

ACTA DE COMITÉ DE CONCILIACIÓN No. 021

FECHA: de octubre 7 de 2010

HORA: 8:00 A.M

ASISTENTES: Doctor **JOSE J. DOMÍNGUEZ GIRALDO**
Secretario Privado y Presidente del Comité de Conciliación
Doctora **LUZ ADRIANA GOMEZ OCAMPO**
Directora Departamento Administrativo Jurídico y de
Contratación
Doctor **RAFAEL LOPEZ HOYOS**
Director Departamento de Asuntos Administrativos
Doctora **MARIA VICTORIA GIRALDO LONDOÑO**
Secretaria de Hacienda Departamental
Doctor **JUAN MANUEL VALENCIA ARIAS**
Secretario de Infraestructura
Doctora **YUDI FRANCES RAMÍREZ GIRALDO**
Secretaria Técnica Comité de Conciliación

ORDEN DEL DIA

1- Verificación del quórum

2- Temas a tratar:

a- Se cita a Comité de Conciliación para analizar Demanda Contractual en contra de la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío Galería de los Plátanos, representada en la actualidad por el señor JOSÉ EULOGIO SALDARRIAGA ESPITIA, pretende el Departamento del Quindío con la demanda instaurada:

PRIMERO: Que se declare el incumplimiento del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, sobre el Bien Inmueble descrito.

SEGUNDA: Que se declare la Resolución del Contrato de Compraventa contenida en la escritura publica No. 2.252 del 31 de octubre de 2003 otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, sobre el Bien Inmueble descrito.

TERCERA: Que se condene al pago de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, desde que el comprador esta constituido en mora.

CUARTO: Que se ordene la cancelación del registro de la venta que aparece en la anotación No. 6 del 2 de diciembre de 2003 de la Matrícula Inmobiliaria No. 280-35796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

QUINTO: Que se cancelen los gravámenes que el demandado haya constituido sobre el bien inmueble objeto de esta litis.

SEXTO: Que se condene en costas al demandado, incluyendo las agencias en derecho.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

En el evento en que resulten fallidas una o varias de las pretensiones principales le ruego al Señor Juez, producir las siguientes:

PRIMERO: Que se declare el incumplimiento del Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 de fecha 31 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Circulo de Armenia, sobre el Bien Inmueble descrito.

SEGUNDO: Que se ordene al demandado cumplir los términos del Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 de octubre 31 de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, en los términos que señale el Juez.

TERCERO: Que se condene al pago de los daños y perjuicios causados desde el momento en que el comprador se constituyó en mora.

CUARTO: Que se condene al pago de los intereses moratorios desde el momento en que se hizo exigible la obligación.

QUINTO: Que se condene en costas al demandado, incluyendo las agencias en derecho.

Al igual para que se cumpla lo dispuesto en el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, se le solicito al Señor Juez que ordenara la Inscripción de esta demanda en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Armenia folio real 280-35796 la cual fue llevada a cabo el 9 de Junio de 2008.

3- Propositiones y varios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

- 1- Se verifica que existe quórum para deliberar y decidir.
- 2- Preside la reunión el Doctor **JOSE J. DOMÍNGUEZ GIRALDO** Secretario Privado y Presidente del Comité de Conciliación.
- 3- Tema a trata:

DESARROLLO TEMAS A TRATAR:

a- Demanda Contractual en contra de la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío Galería de los Plátanos, representada en la actualidad por el señor JOSÉ EULOGIO SALDARRIAGA ESPITIA, pretende el Departamento del Quindío lo siguiente:

PRIMERA: Que se declare el incumplimiento del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, sobre el Bien Inmueble descrito.

SEGUNDA: Que se declare la Resolución del Contrato de Compraventa contenida en la escritura publica No. 2.252 del 31 de octubre de 2003 otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, sobre el Bien Inmueble descrito.

TERCERA: Que se condene al pago de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, desde que el comprador esta constituido en mora.

CUARTO: Que se ordene la cancelación del registro de la venta que aparece en la anotación No. 6 del 2 de diciembre de 2003 de la Matrícula Inmobiliaria No. 280-35796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

QUINTO: Que se cancelen los gravámenes que el demandado haya constituido sobre el bien inmueble objeto de esta litis.

SEXTO: Que se condene en costas al demandado, incluyendo las agencias en derecho.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

En el evento en que resulten fallidas una o varias de las pretensiones principales le ruego al Señor Juez, producir las siguientes:

PRIMERO: Que se declare el incumplimiento del Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 de fecha 31 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Circulo de Armenia, sobre el Bien Inmueble descrito.

SEGUNDO: Que se ordene al demandado cumplir los términos del Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública No. 2.252 de octubre 31 de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, en los términos que señale el Juez.

TERCERO: Que se condene al pago de los daños y perjuicios causados desde el momento en que el comprador se constituyó en mora.

CUARTO: Que se condene al pago de los intereses moratorios desde el momento en que se hizo exigible la obligación.

QUINTO: Que se condene en costas al demandado, incluyendo las agencias en derecho.

Al igual para que se cumpla lo dispuesto en el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, se le solicito al Señor Juez que ordenara la Inscripción de esta demanda en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Armenia folio real 280-35796 la cual fue llevada a cabo el 9 de Junio de 2008.

Antecedentes del asunto en cuestión:

Por medio de la Escritura Pública de Compraventa No 2252 del 31 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Armenia, el Departamento del Quindío representado en ese momento por el Gobernador Dr. Luis Fernando Velásquez Botero; entregó en calidad de venta real a la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", representada por el Señor José Eulogio Saldarriaga Espitia, el siguiente inmueble: "Inmueble ubicado en el área rural, sector Sur de la jurisdicción del municipio de Armenia Q., vereda San Pedro, predio denominado Talleres "La Gloria", identificado con matrícula inmobiliaria No 280-35796 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia Q., y la ficha catastral número 00-03-0000-0387, (Lote B que hace parte de esta ficha); y el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, de acuerdo a los planos presentados para realizar avalúo por parte del Instituto Geográfico

Agustín Codazzi: "Por el norte, en longitud de 159.00 metros aproximadamente, predio con ficha 00-03-0000-0399; por el sur, en longitud aproximada de 172.00 metros aproximadamente, predio con ficha 00-03-0000-0428; por el oriente, Acequia de la planta El Bosque en longitud 270.00 metros aproximadamente; por el occidente, carretera vía al Valle del Cauca en longitud de 150.00 metros aproximadamente".

Tradición: El anterior inmueble fue adquirido por compra efectuada al señor Alfonso Abad Jaramillo, según consta en la Escritura Pública No 541 del 10 de marzo de 1981, expedida por la Notaría Segunda del Círculo de Armenia Q, la cual fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 280-35796 del día 16 de marzo de 1981 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.

La Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", tenía un contrato de comodato vigente con el DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, al momento de suscribir el Contrato de Compraventa.

Las partes acordaron como precio de la venta la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$68.323.050,00), la cual el comprador se obligó a pagar así: La suma de CINCUENTA

MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$50.371.050,00) serían cancelados por el comprador al Departamento una vez la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER) efectúe el desembolso del crédito con cargo al proyecto denominado "Construcción de la Central Mayorista de Plátano"; presentado por la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS" ante dicha entidad.

El saldo restante quedó contemplado de común acuerdo en el párrafo CUARTO de la CLÁUSULA TERCERA, en los siguientes términos: ".El saldo restante del valor total del inmueble, es decir, la suma de DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$ 17.952.000.00), corresponden a mejoras que en la ejecución del contrato de comodato ha ejecutado la Asociación Agropecuaria de Productores, comercializadores y procesadores del Quindío " Galería de los plátanos" al inmueble objeto de venta, éstas mejoras corresponden a trabajo de adecuación de terrenos, así como obras de mitigación ambiental del inmueble y han tenido un costo de (\$17.952.000.00) valor éste que se imputará como parte del precio del inmueble objeto de venta.

En la Escritura de Compraventa se advierte, cláusula TERCERA Parágrafo PRIMERO: Si al mes de diciembre del corriente año 2003 la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER) no ha realizado el desembolso del crédito con cargo al proyecto denominado "Construcción Central Mayorista del Plátano", a favor de la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", ésta se compromete a pagar al Departamento del Quindío el saldo insoluto, es decir, la suma de \$50.371.050,00 a partir del mes de enero de 2004, en veinticuatro (24) cuotas mensuales iguales, equivalentes cada una a la suma de (\$2.098.794,00) cuotas éstas que deberán ser consignadas por el comprador en la Tesorería General del Departamento a más tardar el día veinte (20) de enero de 2004, y así sucesivamente hasta cancelar la totalidad de las mismas".

El Departamento del Quindío en virtud del contrato precitado cumplió con la entrega o tradición del bien inmueble mediante la inscripción de la Escritura de Compraventa en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 280-35796 y la entrega al comprador de conformidad con lo estipulado en la cláusula sexta del contrato.

A la fecha el comprador no ha cumplido con la obligación principal de pagar el precio de la compraventa celebrada con el Departamento del Quindío al tenor de lo estipulado en el Instrumento Público No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, esto es, ni a diciembre de 2003 como se había convenido, ni ha cancelado ninguna de las veinticuatro (24) cuotas mensuales fijadas a partir del 20 de enero de 2004 hasta diciembre de 2005 lo cual cubriría el valor del inmueble.

La Administración Departamental a través de oficio No. 0210 del 25 de enero de 2005, dirigido al señor José Eulogio Saldarriaga Espitia representante legal de la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores de Plátano "Galería de los Plátanos" y suscrito por la Directora del Departamento Administrativo Jurídico y de Contratación, le advirtió que se encontraba en mora en el pago de doce (12) de las cuotas mencionadas más los intereses moratorios correspondientes.

Actualmente el comprador tiene la posesión pacífica e ininterrumpida del bien inmueble desde que el mismo le fue entregado por el vendedor, en consecuencia la misma no le ha sido turbada ni por el vendedor ni por tercera persona.

El artículo 1546 del Código Civil dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado; por su parte, en lo concerniente al Contrato de Compraventa el artículo 1930 ibídem, estipula que si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo estipulados en el contrato, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.

El plazo se haya vencido y el demandado Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "Galería de los Plátanos", con NIT 801002883, representada legalmente por el Señor José Eulogio Saldarriaga Espitia, no

ha cancelado ni el capital ni los intereses moratorios a pesar de los requerimientos efectuados.

El día 8 de agosto de 2006 se efectuó audiencia de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría Trece Judicial Administrativa de Armenia, entre el Departamento del Quindío y el señor José Eulogio Saldarriaga Espitia representante legal de la entidad demandada, sin obtener acuerdo conciliatorio.

Se debe concluir de lo expuesto:

Que el Departamento del Quindío entregó en calidad de venta real a la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", representada por el Señor José Eulogio Saldarriaga Espitia el Inmueble ubicado en el área rural, sector Sur de la jurisdicción del municipio de Armenia Q., vereda San Pedro, el predio denominado Talleres "La Gloria".

Pactándose como precio de la venta la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$68.323.050,00), la cual el comprador se obligó a pagar así: La suma de CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$50.371.050,00) serian cancelados por el comprador al Departamento una vez la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER) efectúe el desembolso del crédito con cargo al proyecto denominado "Construcción de la Central Mayorista de Plátano"; presentado por la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS" ante dicha entidad.

El saldo restante quedó contemplado de común acuerdo en los siguientes términos: ".El saldo restante del valor total del inmueble, es decir, la suma de DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$ 17.952.000.00), corresponden a mejoras que en la ejecución del contrato de comodato ha ejecutado la Asociación Agropecuaria de Productores, comercializadores y procesadores del Quindío "Galería de los plátanos" al inmueble objeto de venta, éstas mejoras corresponden a trabajo de adecuación de terrenos, así como obras de mitigación ambiental del inmueble y han tenido un costo de (\$17.952.000.00) valor éste que se imputará como parte del precio del inmueble objeto de venta.

A la fecha el comprador no ha cumplido con la obligación principal de pagar el precio de la compraventa celebrada con el Departamento del Quindío al tenor de lo estipulado en el Instrumento Público No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, esto es, ni a diciembre de 2003 como se había convenido, ni ha cancelado ninguna de las veinticuatro (24) cuotas mensuales fijadas a partir del 20 de enero de 2004 hasta diciembre de 2005 lo cual cubriría el valor del inmueble.

Así las cosas el Departamento del Quindío esta a la espera del fallo del proceso Contractual (Gobernación versus Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", representada por el Señor José Eulogio Saldarriaga Espitia), con lo cual se pretende que se declare la Resolución del Contrato de Compraventa y que se condene al pago de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de dicho Contrato.

Una vez se ilustra al Comité de Conciliación del Quindío del asunto en cuestión y se acata lo prescrito en el Artículo 75 de la Ley 80 de 1993 el cual a la letra dice:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, el juez competente para conocer de las controversias derivadas de los contratos estatales y de los procesos de ejecución o cumplimiento será el de la jurisdicción contencioso administrativa.

PAR. 1.- Una vez practicadas las pruebas dentro del proceso, el juez citara a demandantes y demandados para que concurran personalmente o por medio de apoderado a audiencia de conciliación. Dicha audiencia se sujetara a las reglas previstas en el Artículo 101 del Código de Procedimiento Civil y se procurara que se adelante por intermedio de personas diferentes de aquellas que intervinieron en la producción de los actos o en las situaciones que provocaron las discrepancias".

El Comité decide que no es procedente conciliar, por cuanto a la fecha el demandante no ha cancelado suma alguna del predio el cual el Departamento del Quindío le vendió, presentándose así un detrimento patrimonial, viéndose afectado el ente en su patrimonio.

3- Propositiones y varios:

Se agota el orden del día y se firma,

JOSE J. DOMÍNGUEZ GIRALDO

Secretario Privado

Presidente del Comité de Conciliación

YUDI FRANCES RAMÍREZ GIRALDO

Secretaria Técnica Comité de Conciliación

Profesional Especializado

Departamento Administrativo Jurídico y

De Contratación

Reviso: Dra. Luz Adriana Gómez Ocampo

Directora

Departamento Administrativo Jurídico y de Contratación

Proyecto y elaboro: Dra. Yudi Francés Ramírez Giraldo