



En Bucaramanga, el 9 de diciembre, de 2021

CONTRATO DE TRANSACCIÓN ENTRE OSCAR BOHORQUEZ MILLAN, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 91.105.580 Y LA CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S. IDENTIFICADA CON NIT. 900.871.368-6, REPRESENTADA LEGALMENTE POR ANTONIO MARTÍNEZ MAESE.

En el municipio/cuidad de Bucaramanga, Santander siendo el día 9 del mes diciembre de 2021, se reunieron por una parte **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, en calidad de liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial del señor **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** identificado con cédula de ciudadanía No. 13.685.576, designado a través de Auto No. 640-001115 con radicado 2019-06-008070 del veintinueve (29) de agosto de 2019 de la Superintendencia de Sociedades y de la señora **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.356.701, designado a través de auto No. 640-00-1114 con radicado 2019-06-008076 del veintinueve (29) de agosto de 2019 de la Superintendencia de Sociedades, **TITULARES** del predio objeto de este contrato y, por otro lado, **ANTONIO MARTÍNEZ MAESE**, identificado con cédula de extranjería No. 5.342.779, en calidad de Representante Legal de la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.**, quien para efectos del presente documento se denominará "**CONCESIONARIA**", y conjuntamente se denominarán "**LAS PARTES**" con el fin de llegar a un acuerdo respecto del pago adicional que se realizará en complemento al avalúo comercial corporativo elaborado el veinticuatro (24) de septiembre de 2021 por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander perito evaluador designado **PAULA ANDREA PINEDA CACUA**, debidamente registrada en el Registro Abierto de Avaluadores, según R.A.A. AVAL 63524958 y el coordinador del Departamento de Avalúo **BRYAN FRANKZUA RAMÍREZ JAIMES**, debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, según R.A.A. AVAL 1098804387, para la adquisición del predio identificado con la ficha predial **BBY-UF_09_261**, denominado Lote No. 3, Vereda: Santo Domingo, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 000000100376000 y matrícula inmobiliaria No. 300-351829 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el fin de dejar a disposición de la Concesionaria la faja de terreno requerida, necesaria para ejecutar la construcción del proyecto vial denominado **BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ**, acuerdo que se registró por las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S. se encuentra ejecutando el Contrato de Concesión No. 013 de 2015, dentro del cual tiene bajo su cargo los estudios y diseños definitivos, financiación, gestión ambiental, predial y social, construcción, mejoramiento, rehabilitación, operación, mantenimiento y reversión del corredor vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó de acuerdo con el Apéndice Técnico 1 y demás Apéndices del Contrato.

2. Que teniendo en cuenta el desarrollo del proceso constructivo de la Unidad Funcional No. 9, del proyecto de Concesión Vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó se requiere iniciar los trabajos de adecuación del terreno donde se encuentra ubicado el inmueble identificado con la ficha predial **BBY-UF_09_261**, denominado Lote No. 3, Vereda: Santo Domingo, del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. **000000100376000** y matrícula inmobiliaria No. **300-351829** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, cuyos titulares son los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** identificado con cédula de ciudadanía No. 13.685.576 y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.356.701.
3. Que los actuales titulares del derecho real de dominio, los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, no cuentan con la posesión ni disposición del inmueble requerido, de acuerdo con las medidas cautelares debidamente inscritas en el folio de matrícula con ocasión al proceso de Liquidación Judicial del que trata el artículo 47 de la Ley 1116 de 2006, razón por la cual, se hace necesario vincular durante todo el proceso de negociación a la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** y al **Liquidador**, por ser estos los administradores del inmueble requerido.
4. Que el señor **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, fue designado por la Superintendencia de Sociedades como Liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial de persona natural comerciante del señor **FLORENTINO RUIZ QUITIAN**, a través de Auto No. 640-001115 con radicado 2019-06-008077 del veintinueve (29) de agosto de 2019 y de la señora **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, a través de auto No. 640-001114 con radicado 2019-06-008076 del veintinueve (29) de agosto de 2019.
5. Que el avalúo comercial corporativo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, de fecha veinticuatro (24) de septiembre de 2021, determinó un valor de **MIL SETECIENTOS TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.703.585.389)** para la adquisición del inmueble identificado con la ficha predial **BBY-UF_09_261**.
6. Que el avalúo que se encuentra en firme dentro del proceso de Liquidación Judicial de persona natural comerciante de los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ** asciende a la suma de **DOS MIL SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.006.656.000)**; por lo que, existe una diferencia de **TRESCIENTOS TRES MILLONES SETENTA MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$303.070.611)** entre el avalúo del Proceso de Liquidación Judicial y el avalúo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

7. Que teniendo en cuenta la situación jurídica del predio de acuerdo con las medidas cautelares debidamente inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria con ocasión al proceso de Liquidación Judicial del que trata el artículo 47 de la Ley 1116 de 2006 y con el fin de lograr una disponibilidad efectiva, inmediata y urgente de la franja de terreno requerida para iniciar el proceso constructivo en el predio identificado con la ficha predial **BBY-UF_09_261** se acordó pagar por parte de la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.** de sus propios recursos un valor adicional al avalúo comercial corporativo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, suma de dinero que deberá ser consignada a órdenes del proceso de Liquidación Judicial que se tramita en la Superintendencia de Sociedades previas instrucciones dadas por el Liquidador **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**.
8. Por lo anterior, y previo acuerdo entre las partes se pagará la suma de **TRESCIENTOS TRES MILLONES SETENTA MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$303.070.611)** a favor de los **TITULARES**, que corresponde a la diferencia sobre el avalúo que está en firme por DOS MIL SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.006.656.000) en el proceso de Liquidación Judicial que se tramita en la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de los citados señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**

Como consecuencia de lo anterior las partes,

ACUERDAN

PRIMERO: La **CONCESIONARIA** cancelará a los **TITULARES**, la suma de **TRESCIENTOS TRES MILLONES SETENTA MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$303.070.611)** producto de lo acordado previamente entre las partes de la siguiente manera:

- A órdenes de la Superintendencia de Sociedades y a cargo del Proceso de Liquidación Judicial de persona natural comerciante de los **TITULARES**, un único pago correspondiente al **CIEN POR CIENTO (100%)** por la suma de **TRESCIENTOS TRES MILLONES SETENTA MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$303.070.611)**, conforme a autorización y carta de instrucción de pago por parte del Liquidador, el señor **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma del presente documento y previa presentación de la documentación necesaria para hacer el desembolso ante la **CONCESIONARIA** y previa constatación que el predio se encuentra totalmente disponible para la intervención.

PARÁGRAFO: Para proceder con el pago del valor arriba señalado es necesario que, si es para personas naturales se deberá aportar fotocopia del respectivo documento de identidad, copia del RUT actualizado con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días, formato SAGRILAFIT diligenciado y firmado, copia de la certificación bancaria (30)



días; en caso que, el pago sea para personas jurídicas se deberá acreditar su existencia y representación mediante certificado actualizado expedido por la respectiva Cámara de Comercio y copia del RUT actualizado con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días

SEGUNDO: Se entiende que el valor acá pactado corresponde a una compensación/pago adicional al avalúo comercial corporativo elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, que en ningún caso exime a **LAS PARTES** de las obligaciones pactadas en los demás documentos relacionados con la enajenación y transferencia del derecho real de dominio del predio, así como la disponibilidad del mismo para la construcción de la vía, por lo que, lo pactado en la cláusula primera se entiende aceptado por las partes de manera irrevocable y se ratifica con la firma del presente contrato.

TERCERO: Con la celebración del presente contrato y en cumplimiento de las obligaciones aquí pactadas, las Partes nos declaramos a paz y salvo, en consecuencia, se configuran los efectos propios de una transacción, por lo que, **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, en calidad de liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial de los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, **TITULARES** del predio objeto del presente contrato, renuncia a iniciar cualquier tipo de reclamación judicial, extrajudicial y/o administrativa en contra de la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.AS.**

Así mismo, el señor **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, quien aparece al pie de este documento identificado y suscribiendo el presente contrato, declara que no existe(n) otra(s) persona(s) con mejor derecho, y en caso de existir, estos mismos deberán salir en defensa de la Concesionaria con la finalidad de mantenerla indemne ante cualquier tipo de reclamación que se presente con ocasión del objeto del presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con la firma del presente contrato, **OSCAR BOHORQUEZ MILLAN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.105.580, en calidad de liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial de los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ**, **TITULARES** del predio objeto del presente contrato, se compromete a su vez a firmar el permiso de intervención voluntaria que se anexa a este contrato y de manera posterior, a hacer entrega real material de la faja de terreno de manera inmediata una vez se haga efectivo el pago de los valores aquí indicados en la cuenta designada para tal fin. Así mismo, serán entregadas para su intervención la (s) mejora (s) con destinación a vivienda que a la fecha se encuentren habitadas, las cuales contarán con la cancelación y/o traslado de las acometidas, contadores, puntos de servicios públicos domiciliarios y aportará a la Concesionaria la constancia de estos trámites.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de incumplimiento de alguna de las **PARTES** del presente contrato, conforme a lo estipulado en este documento, pagarán a la parte afectada la suma **CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y**



CINCO MIL TRESCIENTOS CINCO COMA CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$151.535.305,5) que corresponden al **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** del valor total del presente contrato, los cuales podrán ser exigidos sin necesidad de requerimiento judicial por lo que las partes desde ahora declaran que la multa presta mérito ejecutivo. Sin perjuicio de los términos por vacancia judicial y las reglas y demás normas concordantes establecidas en los procesos de liquidación judicial mediante la ley 1116 de 2006.

CUARTO: Las Partes intervinientes en el presente Contrato, acuerdan absoluta confidencialidad sobre lo aquí convenido. De conformidad con lo anterior, las mismas se comprometen a no revelar el contenido del presente documento, salvo exigencia judicial, por un período de cinco (5) años contados a partir de la cesación del pago descrito en la cláusula primera del presente contrato o hasta cuando la información se haga de público conocimiento de manera no atribuible al vendedor de buena fe. De esta cláusula de confidencialidad se exceptúan las partes intervinientes dentro del proceso de Liquidación Judicial de persona natural comerciante de los señores **FLORENTINO RUIZ QUITIAN** y **LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ** que se adelantan ante la Superintendencia de Sociedades bajo los expedientes No. 88477 y No. 88478 respectivamente.

El incumplimiento de esta obligación, previa revisión de los hechos, causará una multa en favor de la parte afectada por valor de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000)** los cuales podrán ser exigidos sin necesidad de requerimiento judicial, por lo que, las partes desde ahora declaran que la multa presta mérito ejecutivo.

QUINTO: El presente documento presta mérito ejecutivo, por lo que su exigencia no necesita requerimiento judicial.

SÉXTO: Para mayor constancia de los acuerdos aquí suscritos, los firmantes manifiestan que se encuentran de acuerdo con las cláusulas aquí pactadas y a su vez se deja constancia que, con la suscripción del mismo, a la fecha serán los beneficiarios de dicho pago.

SEPTIMO: Para todos los efectos legales y de notificación, el domicilio de las partes es el siguiente:

OSCAR BOHORQUEZ MILLAN, recibirá notificaciones en la _____
Bucaramanga;
teléfono _____ correo electrónico _____.

LA CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., recibirá notificaciones en la Carrera 26 #36-14, Edificio "FÉNIX" Piso 7, Oficina 702, Bucaramanga. Correo electrónico: predial@rutadelcacao.com.co



No siendo otro el objeto del presente documento se lee y se firma por quienes en el intervinieron.

POR LOS TITULARES:

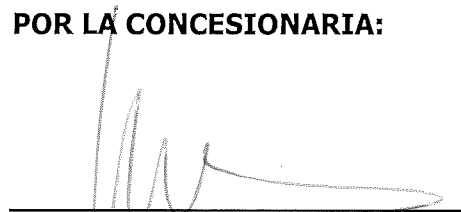

OSCAR BOHORQUEZ MILLAN

C.C. No. 91.105.58

En calidad de Liquidador dentro del proceso de Liquidación Judicial de los señores FLORENTINO **RUIZ QUITIAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.685.576 y

LUZ MARINA VILLAMIZAR HERNÁNDEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.356.701.

POR LA CONCESIONARIA:


ANTONIO MARTÍNEZ MAESE

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

NIT 900.871.368-6