

GLORIA INES MANTILLA DE TENORIO
LIQUIDADORA -PROMOTORA

Santiago de Cali, marzo 28 de 2023

Doctora
JANETH MIREYA CRUZ GUTIERREZ
Intendente Regional de Cali
SUPERINTEDECENCIA DE SOCIEDADES
CALLE 10 # 4-40 PISO 2
Ciudad

Referencia: GEMO CONSTRUCCIONES SAS. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
Acta 2023-03-000699 de fecha 31 de enero de 2023.

Respetada Doctora,

GLORIA INES MANTILLA DE TENORIO, en calidad de liquidadora le ruego atienda la siguiente solicitud de terminación de un contrato de fiducia el cual sustento de la siguiente manera:

En cuanto al proceso de liquidación, se deja clara la instrucción en el ámbito de los contratos de fiducia mercantil; y, según el artículo 50 de la Ley 1116, son efectos, entre otros:

"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.

(...)

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. Serán tenidas como obligaciones del fideicomitente las adquiridas por cuenta del 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 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.

(...)

13. La preferencia de las normas del proceso de liquidación judicial sobre cualquier otra que le sea contraria. (Ley 1116, 2006, art. 50)."

El numeral cuatro abarca todos los tipos de fideicomisos, no solo los de garantía, según se puede inferir de su redacción. Aunque el legislador hace referencia específicamente a los contratos de fiducia que buscan proteger obligaciones propias o ajenas, los demás contratos fiduciarios están incluidos en la primera parte de la disposición al referirse a "aquellos de tracto sucesivo". Por lo tanto, se entiende que la disposición abarca todos los tipos de contratos fiduciarios, excepto aquellos que tienen como objetivo la realización de actividades empresariales que ya están sujetas a un proceso de insolvencia empresarial, según lo establecido en la Ley 1116 de 2006 y los artículos 1 y 11 del Decreto 1038 de 2009. Dicha ley establece que las empresas que se desarrollan

GLORIA INES MANTILLA DE TENORIO LIQUIDADORA -PROMOTORA

mediante contratos que no generan personificación jurídica, exceptuando los patrimonios autónomos que llevan a cabo actividades empresariales, no pueden ser objeto de un proceso de insolvencia de manera independiente al deudor correspondiente.

En este contexto, su señoría puede dar por terminado el contrato de fiducia mercantil si lo considera necesario para cumplir con los objetivos del proceso de liquidación, para el presente caso se reúnen condiciones muy especiales:

1. La sociedad Fiduciaria se ha arrimado al proceso de reorganización y también al proceso de liquidación para ser reconocido como acreedor, es decir que quitando el fideicomiso no queda sin garantía la entidad fiduciaria.
2. Anudado a lo anterior se constituye como un crédito privilegiado en la liquidación judicial y la reorganización, por la ley de garantías mobiliarias pues pesa hipoteca sobre el inmueble identificado con matrícula 370-406871, que se puede observar en la anotación 8 del certificado de tradición, mediante escritura 0216 de 2 de febrero de 2017, donde se evidencia hipoteca abierta sin límite de cuantía.
3. También fueron reconocidos en la reorganización los siguientes acreedores:

APARTAMENTO	NOMBRE ACREEDOR	VALOR DERECHOS DE VOTO	VALOR CREDITO A CARGO DEL FIDEICOMISO
402 G3100	ANDREA VILLALOBOS VÁSQUEZ OROZCO	388.389.000,00	\$370.000.000
502 G3100	ROBERTO VELOSA ÁLVAREZ	339.377.257,86	\$323.308.810
	ELVIRA PORRAS DE VELOSA	185.962.227,75	
203 G3100	RICARDO CAICEDO CARDONA		\$177.157.500
603 G3100	MARÍA DEL ROSARIO ARIAS	281.339.019,45	\$268.018.500
103 G3100	JAIME EDUARDO VALBUENA VARGAS	205.006.410,00	\$195.300.000
304 G3100	MARÍA CLARA GUZMÁN DE ENRÍQUEZ ENRIQUE GUZMÁN NARANJO PACO ALVARO ENRIQUEZ MARTINEZ	183.305.000,00	\$182.553.980
401 G3100	PAOLA ANDREA FLÓREZ	262.425.000,00	\$250.000.000
202 G3100	MYRIAM MARTÍNEZ CASTRO	341.152.500,00	\$325.000.000
501 G3100	MARÍA LEONOR RAMIREZ DE PORRAS		\$215.300.000
	GERARDO PORRAS GUTIÉRREZ	226.000.410,00	
TOTAL, DERECHOS DE VOTO Y CREDITOS A CARGO FIDEICOMISO		2.705.710.905.05	\$2.306.638.790

4. Es importante destacar que los únicos bienes que están en poder del fideicomiso son los nueve (9) apartamentos que pertenecen a los referidos acreedores, quienes han estado ocupándolos públicamente y de manera transparente. Situación confesada por el anterior representante de la sociedad en concurso y por el apoderado de dichos acreedores, los cuales están todos ubicados en el conjunto residencial G3100 CLUB HOUSE, en la Calle 20 No. 121-55.
5. El FIDEICOMISO PA GEMO es el propietario registrado de los nueve inmuebles, de los cuales seis han sido legalmente embargados por orden del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Santiago de Cali, lo que constituye un riesgo de daños a los poseedores de buena fe (*pendientes de escrituración*)¹ y que además acreedores con obligación de hacer escrituración, al haber cumplido con el pago total de sus obligaciones.
6. Dicho contrato de fideicomiso está constituido por:
 - a. FIDEICOMITENTES TRANDENTES: Sin bien Beatriz Elena Gómez con cedula 31.897.849 de Cali y Juan Manuel Soto Vergara con cedula 14.882.397 de Cali, inician como fideicomitentes tradentes, en virtud del

¹ 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.

GLORIA INES MANTILLA DE TENORIO
LIQUIDADORA -PROMOTORA

registro de la escritura 3623 del 25 de septiembre de 2015, ellos ceden su posición contractual al desarrollador, para el caso GEMOCONSTRUCCIONES SAS con Nit. 900.758.292-2. (hoy en liquidación judicial), tal como se puede observar en el literal quinto de las consideraciones, en la página 13 del precitada escritura, la cual recorto y pego a continuación:

INTERVENTOR para el efecto. QUINTA.- Que el inmueble donde se desarrollará el PROYECTO será transferido por parte de los FIDEICOMITENTES TRADENTES al FIDEICOMISO, pero en virtud de la cesión automática de derechos fiduciarios, la transferencia se entenderá realizada por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR una vez inscrita la presente escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al referido bien raíz, momento en el cual la posición contractual de fideicomitente que tienen los FIDEICOMITENTES TRADENTES, incluidos los derechos fiduciarios correlativos a la misma, se radicarán automática y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. SEXTA.- Que para adelantar el

Dicho registro se puede observar en la matrícula 370-47590, en la anotación: Nro 037 Fecha: 01-10-2015 Radicación: 2015-113507. Como consecuencia tenemos que se perfecciona el cambio de posición contractual siendo GEMOCONSTRUCCIONES SAS con Nit. 900.758.292-2., el dueño de los bienes.

- b. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (constructor):
GEMOCONSTRUCCIONES SAS con Nit. 900.758.292-2. (hoy en liquidación judicial).
- c. FIDUCIARIA: BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA con Nit. 800.150.280.

Así las cosas, contando con los requisitos legales en cuanto a legitimidad y causa, además de ser beneficioso para el proceso liquidatorio, traer los bienes no con la intención de ampliar la masa de bienes, sino para cumplir con las obligaciones de la cancelación de hipoteca de mayor extensión y elevar a escritura los nueve inmuebles antes referidos, además que se puede realizar una solución de vivienda a dichos poseedores.

Cordialmente,


GLORIA INES M. DE TENORIO
LIQUIDADORA
CC.# 31236692
TP#50243

ANEXOS:

- A. Certificado de tradición No. 370-47590.
- B. Escritura donde se estipula el contrato de fideicomiso 3623 del 25 de septiembre de 2015 de la Notaria 9 de Cali.