72916:** que, el bien inmueble correspondiente a este folio de matrícula inmobiliaria, fue negociado en el año 2014 junto con el 370-122414, con los señores MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA y LUIS EDUARDO GONZÁLEZ HOYOS (Q.E.P.D.).

Que, el precio de venta se pactó en \$678.034.000, y la compraventa se protocolizó mediante Escritura Pública No. 1713 de fecha 30 de diciembre de 2014 en la NOTARÍA DOCE DE CALI. "(...) *el precio fue pagado y recibido a entera satisfacción por los vendedores (...)*".

- **370-122414:** que, el bien inmueble correspondiente a este folio de matrícula inmobiliaria, fue negociado en el año 2014 con el señor LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS (Q.E.P.D.), quien era el propietario.

Que, el precio de venta se pactó en \$271.966.000 y la compraventa se protocolizó mediante Escritura Pública No. 1714 de fecha 30 de diciembre de 2014 en la NOTARÍA DOCE DE CALI. "(...) *el precio fue pagado y recibido a entera satisfacción por el vendedor (...)*".

- Que, "el 3 de febrero de 2015 se constituyó contrato privado mercantil inmobiliaria de Administración denominado FIDEICOMISO CORAL 19´26, en donde se especificó las condiciones del mismo."
- Que, "el 13 de marzo de 2015, mediante Escritura Pública No. 0247 de la NOTARÍA DOCE DE CALI, se constituyó incremento al FIDEICOMISO CORAL 19´26 transferencia de dominio con los bienes de propiedad de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. (...)"
- Que, los bienes con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-72916, 370-122414 y 370-48310, son de propiedad de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., al haber sido comprados a los señores MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA, LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS y HERNAN RAMÍREZ BUSTAMANTE.
- Que, "(...) para evitar un doble costo de registro el título de venta y el título de fiducia mercantil, se optó en su momento por realizar de una vez la transferencia a título de fiducia mercantil para no tener que incurrir dos veces en el mismo costo de registro y esa es la razón por la cual los vendedores en marzo del 2015, tres meses después de la venta, comparecieron a incrementar el fideicomiso como aportantes, a quienes se reitera, ya se les había cancelado la totalidad del precio pactado y lo declararon recibido a entera satisfacción y la cual en la misma se constituyó la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCOLOMBIA S.A."
- Que, "(...) los tres inmuebles sobre los cuales se desarrolló el proyecto inmobiliario Coral 19'26 fueron comprados por Artefacto y pagados directamente por Artefacto a los vendedores. Tan es así, que el pago del precio pactado fue realizado con recursos propios de la constructora que para el primer inmueble fue cancelado en el año 2013 y para los dos siguientes inmuebles fue cancelado en diciembre del 2014."
- Que, "La adición en Fiducia fue otorgada mediante Escritura Pública No. 0247 de marzo 13 del 2015 y como segundo acto se constituyó la hipoteca abierta a favor de Bancolombia S.A., puesto que ya se iba a dar inicio a la obra."
- Que, "(...) los inmuebles transferidos en fiducia mercantil fueron adquiridos y pagados por Artefacto Constructores S.A. con sus propios recursos antes del incremento en fiducia y constitución de la hipoteca de manera que no puede el banco argumentar que dichos inmuebles fueron adquiridos con el producto de la financiación del crédito constructor puesto que fueron pagados en el 2013 y el 2014 y la hipoteca fue constituida en marzo de 2015 y el desembolso del crédito ocurrió meses después."
- Que, una vez se incrementó el fideicomiso, los 3 inmuebles referenciados en precedencia, fueron englobados a través de la Escritura Pública No. 1758 de fecha 29 de septiembre de 2016, surgiendo la matrícula inmobiliaria No. 370-945966.
- Que, luego del englobe, fue otorgado el reglamento de propiedad horizontal, del que se derivaron 39 apartamentos con sus parqueaderos respectivos, depósitos, cuartos de hobbies y demás zonas comunes.
- Que, a la fecha, ARTEFACTO CONSTRUCTORA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, se encuentra registrada en el Fideicomiso CORAL 19´26 en calidad de Fideicomitente y beneficiario con el 100 % de los derechos.

Con relación al recurso de BANCOLOMBIA S.A., indicó el Liquidador lo siguiente:

- Que, el 21 de abril de 2023, se notificó al JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, sobre el inicio del proceso de Liquidación Judicial de la sociedad concursada, y se le informó, entre otros, que las actuaciones desarrolladas con posterioridad al inicio del proceso, serán nulas y su declaratoria corresponderá al Juez del Concurso.
- Que, el día 2 de junio de 2022, el auxiliar de la justicia radicó ante el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, "(...) recurso de reposición a la medida de embargo y secuestro, solicitando igualmente medida de control de legalidad al proceso radicación 76001310300420200006300, (...)" sin que a la fecha del memorial el juzgado haya resuelto el recurso.
- Que, el liquidador solicitó al referido juzgado la remisión del expediente del proceso ejecutivo. Sin embargo, el juzgado 37 civil municipal de Cali avocó conocimiento del ejecutivo y fijó fecha de la diligencia de secuestro para el día 9 de mayo de 2023.
- Que, al revisar el expediente concursal, no evidenció que el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI hubiere remitido el proceso ejecutivo No. 76001310300420200006300.
- Que, el 10 de abril de 2023, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, profirió el Auto No. 358, en el que requirió a BANCOLOMBIA S.A., para que manifieste si prescinde de continuar la ejecución contra los demandados ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y los señores CLAUDIA LORENA CASTRILLON MEJÍA y EDGAR ANDRES CASTRILLON, advirtiéndole que, en caso de no hacer pronunciamiento, se continuará la ejecución únicamente con los referidos demandados.
- Que, "**BANCOLOMBIA S.A. se equivoca al desconocer que los negocios fiduciarios son actos de confianza donde una persona confía a una sociedad fiduciaria en este caso (ALIANZA FIDUCIARIA S.A), uno o más bienes con la posibilidad de transferir o no la propiedad de estos, con un objeto y una finalidad específica (MULTIFAMILIAR CORAL 19'26) bien sea en beneficio del propio fideicomitente o de un tercero. Donde en el presente caso ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, tiene la calidad de Fideicomitente y Beneficiario en el 100% del Fideicomiso, en razón a que los inmuebles transferidos en fiducia mercantil fueron adquiridos y pagados por Artefacto Constructores S.A. con sus propios recursos antes del incremento en fiducia y constitución de la hipoteca.**"
- Que, "(...) ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S fue quien constituyo el contrato mercantil para la realización del proyecto de Coral 19'26, eligiendo como administrador y vocero de su fideicomiso a Alianza Fiduciaria S.A., obteniendo ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. en liquidación judicial la figura de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO dentro del FIDEICOMISO CORAL19'26."
- Que, el Fideicomitente "es la persona que celebra el contrato fiduciario con la sociedad fiduciaria, quién le encomienda una gestión determinada para una finalidad específica, y transfiere o entrega los bienes objeto del contrato, y es quien suministra las instrucciones a la fiducia, y sus obligaciones y derechos están establecidos en el artículo 1236 y siguientes del Código del Comercio"
- Que, "(...) **la figura de Beneficiario** dentro del negocio fiduciario es quien recibe los beneficios que se deriven de la ejecución del contrato de fiducia, es decir, los bienes transferidos junto con sus frutos y rendimientos generados al momento de finalizar el contrato. Donde puede ser el mismo Fideicomitente o un tercero designado, es decir que los bienes transferidos a una fiducia es la que se denomina patrimonio autónomo, donde dichos bienes

*salen real y jurídicamente del patrimonio del fideicomitente (ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.) como lo estipula los artículo 1226 y en el caso de la terminación del fideicomiso el artículo 1242 del Código de Comercio”*

- Que "(...) BANCOLOMBIA S.A no puede desconocer que a la terminación del negocio fiduciario los bienes fideicomitados pasan nuevamente a Artefacto Constructores S.A.S en liquidación judicial, por tener la calidad de fideicomitente y beneficiario en un 100%, siendo el único aportante de bienes dentro de este al adquirir los inmuebles transferidos en fiducia mercantil con sus propios recursos antes del incremento en fiducia y constitución de la hipoteca. Y como tal con ello es para garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. (...)”
- Que, "(...) al terminar la Superintendencia de Sociedades el contrato de Fiducia mercantil y los bienes inmuebles que hacen parte del patrimonio del fideicomiso y que no se encuentran prometidos en venta a favor de terceros pasan a la liquidación Judicial, siendo ello para garantizar las obligaciones contraídas dentro del patrimonio autónomo y de terceros, dado que las obligaciones contraídas por Artefacto Constructores S.A.S la mayoría son del resultado del proyecto Multifamiliar Coral 19´26, y que el mismo BANCOLOMBIA S.A.S se acreditó el 16 de mayo de 2022 haciendo valer su acreencia ante la Liquidación Judicial.”
- Que, "(...) BANCOLOMBIA S.A. confunde el negocio fiduciario y sus diferentes modalidades con la ley 1116 de 2006, en razón a que, en el presente caso, estamos ante una fiducia mercantil en el tipo inmobiliaria, y no ante la figura de fiducia en garantía, ya que como bien se menciona anteriormente es para garantizar cumplimiento de obligaciones donde está debía constituirse desde el inicio del proyecto Coral19´26, y no como BANCOLOMBIA S.A erróneamente argumenta.”
- Que, "(...) la ley 1116 de 2006 no enmarca que fiducias se terminan y cuales no, ya que expresa tácitamente que son todos **"los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor"**, y su terminación de pleno derecho es con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes, estando correctamente el Juez del Concurso en el presente caso al ordenar la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, donde las obligaciones del fideicomitente adquiridas por cuenta del patrimonio autónomo serán tenidas en cuenta como acreedores con garantía prendaria o hipotecaria, de acuerdo con la naturaleza de los bienes fideicomitados de acuerdo con la prelación legal dentro de la Calificación, Graduación y derecho de voto.”
- Que, " (...) la Superintendencia de Sociedades no ha incurrido en error al terminar el fideicomiso Coral 19´26, ya que los bienes inmuebles que hacen parte del patrimonio del fideicomiso que no se encuentran prometidos en venta a favor de terceros pasan a la liquidación Judicial, para garantizar las obligaciones contraídas dentro del patrimonio autónomo y de terceros, en razón a que las obligaciones contraídas por Artefacto Constructores S.A.S la mayoría son del resultado del proyecto Multifamiliar Coral 19´26, y este debe terminar de pleno derecho con base en la Ley 1116 de 2006 y Código de Comercio.”
- Que, " (...) por ahorro de escrituración se solicitó que los señores MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA Y LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS hicieran la transferencia directamente de los inmuebles en una sola escritura pública No. 0247 del 13 de marzo de 2015 de la Notaria 12 de Cali, sin que esta actuación reconociera que los bienes inmuebles transferidos pertenezcan actualmente a los señores MARIA EUGENIA VILLAMIL HERRERA Y LUIS EDUARDO GONZALEZ HOYOS , dado que su condición de aportantes al fideicomiso no los hace acreedor de beneficios dentro del fideicomiso coral

19´26, ya que Artefacto Constructores S.A.S en liquidación judicial es quien compro los inmuebles **370- 48310,370122414 y 370-72916**, con sus propios recursos antes del incremento en fiducia y constitución de la hipoteca (...)"

- Que, "(...) al cancelar el negocio fiduciario es para garantizar las obligaciones contraídas dentro del patrimonio autónomo y de terceros el que se encuentra incluido el recurrente **BANCOLOMBIA S.A.**"
- Que, en la Liquidación de ESMAR S.A. e INGENCASA INGENIEROS S.A., distinto a lo que sucede con ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., dichas sociedades no actúan como únicos fideicomitentes, por lo que la decisión del Juez del Concurso de no Liquidar dicho patrimonio autónomo, es porque "(...) *mal haría en extender los efectos del proceso de liquidación judicial a las demás sociedades que no están en liquidación y hacen parte del patrimonio autónomo (...)*"

Con relación al recurso del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, indicó el Liquidador lo siguiente:

- Que, el proceso ejecutivo de menor cuantía iniciado por el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 en contra de ALIANZA FIDUCIARIA, no es de conocimiento del auxiliar de la justicia, por cuanto el mismo es en contra de la sociedad fiduciaria; de manera que dicho expediente no puede ser remitido para ser incorporado en la Liquidación de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.
- Reitera al Liquidador que, los bienes fideicometidos son de propiedad de la sociedad concursada, según ha sido expuesto a lo largo del memorial.
- Que, de las matrículas inmobiliarias objeto del proceso ejecutivo mencionado por la recurrente, sólo una de ellas corresponde a un inmueble de propiedad de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., cual es el 370-950309 apartamento 201 A, el cual, según informa el Liquidador, no se encuentra prometido en venta a terceros.
- Que, las demás matrículas inmobiliarias mencionadas por el recurrente, obedece a obligaciones de hacer, es decir, de escrituración.
- Que, los inmuebles relacionados por la recurrente no hacen parte del inventario relacionado en la liquidación judicial, solamente el referido al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 370-950309, el cual se encuentra desocupado.

#### **DEL PRONUNCIAMIENTO REALIZADO POR LA SEÑORA CLAUDIA LORENA CASTRILLÓN MEJÍA, EX REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CONCURSADA**

Por medio del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-340488 de fecha 27 de abril de 2023, la ex representante legal de la sociedad concursada, señora CLAUDIA LORENA CASTRILLÓN MEJÍA, recorrió el Traslado que, en el marco de este proceso concursal, se realizó de los recursos de reposición presentados en contra del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023.

Así las cosas, la ex representante legal de la sociedad concursada se refirió a los recursos de reposición objeto de este proveído, señalando, en términos generales, lo siguiente:

- Que, la "(...) *afirmación sobre la cual se intenta sustentar la solicitud de exclusión de los activos resultantes y existentes en el Fideicomiso Coral*

19'26, descritos en el numeral 11 del auto recurrido y que resultaron del englobe de los tres inmuebles iniciales relacionados en el párrafo anterior y que posteriormente fueron sometidos al reglamento de propiedad horizontal, carece de sustento legal alguno puesto que Artefacto Constructores S.A.S. – en Liquidación Judicial, adquirió a título de venta durante los años 2013 y 2014, los tres inmuebles propiedad de los señores Iván Ramírez Bustamante, María Eugenia Villamil Herrera y Luis Eduardo González Hoyos (Q.E.P.D) de acuerdo a las siguientes escrituras públicas que se adjuntan como prueba documental de lo afirmado (...)"

- Que, como quiera que el único propietario de los 3 bienes inmuebles con los cuales se conformó el Patrimonio Autónomo Coral 19'26 es ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, también lo es de los bienes inmuebles que a continuación se relacionan:
  - Matrícula 370-950332 - Apartamento 402C
  - Matrícula 370-950286 - Parqueadero 17 asignado al Apartamento 402C
  - Matrícula 370-950287 - Parqueadero 18 asignado al Apartamento 402C
  - Matrícula 370-950309 - Apartamento 201A
  - Matrícula 370-950206 – Parqueadero 75 asignado al Apartamento 201A
  - Matrícula 370-950207 - Parqueadero 76 Asignado al Apartamento 201A
  - Matrícula 370-950226 – Depósito 8 asignado al Apartamento 201A
  - Matrícula 370-950326 – Apartamento 402A
  - Matrícula 370-950209 - Parqueadero 88 Asignado al Apartamento 402A
  - Matrícula 370-950208 - Parqueadero 77 asignado al Apartamento 402A
- Que, como quiera que los Patrimonios Autónomos no son personas jurídicas, son entes jurídicos que se constituyen para un fin específico y su propietario es su Fideicomitente, quien, en consecuencia, es el propietario de los bienes fideicometidos.
- Que, "(...) muy por el contrario a la afirmación del apoderado de Bancolombia S.A., la vocación del Patrimonio Autónomo Coral 19'26 sí es la de garantizar las obligaciones contraídas por su Fideicomitente y propietario inicial; tan es así que como bien se expresa en el escrito presentado por el Banco, la referencia exclusiva que hace el artículo 50 de la Ley 1116 de 2006 determina que los contratos de fiducia llamados a terminarse son aquellos que hayan sido celebrados "con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes" lo cual en efecto fue lo acontecido con Artefacto Constructores S.A.S. - En liquidación Judicial quien con sus propios bienes adquiridos en los años 2013 y 2014, conformó el Patrimonio Autónomo Coral 19'26 que garantizó las obligaciones del desarrollo inmobiliario llevado a cabo, no sólo con el banco sino también con distintos terceros que hoy se han hecho parte dentro del proceso liquidatorio de la Concursada, quienes tienen tanto derecho como el banco y demás acreedores que serán graduados de acuerdo a la calificación de créditos que como Juez del Concurso se proferirá en el momento procesal correspondiente."
- Que, "(...) Los tres apartamentos de Coral 19'26 con sus parqueaderos y depósitos son activos de la Concursada y sin duda alguna, deben mantenerse dentro de la masa de la liquidación a fin de ser realizados y posteriormente distribuir el producto de dicha realización entre los distintos acreedores que se han hecho parte del proceso liquidatorio, de acuerdo al grado de prioridad que les corresponda."

Por lo anterior, solicitó la señora CLAUDIA LORENA CASTRILLÓN MEJÍA que se confirmen las decisiones adoptadas a través del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023.

## **PRONUNCIAMIENTO DEL DESPACHO**

Luego de realizar una lectura íntegra de los recursos de reposición presentados en contra del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, por parte de BANCOLOMBIA S.A. y el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 P.H., así como de los memoriales por medio de los cuales el Liquidador de la sociedad concursada, señor CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA, y la señora CLAUDIA LORENA CASTRILLÓN MEJÍA, ex representante legal de la deudora, recorrieron los recursos objeto de este pronunciamiento, el Despacho procede a pronunciarse para efectos de resolver lo que en derecho corresponde.

Así las cosas, en primera medida, es necesario poner de presente las situaciones fácticas y jurídicas acaecidas de manera previa y posterior a la celebración del contrato de fiducia mercantil conforme al cual se constituyó el FIDEICOMISO CORAL 19´26, cuya terminación fue solicitada por el auxiliar de la justicia, y a la que se oponen los hoy recurrentes:

- ✓ El día 3 de febrero de 2015, la señora CLAUDIA LORENA CASTRILLON MEJÍA, en su condición de representante legal de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., y el señor FELIPE OCAMPO HERNÁNDEZ, en su condición de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., suscribieron Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, titulado "FIDEICOMISO CORAL 19´26"; según puede evidenciarse del contrato de fiducia aportado como anexo a los escritos identificados con los números de radicación 2023-01-173081 de fecha 4 de abril de 2023, y 2023-01-318034 de fecha 24 de abril de 2023.
- ✓ En la cláusula primera del contrato referido en precedencia, relativa a las "DEFINICIONES" para efectos de interpretación de ese negocio jurídico, se estableció, entre otros, que el Fideicomitente *"es la persona con las condiciones anotadas en la comparecencia de este documento quien de igual manera será el DESARROLLADOR DEL PROYECTO."*
- ✓ En el epígrafe del contrato de fiducia, se estableció que ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. actúa como EL FIDEICOMITENTE Y EL DESARROLLADOR DEL PROYECTO; y en la cláusula primera del mismo contrato, se señaló, además, como único beneficiario del fideicomiso CORAL 19´26 al FIDEICOMITENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO, tal como puede evidenciarse a continuación:

3. **EL FIDEICOMITENTE:** Es la persona con las condiciones anotadas en la comparecencia de este documento quien de igual manera será el **DESARROLLADOR DEL PROYECTO.**
4. **LOS BENEFICIARIOS:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO.**

En el mismo sentido, la cláusula decima sexta del contrato, establece que el beneficiario del fideicomiso es el FIDEICOMITENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO:

**CLAUSULA DECIMA SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Son **BENEFICIARIOS** del presente contrato:  
**EL FIDEICOMITENTE Y DESARROLLADOR DEL PROYECTO.**

- ✓ En el mismo contrato, se indicó, que el proyecto que será desarrollado bajo el esquema de fiducia, se realizará en los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-122414, 370-72916 y 370-48310, los cuales, el primero es de propiedad del señor LUIS EDUARDO GONZÁLEZ HOYOS, y el segundo de éste y la señora MARÍA EUGENIA VILLAMIL, y el tercero de propiedad del Fideicomitente, entiéndase, ARTEFACTO

CONSTRUCTORES S.A.S. hoy en Liquidación Judicial, tal como puede evidenciarse a continuación:

8. **EL INMUEBLE:** Son los tres (3) predios sobre los cuales se levantará **EL PROYECTO**, los predios identificados con los folios 370-122414 y 370-72916 son de propiedad del señor Luis Eduardo González Hoyos el primero y el segundo es propiedad de éste y de la señora María Eugenia Villamil. El predio identificado con el folio 370-48310 es de propiedad del FIDEICOMITENTE.

- ✓ Mediante Escritura Pública No. 0247 de fecha 13 de marzo de 2015 de la NOTARÍA DOCE DE CALI, visible a partir del folio 47 del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-318034 de fecha 26 de abril de 2023, la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., hoy en Liquidación Judicial, el señor LUIS EDUARDO GONZÁLEZ HOYOS, la señora MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA y la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO CORAL 19'26; protocolizaron el "INCREMENTO AL FIDEICOMISO CORAL 19'26. NIT 830.053.812-2 (CÓDIGO 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL)", y constituyeron una hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCOLOMBIA S.A.
- ✓ En la cláusula novena del anotado instrumento público, se estableció que los derechos de beneficio derivados del incremento realizado al FIDEICOMISO CORAL 19'26, serán a favor del Fideicomitente y Desarrollador del Proyecto, que, para el caso de marras, es únicamente ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., hoy en Liquidación Judicial:

NOVENO. BENEFICIO. Conforme a lo previsto en la Cláusula Primera, Numeral Cuarto, del Contrato de Fiducia mercantil que dio origen al Fideicomiso Coral 19'26, los derechos de beneficio derivados del presente incremento serán a favor del Fideicomitente y Desarrollador del Proyecto.

Este texto no tiene validez exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

- ✓ Según fue manifestado por el Liquidador y la ex representante legal de la sociedad concursada en los escritos mediante los cuales recorrieron los recursos de reposición objeto de este proveído, y como consta en el documento visto a partir del folio 18 del anexo AAA del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-318034 de fecha 26 de abril de 2023, el día 28 de agosto de 2013, los señores MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA y CLAUDIA LORENA CASTRILLÓN MEJÍA, suscribieron un documento denominado "ACUERDO PRIVADO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES" en calidad de "vendedores", con la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de "comprador".
- ✓ En la cláusula segunda del referido documento, se estableció que los "vendedores" y ARTEFACTO CONSTRUCTORA S.A.S., "han llegado a un acuerdo económico para la adquisición de los inmuebles mencionados, cuya cabida y linderos reposan en las Escrituras Públicas No. 4171 de 1984 de la Notaría 10 de Santiago de Cali y No. 4472 de 1984 de la Notaría 3 de Santiago de Cali, (...)", refiriéndose a los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-72916 y 370-122114.
- ✓ En la cláusula quinta del mismo documento, se señaló que "una vez atendidos todos los pagos por concepto de impuestos, tasas y contribuciones con los que se encuentran gravados los inmuebles, los vendedores otorgarán la escritura pública de transferencia sobre los inmuebles objeto de esta negociación a favor de Artefacto, (...)"

Se añadió en la cláusula, que los inmuebles objeto de la negociación son los identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-72916 y 370-122114, como puede observarse:

Los inmuebles objeto de ésta negociación son:

Número Predial Nacional: 760010100190900170016000000016  
Identificación Predio: 0000140668  
**Folio de Matrícula inmobiliaria: 370-72916**  
Dirección: Calle 8 Oeste # 4 - 78

Número Predial Nacional: 7600101001909001700610000000061  
Identificación Predio: 0000140725  
**Folio de Matrícula inmobiliaria: 370-122114**  
Dirección: Calle 8W 4#

- ✓ Por medio de la Escritura Pública de venta No. 1713 de fecha 30 de diciembre de 2014, de la NOTARÍA DOCE DE CALI, visible a partir del folio 102 del anexo AAA del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-318034 de fecha 26 de abril de 2023, se protocolizó la compraventa sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-72916, en la cual intervinieron los señores LUIS EDUARDO GONZÁLEZ HOYOS y MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA, en calidad de vendedores, y ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de compradora:

**NOTARIA 12 SANTIAGO DE CALI**  
ESCRITURA PÚBLICA No. 1713 DE DICIEMBRE 30 DE 2014.

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**  
(Art. 8 Par. 4 Ley 1579 / 2012)

<b>MATRICULAS INMOBILIARIAS</b>	<b>CÓDIGOS CATASTRALES</b>			
370 - 72916	B000800160000			
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>MUNICIPIO</b>			
CALI	VALLE DEL CAUCA			
<b>TIPO DE PREDIO:</b> URBANO	<b>NOMBRE O DIRECCIÓN:</b> CALLE 8ª OESTE No. 4-78, BARRIO BELLAVISTA.			
<b>DOCUMENTO</b>				
<b>CLASE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>FECHA</b>	<b>OFICINA DE ORIGEN</b>	<b>CIUDAD</b>
ESCRITURA PÚBLICA	1 7 1 3	30/12/2014	NOTARIA DOCE (12)	CALI
<b>NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO</b>				
<b>CÓDIGO REGISTRAL</b>	<b>ESPECIFICACIÓN</b>	<b>VALOR DEL ACTO</b>		
0125	COMPRAVENTA	\$ 678.034.000,00		
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO</b>			<b>NUMERO DE IDENTIFICACIÓN</b>	
<b>VENEDORES:</b>			C. C. 6.059.033 DE CALI	
LUIS EDUARDO GONZÁLEZ HOYOS			C. C. 31.264.682 DE CALI	
MARÍA EUGENIA VILLAMIL HERRERA				
<b>COMPRADORA:</b>			NIT. 900.220.409 - 7	
ARTEFACTO CONSTRUCTORES S. A. S.				

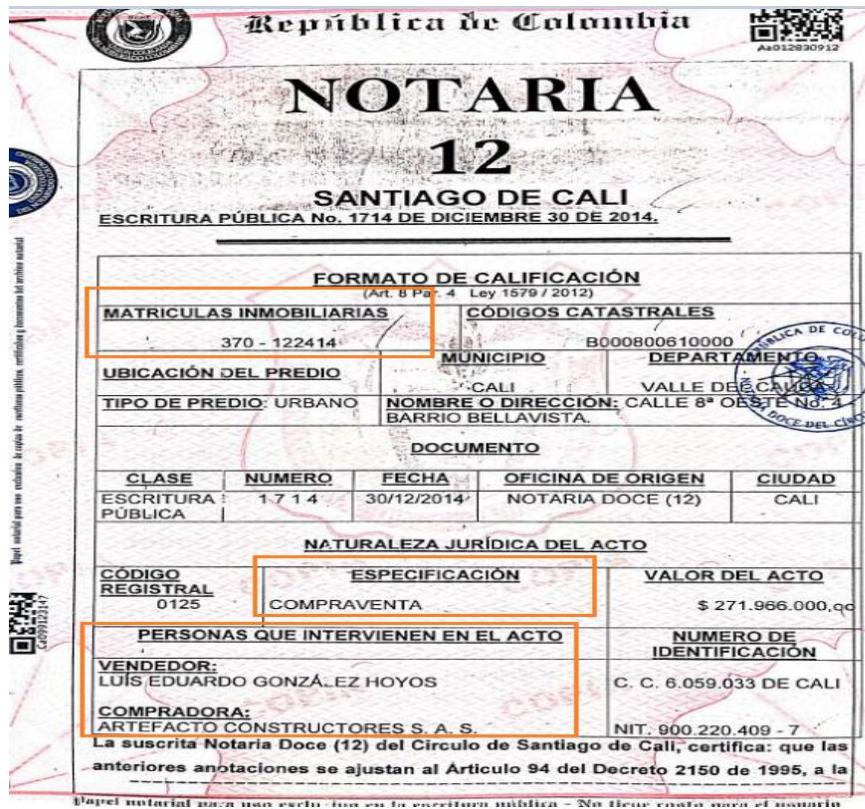
La suscrita Notaria Doce (12) del Circulo de Santiago de Cali, certifica: que las anteriores anotaciones se ajustan al Artículo 94 del Decreto 2150 de 1995, a la

- ✓ En el anotado instrumento público, se estableció como objeto en la cláusula primera, lo siguiente:

"(...) **LOS VENEDORES**, y manifestaron:

**PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO.** Que por medio del presente instrumento transfieren a título de **VENTA** y enajenación perpetua a favor de **ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.**, (...) quien para los mismos efectos se llamará **EL COMPRADOR**, todos los derechos de dominio y posesión que tienen y ejercen, (...) sobre el siguiente bien inmueble: un lote de terreno y las edificaciones construidas en él (...) **identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-72916 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali** (...)” (Negrilla y subraya fuera del texto original)

- ✓ A través de la Escritura Pública de venta No. 1714 de fecha 30 de diciembre de 2014, de la NOTARÍA DOCE DE CALI, visible a partir del folio 117 del anexo AAA del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-318034 de fecha 26 de abril de 2023, se protocolizó la compraventa sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-122414, en la cual intervino el señor LUIS EDUARDO GONZÁLEZ HOYOS, en calidad de vendedor, y ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de compradora:



- ✓ En el anotado instrumento público, se estableció como objeto en la cláusula primera, lo siguiente:

"(...) EL VENDEDOR, y manifestó:

*PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. Que por medio del presente instrumento transfieren a título de VENTA y enajenación perpetua a favor de ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., (...) quien para los mismos efectos se llamará EL COMPRADOR, todos los derechos de dominio y posesión que tienen y ejercen, (...) sobre el siguiente bien inmueble: un lote de terreno y las edificaciones construidas en él (...) **identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-122414** (...)"*  
(Negrilla y subraya fuera del texto original)

- ✓ Por medio de la Escritura Pública de venta No. 4293 de fecha 29 de noviembre de 2013, de la NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI, visible a partir del folio 129 del anexo AAA del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-318034 de fecha 26 de abril de 2023, se protocolizó la compraventa sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-48310, en la cual intervino el señor HERNAN RAMÍREZ BUSTAMANTE, en calidad de vendedor, y ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., en calidad de compradora:

República de Colombia

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA No. CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES (4293)

FECHA: VEINTINUEVE (29) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRECE (2013)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

— IDENTIFICACION DE LA ESCRITURA —

CLASE DE ACTO	CÓDIGO	CUANTÍA
VENTA	0125	CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 400.000.000)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	No. DE DOCUMENTO
VENDEDOR	HERNAN RAMIREZ BUSTAMANTE	C.C. N° 6.652.266
COMPRADOR	ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.	NIT 900.200.409-7 (MATRICULA DE LA ENTIDAD N° 736711-16)
REPRESENTANTE DEL COMPRADOR	CLAUDIA LORENA CASTRILLON MEJIA	C.C. N° 31.791.953

IDENTIFICACION DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO

INMUEBLE	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-48310
FICHA CATASTRAL	B000800180000
TIPO DE PREDIO	URBANO
MUNICIPIO	CALI
DEPARTAMENTO	VALLE DEL CAUCA
DIRECCIÓN	CALLE 8 OESTE 4.08
AVALÚO CATASTRAL	\$ 340.524.000

En la ciudad de CALI, del Departamento de VALLE DEL CAUCA, República de

- ✓ En la primera estipulación del citado instrumento público, correspondiente al objeto, se estableció que "(...) por medio de la presente Escritura Pública el **VENDEDOR** transfiere al **COMPRADOR** a título de compraventa y enajenación perpetua, quien lo adquiere bajo el mismo título y sin reserva alguna, en el estado físico y jurídico en el que se encuentra, el cual el **COMPRADOR** declara expresamente que conoció suficientemente con anterioridad al perfeccionamiento de la presente Compraventa, el ciento por ciento (100%) del derecho de dominio que el **VENDEDOR** tiene sobre el siguiente bien inmueble que a la fecha de la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa es de propiedad del **VENDEDOR** (...) identificado con el número de folio de matrícula inmobiliaria No. 370-48310 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali (...)"
- ✓ En el descoste que realizó el Liquidador de la sociedad concursada del traslado de los recursos de reposición presentados, el auxiliar de la justicia indicó que los bienes identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos.370-72916, 370-122414 y 370-48310, los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO CORAL 19´26 para el desarrollo del proyecto inmobiliario, son de propiedad de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, según consta en las Escrituras Públicas de venta relacionadas de manera antecedente.
- ✓ Sin embargo, afirmó el Liquidador que, para evitar un doble costo de registro de los títulos de venta de los bienes inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria 370-72916 y 370-122414, "se optó en su momento por realizar de una vez la transferencia a título de fiducia mercantil para no tener que incurrir dos veces en el mismo costo de registro y esa es la razón por la cual los vendedores en marzo del 2015, tres meses después de la venta, comparecieron a incrementar el fideicomiso como aportantes (...)"
- ✓ El día 29 de septiembre de 2016, compareció ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO CORAL 19´26, para otorgar

ante la NOTARÍA DOCE DE CALI, la Escritura Pública No. 1758 de fecha 29 de septiembre del 2016 de la NOTARÍA DOCE DE CALI, visible a partir del folio 75 del anexo AAA del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-318034 de fecha 26 de abril de 2023, por medio de la cual se realizó el "ENGLOBAMIENTO DE TRES PREDIOS QUE CONFORMAN EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CORAL 19'26", esto es, de los identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-48310, 370-122414 y 370-72916:

**NOTARIA 12 SANTIAGO DE CALI**

ESCRITURA PÚBLICA No. MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO (1758) \* \*  
FECHA: VEINTINUEVE - - (29) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIS (2016).

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**  
(Art. 8 Par. 4 Ley 1579 / 2012)

<b>MATRICULAS INMOBILIARIAS</b> 370-48310, 370-122414, 370-72916	<b>CÓDIGOS CATASTRALES</b> B000800180000, B000800610000 B000800160000			
<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>MUNICIPIO</b> CALI	<b>DEPARTAMENTO</b> VALLE DEL CAUCA		
<b>TIPO DE PREDIO:</b> URBANO	<b>NOMBRE O DIRECCIÓN:</b> LOTE 1 : UBICADO EN LA CALLE 8 OESTE # 4-98 URBANIZACIÓN LOS CRISTALES, HOY "BELLAVISTA".- LOTE 2 : LOTE DE TERRENO LOCALIZADO EN ESTA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, BARRIO "BELLAVISTA".- LOTE 3: LOTE DE TERRENO CON ÁREA DE 1.323 MTS.2, UBICADO EN LA CALLE 8 OESTE # 4-78 EL BARRIO "BELLAVISTA".-			
<b>DOCUMENTO</b>				
<b>CLASE</b> ESCRITURA PÚBLICA	<b>NUMERO</b> 1758	<b>FECHA</b> 29-09-2016	<b>OFICINA DE ORIGEN</b> NOTARÍA DOCE (12)	<b>CIUDAD</b> CALI
<b>NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO</b>				
<b>CÓDIGO REGISTRAL</b>	<b>ESPECIFICACIÓN</b> ENGLOBAMIENTO DE TRES PREDIOS QUE CONFORMAN EL PROYECTO DE CONSTRUCCION CORAL 19'26	<b>VALOR DEL ACTO</b> ACTO SIN CUANTIA		

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

<b>OTORGANTE:</b> ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CORAL 19'26	<b>NUMERO DE IDENTIFICACIÓN</b> NIT. No. 830.053.812-2
---	---

Bajo el panorama expuesto, el Despacho encuentra necesario realizar ciertas precisiones, en punto al estado jurídico actual de los bienes que componen el FIDEICOMISO CORAL 19'26:

- (i) Como puede sustraerse del contrato de fiducia mercantil objeto de esta providencia, la sociedad concursada ostenta la calidad de fideicomitente principal y único beneficiario de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO CORAL 19'26.
- (ii) No obstante lo anterior, la realidad jurídica frente a los bienes identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-122414 y 370-72916 es que, si bien fue demostrado en el expediente concursal que la sociedad concursada y los demás aportantes del fideicomiso celebraron

acuerdos privados encaminados a transferir la propiedad de tales bienes en cabeza de la concursada, y suscribieron las respectivas escrituras públicas para efectos de protocolizar y perfeccionar esos acuerdos de venta; lo cierto es que, en realidad, nunca existió transferencia real y material del derecho real de dominio que se deriva del registro.

- (iii) A este respecto, debe traerse a colación lo establecido por el artículo 756 del Código Civil, que a la letra dispone:

**"ARTÍCULO 756. TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.**

*De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca."*

*(Negrilla y subraya por fuera del texto original)*

- (iv) Así las cosas, conforme a la disposición citada, en tratándose de la transferencia del derecho de dominio de bienes inmuebles, no basta solamente con que el título, entiéndase, la escritura pública de venta, cumpla con los requisitos de existencia y validez. Se requiere, además, la formalidad del registro del acto jurídico de compraventa ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que, en últimas, se concreta el modo de adquirir el dominio de los bienes de esta naturaleza.
- (v) En ese sentido, ante el panorama expuesto ampliamente por el Liquidador y la ex representante legal de la sociedad concursada, los actos jurídicos celebrados en función de transferir la propiedad de los bienes inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-122414 y 370-72916 a la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., hoy en Liquidación Judicial, no fueron suficientes para que se diera la transferencia real y material del derecho real de dominio de los mismos al comprador, que, conforme al ordenamiento jurídico, se materializa con el respectivo registro.
- (vi) De esta manera, al margen de los argumentos esbozados por el auxiliar de la justicia y la ex representante legal de la concursada, en punto a que el registro de la compraventa no se dio por los costos que ello implicaba, no puede desconocer el Despacho que, respecto a los inmuebles referidos, existió una falsa tradición.
- (vii) La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia SC10882 del 18 de agosto de 2018 definió la tradición como el "*(...) modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo*" (art. 740, *ibidem*), de modo que si el tradente no es dueño no traspasa derecho real alguno, es una pseudotradición, presunta tradición o falsa tradición; pues se exige en el tradente la condición subjetiva de propietario de la cosa, es decir, que provenga del verus domino, único sujeto que tiene la facultad de transferirlo, mediante cualquiera de los títulos autorizados por la ley."
- (viii) A su turno, el mismo cuerpo colegiado definió la falsa tradición, como aquella "*(...) realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título **o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el***

***legislador***”, añadiendo, por demás, que *“la tradición de inmuebles se realiza por la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos (...)”* y que *“(...) el folio real o de matrícula inmobiliaria fuera de demostrar la tradición de derechos reales conforme al artículo 756 del Código Civil, sirve de publicidad a las mutaciones del dominio y de medio probatorio, así como de solemnidad”*. (Negrilla y subraya por fuera del texto original)

- (ix) Así las cosas, de acuerdo con el análisis de los antecedentes antes expuestos, es claro que los bienes inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias 370-122414 y 370-72916, aportados al FIDEICOMISO CORAL 19´26, no eran de propiedad de la sociedad concursada, y que la manifestación de voluntad por parte de los vendedores de los inmuebles, por medio de una escritura pública sin inscripción, no conlleva a legitimar la transferencia de dominio.
- (x) En tal sentido, el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006 prevé la terminación aquellos contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor en calidad de constituyente **sobre bienes propios**, para amparar obligaciones propias o ajenas, de manera que, mal haría este Despacho en terminar el FIDEICOMISO CORAL 19´26 y ordenar que se traigan los bienes que lo componen a la Liquidación, cuando dos de los inmuebles no eran de propiedad de la concursada.
- (xi) De otra parte, en cuanto al inmueble aportado al fideicomiso, que sí era de propiedad de la concursada ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. hoy EN LIQUIDACION JUDICIAL, se puede determinar que, con antelación a la apertura de este concurso, el bien fue aportado al fideicomiso y que, en ejecución de dicho acto, el día 29 de septiembre de 2016, compareció ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO CORAL 19´26, para otorgar ante la NOTARÍA DOCE DE CALI, la Escritura Pública No. 1758, por medio de la cual se realizó el “ENGLOBAMIENTO DE TRES PREDIOS QUE CONFORMAN EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN CORAL 19´26”, esto es, de los identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-48310, 370-122414 y 370-72916, acto jurídico que imposibilita a estas alturas una afectación del englobamiento por cuenta de un posterior proceso concursal como el que nos ocupa.
- (xii) De esta manera, aludiendo a la jurisprudencia de esta Superintendencia, es procedente referirse a lo establecido por la Delegatura para Procedimientos de Insolvencia en el marco del proceso de liquidación judicial de la sociedad ARAMSE S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.
- Señaló la Delegatura en el Auto 2022-01-516444 de fecha 7 de junio de 2022, que *“(...) los bienes que formen parte del fideicomiso, y que hayan sido relacionados como activo en el inventario de la concursada, **deben excluirse porque no son prenda general de los acreedores**. Lo que ostenta la concursada es un rol de fideicomitente y lo que está dentro de su activo son los derechos fiduciarios, mas no los bienes inmuebles que son parte del fideicomiso.”* (Negrilla y subraya por fuera del texto original)
- (xiii) Así, el contrato de fiducia aún se encuentra vigente, como quiera que sólo se terminan aquellos contratos de fiducia, que recaigan sobre bienes propios de la concursada o que amparen obligaciones propias y ajenas, y de acuerdo con el material obrante en el expediente de este proceso concursal, y como quedó plenamente establecido de manera antecedente en esta providencia, dos de los bienes inmuebles objeto de Fiducia no eran de propiedad de la sociedad hoy en concurso, al no haberse solemnizado la tradición de manera adecuada y el bien que era de la deudora, fue

objeto de un acto jurídico previo de englobamiento, con fines de cumplimiento del anotado fideicomiso.

- (xiv)** Adicionalmente, este Despacho pone de relieve que, en el Auto proferido dentro del proceso de la constructora ESMAR S.A EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL y que consta en Acta 2021-01-012193 de 21 de enero de 2021, se advirtió que: *"el contrato de fiducia cumple con el equivalente funcional de un vehículo de inversión, como un contrato de sociedad y, en consecuencia, ante la insolvencia de su fideicomitente no es propiamente la restitución automática de los bienes fideicomitados lo que procede frente al fideicomitente, sino que el patrimonio autónomo debe saldar las obligaciones adquiridas en desarrollo de la finalidad para la que fue constituido y restituir el remanente a la masa de bienes con el fin que la misma sea utilizada para atender el pago de las obligaciones del fideicomitente concursado.(...)"*.
- (xv)** Bajo esas circunstancias, al estar vigente el contrato de fiducia, en este caso, el FIDEICOMISO 19'26, corresponde al Liquidador en representación de la sociedad concursada, y como fideicomitente desarrollador del proyecto, procurar por el cumplimiento de cada una de las obligaciones emanadas del mismo, en los términos y con sujeción al contenido el contrato de fiducia que le dio origen y lo que se puede perseguir en este concurso respecto de dicho fideicomiso, son los derechos fiduciarios que la sociedad en insolvencia ostenta en el curso de dicho acto contractual.
- (xvi)** Es necesario resaltar que, el Juez del Concurso, no puede interferir en asuntos contractuales que conlleven al reconocimiento del derecho real de dominio a través de una falsa tradición por la entrega de recursos que realizaron los señores LUIS EDUARDO GONZÁLEZ y MARIA EUGENIA VILLAMIL a la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. Así, por el mero hecho de ahorrar gastos de registro, la Superintendencia de Sociedades como Juez Concursal no puede intervenir o crear reglas procesales inexistentes, asimilando una tradición de facto. La escritura pública donde se acredita la compraventa no transfiere el derecho real de dominio de manera inmediata.
- (xvii)** Lo anterior tiene sustento sustancial en la imposición establecida en el ya citado artículo 756 del código civil, donde los bienes raíces requieren la tradición, mediante la inscripción del título en la oficina de registro competente, y en el caso concreto el mismo es incompleto.
- (xviii)** Así, el Juez del Concurso, debe revocar la providencia recurrida y no puede terminar el contrato y advertir que los bienes fideicomitados fueron transferidos por efecto de una escritura pública sin registro, máxime cuando son bienes inmuebles con solemnidad especial.

Ahora bien, con relación a los procesos ejecutivos referidos por los recurrentes, debe pronunciarse el Despacho de la siguiente manera:

- ✓ Frente al proceso ejecutivo No. 76001310300420200006300, adelantado por BANCOLOMBIA S.A. en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su condición de vocero y administrador del FIDEICOMISO CORAL 16'26, ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., la señora CLAUDIA LORENA CASTRILLON MEJÍA y el señor EDGAR ANDRÉS CASTRILLÓN, debe indicarse que, por medio del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-457939 de fecha 23 de mayo de 2023, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, remitió a este Despacho las piezas procesales que componen el expediente del mencionado ejecutivo, el cual fue incorporado a este proceso concursal a través del Auto 2023-03-004075 de fecha 25 de mayo de 2023, **únicamente**

**respecto de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.,** como quiera que, de acuerdo a lo informado por el Juzgado de conocimiento, la ejecución continuará respecto de los demás demandados.

- ✓ Como efecto de la incorporación que se realizó del expediente del proceso ejecutivo al proceso liquidatorio, las medidas cautelares en él decretadas quedaron a órdenes de esta Superintendencia.
- ✓ Valga anotar que, conforme al Estatuto Concursal, las medidas cautelares decretadas por el Juez del Concurso en el marco del proceso liquidatorio, prevalecen sobre las que se hayan decretado y practicado en los procesos ejecutivos y de otra naturaleza en que se persigan bienes de la deudora.
- ✓ Frente al proceso ejecutivo No. 76001400302120190102600, adelantado por el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, en el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, y cuyo conocimiento actualmente se encuentra en el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, debe decirse que no es procedente su remisión y posterior incorporación al proceso liquidatorio en ciernes, en la medida en que, según la información suministrada por la recurrente, la ejecución se adelanta en contra de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO CORAL 19´26 y no ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.
- ✓ En esa medida, y como quiera que, de las afirmaciones de la recurrente se deduce que el proceso ejecutivo instaurado por el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL no se adelanta en contra de la sociedad concursada, y no se encuentran en el expediente concursal las piezas procesales de dicha ejecución que le permitan a este Despacho verificar lo pertinente conforme al Estatuto Concursal, este Operador se abstiene de pronunciarse frente a las aseveraciones realizadas por la recurrente sobre el particular.
- ✓ Por su parte, se desestimaré, por ser improcedente, la solicitud de exclusión de bienes solicitada por la apoderada del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que por sustracción de materia dichos bienes no hacen parte del inventario de bienes de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S.-EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, tal y como ha quedado expuesto.

Así las cosas, y por todo lo anteriormente expuesto, este Despacho estimará los recursos de reposición presentados por BANCOLOMBIA S.A. y el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 P.H., a través de los escritos identificados con los números de radicación 2023-01-168579, 2023-01-172740, 2023-01-172039 y 2023-01-173081, revocando la providencia recurrida, emitiendo las demás decisiones que en derecho corresponden.

En mérito de lo expuesto, la **INTENDENTE REGIONAL CALI** de la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES,**

#### RESUELVE

**PRIMERO. ADVERTIR** que las etapas y actuaciones procesales agotadas hasta el 4 de octubre de 2023, conservarán plena validez en los términos del Decreto 772 de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. ADVERTIR** al Liquidador que, con ocasión a la declaratoria de inexecutable del inciso 2º del artículo 96 de la Ley 2277 de 2022, con el cual se prorrogaron las medidas no tributarias de los Decretos Legislativos 560 y 772 de 2020, deberá adelantar las actuaciones y gestiones propias de su cargo, atendiendo

las etapas propias del proceso de Liquidación Judicial contenido en la Ley 1116 de 2006.

**TERCERO. ORDENAR** al Liquidador que, **en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia**, allegue con destino al expediente concursal, **el proyecto de determinación de derechos de voto**, de conformidad con lo establecido por el inciso 2º del numeral 5 del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO. ESTIMAR** los recursos de reposición presentados por BANCOLOMBIA S.A. y el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 P.H., a través de los escritos identificados con los números de radicación 2023-01-168579, 2023-01-172740, 2023-01-172039 y 2023-01-173081, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**QUINTO. REPONER PARA REVOCAR** el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEXTO. DESESTIMAR POR SER IMPROCEDENTE** la solicitud de exclusión de bienes solicitada por la apoderada del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SÉPTIMO. ORDENAR** al Liquidador que, **en el término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia**, presente el inventario valorado de bienes de la sociedad concursada, conforme a lo establecido en la Ley 1116 de 2006

**OCTAVO. ADVERTIR** al Liquidador que no podrá incluir al interior del inventario general de bienes, aquellos que integran el FIDEICOMISO CORAL 19´26; de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**NOVENO. ADVERTIR** al Liquidador que deberá presentar los proyectos de calificación, graduación de créditos y de determinación de derechos de voto, junto con el inventario valorado de bienes de la sociedad, en los que se incluyan los créditos, derechos y votos a cargo exclusivo de la sociedad en concurso, **excluyendo obligaciones o activos cuya titularidad a la fecha no se encuentre en cabeza de la sociedad concursada, como es el caso de los que fueron aportados al FIDEICOMISO CORAL 19´26.**

**DÉCIMO. DESESTIMAR POR SER IMPROCEDENTE**, la solicitud de exclusión de bienes solicitada por la apoderada del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 PROPIEDAD HORIZONTAL; de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**Notifíquese y Cúmplase,**



**JANETH MIREYA CRUZ GUTIERREZ**  
Intendente Regional de Cali  
TRD: ACTUACIONES DE LA LIQUIDACION JUDICIAL  
FUN: D4475

Cali, 18 de diciembre de 2023

Doctora  
JANETH MIREYA CRUZ GUTIERREZ  
**SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**  
**INTENDENCIA REGIONAL CALI**  
[notificacionesjudiciales@supersociedades.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@supersociedades.gov.co)  
[webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co)

**Referencia:** Solicitud de control de legalidad para la aplicación de precedente horizontal de la Superintendencia de Sociedades, congruente con la seguridad jurídica, debido proceso, confianza legítima y garantía de derechos fundamentales de acreedores interesados con mejor derecho.

**Expediente:** 81.173

**Sujeto del Proceso:** ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADO

**Negocio:** Fideicomiso Coral 19´26

**Manuel Alejandro Cujar Henao**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.143.838.527 de Cali y Tarjeta Profesional de abogado No. 250.055 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida según consta en la Escritura Pública No. 545 otorgada el 11 de febrero de 1986 en la Notaría Diez (10) del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia según Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por dicha Superintendencia, que anexo, en esta oportunidad actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **Fideicomiso Coral 19´26** identificado con NIT 830.053.812-2, de manera atenta y cordial, solicito a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES-INTENDENCIA REGIONAL CALI ejercer control de legalidad en los términos del artículo 132 del Código General del proceso sobre la decisión proferida en el Auto 2023-03-010793 de fecha de 12 de diciembre de 2023, a través de la cual en el numeral quinto se revoca el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023 que entre otras disposiciones, da por terminado de pleno derecho el contrato de fiducia mercantil a través del cual se constituyó el Fideicomiso Coral 19´26, para lo cual expongo los siguientes argumentos que a continuación se señala:

## 1. Sobre la titularidad jurídica de los inmuebles de propiedad del Fideicomiso Coral 1926 - inexistencia de falsa tradición:

Sea lo primero establecer que, se propone este instrumento judicial en los términos anteriormente indicados, con el fin de que la Intendencia valide la decisión contenida en el Auto de fecha 12 de diciembre de 2023 notificado por estados el 13 de diciembre de 2023; lo anterior, por cuanto desde la perspectiva del sujeto legitimado en la causa directamente, esto es, **Alianza Fiduciaria S.A.** actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **Fideicomiso Coral 19´26** identificado con NIT 830.053.812-2, existe un error en la conexión lógica de los argumentos planteados, además de un error en la interpretación de la legislación vigente en la materia, que conlleva a un defecto argumentativo en el análisis de las pruebas allegadas y por consiguiente una aplicación equivocada de las disposiciones de la Ley 1116 de 2006 en el presente caso. En primer lugar, la Intendencia erra cuando aduce que los inmuebles identificados con Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 370-122414 y 370-72916, aportados al FIDEICOMISO CORAL 19´26, *"no eran de propiedad de la sociedad concursada, y que la manifestación de voluntad por parte de los vendedores de los inmuebles, por medio de una escritura pública sin inscripción, no conlleva a legitimar la transferencia de dominio"*

Así, aquella premisa errada derivó en un desconocimiento de la transferencia real y material del derecho real de dominio y la realidad jurídica frente a los bienes identificados con folio de matrícula inmobiliaria **No. 370-122414** y **370- 72916** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales se aportaron legítima y válidamente al interior de un negocio fiduciario.

Podrá bien observar el Sr. Juez, que tal y como consta en el archivo del expediente, se señaló en el Folio de Matricula Inmobiliaria **No. 370-122414** y **370- 72916** quien es el titular que ostenta el **pleno** derecho real de dominio:

<b>Certificado Generado con el Pin No: 1372268914131447</b>		<b>Nro Matrícula: 370-122414</b>	
Impreso el 3 de Febrero de 2016 a las 08:15:21 am			
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>			
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página			
<b>A: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO</b>		<b>CC# 6059033</b>	
<hr/>			
<b>ANOTACIÓN: Nro: 18</b>	<b>Fecha 6/3/2015</b>	<b>Radicación 2015-23272</b>	
DOC: CERTIFICADO 126	DEL: 4/3/2015	ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI DE CALI	VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 7			
ESPECIFICACION: : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - GRAVAMEN OFICIO #8012/20-08-1997			
POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION OBRA 553-000			
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)</b>			
DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION			
<b>A: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO</b>		<b>CC# 6059033 X</b>	
<hr/>			
<b>ANOTACIÓN: Nro: 19</b>	<b>Fecha 9/4/2015</b>	<b>Radicación 2015-35045</b>	
DOC: ESCRITURA 0247	DEL: 13/3/2015	NOTARIA DOCE DE CALI	VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: : 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL -- INCREMENTO AL FIDEICOMISO CORAL 19 26. ESTE Y OTROS			
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)</b>			
DE: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO CC# 6059033			
<b>A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CORAL 19 26</b>		<b>X NIT. 830053812-2</b>	



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

**Nro Matricula: 370-72916**

Página 4

Impreso el 11 de Febrero de 2016 a las 01:22:20 p.m

**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 pagina

---

**ANOTACION: Nro 15 Fecha: 09-04-2015 Radicacion: 2015-35045 VALOR ACTO: \$**  
Documento: ESCRITURA 0247 del: 13-03-2015 NOTARIA DOCE de CALI  
**ESPECIFICACION: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL - INCREMENTO AL FIDEICOMISO CORAL 19 26, ESTE Y OTROS (MODO DE ADQUISICION)**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: GONZALEZ HOYOS LUIS EDUARDO 6059033  
DE: VILLAMIL HERRERA MARIA EUGENIA 31264682  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CORAL 19 26 NIT: 830053812-2

Es decir, el único y verdadero sujeto de derechos es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19 26 identificado con NIT 830.053.812-2, que, como se ha explicado en reiteradas oportunidades, es un patrimonio autónomo en el que la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. ostenta el 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio, y, por ende, es un vehículo patrimonial bajo su absoluto control y disposición pecuniaria.

Luego, con la demostración de esta realidad jurídica e inscripción, se tiene que Sí hubo una transferencia del derecho real de dominio, posterior a las Escrituras Públicas de compraventa y/o adición en fiducia mercantil (código registral 0128<sup>1</sup>), lo que conllevó a que el vehículo fiduciario sirviera para amparar obligaciones y tener plenos efectos para desarrollar su objeto contractual, incluyendo la realidad jurídica consecuente que implicaría que ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. figurara como único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en un cien por ciento (100%); luego, dicho de otra manera, no es cierto que exista una "falsa tradición" o que no se haya perfeccionado el registro, pues como se vislumbra con certeza, sí hubo un registro del modo de adquisición del dominio a favor del patrimonio autónomo bajo control de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., efectivamente registrado ante la ORIP de Cali, y en consecuencia, los bienes inmuebles pertenecen a un Fideicomiso cuyos derechos fiduciarios y activo subyacente pertenece única y exclusivamente a la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. hoy en liquidación.

<sup>1</sup> Código de naturaleza jurídica para la inscripción de los actos, títulos y documentos sujetos a registro, según catálogo de la Superintendencia de Notariado y Registro. RESOLUCIÓN No. 07448 de 2021.

Así, la realidad es que, desde la constitución del citado negocio fiduciario, hasta la fecha, ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S ha sido el único fideicomitente y beneficiario del mismo, tal como se refleja en la última rendición de cuentas que se aporta al presente escrito.

Es entonces necesario que se haga un nuevo control de legalidad con los argumentos expuestos y las pruebas allegadas, ya que no puede desconocerse que la terminación del negocio fiduciario es necesaria, y que los bienes fideicomitados pasen nuevamente a Artefacto Constructores S.A.S en liquidación judicial, por ser esta sociedad LA ÚNICA PERSONA que ostenta la calidad de fideicomitente y beneficiario en un 100%, siendo el único aportante de bienes dentro de éste al adquirir los inmuebles transferidos en fiducia mercantil con sus propios recursos antes del incremento en fiducia y constitución de la hipoteca, para con ello poder garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes.

Los derechos fiduciarios como participación en un 100% que le corresponden a ARTEFACTO, le permiten ser propietario de un derecho que es a la vez intangible y real, activo en términos contables y que congruentemente, el mismo se celebró sobre bienes propios, bajo el entendido de que dicha sociedad suscribió un acuerdo privado con los señores María Eugenia Villamil Herrera y Luis Eduardo Gonzalez Hoyos, con el fin de que, pagado el precio acordado, y que fue pagado con recursos de la sociedad hoy en liquidación, se decidió transferir la titularidad jurídica de dichos bienes a un patrimonio autónomo en el que, valga la redundancia, patrimonialmente ostenta el control en todos los sentidos, que no implicó una desmejora en su patrimonio, y que por tanto, se considera en efecto como bienes que son de su propiedad, representados en un activo llamado DERECHOS FIDUCIARIOS y el subyacente que son los inmuebles no comprometidos a terceros.

Ahora bien, en línea con lo explicado previamente, debemos aclarar a la Intendencia que, la forma en que se realizó la transferencia de estos bienes no se hizo por el hecho de ahorrar gastos de escrituración, como aduce el liquidador en las comunicaciones previas allegadas a la intendencia, sino que la realidad es que esta operación se realiza porque al final, patrimonialmente tienen el mismo efecto, con la diferencia de que al transferirse los bienes al fideicomiso se vuelven afectos a la finalidad del mismo, en el marco de la ejecución del objeto del contrato de fiducia y el objeto social de la sociedad fideicomitente, es decir, el desarrollo total de un proyecto inmobiliario.

Por todo lo anterior, es posible concluir que no existió una falsa tradición sobre los inmuebles identificados con FMI No. 370- 122414 y 370-72916, como así se dedujo por la intendencia y que, por el contrario, los bienes que constituyen actualmente el Fideicomiso Coral 1926 están afectos patrimonialmente a los activos de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. a través de los derechos fiduciarios que ostenta de forma exclusiva en dicho patrimonio autónomo.

## 2. Naturaleza del Fideicomiso Coral 1926 y la necesidad de su terminación:

**2.1.** En su análisis, el Despacho pierde de vista que si bien el objeto del contrato de fiducia del Fideicomiso Coral 19´26 se encuentra afecto al desarrollo de un proyecto inmobiliario, el fideicomiso como vehículo jurídico se utilizó como un medio para amparar obligaciones propias de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S., pues a través de él, la sociedad concursada adquirió obligaciones para con los compradores de vivienda, la entidad financiadora del crédito y en general, para las personas naturales y jurídicas que se pudieron constituir en calidad de acreedores en el marco del proyecto inmobiliario desarrollado por la concursada.

Es así como desde el punto de vista contable y de información financiera, la Superintendencia de Sociedades ha indicado que: *"quienes ejecuten la actividad de construcción de vivienda y constituyen un patrimonio autónomo para el desarrollo del proyecto inmobiliario debe reflejar en su contabilidad los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos del patrimonio autónomo en el porcentaje que les corresponda conforme a su participación, es decir, es obligación reconocer los hechos financieros propios de la actividad constructora en sus estados financieros, SIN IMPORTAR que los recursos se reciban y administren a través del patrimonio autónomo"*.

Teniendo en cuenta lo anterior, tal como así también lo ha precisado esta intendencia: *"Los contratos de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, se caracterizan porque en ellos confluyen diversidad de partes, como el desarrollador del proyecto o constructor, los aportantes del lote, el financiador, los proveedores, la sociedad fiduciaria y por supuesto los consumidores de vivienda, y todos ellos convergen a través de contratos autónomos, pero estrechamente vinculados a través del patrimonio autónomo" lo cual se enmarca en palabras del Dr. Baena Cárdenas se enmarca en el fenómeno de conexidad o agrupamiento contractual, habida cuenta que la adquisición de bienes inmuebles resultantes de un proyecto de construcción desarrollado a través del esquema de la fiducia mercantil resulta de la combinación de varios contratos que persiguen un único fin"*.

Bajo ese entendido, bajo la teoría de la coligación contractual, la ausencia de una parte contractual (como puede ser en este caso el constructor o desarrollador del Proyecto) en el contrato plurilateral (como lo es el contrato de fiducia de administración inmobiliaria), que resulte esencial para la consecución del fin común, daría por terminado el contrato, como quiera que la participación de esta es determinante para la realización función económica de los contratos coligados. Posición que de hecho desarrolla esta Superintendencia de sociedades en Auto No.2023-06-006425 de fecha de 14 de septiembre de 2023, al cual se hará referencia más adelante, en el cual indica:

- *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-3978-2022, Radicación n.º 05001-31-03-017-2012-00104-01 del 14 de diciembre de 2022, sostuvo, respecto de la coligación de contratos, que estos se edifican en un grupo de contratos con una causa autónoma pero que cumplen una función económica única, o en otros términos, confluyen en el logro de un mismo*

*objeto, pero que su conexidad es «fundamento para imputar obligaciones de las partes, entre sí, y respecto de terceros»*

*(...)*

- *En términos del Decreto Único Reglamentario 1074, artículo 2.2.2.12.6., se considera que existe vinculación con un patrimonio autónomo afecto a la realización de actividades empresariales, de quién ejerza influencia dominante en sus decisiones o control sobre el mismo. En ese orden de ideas, bajo la teoría de la coligación contractual se termina el contrato cuando una de las partes no puede continuar con la ejecución del contrato, y su participación es de una relevancia tal que hace que el objeto perseguido sea irrealizable.*

Y que es aplicable para el presente caso, considerando que el único Fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso Coral 19´26, es la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S, y su ausencia a causa de la liquidación judicial simplificada, hace irrealizable el fin perseguido en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, como quiera que es imposible para la sociedad concursada ejercer su objeto social y desarrollar actividades de constructor, gerente y promotor del proyecto, en razón a su liquidación.

**2.2.** De conformidad con el contrato de fiducia suscrito entre las partes el día 3 de febrero de 2015, el Fideicomiso Coral 1926 es un **fideicomiso inmobiliario** conforme al numeral 8.2.1. de la Parte II- Título II- Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, cuyo objeto consiste en el desarrollo, construcción, promoción y venta de un proyecto inmobiliario del mismo nombre, y en virtud del cual, la concursada cumplió las obligaciones relacionadas con la construcción, estando pendiente la escrituración de una unidad inmobiliaria a los adquirentes del proyecto **(que no ha sido posible en razón a que Bancolombia S.A. no ha procedido a levantar la prorrata de la hipoteca sobre dichas unidades)**, razón por la cual, se justifica la terminación de este fideicomiso en el sentido de que las obligaciones pendientes recaen en cabeza de la sociedad concursada, y cuya satisfacción se da en el marco del proceso de liquidación judicial, en atención al fundamento legal citado previamente.

Por tanto, el Fideicomiso Coral 1926 es un patrimonio autónomo que encaja en la definición del Numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, en el sentido de que cumple con los presupuestos que dicha disposición señala. Recordemos que esta norma indica:

*“La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce: (...)*

*4. La terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas; salvo por aquellos contratos respecto de los cuales se hubiere obtenido autorización para continuar su ejecución impartido por el juez del concurso”.*

En este caso, la norma es clara en establecer los aspectos que caracterizan el efecto de la apertura de la liquidación judicial sobre los fideicomisos, y que se trata de una disposición diferente a la contemplada en el Numeral 7 de la misma norma. Así, el legislador contempló que la liquidación judicial termina los contratos de fiducia o encargos fiduciarios que:

- a. Se terminan los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, que hayan sido celebrados por el deudor como fideicomitente, y sin importar su naturaleza (no está limitado a una clase específica de fideicomisos).
- b. Que se haya efectuado sobre bienes propios.
- c. Que se haya utilizado para amparar obligaciones propias o ajenas.

La sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN es el Fideicomitente y Beneficiario en un 100% del fideicomiso, cuyo activo está representado como ya se dejó sentado, en la titularidad de los **derechos fiduciarios** con el correspondiente valor patrimonial que eso corresponde y que por supuesto, pertenece a la sociedad objeto de liquidación por parte del Superintendencia de Sociedades. (Anexo).

El control de legalidad que se ruega se practique por el juez del concurso, es pertinente conducente y útil con el fin de corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, incluso para evitar vulnerar derechos fundamentales al debido proceso, igualdad, acceso a la administración de justicia y conexos, pues debe prevalecer el análisis enmarcado en el Auto del 24 de marzo de 2023 que bien dio cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 4° y 7° del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006 y que en consecuencia operó la TERMINACIÓN DE PLENO DERECHO del Contrato de Fiducia Mercantil, constituido por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CORAL 19´26 NIT 830.053.812-2 y la consecuente restitución al Fideicomitente y beneficiario, esto es, a la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN y su actual representante legal en términos legales, esto es el Dr. CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA en calidad de liquidador de la sociedad.

Es importante recordar que el artículo 1226 del C de Co. definió el contrato de fiducia mercantil como un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Así las cosas, el contrato de fiducia implica la transferencia de los bienes fideicomitados por parte del fiduciante al fiduciario, quien, por tanto, adquiere la titularidad del derecho de propiedad, aunque nunca de manera plena y definitiva (1244 C. de Co.), **sino en la medida necesaria para atender los fines establecidos primigeniamente por el fideicomitente.** Esta singular forma de recibir el fiduciario la propiedad, explica que el legislador hubiere

previsto que, por regla, los bienes fideicomitidos constituirían un patrimonio autónomo afecto a la finalidad del negocio fiduciario; así, en el contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al Fideicomiso CORAL 19´26 se debe cumplir obligaciones de la sociedad concursada (ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN) y, por ende, se debe liquidar y ordenar escriturar las unidades inmobiliarias pendientes de surtir este trámite, pues el negocio fiduciario sirvió como vehículo contractual para el cumplimiento de obligaciones adquiridas por la sociedad concursada, y por ende, los propósitos de dicho patrimonio autónomo deben cumplirse a cabalidad para proceder a su efectiva liquidación.

Por ende, ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN es el único fideicomitente con el 100% de los derechos fiduciarios, en otras palabras, es la única persona jurídica **con capacidad de instruir a la Fiduciaria respecto de ese patrimonio autónomo, y a la vez es el único que tiene capacidad de disponer de los activos del Patrimonio autónomo**, en otras palabras, es el titular jurídico y propietario de estos activos, por lo que no tiene ningún sentido que los bienes afectos se dispongan en un trámite separado cuando están encausados a los mismos fines patrimoniales.

A la fecha de la presente comunicación, los siguientes inmuebles hacen parte del patrimonio del **fideicomiso Coral 1926**, respecto de los cuales no se encuentran registradas promesas de compraventa suscritas por **ARETFACTO CONSTRUCTORES SAS** en favor de terceros adquirentes y vinculados al fideicomiso:

DENOMINACIÓN	FOLIO	TERCERO
APARTAMENTO 201 A	370-950309	FIDEICOMISO CORAL 19´26
APARTAMENTO 402 A	370-950326	FIDEICOMISO CORAL 19´26
APARTAMENTO 402 C	370-950332	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 75	370-950206	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 76	370-950207	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 77	370-950208	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 78	370-950209	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 29	370-950230	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 30	370-950231	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 17	370-950286	FIDEICOMISO CORAL 19´26
PARQUEADERO 18	370-950287	FIDEICOMISO CORAL 19´26
DEPOSITO 8	370-950226	FIDEICOMISO CORAL 19´26
DEPOSITO 6	370-950268	FIDEICOMISO CORAL 19´26

Que así mismo, los inmuebles que se relacionan a continuación fueron **escriturados en favor de terceros, con pago de contado y con escrituras registradas, pero sin el levantamiento de hipoteca por parte del Banco:**

DENOMINACIÓN	FOLIO	ID	COMPRADOR
<b>APARTAMENTO 303 A</b>	370-950319	41750093	MARICEL LOPEZ CORREA
PARQUEADERO 73	370-950204		
PARQUEADERO 74	370-950205		
<b>APARTAMENTO 403 B</b>	370-950330	31206774 67040191 94537923	AMPARO SALINAS OBREGON ANGELICA PEÑA SALINAS HENRY PEÑA SALINAS
PARQUEADERO 4	370-950273		
PARQUEADERO 5	370-950274		
DEPOSITO 2	370-950299		
<b>APARTAMENTO 401 C</b>	370-950331	14465123	EDWIN DONALDO MORALES QUICENO
PARQUEADERO 24	370-950293		
PARQUEADERO 25	370-950294		
<b>APARTAMENTO 102 B</b>	370-950305	66863021	GLORIA PATRICIA GAITAN MUÑOZ / BANCO DAVIVIENDA
PARQUEADERO 80	370-950211		
PARQUEADERO 81	370-950212		
PARQUEADERO 44	370-950245		

Que así mismo, los inmuebles que se relacionan a continuación fueron **escriturados en favor de terceros sin que a la fecha las escrituras correspondientes se encuentren registradas:**

DENOMINACIÓN	FMI	ID	Tercero
<b>APARTAMENTO 503 B</b>	370-950338	38973724	LYDA URREA DE AGUDELO
PARQUEADERO 49	370-950250		
PARQUEADERO 50	370-950251		
PARQUEADERO 51	370-950252		
PARQUEADERO 28	370-950297		

Inmueble **pendiente de escritura:**

DENOMINACIÓN	FOLIO	ID	COMPRADOR
CUARTO HOBBIES 1	370-950301	66863021	GLORIA PATRICIA GAITAN MUÑOZ

En este punto, se quisiera llamar la atención del Despacho para que, en el análisis del presente escrito, se tenga en cuenta la **línea de decisión horizontal (Precedente)** en que la Superintendencia de sociedades resolvió recientemente en el marco de la sociedad Maff Construcciones S.A.S., en liquidación Judicial Simplificada, *"la terminación del contrato de fiducia inmobiliaria constituido por la deudora concursada, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Varena", para efecto de lo cual se trae a colación las consideraciones sobre las cuales se sustenta y se fundamenta la decisión:*

Auto Nro. 2023-06-005656 del 9 de agosto de 2023

**Sujeto del Proceso:** MAFF CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA

**Liquidador:** CLAUDIA LUCIA ACEVEDO ACEVEDO

**Proceso:** LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA

**Expediente:** 85463

En este proceso análogo, mediante Auto del 09 de agosto de 2023, la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES INTENDENCIA REGIONAL BUCARAMANGA** certifica que MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con Nit. 900.397.741, ostenta la calidad de Fideicomitente y Beneficiario en el negocio fiduciario, con una participación en los derechos fiduciarios del 100%; y que en tal sentido, de conformidad con el numeral 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, indica que: *“uno de los efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial es la finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, y a renglón seguido resolvió la terminación del contrato de Fiducia Mercantil, ORDENAR a la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. cancelar los certificados de garantía y restituir a la liquidadora de la concursada el activo que conforma el patrimonio autónomo (...)*

Posteriormente, en Auto del 14 de septiembre de 2023, resolvió un RECURSO DE REPOSICIÓN que se interpuso por parte del BANCO DE BOGOTÁ en CONTRA del AUTO QUE TERMINÓ el CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA dentro del mismo expediente. En esta oportunidad expuso la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES INTENDENCIA REGIONAL BUCARAMANGA** los siguientes argumentos, que consideramos igualmente aplicables como **procedente** de la misma institución para el caso que nos ocupa, a saber:

*2.1 La persona encargada de todas las actividades derivadas del desarrollo del proyecto inmobiliario recae, única y exclusivamente, en cabeza de la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., hoy en liquidación.*

*2.2 La entidad que financió el desarrollo del Proyecto Varena fue el BANCO DE BOGOTÁ S.A., a través del otorgamiento del crédito constructor, razón por la cual, los inmuebles que componen el fideicomiso se encuentran gravados con hipoteca de mayor extensión a favor del citado banco.*

*2.3. En el presente caso, es indiscutible que conforme a los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, se de la apertura del proceso de liquidación se predica respecto de los encargos fiduciarios y negocios de fiducia mercantil que tenga como fin amparar o garantizar obligaciones propias o ajenas, supuesto que dista de la finalidad del negocio jurídico de fiducia inmobiliaria de administración y pagos, toda vez que en éste la finalidad no es otra que el desarrollo de un proyecto de construcción, **donde el patrimonio autónomo no solo está conformado por el inmueble donde se va adelantar el proyecto inmobiliario, sino también por los créditos provenientes de establecimientos de crédito financiadores, y de los terceros interesados en adquirir las unidades inmobiliarias.***

*2.4. Cita lo indicado por la delegatura de insolvencia en el Acta 2021-01- 01293 del 21 de enero de 2021 dentro del proceso (Constructora Esmar S.A en liquidación).*

5.2. Según ASOFIDUCIARIAS, la Fiducia de Administración Inmobiliaria, es el “Negocio fiduciario que tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario, o la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.”

5.3. Ahora, el doctrinante Luis Gonzalo Baena Cárdenas, ha sostenido que en la denominada fiducia inmobiliaria para el desarrollo de proyectos de construcción su función económica no es otra distinta que la de otorgar confianza a los promotores/constructores/desarrolladores y terceros interesados en la adquisición de las unidades inmuebles resultantes de la construcción, en la formalidad y en la reputación negocial de las sociedades fiduciarias, de quienes se espera razonablemente que hayan analizado todos los aspectos técnicos y jurídicos inherentes al proyecto de construcción, que le permita concluir que este es viable

#### **Condición de único Fideicomitente y la garantía hipotecaria**

5.12. Que, mediante documento privado del 23 de mayo de 2017, la sociedad PROMOTORA DE INVERSIONES EL DIVISO S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 70103 constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE EL DIVISO – FIDUBOGOTÁ.

5.13. Mediante documento privado del 12 de octubre de 2018, la sociedad PROMOTORA DE INVERSIONES EL DIVISO S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que como FIDEICOMITENTE le correspondían en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a favor de la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., quedando en tal sentido éste último como único FIDEICOMITENTE.

5.14. De conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA, el encargado del desarrollo, comercialización, construcción, ejecución, gerencia, venta y veeduría del proyecto inmobiliario es la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., **atendiendo al objeto social de esta compañía, esto es, la construcción, administración y comercialización de edificios, obras de ingeniería, entre otros.**

5.15. Es decir, de conformidad con la certificación y manifestación realizadas por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., **la fiducia mercantil cuenta con un único beneficiario, razón por la cual con su terminación no se desconocerían los derechos de los participantes dentro del fideicomiso y por ende si es posible dar aplicabilidad a los supuestos previstos en los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, pues la decisión de terminación del contrato, no se da sobre sujeto distinto a la sociedad concursada**”.

Conforme a este antecedente, debidamente sustentado en derecho, particularmente, las reglas de operación de la fiducia mercantil, podemos apreciar que no son menores los argumentos propuestos por dicha intendencia, pero se vislumbra que hay una contradicción interna en esta entidad en su última decisión y la intendencia de Bucaramanga, que alinea su posición a la decisión que inicialmente tomó la intendencia de Cali para el caso en concreto.

Como se puede apreciar, la decisión del caso de MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S. contempla la interpretación normativa de las reglas y procedimientos de liquidación judicial de sociedades constructoras que ostentan el 100% de derechos fiduciarios y de beneficio al interior de un patrimonio autónomo afecto a cumplimiento de objetos y finalidades específicas, que además resulta importante para que con los activos de esos negocios fiduciarios se pueda solventar situaciones crediticias en el marco del proceso de liquidación y no se trate de manera aislada o invisibilizada los haberes que existen dentro del Fideicomiso; motivos por los cuales, se insistirá en hacer un control profundo de legalidad que implique revisar su propio precedente, en los términos de **seguridad jurídica, confianza legítima y prevalencia de derechos.**

### **3. De los derechos y privilegios de los promitentes compradores de vivienda en el marco de la Ley 1116 de 2006:**

Ahora bien, en este control de legalidad no podemos perder de vista la protección constitucional y legal de los compradores de vivienda que están involucrados en este proceso liquidatorio. Hacer nugatorios estos derechos bajo el amparo de una decisión formalista, que apela a una supuesta falsa tradición inexistente para revocar la legítima decisión de terminar y liquidar el Fideicomiso Coral 1926, representa un atropello a estas personas, que son el eslabón más débil de la cadena de consumo, que cuentan con una expectativa legítima (la tradición a su favor de la unidad inmobiliaria adquirida), y que tan es así, que el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006 les otorga un privilegio y un procedimiento especial para tal efecto y salvaguardar derechos de superior rango, dando prevalencia a lo sustancial sobre lo formal, que para el presente caso, la decisión tomada está beneficiando de manera flagrante e injustificada a una entidad financiera que no cuenta con dichos privilegios, porque de ser así, la norma habría contemplado una redacción diferente.

Al respecto, a este caso aplica el Concepto emitido por la Superintendencia de Sociedades, contenido en el **OFICIO 220-013429 DEL 29 DE ENERO DE 2020**, el cual se adjunta, en el que dicha Superintendencia se pronunció en cuanto a el **"PRIVILEGIO DE LOS PROMETIENTES COMPRADORES DE VIVIENDA EN LOS PROCESOS DE REORGANIZACIÓN"**; así en dicho concepto vinculante para el presente asunto, la Superintendencia indicó:

***"Prelación legal de los promitentes compradores de vivienda- Sin importar si son o no vivienda de interés social:***

*El artículo 125 de la Ley 388 de 1997, prescribe: "(...) Artículo 125. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital*

*Parágrafo 1°. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2,3, 4,5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.*

*Parágrafo 2°. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.*

*Parágrafo 3°. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento."*

*De esta forma queda claro que los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores y siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento, serán considerados como créditos de segunda clase, sin atender a si está en presencia o no de proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés social (VIS), pues la norma no hace distinción alguna.*

*Cualquiera otra circunstancia que devenga de los contratos en mención frente al desconocimiento de esta prerrogativa debe ser definida por el juez ordinario."*

***"Prelación Legal del crédito constructor en trámite de reorganización:***

*Frente a las hipotecas de mayor extensión que se constituyen para garantizar los créditos otorgados por el banco en relación con los créditos de vivienda, tales acreencias serán tenidas como créditos de tercera clase en los términos del artículo 2499 del Código Civil".*

En atención a ello, para a este trámite de liquidación judicial de la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S, se hace necesario cursar el procedimiento establecido en el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006:

**“ARTÍCULO 51. PROMITENTES COMPRADORES DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.**

*Los promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán comparecer al proceso dentro de la oportunidad legal, a solicitar la ejecución de la venta prometida.*

*En tal caso, el juez del concurso, ordenará al liquidador el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, previa consignación a sus órdenes del valor restante del precio si lo hubiere, y de las sanciones contractuales e intereses de mora generados por el no cumplimiento, para lo cual procederá al levantamiento de las medidas cautelares que lo afecten.*

*La misma providencia dispondrá la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que afecte el inmueble, así como la entrega material, si la misma no se hubiere producido.*

*Los recursos obtenidos como consecuencia de esta operación deberán destinarse de manera preferente a la atención de los gastos de administración y las obligaciones de la primera clase.*

*El juez del concurso autorizará el otorgamiento de la escritura pública, si con los bienes restantes queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas. De no poder cumplirse la obligación prometida, procederá la devolución de las sumas pagas por el promitente comprador siguiendo las reglas de prelación de créditos”.*

Y para sustentar lo anterior, nuevamente citamos un aparte de la decisión contenida en el Auto Nro. 2023-06-005656 del 9 de agosto de 2023 del proceso liquidatorio de MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S. que, sobre el particular, indica:

***De la autonomía privada y el consumidor de vivienda.***

*5.8. La libre iniciativa privada, debe ser entendida como el poder o libertad contractual que el estado le confiere al particular, para regular sus relaciones económica o comercial, ello condicionado al interés público y derechos fundamentales.*

***5.9. El consumidor es un sujeto de especial protección constitucional, lo cual conlleva que en escenarios jurisdiccionales se opte por soluciones que permitan lograr la materialización de la protección reforzada, en especial cuando sus derechos fundamentales se ven inmersos en la relación de consumo.***

*5.11. Razón por la cual, la terminación del contrato de fiducia de administración inmobiliaria, no desconoce las relaciones contractuales del consumidor de vivienda como lo afirman los recurrentes, por el contrario, **estos acreedores en el proceso de liquidación judicial simplificada contarán con las siguientes prerrogativas:** i) su crédito tendrá tratamiento privilegiado de segunda clase, ii) podrán acceder si así lo consideran al ejercicio*

*de a la realización del contrato prometido en los términos de artículo 51 de la ley 1116 de 2016; y iii) para aquellos que cuenten con escritura pública de venta, podrán acceder a la cancelación de la garantía hipotecaria en los términos del artículo 52 de la ley 1116 de 2006.*

*Se insiste, como se expuso anteriormente que, en el régimen de insolvencia, estos consumidores de vivienda pueden materializar su protección, a diferencia que si pretendieran la continuidad de la relación de consumo con el patrimonio autónomo de forma aislada al concurso.*

Con todo lo anterior, recordamos que dentro del objeto y finalidad del negocio fiduciario del Fideicomiso CORAL 1926, **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN** tiene dentro de sus obligaciones en su calidad de Fideicomitente Desarrollador del Proyecto, entre otras, dar cumplimiento a las promesas de compraventa suscritas con terceros adquirentes de vivienda, y gestionar por su cuenta la posterior transferencia de dominio y posesión de las unidades resultantes del proyecto a favor de las personas naturales o jurídicas adquirentes, donde a través de la figura del liquidador se podría dar lugar a ello siempre y cuando la línea decisoria de la Superintendencia de sociedades mantenga este parámetro (precedente horizontal).

Lo dicho, significa que el Fideicomiso Coral 1926 aún tiene unas obligaciones de hacer pendientes en favor de los terceros adquirentes de vivienda, quienes, conforme a los principios enunciados, tienen la expectativa de que el Desarrollador del Proyecto en conjunto con el Fideicomiso, procedan a realizar la transferencia del derecho real de dominio a aquellos terceros enunciados en los cuadros discriminados en párrafos anteriores, aclarando que su entrega material y saneamiento radica en cabeza exclusivamente de la sociedad hoy en día en liquidación judicial.

Teniendo en cuenta lo expuesto, tiene mucha lógica y coherencia la aplicación de los postulados de los artículos 50 y 51 de la Ley 1116 de 2006, en atención al precedente jurisdiccional y conceptos de la Superintendencia de Sociedades, en armonía con los derechos de los consumidores y con los derechos fundamentales de los compradores de vivienda, pues así la Corte Constitucional<sup>2</sup> también lo ha reiterado con jurisprudencia sobre la protección a la vivienda digna como derecho fundamental autónomo, protegido en conexidad con otros derechos y principios axiológicos del Estado Social de Derecho colombiano; ahora bien, la decisión tomada por esta intendencia es una decisión inconstitucional e ilegal, pues en el fondo, se está privilegiando el crédito de una entidad bancaria que tiene una prelación inferior a la de los acreedores adquirentes de unidades de vivienda, y de contera, se está atentando directamente contra los postulados de los artículos 50 y 51 de la Ley 1116 de 2006. Más allá de lo formal, más allá del superfluo argumento utilizado por esta intendencia, la realidad es

---

<sup>2</sup> **Sentencia T-420/18**, Corte Constitucional de Colombia, Magistrado ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO.

que esta decisión solo tiene un beneficiario: la entidad financiadora del proyecto, y, por ende, se declaran como perjudicados de esta lamentable situación a estos adquirentes de vivienda, dejando desprotegidos sus derechos y garantías que por ley les corresponde como consumidores.

Por todo lo anterior, y retomando, es claro que los adquirentes de las viviendas del proyecto Coral 19 26 tienen un privilegio legal sobre otros créditos, motivo por el cual, consideramos procedente solicitar al Juez del concurso aplicar lo correspondiente a los artículos 50, 51 y siguientes del Régimen de Insolvencia Empresarial y que la Superintendencia emita las instrucciones en ese sentido.

En razón de lo expuesto en los numerales anteriores, se eleva al despacho las siguientes

#### **SOLICITUDES:**

**Primera.** Se sirva dar trámite al presente escrito en el ejercer control de legalidad en los términos del artículo 132 del Código General del proceso.

**Segunda.** Revocar el numeral quinto del Auto 2023-03-010793 de fecha de 12 de diciembre de 2023, notificado por estados el 13 de diciembre de 2023, a través de la cual se revoca el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, y en tal sentido se ordene la terminación del contrato de Fiducia del denominado Fideicomiso Coral 19 26 cuyos derechos fiduciarios y activos subyacentes pertenecen a la sociedad en liquidación, **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS en Liquidación.**

**Tercera.** Que, como consecuencia de lo anterior, también se ajuste el numeral octavo y noveno del Auto 2023-03-010793 de fecha de 12 de diciembre de 2023, en virtud de los cuales se advierte al liquidador *"que no podrá incluir al interior del inventario general de bienes, aquellos que integran el FIDEICOMISO CORAL 19'26; de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de dicha providencia"*.

**Cuarto.** Se emita Auto en el marco del proceso de liquidación judicial de la sociedad **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN**, en el cual sea aplicado las disposiciones normativas pertinentes contenidas en la Ley 1116 de 2006, para que, en ejercicio del control de legalidad, se ordene aplicar lo correspondiente a los artículos 50, 51 y siguientes del Régimen de Insolvencia Empresarial.

**Quinto.** Que posteriormente, se ordene la escrituración de las unidades indicadas previamente a favor de los adquirentes registrados en el fideicomiso (promitentes compradores con los cuales **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN** suscribió promesas de compraventa en calidad de promitente vendedor) en los términos de los artículos 50 y 51 de la Ley 1116 de 2006 a favor de los adquirentes de vivienda del proyecto Coral 1926, en el marco del proceso de liquidación de la sociedad concursada.

**Sexto.** Se ordene la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, obligación que en la escritura pública quedó como una obligación de hacer de **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS** hacia los promitentes compradores.

Muchas gracias por su atención, y quedamos atentos a su amable respuesta y pronunciamiento.

Cordialmente,



Firmado  
digitalmente por  
Manuel Alejandro  
Cujar Henao  
Fecha: 2023.12.18  
05:42:18 -05'00'

**Manuel Alejandro Cujar Henao**

Representante Legal para asuntos judiciales

**Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Coral 19´26**

**NIT: 830.053.812-2**

Con copia a:

**Dr. Carlos Humberto Pava**

Liquidador - **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN**

[carlospava05@hotmail.com](mailto:carlospava05@hotmail.com)



Al contestar cite el No. 2024-03-000308

Tipo: Salida Fecha: 29/01/2024 11:39:53 AM  
Trámite: 17030 - PETICIONES VARIAS (NO DEL LIQUIDADOR) (IN  
Sociedad: 900220409 - ARTEFACTO CONSTRUT Exp. 81173  
Remitente: 620 - INTENDENCIA REGIONAL DE CALI  
Destino: 6201 - ARCHIVO CALI  
Folios: 5 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 620-000083

## **AUTO**

### **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** **INTENDENCIA REGIONAL CALI**

#### **SUJETO PROCESAL**

ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

#### **AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA

#### **ASUNTO**

POR MEDIO DEL CUAL SE RECHAZAN DE PLANO UNAS SOLICITUDES POR SER IMPROCEDENTES

#### **PROCESO**

LIQUIDACIÓN JUDICIAL

#### **EXPEDIENTE**

81173

#### **I. ANTECEDENTES**

1. Por medio de Auto 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023, el Juez del Concurso resolvió los recursos de reposición presentados por BANCOLOMBIA S.A. y el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19´26 P.H., en contra del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023.
2. A través del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-868838 de fecha 31 de octubre de 2023, el señor GERMÁN MONROY ALARCÓN, en calidad de apoderado de BANCOLOMBIA S.A., solicitó a este Despacho que "(...) se corra traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos, como lo dispone el artículo 12 del Decreto 772 de 2020."
3. Por medio del escrito identificado con el número de radicación 2023-09-042225 de fecha 20 de diciembre de 2023, el Representante Legal para Asuntos Judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., señor MANUEL ALEJANDRO CUJAR HENAO, esta última en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO CORAL 19´26, solicitó a este Despacho, entre otras cosas, que ejerza un control de legalidad en los términos del artículo 132 del Código General del Proceso, de cara al Auto 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023.

#### **II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

##### **4. DE LA SOLICITUD DE CONTROL DE LEGALIDAD**

Por medio del escrito identificado con el número de radicación 2023-09-042225 de fecha 20 de diciembre de 2023, el Representante Legal para Asuntos Judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., señor MANUEL ALEJANDRO CUJAR HENAO, sociedad fiduciaria que actúa en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO CORAL 19´26, solicitó a este Despacho lo siguiente:

**"Primera.** Se sirva dar trámite al presente escrito en el ejercer control de legalidad en los términos del artículo 132 del Código General del proceso.

**Segunda.** Revocar el numeral quinto del Auto 2023-03-010793 de fecha de 12 de diciembre de 2023, notificado por estados el 13 de diciembre de 2023, a través de la cual se revoca el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023, y en tal sentido se ordene la terminación del contrato de Fiducia del denominado Fideicomiso Coral 19 26 cuyos derechos fiduciarios y activos subyacentes pertenecen a la sociedad en liquidación, **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS en Liquidación.**

**Tercera.** Que, como consecuencia de lo anterior, también se ajuste el numeral octavo y noveno del Auto 2023-03-010793 de fecha de 12 de diciembre de 2023, en virtud de los cuales se advierte al liquidador "que no podrá incluir al interior del inventario general de bienes, aquellos que integran el FIDEICOMISO CORAL 19´26; de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de dicha providencia".

**Cuarto.** Se emita Auto en el marco del proceso de liquidación judicial de la sociedad **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN**, en el cual sea aplicado las disposiciones normativas pertinentes contenidas en la Ley 1116 de 2006, para que, en ejercicio del control de legalidad, se ordene aplicar lo correspondiente a los artículos 50, 51 y siguientes del Régimen de Insolvencia Empresarial.

**Quinto.** Que posteriormente, se ordene la escrituración de las unidades indicadas previamente a favor de los adquirentes registrados en el fideicomiso (promitentes compradores con los cuales **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACIÓN** suscribió promesas de compraventa en calidad de promitente vendedor) en los términos de los artículos 50 y 51 de la Ley 1116 de 2006 a favor de los adquirentes de vivienda del proyecto Coral 1926, en el marco del proceso de liquidación de la sociedad concursada.

**Sexto.** Se ordene la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, obligación que en la escritura pública quedó como una obligación de hacer de **ARTEFACTO CONSTRUCTORES SAS** hacia los promitentes compradores."

El Despacho encuentra necesario anticipar, que la solicitud de control de legalidad presentada por el representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a través del escrito identificado con el número de radicación 2023-09-042225 de fecha 20 de diciembre de 2023, deberá ser rechazada.

Al respecto, este Despacho debe señalar que, la facultad de rechazar cualquier solicitud que sea notoriamente improcedente o que implique una dilación manifiesta, es un poder de orientación e instrucción que reconoce la normatividad procesal a los jueces, en los términos del numeral 2 del artículo 43 del Código General del Proceso.

Así, la solicitud de control de legalidad objeto de esta providencia es, a todas luces, notoriamente improcedente, por las razones que a continuación se exponen:

- i. De la lectura integral de los argumentos esbozados por el memorialista, es posible determinar, sin dificultad alguna, que cada uno de ellos se dirige a rebatir las consideraciones y decisiones tomadas por este Despacho a través del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023.
- ii. Lo anterior, si se tiene en cuenta que, se extrae de la literalidad de los argumentos y de las pretensiones planteadas bajo el ropaje de control de legalidad, que lo que pretende el solicitante es que se revoquen las

decisiones tomadas por este operador judicial en la providencia de la cual se predicen los reparos, situación que, conforme a la normatividad procesal, persigue el recurso de reposición como medio de impugnación de providencias judiciales.

- iii. Sin embargo, los aspectos que el memorialista pretende sean revocados por este operador judicial, tienen relación directa con el sentido en el que el Juez del Concurso resolvió los recursos de reposición presentados por BANCOLOMBIA S.A. y el EDIFICIO MULTIFAMILIAR CORAL 19'26, contra el Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023.
- iv. Al respecto, el Despacho encuentra necesario resaltar que, en los términos del artículo 318 del Código General del Proceso, el Auto que decide la reposición no es susceptible de recurso alguno, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, situación que, para el caso de marras, no se presenta.
- v. Ahora bien. No es de recibo para este Despacho, que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su condición de vocero y administrador del FIDEICOMISO CORAL 19'26, pretenda, vía control de legalidad, que se revoquen las decisiones tomadas a través del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023; máxime, **cuando se abstuvo de descorrer el traslado de los recursos de reposición que fueron resueltos mediante la mencionada providencia**, siendo esta última y no otra, la oportunidad procesal que tenía para presentar los argumentos que, ahora, bajo el ropaje de control de legalidad, pretende exponer.
- vi. Está probado en el expediente concursal, que los únicos sujetos procesales que descorrieron el Traslado No. 2023-03-002905 de fecha 20 de abril de 2023, fueron el liquidador de la sociedad concursada, señor CARLOS HUMBERTO PAVA SIERRA, a través de la radicación 2023-01-318034 de fecha 24 de abril de 2021, y la señora CLAUDIA CASTRILLÓN MEJÍA, en calidad de ex representante legal de la concursada, a través del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-340488 de fecha 25 de abril de 2023.
- vii. Así las cosas, sin lugar a dudas, es claro que este Despacho, por medio del Auto 2023-03-002453 de fecha 24 de marzo de 2023 Auto 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023, ya efectuó el análisis y estudio jurídico de todas y cada una de las situaciones en torno a la solicitud de terminación del PATRIMONIO AUTÓNOMO CORAL 19'26, y tomó las decisiones y determinaciones que, conforme a las pruebas obrantes en el expediente, así como la normatividad procesal y concursal, eran procedentes.
- viii. Ahora bien. A propósito del control de legalidad, es pertinente traer a colación el artículo 132 del Código General del Proceso, que a la letra dispone:

**"ARTÍCULO 132. CONTROL DE LEGALIDAD. Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación."**

*(Negrilla y subraya por fuera del texto original)*

- ix. Conforme a la disposición citada en precedencia, el Juez del Concurso tiene el deber de realizar un control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso; actuación que, en efecto, **se surte, agotada cada etapa del proceso.**
- x. Actualmente, en el proceso de liquidación judicial adelantado por la sociedad ARTEFACTO CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, se están surtiendo las actuaciones previas al agotamiento de la etapa de calificación y graduación de créditos y de asignación de derechos de voto y aprobación del inventario de bienes valorado.
- xi. De esta manera, a la fecha de esta providencia, además de que no se ha agotado la etapa referida, tampoco se han advertido irregularidades que ameriten el ejercicio de la intervención judicial para dicho fin, siendo a todas luces improcedente efectuar un control de legalidad en los términos del artículo 132 del Código General del Proceso, como lo pretende quien lo solicita.

Por todo lo anterior, siendo que las solicitudes planteadas por el representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO CORAL 19´26, además de ser notoriamente improcedentes, implican una dilación manifiesta en este proceso, este Despacho las rechazará de plano.

#### **5. DEL ESCRITO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE RADICACIÓN 2023-01-868838 DE FECHA 31 DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2023**

Por medio del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-868838 de fecha 31 de octubre de 2023, el señor GERMÁN MONROY ALARCÓN, en calidad de apoderado de BANCOLOMBIA S.A., solicitó a este Despacho que "(...) se corra traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos, como lo dispone el artículo 12 del Decreto 772 de 2020."

Sobre el particular, el Despacho encuentra necesario resaltar que, tal como fue advertido en el Auto 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023, proferido en el marco de este proceso liquidatorio, la Corte Constitucional, mediante el Comunicado No. 37 de 4 y 5 de octubre de 2023, informó que mediante Sentencia C-390 de 2023 declaró la inexecutable del inciso 2º del artículo 96 de la Ley 2277 de 2022, con el cual se prorrogaron las medidas no tributarias de los Decretos Legislativos 560 y 772 de 2020.

De esta manera, al no estar vigente el Decreto 772 de 2020, es manifiesta la imposibilidad de correr traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos bajo los términos establecidos en esa norma, como equivocadamente lo pretende el solicitante.

Ahora bien. Aun cuando el Decreto 772 de 2020 se encontrara vigente al momento en que el apoderado de la entidad financiera presentó su solicitud, era desacertado acceder a su pretensión, si se tiene en cuenta que, en los términos del numeral 4 del artículo 12 de dicha norma, el traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos debe efectuarse **de manera conjunta** con el inventario de bienes presentado con la base contable del valor neto de liquidación, inventario que, dados los asuntos que estaban pendientes por resolver en torno a los bienes que debían hacer parte del inventario y los que debían ser excluidos, no había sido presentado con destino al expediente concursal.

En todo caso, siendo que, a la fecha de esta providencia, existe claridad respecto de los bienes que deben incluirse en el inventario y los que deben ser excluidos, según fue resuelto por el juez concursal a través del Auto 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023; una vez este operador judicial verifique la

idoneidad de la documentación aportada por el liquidador con destino al expediente concursal, particularmente del proyecto de calificación y graduación de créditos y de asignación de derechos de voto, así como del inventario de bienes presentado por el auxiliar de la justicia, procederá a correr los respectivos traslados.

Pero, es necesario recordar que, tanto los traslados de dichos documentos, como las etapas subsiguientes de este proceso liquidatorio, se surtirán conforme a las normas y reglas establecidas en el Estatuto Concursal, dada la transición normativa entre el Decreto Legislativo 772 de 2020 y la Ley 1116 de 2006, que fue advertida por este Despacho a través del Auto 2023-03-010793 de fecha 12 de diciembre de 2023.

Por todo lo anteriormente expuesto, la solicitud presentada por el apoderado de BANCOLOMBIA S.A. a través del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-868838 de fecha 31 de octubre de 2023 es improcedente, y en tal carácter, deberá rechazada.

En mérito de lo expuesto, la **INTENDENTE REGIONAL CALI** de la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**,

#### RESUELVE

**PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO POR SER IMPROCEDENTE** la solicitud de control de legalidad presentada por el representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., señor MANUEL ALEJANDRO CUJAR HENAO, en calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO CORAL 19´26, a través del escrito identificado con el número de radicación 2023-09-042225 de fecha 20 de diciembre de 2023, así como las demás solicitudes que de ella se derivan, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO: RECHAZAR DE PLANO POR SER IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el apoderado de BANCOLOMBIA S.A., señor GERMÁN MONROY ALARCÓN, a través del escrito identificado con el número de radicación 2023-01-868838 de fecha 31 de octubre de 2023, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**Notifíquese,**



**JANETH MIREYA CRUZ GUTIERREZ**

Intendente Regional de Cali  
TRD: ACTUACIONES DE LA LIQUIDACION JUDICIAL  
RAD: 2023-01-868838 y 2023-09-042225  
FUN: D4475



Al contestar cite el No. 2023-06-007822

Tipo: Salida Fecha: 27/11/2023 02:17:11 PM  
Trámite: 10001 - TUTELAS  
Sociedad: 900397741 - MAFF CONSTRUCCIONE Exp. 85463  
Remitente: 640 - INTENDENCIA REGIONAL DE BUCARAMANGA  
Destino: - Notificaciones Secretaría Sala Civil Familia - Santander  
Folios: 17 Anexos: NO  
Tipo Documental: OFICIO Consecutivo: 640-003030

Magistrada

**MERY ESMERALDA AGON AMADO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**  
**SALA CIVIL-FAMILIA**  
magona@cendoj.ramajudicial.gov.co  
seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Bucaramanga (Santander)

Referencia: **IMPUGNACIÓN FALLO DE TUTELA**

Radicado No: 68001-22-13-000-2023-00527-00 INTERNO: 527-2023

Accionante: BANCO DE BOGOTÁ

Accionado: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES- INTENDENCIA REGIONAL  
BUCARAMANGA.

**Honorable**  
**CORTE CONSTITUCIONAL**

Cordial saludo:

El suscrito en mi calidad de Intendente Regional (E) de Bucaramanga de la Superintendencia de Sociedades, por medio del presente escrito descorro el traslado de la acción de tutela de la referencia y solicito se declare su improcedencia por las siguientes consideraciones:

- I.** Oportunidad.
- II.** La sentencia impugnada.
- III.** Fundamentos de la Impugnación
- IV.** Pruebas
- V.** Pretensiones

## **I. OPORTUNIDAD**

El Artículo 31 del Decreto Nacional 2591 de 1991 establece: *"Dentro de los tres días siguientes a su notificación el fallo podrá ser impugnado por el Defensor del Pueblo, el solicitante, la autoridad pública o el representante del órgano correspondiente, sin perjuicio de su cumplimiento inmediato."*

La Entidad que represento fue notificada del fallo de tutela de primera instancia por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA, mediante comunicación registrada por nuestra entidad con radicado No. 2023-01-923816 del 23 de noviembre de 2023, 4:52:33 PM, en consecuencia, dentro de la oportunidad legal presento, IMPUGNACIÓN al fallo de Tutela de fecha del 23 de noviembre de 2023 de 2023, en los siguientes términos:

## II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

El TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA, en fallo del 23 de noviembre de 2023, resolvió, entre otros:

*"1. CONCEDER la acción de tutela de la referencia, para amparar el derecho al debido proceso del BANCO DE BOGOTÁ. Para hacer efectivo el amparo se ordena a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – REGIONAL BUCARAMANGA que en el término de diez (10) días, deje sin efecto sus providencias del 14 de septiembre de 2023 y 12 de octubre de 2023, y vuelva a resolver el recurso de reposición interpuesto por el BANCO DE BOGOTÁ contra el auto No 2023-06-005656 de fecha 09 de agosto de 2023 notificado en estado de 10 de agosto de 2023, esta vez, dándole respuesta puntual a los argumentos expuestos por la recurrente y teniendo en cuenta las normas expuestas en la parte considerativa de esta providencia."*

## III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN:

### 1.) RESPECTO DE LA ADUCIDA PRIMERA OMISIÓN:

Desconoce el honorable Despacho, la síntesis de los argumentos aducidos por el Juez del Concurso en decisión Auto No. 640-001794 de 09 de agosto de 2023 de radicado No. 2023-06-005656 y Auto No. 640-002090 de 14 de septiembre de 2023 de radicado No. 2023-06-006425, en específico la norma en aplicación y el fundamento de las mismas:

1. Que, mediante documento privado del 23 de mayo de 2017, la sociedad PROMOTORA DE INVERSIONES EL DIVISO S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 70103 constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE EL DIVISO – FIDUBOGOTÁ.

2. Mediante documento privado del 12 de octubre de 2018, la sociedad PROMOTORA DE INVERSIONES EL DIVISO S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que como FIDEICOMITENTE le correspondían en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL a favor de la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., quedando en tal sentido éste último como único FIDEICOMITENTE.
3. En ese orden de ideas, el único fideicomitente es la sociedad hoy en liquidación MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.
4. Por ende, si es posible dar aplicabilidad a los supuestos previstos en los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, pues la decisión de terminación del contrato, no se da sobre sujeto distinto a la sociedad concursada.
5. Ahora la eventual continuidad del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, se encuentra ligado al destino de la sociedad concursada al ser esta la única fideicomitente, siendo preciso resaltar que uno de los efectos de la liquidación judicial es **la disolución de la persona jurídica e imposibilidad de continuar ejerciendo su objeto social.**
6. Que, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA, la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, como responsable del PROYECTO, es quien asumen la totalidad de las obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del PROYECTO y, en ese sentido, **son los obligados en la toma de decisiones, el otorgamiento de instrucciones a la FIDUCIARIA y finalmente, en ejercer los controles que se requieran, para llevar a cabo el PROYECTO.**
7. Es decir, ante la liquidación judicial de la sociedad, esta no podría proferir instrucciones o ejercer controles, máxime cuando se encuentra imposibilitada para el desarrollo de su objeto social.
8. En términos del Decreto Único Reglamentario 1074, artículo 2.2.2.12.6., se considera que existe vinculación con un patrimonio autónomo afecto a la realización de actividades empresariales, de quién ejerza influencia dominante en sus decisiones o control sobre el mismo.
9. De lo anterior es posible concluir, que del análisis efectuado por el despacho se realizó la adecuada aplicación al caso en concreto, teniendo presente los diferentes intereses (teniendo presente que adicional al interés de la entidad como crédito constructor y fiduciaria, se encuentran los intereses de los

promitentes compradores de vivienda) y el fin mismo perseguido por el proceso liquidatario.

10. En conclusión, no se configura ningún defecto material o sustantivo, el juez del concurso no solo aplicó la norma precisa y existente si no que realizó completo análisis de los efectos de dicho contrato y la protección de los derechos del consumidor financiero.
11. El artículo 50 de la ley 1116 de 2006, numeral 13, prevé la preferencia de las normas del proceso de liquidación judicial sobre cualquier otra que le sea contraria.
12. Es de señalar que el juez cuenta con el principio de autonomía e independencia para emitir las providencias y pronunciamientos del caso, sin perjuicio al debido proceso que corresponda y el derecho de defensa de las partes, derechos que han sido garantizados a las partes en proceso, pues, se dio trámite a cada una de las solicitudes y recursos presentados por el aquí accionante.
13. La función del juez constitucional es garantizar la supremacía y efectividad de la Constitución, así como la protección de los derechos fundamentales de las personas. Sin embargo, esta función no puede invadir la órbita de las facultades de que están investidos los jueces naturales para esclarecer los temas que son sometidos a su conocimiento, salvo que se configure alguna de las causales de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, tales como el defecto sustantivo, el defecto fáctico, el defecto procedimental, el defecto orgánico, entre otras<sup>1</sup>.

Estas causales deben ser aplicadas de forma excepcional y restrictiva, pues implican una intervención del juez constitucional en la autonomía e independencia de los jueces ordinarios, que son los llamados a resolver los conflictos jurídicos de acuerdo con las normas legales y el material probatorio. El juez constitucional debe respetar el principio de la cosa juzgada, el principio de la seguridad jurídica y el principio de la buena fe, y solo puede ejercer un control de constitucionalidad cuando se evidencie una vulneración manifiesta, grave y trascendente de los derechos fundamentales<sup>2</sup>.

Así, el juez constitucional no puede sustituir al juez natural en la valoración de las pruebas, la interpretación de las normas, la aplicación del precedente o la determinación de la responsabilidad, sino que debe verificar que el juez natural haya actuado conforme a los principios y valores constitucionales, y que haya

<sup>1</sup> Sentencia No. T-392/94, Corte Constitucional, Magistrado Ponente: JORGE ARANGO MEJIA.

<sup>2</sup> STC2480 del 8 de marzo 2022, SALA DE CASACIÓN CIVIL Y AGRARIA, M. PONENTE: MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

respetado el debido proceso y el acceso a la administración de justicia de las partes involucradas.

14. En conclusión, la función del juez constitucional no puede invadir la órbita de las facultades de que están investidos los jueces naturales, salvo que se presente una causal de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales que demuestre una vulneración de los derechos fundamentales. Esta es una garantía del Estado social de derecho y del equilibrio de poderes que rige el ordenamiento jurídico colombiano<sup>3</sup>.

**2) RESPECTO DE LA ADUCIDA SEGUNDA OMISIÓN:** Argumenta el honorable despacho, que no se expresaron las razones para ligar los intereses del patrimonio autónomo con los atribuibles a la sociedad concursada, sin embargo, de las citadas decisiones en específico del Auto No. 640-002090 de 14 de septiembre de 2023 de radicado No. 2023-06-006425, es claro:

1. Que, en el contrato de fiducia celebrado, a la fecha quien asumen la totalidad de las obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del proyecto, y más aún quien está obligado a la toma de decisiones es la sociedad concursada MAFF CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA.
2. Sociedad que como se ha expresado en esta impugnación no puede desarrollar su objeto social, al encontrarse en estado de liquidación, razón por la cual claramente el destino de la concursada influye directamente en el patrimonio, pues el ÚNICO FIDEICOMITENTE es MAFF CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA, quien está imposibilitado para cumplir con sus deberes en el mentado contrato, decir lo contrario sería desconocer el régimen concursal y obligar a la sociedad concursada a un imposible.

Ahora no se puede perder de vista, que, por documento privado del 12 de octubre de 2018, la sociedad PROMOTORA DE INVERSIONES EL DIVISO S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., quedando en tal sentido éste último como único FIDEICOMITENTE, esto en el entendido que el argumento del accionante en torno a la norma aplicada gira entorno a que no son bienes propios de la concursada.

3. Es preciso resaltar que el despacho si efectuó un análisis de la coligación de dichos contratos de la cual resalto:

<sup>3</sup> CONSIDERACIONES SOBRE LA FUNCIÓN INTERPRETATIVA CONSTITUCIONAL DE LA AUTORIDAD JUDICIAL, Por Ricardo Javier Vizcarra Sánchez

- 3.1. La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-3978-2022, Radicación n.º 05001-31-03-017-2012-00104-01 del 14 de diciembre de 2022, sostuvo, respecto de la coligación de contratos, que estos se edifican en un grupo de contratos con una causa autónoma pero que cumplen una función económica única, o en otros términos, confluyen en el logro de un mismo objeto, pero que su conexidad es «fundamento para imputar obligaciones de las partes, entre sí, y respecto de terceros»<sup>4</sup>
  - 3.2. Los contratos de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, se caracterizan porque en ellos confluyen diversidad de partes, como el desarrollador del proyecto o constructor, los aportantes del lote, el financiador, los proveedores, la sociedad fiduciaria y por supuesto los consumidores de vivienda, y todos ellos convergen a través de contratos autónomos, pero estrechamente vinculados a través del patrimonio autónomo.
  - 3.3. Entre ellos existe un fenómeno de conexidad o agrupamiento contractual, habida cuenta que la adquisición de bienes inmuebles resultantes de un proyecto de construcción desarrollado a través del esquema de la fiducia mercantil resulta de la combinación de varios contratos que persiguen un único fin, como lo señala Baena Cárdenas.<sup>5</sup>
  - 3.4. En términos del Decreto Único Reglamentario 1074, artículo 2.2.2.12.6., se considera que existe vinculación con un patrimonio autónomo afecto a la realización de actividades empresariales, de quién ejerza influencia dominante en sus decisiones o control sobre el mismo.  
En ese orden de ideas, bajo la teoría de la coligación contractual se termina el contrato cuando una de las partes no puede continuar con la ejecución del contrato, y su participación es de una relevancia tal que hace que el objeto perseguido sea irrealizable.
4. Ahora, en atención a esa imposibilidad de continuar con la ejecución del contrato, es que este despacho en la sentencia atacada, realiza un análisis de los derechos de los consumidores de vivienda, concluyendo que, en el régimen de insolvencia, pueden materializar su protección, a diferencia que si pretendieran la continuidad de la relación de consumo con el patrimonio autónomo de forma aislada al concurso.
  5. De lo anterior es claro, que contrario a lo expresado por el Tribunal, el juez del concurso realice un completo análisis del caso en concreto, a efectos de proferir las citadas decisiones, decir lo contrario es invadir la órbita de decisión del juez del concurso como juez natural de los procesos de liquidación judicial.

<sup>4</sup> Aníbal Alterini. Contratos civiles, comerciales y de consumo. Teoría general. Abeledo – Perro S.A., Buenos Aires. 1998. P. 194

<sup>5</sup> Fiducia Inmobiliaria, tensión entre la autonomía privada, derecho a la vivienda digna y el derecho de consumo / Luis Gonzalo Baena Cárdenas – Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2017, página 38,39

### **3) REITERACIÓN DE LAS ACTUACIONES SURTIDAS POR EL DESPACHO:**

1. En la etapa procesal en la cual procedería el traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto y aprobación del inventario de bienes, se procedió a revisar el expediente en aras del control de legalidad que tiene el juez del concurso en cada etapa del proceso y se advirtió de los documentos obrantes en el expediente de la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S.- EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA, la existencia de un contrato de Fiducia mercantil, mediante Escritura No. 2707 del 28/06/2017, en concordancia a folio de matrícula expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
2. Por Auto No. 640- 000765, bajo radicado 2023-06-002321 del 14 de abril de 2023 y Auto No. 640- 001367, bajo radicado 2023-06-004047 del 13 de junio de 2023, el despacho resolvió requerir a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE EL DIVISO-FIDUBOGOTA S.A., y CLAUDIA LUCIA ACEVEDO ACEVEDO, Liquidador de la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA, para que aportaran, Escritura Pública, certificación que acredite el titular de los derechos fiduciarios y certificación de la fecha en la cual inicio la fase de construcción del proyecto.
3. Según los documentos obrantes en el expediente de la concursada, el Despacho pudo determinar la existencia de un contrato de Fiducia mercantil, constituido mediante Escritura No. 2707 del 28 de junio de 2017, NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, en concordancia a folio de matrícula expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
4. Mediante Auto No. 640-001794 de 09 de agosto de 2023 de radicado No. 2023-06-005656, este Despacho resolvió, entre otras cosas ordenar a la FIDUCIARIA BOGOTA S.A. restituir a la liquidadora de la concursada el activo que conforma el patrimonio autónomo.
5. Con radicado No. 2023-01-654508 del 16 de agosto de 2023, por ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA, Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., y con radicado No. 2023-01-653227 del 16 de agosto de 2023, por BLANCA LILIANA MELGAREJO LEAL, apoderada judicial del BANCO DE BOGOTA S.A., fueron presentados recursos de reposición en contra del Auto No. 640-001794, bajo radicado No. 2023-06-005656 del 9 de agosto de 2023.
6. De los escritos que contienen recurso de reposición, se corrió traslado No. 640-000157 del 23 de agosto de 2023, los cuales se surtieron del 24 al 28 de agosto de 2023, sin que fuese descorrido.

7. A través de Auto No. 640-002090 de 14 de septiembre de 2023 de radicado No. 2023-06-006425, este Despacho resolvió recurso de reposición contra el auto que ordenó la terminación del contrato de fiducia de administración inmobiliaria.

Se resaltan a grandes rasgos los siguientes argumentos:

- 7.1. De conformidad con el numeral 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, uno de los efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial es la finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor.
- 7.2. Por documento privado del 23 de mayo de 2017, suscribieron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 70103 constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE EL DIVISO – FIDUBOGOTÁ.
- 7.3. Cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S.
- 7.4. De conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA, el encargado del desarrollo, comercialización, construcción, ejecución, gerencia, venta y veeduría del proyecto inmobiliario es la sociedad MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S., atendiendo al objeto social de esta compañía, esto es, la construcción, administración y comercialización de edificios, obras de ingeniería, entre otros.
- 7.5. Es decir, de conformidad con la certificación y manifestación realizadas por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., la fiducia mercantil cuenta con un único beneficiario, razón por la cual con su terminación no se desconocerían los derechos de los participantes dentro del fideicomiso y por ende si es posible dar aplicabilidad a los supuestos previstos en los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, pues la decisión de terminación del contrato, no se da sobre sujeto distinto a la sociedad concursada.
- 7.6. Como se ha sostenido en esta providencia, la participación del único fideicomitente, MAFF CONSTRUCCIONES S.A.S, es de tal relevancia que su no participación, a causa de la liquidación judicial simplificada, hace irrealizable el fin perseguido en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, ante la imposibilidad de la concursada de ejercer su objeto social.
- 7.7. Es importante establecer y aclarar, que contrario a lo sostenido por el recurrente BANCO DE BOGOTA, la terminación del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, en ningún momento conlleva el desconocimiento de la garantía hipotecaria, o cancelación de las hipotecas constituidas en atención al crédito otorgado, que ostenta la entidad; lo que ello implica, es que la entidad bancaria, deberá hacerse parte dentro del proceso de insolvencia adelantado, ejercer sus cargas, deberes y obligaciones procesales, a efectos del reconocimiento de su crédito como acreedor garantizado. La garantía constituida sobre bienes del deudor, en este caso, le dan el derecho preferente al acreedor garantizado para satisfacer su crédito contra el bien raíz.

8. En ese orden de ideas, se observa que la actuación, se ciñe a las disposiciones legales en la materia, en especial las consagradas en la Ley 1116 de 2006.
9. Sin que sea procedente presentar recurso a un auto que ya resolvió un recurso, la abogada BLANCA LILIANA MELGAREJO LEAL, apoderada judicial del BANCO DE BOGOTA S.A., presenta recurso de reposición, bajo radicado No. 2023-01-761910 del 21 de septiembre de 2023, en contra del Auto No. 640-002090, bajo radicado No. 2023-06-006425 del 14 de septiembre de 2023.
10. Mediante Auto No. 640-002315 de 12 de octubre de 2023 de radicado No. 2023-06-007207, este Despacho rechazó el recurso de reposición por improcedente.
11. El abogado ARLEY SATIVA AVENDAÑO, obrando en calidad de apoderado general del BANCO DE BOGOTA SA, interpone la siguiente ACCIÓN DE TUTELA, porque considera este Despacho interpreta de manera errónea lo previsto en el artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, en los numerales 4 y 7, viola el principio de prevalencia del derecho sustancial. Solicita a través de la acción constitucional se revoque en su integridad el auto No. 640-001794 de 09 de agosto de 2023 de radicado No. 2023-06-005656.

#### **4) FUNDAMENTOS DE DERECHO**

1. **El artículo 12 del Decreto 772 de 2020, dispone** expresamente como debe tramitarse el proceso de Liquidación Judicial Simplificada.

2. **Artículo 14. Aplicación subsidiaria de la Ley 1116 de 2006 y el Decreto 560 del 15 de abril de 2020.**

En lo no dispuesto en el presente Decreto Legislativo, para el proceso de reorganización abreviado y de liquidación judicial simplificada, en cuanto fuere compatible con su naturaleza, se aplicarán las normas pertinentes contenidas en la Ley 1116 de 2006 y el Decreto 560 del 15 de abril de 2020.

3. **LEY 1116 DE 2006**

Los artículos 47 al 50 de la Ley 1116 de 2006, disponen expresamente como debe tramitarse el proceso de Liquidación Judicial.

Los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, estipulan unos de los efectos de la apertura del proceso de liquidación judicial, que es la finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los **contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor.**

4. **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

### Artículo 302. Ejecutoria

Las providencias proferidas en audiencia adquieren ejecutoria una vez notificadas, cuando no sean impugnadas o no admitan recursos.

No obstante, cuando se pida aclaración o complementación de una providencia, solo quedará ejecutoriada una vez resuelta la solicitud.

Las que sean proferidas por fuera de audiencia quedan ejecutoriadas tres (3) días después de notificadas, cuando carecen de recursos o han vencido los términos sin haberse interpuesto los recursos que fueren procedentes, o cuando queda ejecutoriada la providencia que resuelva los interpuestos.

### 5. REPOSICIÓN

El recurso de reposición, conforme al artículo 318 del Código General del Proceso está instituido como mecanismo de contradicción para que el juez que profirió la decisión la modifique o revoque, por considerar que se deben reevaluar los fundamentos técnicos tenidos en cuenta para tomar la decisión recurrida. La procedencia del recurso supone que quien pretende la revocatoria de la decisión acredite su calidad de parte y presente los argumentos que sustenten la solicitud.

**ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES.** Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria

**PARÁGRAFO.** Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente.

**ARTÍCULO 319. TRÁMITE.** El recurso de reposición se decidirá en la audiencia, previo traslado en ella a la parte contraria.

Cuando sea procedente formularlo por escrito, se resolverá previo traslado a la parte contraria por tres (3) días como lo prevé el artículo 110.

## 6. CÓDIGO DE COMERCIO

El artículo 1226 del Código de Comercio, establece la fiducia mercantil es un negocio jurídico a través del cual se conforma un patrimonio autónomo sujeto al cumplimiento de una finalidad.

## 7. DOCTRINA

El profesor Luis Gonzalo Baena Cárdenas, ha sostenido que en la denominada fiducia inmobiliaria para el desarrollo de proyectos de construcción su función económica no es otra distinta que la de otorgar confianza a los promotores/constructores/desarrolladores y terceros interesados en la adquisición de las unidades inmuebles resultantes de la construcción, en la formalidad y en la reputación negocial de las sociedades fiduciarias, de quienes se espera razonablemente que hayan analizado todos los aspectos técnicos y jurídicos inherentes al proyecto de construcción, que le permita concluir que este es viable<sup>6</sup>.

## 8. JURISPRUDENCIA

La Corte Constitucional en sentencia C-1141 de 2000, estableció: “La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de la satisfacción de sus necesidades humanas. Sin embargo, la Constitución no entra a determinar los supuestos específicos de protección, tema este que se desarrolla a través del ordenamiento jurídico. El programa de protección, principalmente, se determina a partir de la ley, los reglamentos y el contrato. Es claro que la fuente contractual debe interpretarse de conformidad con los principios tuitivos del consumidor plasmados en la Constitución. Con el derecho del consumidor se presenta algo similar de lo que se observa con otros derechos constitucionales. La Constitución delimita un campo de protección, pero el contenido preciso del programa de defensa del interés tutelado, es el que se desarrolla y adiciona por la ley y por otras normas y fuentes de reglas jurídicamente válidas...”

<sup>6</sup> Fiducia Inmobiliaria, tensión entre la autonomía privada, derecho a la vivienda digna y el derecho de consumo / Luis Gonzalo Baena Cárdenas – Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2017, página 27, 28.

## **5) CONSIDERACIONES RESPECTO DE LA PROCEDENCIA**

Declarar la improcedencia de la acción por cuanto al accionante no se les ha vulnerado ningún derecho fundamental.

La **Superintendencia de Sociedades**, no obstante ser un Organismo técnico adscrito al Ministerio de Comercio Industria y Turismo, mediante el cual el Presidente de la República ejerce las funciones administrativas de inspección, vigilancia y control de las sociedades mercantiles; **también ejerce funciones jurisdiccionales.**

Ahora bien, en el caso que nos ocupa tenemos que la Superintendencia de Sociedades ejerce facultades jurisdiccionales regladas y su competencia es restrictiva. Se observa que el accionante quiere a través de una acción constitucional atacar una decisión, la cual tuvo oportunidad de recurrir porque está en desacuerdo con la decisión y no porque haya una vulneración alguna a sus derechos fundamentales.

Sobre el particular, la Corte Constitucional, ha manifestado:

*"Al respecto la Sala ha sostenido, de un lado, que "el juez de tutela no es el llamado a intervenir a manera de árbitro para determinar cuáles de los planteamientos valorativos y hermenéuticos del juzgador, o de las partes, resultan ser los más acertados y menos acometer, bajo ese pretexto, como lo pretende la actora, la revisión oficiosa del asunto, como si fuese uno de instancia (CSJ STC 7 marzo de 2008, radicado 2007-00514-01); y de otro, que "la adversidad de la decisión no es por sí misma fundamento que le allane el camino al vencido para preservar en sus discrepancias frente a lo resuelto por el juez natural" (CSJ STC 28 de marzo de 2012, radicado 00022-01)".*

Ahora bien, sobre las decisiones adoptadas por el Juez del concurso, la Honorable Corte Constitucional en sentencia T – 329 de 1994, M. P. José Gregorio Hernández Galindo, se pronunció en los siguientes términos:

*"Ha de partirse del supuesto de que el orden jurídico fundado en la Constitución no podría subsistir sin la debida garantía del acatamiento a los fallos que profieren los jueces. Ellos han sido revestidos de autoridad suficiente para resolver los conflictos que surgen en los distintos campos de la vida en sociedad y, por tanto, constituyen elemento fundamental de la operatividad y eficiencia del Estado de Derecho.", "Todos los funcionarios estatales, desde el más encumbrado hasta el más humilde, y todas las personas, públicas y privadas, tienen el deber de acatar los fallos judiciales, sin entrar a evaluar si ellos son convenientes u oportunos. Basta saber que han sido proferidos por el juez competente para que a ellos se deba respeto y para que quienes se encuentran vinculados por sus resoluciones contraigan la obligación perentoria e inexcusable de cumplirlos, máxime si están relacionados con el imperio de las garantías constitucionales."*

De esta manera, llama la atención de este Juez, que se pretende ver al Juez Constitucional como otra instancia para discutir los fallos desfavorables a sus intereses.

Sobre este caso en particular es necesario tener en cuenta:

## 1. De la procedencia de la acción de tutela

El artículo 86 de la Constitución Política de 1991, establece la posibilidad del ejercicio de la acción de tutela para reclamar ante los jueces mediante un procedimiento preferente y sumario, la protección inmediata de los derechos fundamentales en los casos en que éstos resultaren vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública, siempre y cuando el afectado, conforme lo establece el artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, **no disponga de otro medio de defensa judicial, a menos que la referida acción se utilice como mecanismo transitorio en aras de evitar un perjuicio irremediable.**

En el caso que nos ocupa, el accionante tuvo la posibilidad de interponer recurso de reposición a la decisión adoptada Auto No. 640-001794 de 09 de agosto de 2023 de radicado No. 2023-06-005656. Del recurso mencionado se corrió traslado como lo estipula el Código General del Proceso y se resolvió mediante Auto No. 640-002090 de 14 de septiembre de 2023 de radicado No. 2023-06-006425.

Por lo anterior, debe declararse improcedente la acción de tutela por cuanto los accionantes pretende usar el Juez Constitucional como otra instancia.

## 2. Requisitos de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales.

Cuando la acción de tutela se interpone contra una autoridad judicial, con el fin de cuestionar una providencia proferida en ejercicio de su función de administrar justicia, la jurisprudencia constitucional ha considerado necesario acreditar los siguientes requisitos:

(i) Que el caso tenga relevancia constitucional, esto es, que involucre la posible vulneración de los derechos fundamentales de las partes; (ii) que se cumpla con el presupuesto de subsidiariedad, es decir, que al interior del proceso se hubiesen agotado todos los medios de defensa judiciales al alcance del afectado, salvo que se trate de evitar un perjuicio irremediable; (iii) que se cumpla el requisito de inmediatez, esto es, que la tutela se hubiese interpuesto en un término razonable y proporcionado a partir del hecho que originó la presunta vulneración; (iv) que se trate de una irregularidad procesal con un efecto decisivo en la providencia que se impugna; (v) que el tutelante identifique, de manera razonable, los hechos que generaron la

vulneración y los derechos vulnerados, así como, de haber sido posible, la etapa en que fueron alegados en el proceso ordinario y, finalmente, (vi) que la decisión judicial que se cuestione no sea de tutela.

De otro lado, el análisis sustancial del caso, en los términos de la jurisprudencia constitucional, supone la valoración acerca de si se configura alguno de los siguientes defectos: material o sustantivo, fáctico, procedimental, decisión sin motivación, desconocimiento del precedente, orgánico, error inducido o violación directa de la Constitución. (Sentencia T-269/18. MP. CARLOS BERNAL PULIDO).

No se acreditaron los requisitos en debida forma, para que la acción de tutela proceda contra la providencia judicial que el accionante pretende atacar solicitando su revocatoria. No se acreditó el perjuicio irremediable. Todas las etapas procesales se surtieron en debida forma. Se garantizó el debido proceso y el acceso a la justicia.

A partir del artículo 29 de la Constitución Política, la jurisprudencia constitucional ha definido el derecho fundamental 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"*

En este sentido, las autoridades judiciales deben ceñirse a las reglas tanto sustantivas como procedimentales, para no desconocer los derechos de las personas involucradas en el proceso judicial. Dentro de las garantías que integran este derecho, la Corte Constitucional ha identificado el derecho a la jurisdicción, a la defensa, al proceso público, al juez independiente e imparcial, entre otros; todas estas garantías que deben respetarse en su integridad, so pena de que el juez incurra en una vía de hecho que vicie sus providencias.

Dicho lo anterior, se entiende que toda autoridad jurisdiccional tiene el deber de cumplir a cabalidad con la normatividad procesal y sustancial, carga que, en el presente caso no se desconoció.

### 3. Cumplimiento de los requisitos esenciales de la acción.

La demanda de tutela debe cumplir con unos requisitos mínimos para su presentación. Estos elementos son:

- a) Que quien presente la demanda de tutela esté legitimado para ello;
- b) Que la parte demandada sea la que efectivamente por su conducta generó un daño;
- c) Que ciertamente exista una conducta ya sea una acción u omisión; y
- d) Que ésta haya generado una amenaza o afectación a un derecho fundamental

Frente a estos elementos considera este despacho que no se cumple con ninguno de los elementos antes indicados, pues es claro que la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES –INTENDENCIA REGIONAL DE BUCARAMANGA-** no ha violado o amenazado los derechos fundamentales de los accionantes de la tutela.

En el sub lite, a la fecha de apertura del proceso liquidatorio, la fiducia mercantil cuenta con un único fideicomitente, extremo contractual que recae en la persona cuya razón social es MAFF CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA, razón por la cual con su terminación no se desconocerían los derechos de los participantes dentro del fideicomiso, y por ende si es posible dar aplicabilidad a los supuestos previstos en los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, pues la decisión de terminación del contrato de fiducia de administración inmobiliaria, no se da sobre sujeto distinto a la sociedad concursada.

Según ASOFIDUCIARIAS, la Fiducia de Administración Inmobiliaria, es el "*Negocio fiduciario que tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario, o la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.*"

## PREVALENCIA DE LEY ESPECIAL

El artículo 5 de la Ley 57 de 1887 estableció con claridad que la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general. De lo dicho se deduce también que si se tienen dos normas especiales y una de ellas, por su contenido y alcance, está caracterizada por una mayor especialidad que la otra, prevalece sobre aquélla, por lo cual no siempre que se consagra una disposición posterior cuyo sentido es contrario al de una norma anterior resulta ésta derogada, pues deberá tenerse en cuenta el criterio de la especialidad, según los principios consagrados en los artículos 3º de la Ley 153 de 1887 y 5 de la Ley 57 del mismo año.

Con ello se demuestra que no se viola el principio de prevalencia del derecho sustancial. Porque el Despacho ha aplicado en todas las actuaciones del proceso de Liquidación Judicial Simplificada el Decreto 772 de 2020, la Ley especial 1116 de 2006 y en lo no regulado en ella el Código General del Proceso.

En este sentido, puede demostrarse que la decisión adoptada por el Despacho está fundamentada legalmente y suficientemente motivada en las normas que rigen el proceso de Liquidación Judicial Simplificada.

Del estudio de las pruebas que obran en el expediente, no se advierte que exista vulneración al debido proceso. La SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES ha garantizado a las partes este derecho fundamental, quienes han ejercido su derecho de defensa y contradicción, agotando todas las etapas procesales.

Tampoco se demostró la ocurrencia de un perjuicio irremediable respecto a los derechos que alega como vulnerados que haga necesaria la intervención del juez constitucional para evitar un daño mayor pues no se vislumbra que la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – INTENDENCIA REGIONAL BUCARAMANGA, hayan actuado en contravía de mandatos constitucionales, o con claro interés de afectar el derecho fundamental del debido proceso.

#### IV. PRUEBAS

Solicito Honorable Juez, tener como pruebas, el expediente digital del proceso.

[https://supersociedades365-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/vcardenas\\_supersociedades\\_gov\\_co/EraOd62gsfxBu0\\_ltdqfKMwB6Kdip0NHCh-CtRgNvXBtkq?e=W48EWx](https://supersociedades365-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/vcardenas_supersociedades_gov_co/EraOd62gsfxBu0_ltdqfKMwB6Kdip0NHCh-CtRgNvXBtkq?e=W48EWx)

En especial las siguientes providencias y escritos:

1. Auto No. 640-000070 con radicado 2023-06-000160 del 20 de enero de 2023.
2. Por Auto No. 640- 000765, con radicado 2023-06-002321 del 14 de abril de 2023.
3. Auto No. 640- 001367, con radicado 2023-06-004047 del 13 de junio de 2023.
4. Auto No. 640-001794 de 09 de agosto de 2023 de radicado No. 2023-06-005656.
5. Recurso de reposición presentado por escrito de radicado No. 2023-01-654508 del 16 de agosto de 2023, presentado por ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA, Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., en contra del Auto No. 640-001794, de radicado No. 2023-06-005656 del 9 de agosto de 2023
6. Recurso de reposición presentado en escrito de radicado No. 2023-01-653227 del 16 de agosto de 2023, presentado por BLANCA LILIANA MELGAREJO LEAL, apoderada judicial del BANCO DE BOGOTA S.A., en contra del Auto No. 640-001794, de radicado No. 2023-06-005656 del 9 de agosto de 2023.
7. Auto No. 640-002090 de 14 de septiembre de 2023 de radicado No. 2023-06-006425.
8. Recurso reposición presentado por la abogada BLANCA LILIANA MELGAREJO LEAL, apoderada judicial del BANCO DE BOGOTA S.A., de radicado No. 2023-01-761910 del 21 de septiembre de 2023.
9. Auto No. 640-002315 de 12 de octubre de 2023 de radicado No. 2023-06-007207.

## V. PRETENSIONES

Por tal motivo, se solicita respetuosamente a la honorable corte, que conozca la presente impugnación al fallo de tutela, que revise y detalle los hechos fácticos planteados y así determine configurados los presupuestos necesarios para que se **REVOQUE el fallo de Tutela de fecha del 23 de noviembre de 2023** emitido por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA** y en consecuencia declare:

**DECLARAR LA IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TUTELA** de la referencia respecto de la Superintendencia de Sociedades, como quiera que esta Entidad no ha vulnerado los derechos fundamentales del accionante, habida consideración que esta ha actuado en estricto cumplimiento de las funciones jurisdiccionales que le han sido otorgadas por el régimen concursal y en el marco del ordenamiento jurídico.

En los términos anteriores, se da respuesta al requerimiento presentado por su señoría.

Cordialmente,



**HORACIO ENRIQUE DEL CASTILLO DE BRIGARD**

Intendente Regional de Bucaramanga (E)

Nit. 900397741  
Exp. 85463  
Rad. 2023-01-923816  
Cód. Tram. 10001  
Cód. Func. L1158