



JUZGADO CUARTO (4º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

CONSTANCIA SECRETARIAL – FIJACIÓN EN LISTA

TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

PROCESO: **VERBAL – R.C.C.**

RAD. No. **110013103-004-2021-00193-00**

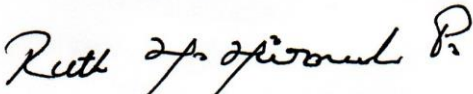
Bogotá D.C. Se deja constancia que el día de hoy, SEIS (6) de DICIEMBRE de DOS MIL VEINTITRÉS (2023), a la hora de las 8:00 a.m., conforme a lo normado en el artículo 370 del C. G. del P. en conc. con el art. 110 Ibídem, SE FIJA EN LISTA, por un (1) día y queda a disposición de la parte demandante <y/o intervinientes con interés>, por el término legal [de cinco (5) días], a partir del día siguiente de la fijación, el (los) escrito(s) contentivo(s) de la contestación y/o excepciones de mérito formuladas por el(la) codemandada sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A., en cumplimiento a lo dispuesto en el último inciso del proveído de adiada 15 de noviembre de 2023 <ver ítems 21 y ss., **30, 44** del C. No.1 de 2 que conforman el Exp.>

Empieza a correr: El día 7/12/2023 a las 8:00 a.m.

El traslado se surtirá los días: **7, 11, 12, 13 y 14 de diciembre de 2023**

Vence: El día 14/12/2023 a las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes en el juzgado, dado que se encuentra permitido el acceso al público sin restricción alguna y, no obstante, igualmente es publicitado en el sitio Web o link del micrositio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial.


RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA
Secretaria *
*

 Mensaje nuevo



Eliminar



Archivo



Mover a ▾



Categorizar ▾



carpetas

Bandeja d... 1603

Correo no ... 39

Borradores 91

> Elementos en... 1

Elementos ... 77

Archivo

Notas

Historial de co...



CONTESTACION DE DEMANDA RAD11001310300420210019300



DIANA MEZA

Para: cifaro33@gmail.com



CONTESTACION DE DEMA... ▾
20 MB

Buenas tardes, envío copia de la contestación de la demanda y sus anexos



Responder



Reenviar

Señor
JUEZ 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

Poder especial

Proceso Declarativo de ARISTIDES CIFUENTES FORERO contra ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A y otros.

Radicado: 2021 - 193

DIANA LUCIA MEZA BASTIDAS, persona mayor de edad, con domicilio en esta ciudad e identificada con cedula de ciudadanía No. 52 888.848 de Bogotá D.C. y con tarjeta profesional No. 181.207 del C.S. de la J, actuando en calidad de apoderada especial dentro del proceso de la referencia, conforme a poder especial que se adjunta, otorgado por la Sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A, sociedad con domicilio en esta ciudad e identificada con NIT. 900.216.962-3, y representada legalmente por el Señor ALEJANDRO CUENCA VALDERRAMA mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D. C., identificado con la cédula de ciudadanía No., me permito contestar la demanda en los hechos y pretensiones conforme a la aclaración y complementación enumerados en subsanación, y presentar de igual manera Excepciones de Merito, así:

A LOS HECHOS

AL HECHO 1.: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 2: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 3 No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 4: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 5: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 6: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 7: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 8: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 9: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 10: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 11: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 11. 1: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 11.2: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 11.3: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 11.4: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 11.5: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 11.6: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 12: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 12.1: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 12.3: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 12.4: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 13: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 14: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 15: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 16: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 17: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 18: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 18.1: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 18.2: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 19: No le consta a mi poderdante, por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 20: No le consta a mi poderdante respecto de la afirmación de incumplimiento por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, y respecto de la existencia de la escritura No. No. 1479 otorgada por la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C., se evidencia en el acervo probatorio aportado por el demandante.

AL HECHO 21: No le consta a mi poderdante respecto de la afirmación de incumplimiento por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada., y respecto de la existencia de la escritura No. 1782 otorgada por la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C , se evidencia en el acervo probatorio aportado por el demandante.

AL HECHO 22: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 23: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, pero de la existencia de la cesión de derechos fiduciarios se evidencia en el acervo probatorio aportado por el demandante.

AL HECHO 24: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 25: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 25.1: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 25.2: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 25.3: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 26: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 27: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 28: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 29 literales a.b.c.: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 30: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 31: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, pero de la existencia de la cesión de derechos fiduciarios se evidencia en el acervo probatorio aportado por el demandante.

AL HECHO 32: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 33: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 34.1: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 34.2: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 34.3: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 35: No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 36: Es cierto, mi poderdante compró de buena fe a CONFINANZIA S.A.S. los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA, mediante CONTRATO DE CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA con fecha de 3 de julio de 2014.

AL HECHO 37: No es cierto, no existe daño alguno al demandante por parte de mi poderdante, toda vez que mi prohijada adquirió los derechos fiduciarios de buena fe bajo completa legalidad contractual, sin que exista vínculo contractual con el demandante que perjudique por el negocio jurídico debidamente realizado.

AL HECHO 38: Es cierto como consecuencia de la firma del contrato de compra de derechos fiduciarios con la sociedad CONFINANZIA S.A.S., bajo las condiciones transparentes de legalidad en cuanto al estado del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA, el cual en ningún momento presentó algún pasivo, gravamen, embargo, existencia de compra de terceros o alguna inconsistencia de ley, se procedió a continuar con el negocio jurídico, basado en las buenas costumbres y la buena fe, se firma y protocoliza la **RESTITUCION APOORTE EN FIDUCIA MERCANTIL**, mediante escritura pública No. 2395 del 9 de Agosto de 2014, en la que interviene ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA y la sociedad que represento ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A. cuyo objeto es la restitución del derecho de dominio y la posesión plena que ALIANZA FIDUCIARIA S.A ejerce sobre los inmuebles.

AL HECHO 39 No es cierto, toda vez que mi prohijada adquirió los derechos fiduciarios de buena fe bajo completa legalidad contractual, sin que exista vínculo contractual con el demandante que perjudique por el negocio jurídico debidamente realizado.

AL HECHO 40. Es cierto como consecuencia del acto jurídico legalmente realizado.

AL HECHO 41 Es cierto.

AL HECHO 42 Es cierto.

AL HECHO 43 No es cierto, el día 31 de Mayo de 2016, el aquí demandante, manifestó su presunto inconformismo, y posterior a la firma de la escritura de su apartamento, es decir con pleno conocimiento de las circunstancias, en dicho escrito el demandante solicitaba la escrituración de un parqueadero, y es cuando en respuesta mi poderdante le explica las causas por medio de las cuales se le escrituró el apartamento, esto es, como consecuencia de una petición que realizó el señor Representante legal de Kastellcom SA, quien estuvo vinculado con mi poderdante únicamente por causa de un contrato de obra y en contra prestación parte de los honorarios el señor representante legal de Kastellcom SA, solicitó se pagara con la escrituración del apartamento 201 del proyecto a favor del aquí demandante por un valor determinado.

AL HECHO 44. No es cierto, mi poderdante **no hizo pago al aquí demandante**, sino que se hizo pago a la sociedad KASTELLCOM SA, a quien mi poderdante adeudaba por concepto de liquidación de un contrato de obra, y es entonces cuando la sociedad Kastellcom SAS solicitó se le pague dicha liquidación con la escrituración al aquí demandante y otras personas, determinando el área a escriturar y el valor conforme al valor que se le adeudaba por el contrato de obra

AL HECHO 45. Es cierto, y en la mencionada factura de fecha de 4 de Noviembre de 2015, en el acápite de “observaciones” se le manifiesta al aquí demandante que dicha escrituración se cruzaba con la factura 093 de Kastellcom SA del 28 de Agosto de 2015 de la liquidación del contrato de obra 033/14 del 10 de Julio de 2014, es decir, el aquí demandante tenía pleno conocimiento de las circunstancias por medio de las cuales mi poderdante procedió a realizar escrituración y entrega del inmueble.

AL HECHO 46. No es cierto, mi poderdante **no hizo pago al aquí demandante**, sino que se hizo pago a la sociedad KASTELLCOM SA, a quien mi poderdante adeudaba por concepto de liquidación de un contrato de obra, y es entonces cuando la sociedad Kastellcom SAS solicitó se le pague dicha liquidación con la escrituración al aquí demandante y otras personas, determinando el área a escriturar y el valor conforme al valor que se le adeudaba por el contrato de obra

AL HECHO 47. No es cierto, mi poderdante nunca se ofreció a escriturarle ni a entregarle el inmueble esperando la aceptación del aquí demandante, pues quien ha debido informarle que la escrituración se haría por parte de mi poderdante era la Sociedad Kastellcom ,pues no existía ninguna razón para contactar al aquí demandante quien llegó a la fecha de la firma debidamente enterado, pues mi poderdante siempre fue transparente, incluso cuando le entregó la factura con la manifestación en el acápite de “observaciones” en donde se le manifestaba que esa escrituración se daba por cruce del valor adeudado a Kastellcom del contrato de obra.

Así como tampoco mi poderdante nunca se ha hecho cargo de la entrega del apartamento como si se derivara de una obligación de una promesa de venta, pues esa obligación era de la sociedad Kastellcom, la entrega se da como consecuencia de la firma de la escritura conforme a las circunstancias ya explicadas.

AL HECHO 48. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 49. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 50. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 51. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 52. No es cierto, mi poderdante nunca realizó un pago como tercero, únicamente acató lo manifestado por la sociedad Kastellcom quien solicitó mediante escrito del 28 de Agosto de 2015, que como parte del pago de lo adeudado en contrato de obra, que mi poderdante realizará escrituración al aquí demandante, así como se especificó en el acápite de “Observaciones” de la

factura No. 240 emitida por Roca y Acero, en donde se especifica que dicha escrituración se cruza con la factura 093 de Kastellcon sas del 28 de Agosto de 2015 con la liquidación del contrato de obra No. 033/14 del 10 de julio de 2014.

AL HECHO 53. No es cierto, no existieron negocios entre mi poderdante y la sociedad Kastellcom que los vincule con el aquí demandante, sino que el objeto de la escrituración fue por solicitud de el contratista Kastellcom a quien se le adeudaba por concepto de liquidación de un contrato de obra, y dicho contratista solcito se le pague con la escrituración de un determinado inmueble al aquí demandante y otros inmuebles a otras personas. así como se especificó en el acápite de "Observaciones" de la factura No. 240 emitida por Roca y Acero, en donde se especifica que dicha escrituración se cruza con la factura 093 de Kastellcon sas del 28 de Agosto de 2015 con la liquidación del contrato de obra No. 033/14 del 10 de julio de 2014.

AL HECHO 54. Es cierto, la observación se realizó en la factura mencionada, lo que refleja que el aquí demandante tenía completamente claro las circunstancias que daban pie a la escrituración del inmueble, que en nada vinculaba a mi poderdante con el contrato de promesa de venta adquirido por el aquí demandante con la sociedad KASTELLCON SA.

AL HECHO 55. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada

AL HECHO 56. No es cierto, mi poderdante nunca tuvo relación comercial con el aquí demandante, ni vínculo societario con el señor la MARTÍN GUILLERMO HERRERA PAREDES y la Sociedad KASTELCON S.A., es decir mi poderdante en nada estuvo vinculada con el contrato de promesa de venta adquirido por el aquí demandante con la sociedad KASTELLCON SA.

AL HECHO 57. No es cierto, es de conocimiento del aquí demandante que en escrito del 28 de Agosto de 2015, el contratista KASTELLCON SA solicitó como parte pago de la liquidación del contrato de obra No. 033/14 se escriturará por el valor de \$109.720.000 sin parqueadero, toda vez que previamente se le había informado al contratista Kastellcon sa que el valor autorizado no era viable para adquirir un parqueadero y que además éstos ya no estaban disponibles, por lo que su petición finalmente la realizó solicitando entonces la escrituración únicamente de apartamento.

AL HECHO 58. No es cierto, el demandante se esta refiriendo a una aceptación de escrituración de apartamento con parqueadero, que nunca fue, pues como se le ha explicado siempre al aquí demandante el contratista KASTELLCON SA solicitó como parte pago de la liquidación del contrato de obra No. 033/14 se escriturará por el valor de \$109.720.000 sin parqueadero, toda vez que previamente se le había informado al contratista Kastellcon SA que el valor autorizado no era viable para adquirir un parqueadero y que además éstos ya no estaban disponibles, por lo que su petición finalmente la realizó solicitando entonces la escrituración únicamente de apartamento.

AL HECHO 59. No es cierto, al aquí demandante siempre se le manifestó que se acató la solicitud de la sociedad KASTELLCON SA arriba explicada y se sugirió que se dirija a dicha sociedad para que le resuelva sus inconformismos, toda vez que a mi poderdante no le constaba de los pormenores contractuales del demandante con la sociedad KASTELLCON SA y que mi poderdante es completamente ajeno a ese vínculo contractual.

AL HECHO 60. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno, por lo cual a mi poderdante no le consta los compromisos que la sociedad KASTELLCON SA tenía con el aquí demandante, y por lo mismo nunca hubo intención de ocultar información de ninguna clase.

AL HECHO 61. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 62. No es cierto, mi poderdante siempre ha acudido a las solicitudes del aquí demandante, en las que siempre se le ha manifestado que mi poderdante nunca ha tenido ningún vínculo con el mencionado contrato de promesa de venta y compromisos adquiridos del demandante con la sociedad de Kastellcon SA y se le ha sugerido dirigir sus inconformidades únicamente con dicha sociedad.

AL HECHO 63. Es parcialmente cierto, el demandante efectivamente ha radicado quejas en la Secretaria del hábitat, pero aclaro que el inmueble fue entregado en mal estado, por lo que dichos trámites ante Secretaria del Hábitat han sido archivados.

AL HECHO 63.1. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 63.2. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 63.3. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 63.4 No le consta a mi representada si la Sociedad Kastellcon SA tuvo algún problema económico y NO ES CIERTO que dicha sociedad haya vendido a mi poderdante el proyecto, pues el demandante se esta contradiciendo con lo narrado en el HECHO 36.

AL HECHO 63.5 No es cierto, existe un indebida acumulación de hechos y existe en el demandante una confusión respecto los compromisos adquiridos en el supuesto contrato de promesa de venta, dirigiendo este hecho a mi poderdante quien nunca tuvo vinculación contractual derivado de dicho de contrato de promesa de compraventa, por los que:

- A) A mi poderdante no le consta a que demora se refiere el demandante
- B) Mi poderdante nunca negocio un apartamento con el demandante ni su área.

- C) Mi poderdante no estaba obligado a la entrega de garaje
- D) Mi poderdante no estaba obligado al pago de indemnización.

Pues los hechos de la entrega del apartamento se encuentran contestados, en el sentido que se indicó anteriormente, en que mi poderdante únicamente acató lo manifestado por la sociedad Kastellcom quien solicitó mediante escrito del 28 de Agosto de 2015, que como parte del pago de lo adeudado en contrato de obra, que mi poderdante realizará escrituración al aquí demandante, así como se especificó en el acápite de "Observaciones" de la factura No. 240 emitida por Roca y Acero, en donde se especifica que dicha escrituración se cruza con la factura 093 de Kastellcon sas del 28 de Agosto de 2015 con la liquidación del contrato de obra No. 033/14 del 10 de julio de 2014.

AL HECHO 63.6 Se contesto en el Hecho 57

AL HECHO 63.7 No narra un hecho, es una afirmación que carece de sentido

AL HECHO 63.8 No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada.

AL HECHO 63.9 No le consta a mi poderdante

AL HECHO 64. Es cierto como consecuencia de la continuidad del mencionado tramite, pero es importante aclarar que la decisión final de la misma fue archivar el trámite por no encontrar irregularidades.

AL HECHO 65. Es cierto como consecuencia de la continuidad del mencionado tramite, pero es importante aclarar que la decisión final de la misma fue archivar el trámite por no encontrar irregularidades.

AL HECHO 66. No es cierto, el informe se basa en lo solicitado por la Secretaria del Hábitat, es decir por temas constructivas, y no existe aceptación de alguna circunstancia como quiere hacer pretender el aquí demandante que vincule a mi poderdante con los compromisos adquiridos de la Sociedad Kastellcon SA con el demandante, es importante aclararle al demandante que sus inconformidades debe presentarlas ante dicha sociedad bajo los compromisos plasmados en el contrato que los vincula, es decir el contrato de promesa de compraventa y no en los contratos de la adquisición de los derechos fiduciarios de los cuales el demandante no forma parte de ellos.

AL HECHO 67. No es cierto, ha sido evidente que el demandante ha pretendido vincular a mi poderdante a los efectos jurídicos que emanan de un contrato de promesa de compraventa existente entre el demandante y Kastellcon SA, del cual nunca hizo parte mi representada, para ejemplo el presente hecho, en el que manifiesta que mi poderdante "ha aceptado su responsabilidad", lo cual no es cierto en lo absoluto; el demandante siempre ha pretendido descontextualizar las circunstancias en las que mi representada ha actuado, y en este hecho cuando se refiere a la excepción de falta de legitimación en la causa propuesta por mi poderdante en la investigación administrativa de la Secretaria del Hábitat,

se refería a las solicitudes de cumplimiento que el aquí demandante estaba realizando en dicha reclamación, en las que solicitaba la entrega de un parqueadero y el pronunciamiento del cumplimiento al contrato de promesa de venta, ante lo cual no fue necesario que Secretaria del Hábitat se pronunciara toda vez que la facultaba únicamente para verificar el cumplimiento de **Normas Urbanísticas** y no contractuales, y ahí es cuando mi representada como constructora entra a informar y a subsanar algunos ítems de constructivos.

Como se puede observar el caso por Secretaria del Hábitat, se determinó el cierre de la investigación y el archivo de la misma, por cuanto no existían irregularidades urbanísticas ni de construcción; inconforme el aquí demandante presentó su recurso de apelación en contra de la decisión Resolución No. 744 del 22 de Mayo de 2019 y esta fue confirmada mediante Resolución No, 495 del 9 de Septiembre de 2020.

AL HECHO 68. Es cierto la Secretaria del Hábitat se pronunciaba bajo las facultades únicamente para verificar el cumplimiento de **Normas Urbanísticas** y no contractuales.

AL HECHO 69. Es parcialmente cierto, el aquí demandante citó a mi poderdante a una audiencia de conciliación ante cámara de comercio, ante la cual mi representada acudió como siempre, mas no le consta a mi representada que el aquí demandante haya citado en debida forma a la empresa Kastellcon SA.

AL HECHO 70. No es cierto, no se acordó la asistencia de los señores ALICIA ELVIRA CIFUENTES FORERO, ERNESTO CIFUENTES FORERO y MARÍA CONSUELO CIFUENTES FORERO, si no que fue reformada la solicitud para vincular a estas personas como convocantes por carencia de poder.

AL HECHO 71. No es cierto, no se intento de nuevo conciliación, sino que se llevo a cabo la audiencia de conciliación con los convocantes completos conforme al numeral anterior, y como resultado al explicarle la posición de mi representada de la inexistencia de vinculo contractual ante las peticiones del demandante se levanto Constancia de imposibilidad de Acuerdo.

LA HECHO 72. Es cierto, en el sentido que ya se mencionó, en que se llevó a cabo la audiencia de conciliación con los convocantes completos conforme al numeral anterior, y como resultado al explicarle la posición de mi representada de la inexistencia de vinculo contractual ante las peticiones del demandante se levanto Constancia de imposibilidad de Acuerdo.

AL HECHO 73. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, pero aclaro que mi poderdante siempre actuó de buena fe y legal forma en la compra de derechos fiduciarios.

AL HECHO 74. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, y no existe ninguna responsabilidad que le corresponda a mi poderdante pues nunca ha tenido ningún vínculo con el

mencionado contrato de promesa de venta y compromisos adquiridos del demandante con la sociedad de Kastellcon SA.

AL HECHO 75. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, y no existe ninguna responsabilidad que le corresponda a mi poderdante pues nunca ha tenido ningún vínculo con el mencionado contrato de promesa de venta y compromisos adquiridos del demandante con la sociedad de Kastellcon SA.

AL HECHO 76. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, y no existe ninguna responsabilidad que le corresponda a mi poderdante pues nunca ha tenido ningún vínculo con el mencionado contrato de promesa de venta y compromisos adquiridos del demandante con la sociedad de Kastellcon SA.

AL HECHO 77. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi representada, y no existe ninguna responsabilidad que le corresponda a mi poderdante pues nunca ha tenido ningún vínculo con el mencionado contrato de promesa de venta y compromisos adquiridos del demandante con la sociedad de Kastellcon SA.

AL HECHO 78. No le consta a mi poderdante por tratarse de un vínculo contractual ajeno a mi poderdante, y no existe ninguna responsabilidad que le corresponda a mi poderdante pues nunca ha tenido ningún vínculo con el mencionado contrato de promesa de venta y compromisos adquiridos del demandante con la sociedad de Kastellcon SA.

A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS

A la Declaración 1: No me opongo toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual que manifiesta el demandante.

A la Condena 2: No me opongo toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual que manifiesta el demandante.

A la Declaración 3: **Me opongo** toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual de contrato de promesa de compraventa reclamada por el demandante.

A la Condena 4: No es posible oponerse o no oponerse toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual de contrato de promesa de compraventa reclamada por el demandante, ni le consta ninguna otra clase de vinculación contractual.

A la Condena 5. No es posible oponerse o no oponerse toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual de contrato de promesa de compraventa reclamada por el demandante, ni le consta ninguna otra clase de vinculación contractual.

A la Condena 6. Me opongo toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual de contrato de promesa de compraventa reclamada por el demandante.

A la Condena 7. No es posible oponerse o no oponerse toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual de contrato de promesa de compraventa reclamada por el demandante, ni le consta ninguna otra clase de vinculación contractual.

A la Condena 8. No es posible oponerse o no oponerse toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual de contrato de promesa de compraventa reclamada por el demandante, ni le consta ninguna otra clase de vinculación contractual.

A la Condena 9. Me opongo toda vez que mi poderdante no tiene vinculo en la relación contractual de contrato de promesa de compraventa reclamada por el demandante.

EXCEPCIONES DE MERITO

EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION POR PASIVA

Como se mencionaba en la contestación de cada uno de los hechos de la demanda, el aquí demandante quiere endosar una responsabilidad a mi poderdante que no existe, derivada de los compromisos adquiridos del aquí demandante y la sociedad Kastellcon SA, en un contrato de Promesa de Compraventa, del cual mi poderdante es completamente ajeno a dicho vinculo contractual.

El aquí demandante intenta incluso hacer incurrir en error al Juez y las partes al mencionar sus hechos de manera descontextualizada como son los hechos 59 y 60, en que le acredita una falsa aceptación de responsabilidad a mi poderdante, cuando realmente en el mismo trámite ante la Secretaria del Hábitat se deja claro que mi poderdante es solamente el constructor y no la persona con quien adquirió compromisos mediante un contrato de promesa de venta.

Ha sido repetidas las ocasiones en las que se le ha manifestado al demandante que mi poderdante compró de buena fe a CONFINANZIA S.A.S. los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA, mediante CONTRATO DE CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA con fecha de 3 de julio de 2014, sin que exista vinculo contractual con el demandante que lo perjudique por el negocio jurídico debidamente realizado. Negocio Jurídico realizado de manera legal y transparente y en ningún momento presentó algún pasivo, gravamen, embargo, existencia de compra de terceros o alguna inconsistencia de ley, por lo que se procedió a continuar con el negocio jurídico, basado en las buenas costumbres y la buena fe, se firma y protocoliza la **RESTITUCION APOORTE EN FIDUCIA MERCANTIL**, mediante escritura pública No. 2395 del 9 de Agosto de 2014, en la que interviene ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO

CASTILLO IBIZA y la sociedad que represento ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A. cuyo objeto es la restitución del derecho de dominio y la posesión plena que ALIANZA FIDUCIARIA S.A ejerce sobre los inmuebles

Desde el día de la escrituración del Apartamento el demandante tenía conocimiento de las circunstancias del mismo que daban lugar a dicho acto jurídico incluso el mismo día se le entregó una factura en la que constaba el Acápite de "Observaciones" que dicha escrituración se cruzaba con la factura 093 de Kastellcom SA del 28 de Agosto de 2015 de la liquidación del contrato de obra 033/14 del 10 de Julio de 2014, es decir, el aquí demandante tenía pleno conocimiento de las circunstancias por medio de las cuales mi poderdante procedió a realizar escrituración y entrega del inmueble; pero luego, mas de medio años después de la firma de la escritura el 31 de mayo de 2016, es decir con pleno conocimiento de las circunstancias del acto jurídico, el demandante manifestó a mi representada su presunto inconformismo, en dicha comunicación el demandante solicitaba la escrituración de un parqueadero y cumplimiento de un presunto contrato de promesa de compraventa, y es cuando en respuesta mi poderdante le explica nuevamente las causas por medio de las cuales se le escrituró el apartamento, esto es, como consecuencia de una petición que realizó el señor Representante legal de Kastellcon SA, quien estuvo vinculado con mi poderdante únicamente por causa de un Contrato de obra y en contra prestación de una parte de los honorarios el señor representante legal de Kastellcon SA, solicitó se pagara con la escrituración del apartamento 201 del proyecto a favor del aquí demandante por un valor determinado, y en dicha respuesta tambien se le sugirió al demandante que dirija sus inconformidades ante la sociedad Kastellcom SA, por cuanto mi representada no presentaba vinculo contractual con el demandante.

Nótese su Señoría que nuevamente el demandante en el hecho 39, distorsiona la realidad con lo que realmente sucedió y realidad de la cual el demandante tenía pleno conocimiento, pero para efectos de esta demanda intenta el demandante inducir en error al Juzgador, al darle una interpretación en el sentido de endilgarle una responsabilidad inexistente a mi poderdante, esto es, manifestando que mi representada que había realizado pago como tercero bajo las obligaciones de un contrato de promesa de compraventa, lo cual es totalmente falso, pues es claro su intención de lograr una confusión, pero lo realmente sucedido se sustenta por si solo, cuando el acto Jurídico de Escrituración corresponde realmente al pago que realiza mi poderdante a la sociedad KASTELLCON SA, a quien mi poderdante adeudaba por concepto de liquidación de un Contrato de Obra No. 033/14, y es entonces cuando la sociedad Kastellcon SAS solicitó mediante escrito del 28 de Agosto de 2015, se le pague parte de dicha liquidación con la Escrituración al aquí demandante y otras personas, determinando el área a escriturar y el valor conforme al valor que se le adeudaba por el contrato de obra.

Es decir mi poderdante nunca realizó un pago como tercero, únicamente acató lo manifestado por la sociedad Kastellcon SA quien solicitó mediante escrito del 28 de Agosto de 2015, que como parte del pago de lo adeudado en contrato de obra, que mi poderdante realizará escrituración al aquí demandante, así como se especificó en el acápite de "Observaciones" de la factura No. 240 emitida por

Roca y Acero Constructores SA, en donde se especifica que dicha escrituración se cruza con la factura 093 de Kastellcon SA del 28 de Agosto de 2015 de la Liquidación del contrato de obra No. 033/14 del 10 de julio de 2014, factura que fue entregada al aquí demandante oportunamente en el momento previo de escrituración.

Así mismo en el Hecho 41, el demandante intenta otorgar a mi poderdante aceptaciones y responsabilidades inexistentes, ya que mi poderdante nunca ofreció a escriturarle ni a entregarle el inmueble esperando la aceptación del aquí demandante, pues quien ha debido informarle que la escrituración se haría por parte de mi poderdante era la Sociedad Kastellcon SA, pues no existía ninguna razón para contactar al aquí demandante quien llegó a la fecha de la firma debidamente enterado, pues mi poderdante siempre fue transparente, incluso cuando se le entregó la factura con la manifestación en el acápite de "observaciones" en donde se le manifestaba que esa escrituración se daba por cruce del valor adeudado a Kastellcon SA del contrato de obra.

Ha sido insistente el demandante en tratar de buscar un vínculo que relacione a mi poderdante con la sociedad Kastellcon SA respecto de las obligaciones que esta última adquirió con el demandante en un contrato de promesa de compraventa, pero mi poderdante nunca tuvo relación comercial con el aquí demandante en tal sentido contractual, ni vínculo societario con el señor la MARTÍN GUILLERMO HERRERA PAREDES y la Sociedad KASTELCON S.A., es decir mi poderdante en nada estuvo vinculada con el contrato de promesa de venta adquirido por el aquí demandante con la sociedad KASTELLCON SA.

No puede el demandante pretender cambiar la realidad cuando está completamente demostrado que el demandante tuvo completo conocimiento que en escrito del 28 de Junio de 2015, el contratista KASTELLCON SA solicitó como parte pago de la liquidación del contrato de obra No. 033/14 se escriturará por el valor de \$109.720.000 sin parqueadero, toda vez que previamente se le había informado al contratista Kastellcon SA que el valor autorizado no era viable para adquirir un parqueadero y que además éstos ya no estaban disponibles, por lo que su petición finalmente la realizó solicitando entonces la escrituración únicamente de apartamento.

Por todo lo anterior, ruego a su señoría se sirva declara probada la presente excepción propuesta.

EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE VINCULO CONTRACTUAL DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Como se ha mencionado en todo el escrito de contestación de la demanda y la anterior excepción, mi poderdante nunca tuvo vinculo contractual respecto de un Contrato de Promesa de compraventa cuyas partes fueron únicamente el aquí demandante y la sociedad Kastellcon SA, pues la intervención de mi representada únicamente se da por que la sociedad Kastellcon SA solicitó mediante escrito del 28 de Agosto de 2015, que como parte de pago de la liquidación del contrato de obra No. 033/14 que mi poderdante adeudaba a Kastellcon SA, se escriturará por el valor de \$109.720.000 sin parqueadero al

aquí demandante, así como también se especificó en el acápite de “Observaciones” de la factura No. 240 emitida por Roca y Acero Constructores SA, en donde se especifica que dicha escrituración se cruza con la factura 093 de Kastellcon SA del 28 de Agosto de 2015 de la Liquidación del contrato de obra No. 033/14 del 10 de julio de 2014, factura que fue entregada al aquí demandante oportunamente en el momento previo de escrituración.

Ahora bien, nótese Señor Juez, que según la promesa de venta aportada por el demandante, la Sociedad Kastellcon SA promete como pago además del inmueble en el proyecto de CASTILLO IBIZA, promete como pago inmuebles en otro edificio, entonces, si según el demandante mi representada supuestamente estaba vinculada en el contrato de promesa de compraventa, entonces quien represente el otro proyecto de edificio también haría parte de los supuesto responsables en los supuestos perjuicios del demandante, lo cual ser irracional.

En consecuencia, al no existir vinculo contractual de mi poderdante en promesa de compraventa, no existe ninguna responsabilidad de mi poderdante en favor del demandante

Por todo lo anterior, ruego a su señoría se sirva declara probada la presente excepción propuesta.

EXCEPCION DE LA MALA FE

El demandante en el hecho 39, distorsiona la realidad con lo que realmente sucedió y realidad de la cual el demandante tenía pleno conocimiento, pero para efectos de esta demanda intenta el demandante inducir en error al Juzgador, al darle una interpretación en el sentido de endilgarle una responsabilidad inexistente a mi poderdante, esto es, manifestando que mi representada que había realizado pago como tercero bajo las obligaciones de un contrato de promesa de compraventa, lo cual es totalmente falso, pues es claro su intención de lograr una confusión, pero lo realmente sucedido se sustenta por si solo, cuando el acto Jurídico de Escrituración corresponde realmente al pago que realiza mi poderdante a la sociedad KASTELLCON SA, a quien mi poderdante adeudaba por concepto de liquidación de un Contrato de Obra No. 033/14, y es entonces cuando la sociedad Kastellcon SAS solicitó mediante escrito del 28 de Agosto de 2015, se le pague parte de dicha liquidación con la Escrituración al aquí demandante y otras personas, determinando el área a escriturar y el valor conforme al valor que se le adeudaba por el contrato de obra.

El aquí demandante intenta incluso hacer incurrir en error al Juez y las partes al mencionar sus hechos de manera descontextualizada como son los hechos 59 y 60, en que le acredita una falsa aceptación de responsabilidad a mi poderdante, cuando realmente en el mismo trámite ante la Secretaria del Hábitat se deja claro que mi poderdante es solamente el constructor y no la persona con quien adquirió compromisos mediante un contrato de promesa de venta, pues olvida el demandante que Secretaria del Habitat confirmó la decisión sin otorgarle razón al aquí demandante, aclarándole que mi poderdante únicamente era la entidad constructora a quien se le requirió para verificar irregularidades de las normas urbanísticas.

PRUEBAS

1. Las que obran en el expediente
2. Carta del 28 de Agosto de 2015, en el que Kastellcon solicita a mi poderdante cruzar unos pagos del contrato de obra con la escrituración y otros.
3. Contrato No. 033/14 de obra civil con la sociedad de KASTELLCON SA
4. Copia de manifestación de la Fiduciaria Alianza, en la que consta el modo de adquisición de los derechos fiduciarios.
5. Copia de rendición final de cuentas del FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA.
6. Copia autentica de declaración juramentada del señor MARTIN GUILLERMO HERRERA PAREDES que fue dirigida a una Fiscalía de una denuncia en su contra por los presuntos compromisos que el señor Martin Herrera contrajo con diferentes personas, declaración en la que certifica que no existe ningún vinculo contractual con mi poderdante diferente al Contrato No. 033/14 de obra civil.
7. Resolución 495 del 9 de Septiembre de 2020 Secretaria del Habitat

PETICION

1. Por todo lo anterior ruego a su Señoría, se sirva absolver a mi representada de las pretensiones del demandante
2. Se declare probadas las excepciones presentadas.
3. Se sirva Condenar en Costas a la parte demandante.

ANEXO

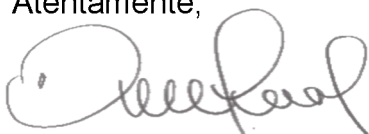
Copia del envío de la contestación de la demanda y sus anexos a la parte demandante.

NOTIFICACIONES

La suscrita en la Carrera 20 No. 45 A - 08 Oficina 407 de Bogotá y en el correo electrónico debidamente registrado en el SIRNA.

Mi poderdante ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A., en la Calle 94 A No. 11A – 32 Oficina 506 de Bogotá D.C. E-mail: M.DUARTE@ROCAYACERO.COM.

Atentamente,



DIANA LUCIA MEZA BASTIDAS
C.C 52.888.848 de Bogotá D.C.
T.P. 181.207 del C.S. de la J.

Bogotá D.C., 1 de Febrero de 2016

Señor(a)
ROCA Y ACEROS CONSTRUCTORES
CALLE 94 A N° 11 A 32 OFC 506
3166933556 6751130
BOGOTA D.C.

160201262341

REFERENCIA: SOLICITUD DE CONCILIACION DE ARISTIDES CIFUENTES FORERO
PARA SOLUCIONAR LAS DIFERENCIAS SURGIDAS CON ALICIA ELVIRA CIFUENTES
FORERO , MARIA CONSUELO CIFUENTES FORERO , ERNESTO CIFUENTES
FORERO , LUCIA TERESA CIFUENTES FORERO , ROCA Y ACEROS
CONSTRUCTORES, KASTELLCON S.A..

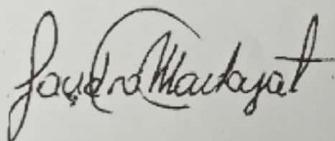
Código de barras: 000001500483674

Apreciado(a) señor(a):

Nos complace invitarle a una audiencia de conciliación, el 26 de Febrero de 2016, a las
10:00 a. m. en nuestras oficinas ubicadas en Avenida 19 140-29 Piso 5.

Adicionalmente, nos permitimos recordarle que de conformidad con lo dispuesto en el
parágrafo 2º del artículo 1º de la Ley 640 de 2001, deberá asistir a la audiencia de
conciliación y podrá hacerlo junto con su apoderado, de lo contrario su inasistencia puede
ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones
de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos, de acuerdo
a lo establecido en el artículo 22 de la misma ley.

Cordialmente,



SANDRA CAROLINA MONTOYA TALERO

Conciliador

Registro 10830492

82542

/n



→ docs. 16174. caso
A. Guzmán / Aristides C.

www.kastellcon.com

Teléfono 689 48 15

Calle 162 No 79 - 40 Piso

constituye kastellcon.com

Bogotá, D.C., Agosto 28 de 2015

Ingeniero
SAMUEL PEREA
ROCA Y ACERO
Ciudad

REF: Autorizacion de giro

Cordial saludo.

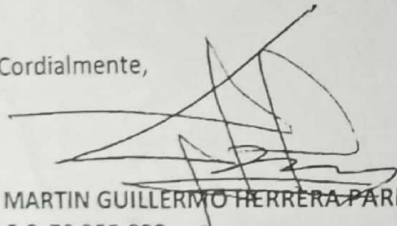
Por medio de la presente y teniendo en cuenta la reuniun sostenida el dia 27 de agosto del presente, le solicito muy comedidamente, se sirva realizar los siguientes pagos, con cargo al contrato de obra civil 033/14:

- Pedro Nel Casas	\$ 10'099.880.00
- Jamer Arroyo	\$ 4'900.000.00
- Jaime Enrique Aloriso	\$ 5'405.084.00
TOTAL	\$ 20'404.964.00

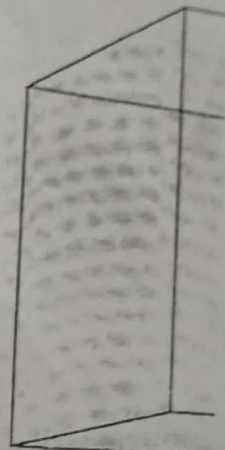
Asi mismo, realizar las siguientes escrituraciones:

- Apto. 201 de 42.20 M2, al señor Aristides Cifuentes por valor de \$109'720.000.00
- Aptos. 209 y 309, al señor Alcibiades Riveros por los siguientes valores:
 - o 209 de 43.40 M2 \$ 112'840.000.00
 - o 309 de 43.40 M2 \$ 115'010.000.00

Cordialmente,


MARTIN GUILLERMO HERRERA PAREDES
C.C. 79.355.098
Representante Legal
KASTELLCON S.A

Calidad de obras. calidad de vida.



**CONTRATO No 033/14 CONSTRUCCIÓN CIVIL
POR PRECIOS UNITARIOS FIJOS**

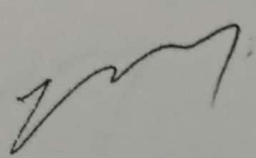
FECHA:	Julio 10 de 2.014
CONTRATISTA:	KASTELLCON S.A.
NIT:	No. 900.292.700-4
CONTRATANTE:	ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A.
NIT:	900.216.962-3
PROYECTO:	EDIFICIO IBIZA

Entre **JOSE ALEJANDRO CUENCA VALDERRAMA**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.625.474 de Bogotá quien obra en calidad de Representante Legal en nombre y representación de **ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A.**, quien en adelante se llamará **EL CONTRATANTE** y **KASTELLCON S.A.** identificado con Nit. 900.292.700-4, obrando en representación de **EL MISMO**, y quien en adelante y para todos los efectos del presente **CONTRATO** se llamará **EL CONTRATISTA** se ha celebrado el presente **CONTRATO**, contenido en las siguientes cláusulas:

OBJETO: OBRA CIVIL – ESTRUCTURA, MAMPOSTERÍA, PAÑETES Y AFINADOS Para el EDIFICIO IBIZA ubicado en la Calle 163 A No. 7 F -31/39 de BOGOTÁ. EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar las anteriores actividades, de acuerdo con los planos entregados y que hacen parte del presente contrato, a suministrar la mano de obra capacitada, así como la seguridad de las personas que sobre o en ellas trabajen. Todos los trabajos de acuerdo con las especificaciones entregadas y que hacen parte del contrato, así como el presupuesto por Precios Unitarios, documento que también hace parte integral del presente contrato.

ESPECIFICACIONES: EL CONTRATISTA se compromete a ejecutar las actividades requeridas para el cumplimiento del presente CONTRATO con todas y cada una de las especificaciones adjuntas al presente contrato, con el Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y demás aplicables y exigidas por el CONTRATANTE. EL CONTRATISTA se obliga a corregir o cambiar por su cuenta y a su costo cualquier parte de la obra por defectos, deformaciones o desniveles no tolerables por las necesidades arquitectónicas, provenientes de inadecuado uso de las herramientas o error del personal dedicado a los trabajos y/o que por dudas no consultadas no estén acordes con las necesidades arquitectónicas del proyecto, lo cual deberá comprobar para poder alegar el no cambio de las partes.

CONDICIONES: CONTRATISTA INDEPENDIENTE: EL CONTRATISTA prestará los servicios a que se compromete en virtud de este contrato, con sus propios medios, con plena libertad y autonomía técnica y económica y sin subordinación alguna con el CONTRATANTE, salvo la exigida por el presente CONTRATO. Así mismo el CONTRATISTA declara que no es apoderado, representante o socio ni asociado en cuentas en partición con o del CONTRATANTE y que ni el CONTRATISTA, sus subcontratistas, ni el personal vinculado a éstos, serán tenidos en ningún momento como vinculado laboralmente con el CONTRATANTE. En consecuencia el CONTRATISTA asumirá todas las responsabilidades que las leyes le impongan en relación con el personal propio o afiliado que utilice para la ejecución de este contrato, el cual en todo momento será considerado como personal vinculado contractualmente en forma exclusiva con el CONTRATISTA y en relación con estas personas no podrá predicarse en ningún momento frente al CONTRATANTE dependencia legal o contractual de ninguna naturaleza. EL CONTRATISTA deberá demostrar en todo momento durante la vigencia del presente contrato y para el inicio del mismo que todo personal dedicado a cualquier actividad derivada del presente contrato dentro del proyecto, este cubierto con todas las prestaciones sociales de ley (ARP, EPS, Pensiones y Parafiscales) y que estas se encuentren al día en todo momento, demostración requerida para el pago de cualquier anticipo, avance o corte final momento en que adicionalmente deberá entregar el paz y salvo del todo el personal que haya trabajado en cualquier momento en el proyecto. En evento en que el CONTRATANTE se vea obligado a pagar cualquier suma por el incumplimiento contractual o extracontractual del CONTRATISTA, éste desde ahora autoriza al CONTRATANTE para que sin perjuicio de las sanciones legales consagradas a su favor, descuente el respectivo valor de cualquier suma que adeude al CONTRATISTA.



REQUERIMIENTOS DE SALUD OCUPACIONAL, SEGURIDAD INDUSTRIAL Y MEDIO AMBIENTE: EL CONTRATISTA se obliga para con el CONTRATANTE a ejecutar este trabajo, cumpliendo con las condiciones y normas de seguridad exigidas por el CONTRATANTE al CONTRATISTA. El CONTRATISTA Coordinará y gestionará con las personas indicadas por el CONTRATANTE los permisos y autorizaciones necesarias para la correcta ejecución de los mismos. El CONTRATISTA debe asegurar la participación de su personal en los programas de Seguridad Industrial, Salud Ocupacional y Medio Ambiente que implemente el CONTRATANTE en el sitio de las obras. El CONTRATISTA deberá asegurar que el personal que trabajará en el desarrollo del proyecto tenga su correspondiente certificado de aptitud laboral, expedida por un médico con licencia en Salud Ocupacional reconocida por las autoridades pertinentes así como los certificados requeridos y expedidos por entidad autorizada para el desarrollo de actividades o trabajos en altura, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 0376 de 2008 del Ministerio de Protección Social y todas las resoluciones y circulares que la modifiquen.

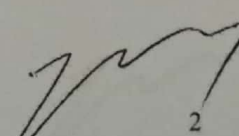
VALOR ESTIMADO: El valor estimado del presente contrato es la suma de MIL OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$1.082.971.758).

FORMA DE PAGO: ANTICIPO SEGÚN AVANCE DE OBRA

VALOR FINAL: El valor final de los trabajos será el resultante de multiplicar los precios unitarios fijos, incluidos en el presupuesto adjunto por las cantidades de obra realmente ejecutadas, aprobadas y recibidas por EL CONTRATANTE. Toda Cuenta de Cobro o Factura que se presente para el pago, deberá estar acompañada de un listado del personal utilizado en obra, así como de los soportes de seguridad social y exámenes médicos, que soporten el cubrimiento de todo el personal. Para el pago de las cuentas de cobro estos soportes deberán ser revisados y aprobados por el personal de Seguridad Social y Recursos Humanos de EL CONTRATANTE. De toda cuenta de cobro se retendrá una garantía equivalente al 10% de la misma. Garantía que será pagada o entregada a EL CONTRATISTA un (1) mes después de la liquidación del contrato. En todo caso la Liquidación del contrato deberá realizarse

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Para el pago de toda cuenta de cobro el CONTRATANTE deberá presentar el listado del personal que trabajará en la obra en el que debe incluir nombre y documento de identificación y lo acompañara de copia del soporte que sustente la afiliación y pago de la seguridad social de todo el personal relacionado. Igualmente para el pago de los avances de obra el CONTRATISTA deberá presentar copia de los documentos que soporten el pago completo de la seguridad social y pagos parafiscales de todo el personal que tenga en obra. El CONTRATANTE se reserva el derecho de revisar y exigir en cualquier momento los documentos en obra que soportan la debida afiliación y pago al día del personal que el CONTRATISTA tenga en obra, pudiendo exigir el retiro inmediato de cualquier persona por la que el CONTRATISTA no pueda demostrar documentalmente la afiliación y pagos de seguridad social y pagos parafiscales. Igualmente para el pago de saldo final el CONTRATISTA se obliga a presentar paz y salvo de todos los trabajadores que haya empleado para el desarrollo de la obra. El CONTRATISTA se obliga a comunicar oportunamente el ingreso de nuevo personal a la obra. El CONTRATISTA se obliga a mantener en buen estado y hacer uso racional de la dotación entregada por el CONTRATANTE. El CONTRATISTA deberá suministrar toda la dotación del personal que trabaje en obra sin logos, pero con el cumplimiento de las especificaciones exigidas por ley para cada elemento, esta deberá ser completa y acorde a la actividad que realice todo el personal y de acuerdo con el Panorama de Riesgos aprobado por EL CONTRATANTE.

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE: el CONTRATANTE asegurará al CONTRATISTA el pago oportuno de los cortes presentados y aprobados por el CONTRATANTE y acompañados de la documentación exigida en la Cláusula FORMA DE PAGO y en la de OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. el CONTRATISTA suministrará la dotación requerida por el personal del CONTRATANTE, debiendo este presentar las dotaciones previamente entregadas para la entrega de dotaciones de reemplazo, en caso de no presentar la dotaciones previamente entregadas, la nueva dotación o dotación de reemplazo será descontada al CONTRATISTA de los pagos adeudados.



2

PLAZO Y MULTA: El plazo para la ejecución de las obras será contado a partir de la firma del acta de inicio del presente contrato finalizando en doscientos noventa (290) días cuya fecha será el 30 abril de 2015. Si el CONTRATISTA incumple total o parcialmente las obligaciones contraídas en este contrato pagará al CONTRATANTE, a título de sanción, además de los perjuicios causados, la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS M/Cte. (\$200.000,00) por cada día de retraso sin causa justificada, sin perjuicio de las demás acciones amparadas por el presente contrato

DECLARACIONES Y GARANTIAS EL CONTRATISTA declara y garantiza que:

- a) LOS TRABAJOS se ejecutarán de acuerdo con los planos y especificaciones finales aprobadas por EL CONTRATANTE y/o LAS ENTIDADES REGULADORAS CORRESPONDIENTES y que serán ejecutados hábilmente por trabajadores capacitados.
- b) Todos los materiales suministrados para la ejecución de los TRABAJOS serán de primera calidad y estarán libres de defectos y reclamos de los cuales EL CONTRATISTA expresamente exonera y mantendrá indemne AL CONTRATANTE por sus defectos y consecuencias de sus defectos.
- c) LOS TRABAJOS serán ejecutados y terminados en cumplimiento a este contrato y a las leyes y reglamentaciones de entidades de orden nacional, departamental y municipal y/o ordenanzas oficiales o gubernamentales que tengan o que puedan tener en adelante jurisdicción sobre los TRABAJOS y/o quienes los ejecutan.

INSPECCION: Todos los trabajos serán ejecutados adecuada y eficazmente por parte de los trabajadores capacitados de conformidad con las practicas de ingeniería y cumpliendo con los detalles y especificaciones o requisitos suministrados a EL CONTRATISTA, y estarán sujetos a aprobación mediante Acta de entrega final suscrita entre EL CONTRATANTE Y EL CONTRATISTA. EL CONTRATANTE podrá nombrar ingenieros e inspectores idóneos para verificar que los TRABAJOS se hagan en escrito cumplimiento a este contrato.

Cualquier asunto adicional que surja en relación con TRABAJOS y que no esté cubierto por este Contrato, será remitido a EL CONTRATANTE para asesoría y decisión confirmada en forma escrita. Los ingenieros y representantes de EL CONTRATANTE tendrán acceso a los TRABAJOS a todo momento.

CAMBIOS EN LOS TRABAJOS: EL CONTRATANTE se reserva el derecho de hacer cambios en los TRABAJOS, incluyendo modificaciones, reducciones o adicionales a los mismos, mediante comunicación escrita o verbal de EL CONTRATANTE dirigida a EL CONTRATISTA, en la cual se relaciona el cambio contemplado; por lo anterior EL CONTRATISTA deberá, si así se lo solicita EL CONTRATANTE: (1) informar por escrito a EL CONTRATANTE si el cambio contemplado afectará la capacidad de EL CONTRATISTA para cumplir con las fechas de terminación programadas de los TRABAJOS. Debido al cambio contemplado; (2) Si existe un TRABAJO o TRABAJOS adicionales, o un cambio general del proyecto, EL CONTRATISTA se obliga a tener permiso escrito para la ejecución de dicho cambio o TRABAJO adicionales, no realizando estos; hasta que le sean autorizados; sin embargo esto no deberá ser causal de incumplimiento en los plazos previstos para la finalización de los TRABAJOS contratados y su ejecución no se deberá ver afectada por los posibles nuevos trabajos.

En el evento en que EL CONTRATANTE determine adelantar los trabajos adicionales o cambio del proyecto, EL CONTRATISTA no deberá ejecutarlos hasta tanto dicha decisión no le sea notificada por EL CONTRATANTE mediante comunicación escrita, en la que se determinen los cambios con sus nuevas condiciones. Dicha comunicación hará parte integral de este contrato.

FUERZA MAYOR: Se entiende por fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto al que no es posible resistir, según define el Artículo Primero de la ley 95 de 1980. la parte que se vea imposibilitada en cumplir con la obligaciones a su cargo contenidas en el presente contrato por el acaecimiento de un imprevisto constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito, deberá notificar inmediatamente por escrito a la otra parte la causa de su incumplimiento, indicando el tiempo aproximado que se podría demorar en la reivindicación de los trabajos. En este caso las partes, es decir, EL CONTRATANTE Y EL CONTRATISTA de común acuerdo suscribirán un Acta donde conste tal evento; se podrá suspender temporalmente la ejecución del contrato señalando la fecha en que se deberán reanudar los trabajos contratados.

CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO: EL CONTRATANTE, sin perjuicio de ningún otro derecho o recurso, podrá terminar este CONTRATO inmediatamente en cualquier momento mediante aviso escrito AL CONTRATISTA en los siguientes casos, diferente al pago de las obras realmente ejecutadas y recibidas a satisfacción por EL CONTRATANTE: a) si se inicia un juicio de liquidación, concordato, concurso de acreedores o quiebra en contra del CONTRATISTA; b) Si EL CONTRATISTA llega a ceder o traspasar este CONTRATO o cualquier derecho o interés en el mismo, o si el interés de EL CONTRATISTA es tramitado cualquier persona o sociedad diferente de la permitida por este CONTRATO, sin autorización previa de EL CONTRATANTE; c) Si desconoce las leyes, reglamentaciones órdenes, ordenanzas o instrucciones escritas de EL CONTRATANTE; o si EL CONTRATISTA incumple, se niega o no puede en cualquier momento en el transcurso de los TRABAJOS, ofrecer instalaciones o recurso técnicos suficientes para ejecutar los TRABAJOS que se pacten en desarrollo de este CONTRATO; o si a juicio de EL CONTRATANTE EL CONTRATISTA no está cumpliendo con los términos y condiciones de este CONTRATO.

CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda diferencia que surja entre EL CONTRATANTE y el CONTRATISTA sobre la interpretación del presente CONTRATO, su ejecución, cumplimiento, terminación o las consecuencias futuras del mismo no pudiendo arreglarse amigablemente entre las partes, será sometido a un Tribunal de Arbitramento compuesto por tres (3) miembros que serán nombrados por el centro de Arbitramento de la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá. El Tribunal de Arbitramento así constituido fallará en Derecho y por consiguiente no podrá conciliar pretensiones opuestas y procederá por los trámites consignados en el Decreto 2279 de 1989, en la ley 23 de 1991, y en las demás normas del código de Comercio que sean concordantes, que lo adicionen y modifiquen y con los efectos consignados en dichos ordenamientos y en el código de Procedimiento Civil. Los gastos que ocasione el proceso arbitral serán pagados por la parte vencida. Efectos de las notificaciones dentro del proceso Arbitral a que haya lugar, la dirección de **EL CONTRATISTA** Calle 162 No. 7G-40 Piso 3 TEL. 6694818 y la de **EL CONTRATANTE** es Calle 94ª No. 11ª-32 oficina 506 de Bogotá.

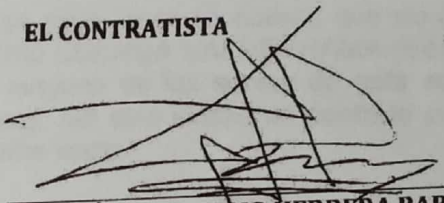
Como constancia de lo anterior, se firma en Bogotá a los DIEZ (10) DÍAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL CATORCE (2014).

IMPUESTO DE TIMBRE: Los gastos correspondientes al pago del Impuesto de Timbre que genere este CONTRATO serán por cuenta del CONTRATISTA.

EL CONTRATANTE


JOSE ALEJANDRO CUENCA VALDERRAMA
C.C. 79.625.474 de Bogotá
ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A.
Representante Legal

EL CONTRATISTA


MARTÍN GUILLERMO HERRERA PAREDES
REPRESENTANTE LEGAL
KASTELLCON S.A.
NIT. 900.292.700-4

Bogotá D.C., Agosto 6 de 2015

Señores

FISCAL 86 SECCIONAL DE BOGOTÁ D.C.
TECNICO INVESTIGADOR DEL C.T.I
E. S. D.

PROCESO: 110016000049201502698

DELITO: ESTAFA ART.246 C.P.P. MAYOR CUANTIA

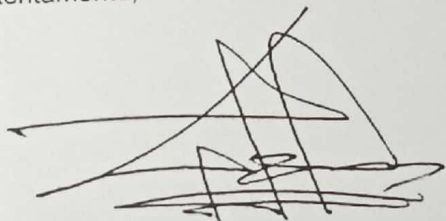
MARTIN GUILLERMO HERRERA PAREDES, mayor de edad con domicilio en esta ciudad e identificado como aparece al pie de mi firma, y en mi calidad de denunciado en el proceso de la referencia, me permito manifestar o aclarar ante el Señor Fiscal y bajo la gravedad de juramento que con el señor JOSE ALEJANDRO CUENCA VALDERRAMA como persona natural o como representante legal de la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A. así como con ninguno de los socios de esta sociedad, no existe, ni nunca existió vínculo societario conmigo, ni como persona natural, ni como persona jurídica en la que yo sea representante legal.

El único vínculo que he tenido con el señor JOSE ALEJANDRO CUENCA VALDERRAMA en calidad de representante legal de la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A., ha sido como contratista a través del contrato No. 033/14 del 10 de julio de 2014, que vincula la sociedad que represento llamada KASTELLCON S.A con la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A representada por el señor JOSE ALEJANDRO CUENCA VALDERRAMA, y se acordó de manera contractual ejecutar obras de construcción de estructura, mampostería, pañetes y afinados para el edificio IBIZA ubicado en la Calle 163 A No. 7 F – 31/39 de Bogotá D.C.

Lo anterior con el fin de solicitarle al Señor Fiscal se sirva tener en cuenta que no existe ninguna responsabilidad social con el señor JOSE ALEJANDRO CUENCA VALDERRAMA ni con la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A, ni con ninguno de los socios de esta sociedad, en el proceso de la referencia en sus hechos y pretensiones, tan solo existió un contrato civil contractual de obra, es decir en calidad de contratista y nunca como socio.

Anexo. Contrato No. 033/14 del 10 de julio de 2014

Atentamente,



MARTIN GUILLERMO HERRERA PAREDES
C.C. 79.355.098
KASTELLCON S.A
NIT 900.292.700-4

**DILIGENCIA DE
RECONOCIMIENTO**

NOTARIA 12
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Compareció:

HERRERA PAREDES MARTIN GUILLERMO

Con C.C. 78386088

Y declaró que la firma y huellas que aparece en
este documento impresas es suya y el contenido
del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 08/08/2015 04:23:02 p.m.

www.notariadonlinea.com



FBW4DS2NCL03KTZH

RECONOCIMIENTO



Firma Declarante



MARIO GARZÓN GUEVARA DE COLOMBIA
NOTARIO 12 DE BOGOTÁ

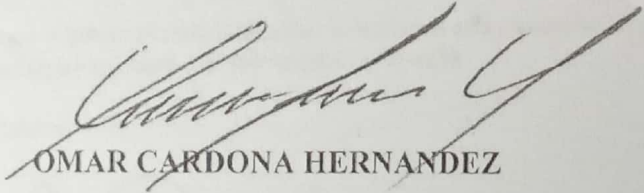
DE BOGOTÁ D.C.
MARIO GARZÓN
GUEVARA
NOTARIO ENCARGADO

CERTIFICACIÓN

El suscrito revisor fiscal, se permite certificar que la sociedad **CONFINANZIA S.A.S.**, no recibió ni manejó dineros provenientes o relacionados con el proyecto **CASTILLO IBIZA**, ni de sus compradores, promitentes compradores o similares. Igualmente, certifica que al día de hoy, no tiene vínculo alguno con el fideicomiso **CASTILLO IBIZA** ni con el proyecto.

Se expide la presente a solicitud de la compañía **ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A.**, a los 5 días del mes de agosto de 2.015.

Cordialmente,



OMAR CARDONA HERNANDEZ

C.C. 79.484.912 Bogotá

T.P. 107488 - T

Bogotá D.C., 1 de Diciembre de 2015

Señor(a)
Representante Legal de
ROCA Y ACEROS CONSTRUCTORES
CALLE 94 A N° 11 A 32 OFC 506
3166933556 6751130
BOGOTA D.C.

151201255758

REFERENCIA: SOLICITUD DE CONCILIACION DE ARISTIDES CIFUENTES FORERO PARA SOLUCIONAR LAS DIFERENCIAS SURGIDAS CON ROCA Y ACEROS CONSTRUCTORES, KASTELLCON S.A.

Código de barras: 000001500483674

Apreciado(a) señor(a):

Hemos recibido una solicitud de conciliación, en la que ARISTIDES CIFUENTES FORERO nos pide la citación de ROCA Y ACEROS CONSTRUCTORES, KASTELLCON S.A. a una Audiencia de Conciliación a fin de solucionar las diferencias presentadas con ocasión de SOLUCIONAR LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES FRENTE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EL DIA 29 DE NOVIEMBRE DE 2011.

El Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se creó para ayudar a que las personas resuelvan LEGALMENTE sus problemas sin necesidad de ir a un juzgado. Las personas que vienen al Centro de Conciliación arreglan rápidamente sus conflictos, los solucionan pacíficamente y no se ocasionan más problemas de los que ya tienen.

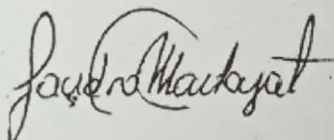
Queremos comentarle que para este Centro, es un honor prestarle nuestros servicios. Por lo tanto, lo invitamos a una audiencia de conciliación en nuestras oficinas ubicadas en la Avenida 19 140-29 Piso 5, SEDE CEDRITOS el 11 de Diciembre de 2015 a las 03:00 p. m..

Así mismo le recordamos que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 1º de la Ley 640 de 2001, deberá asistir a la audiencia de conciliación y podrá hacerlo junto con su apoderado, de lo contrario su inasistencia puede ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 de la misma ley.

Por último, nos permitimos informarle que partir de la entrada en vigencia de la Ley 1395 de 2010 es importante tener en cuenta lo estipulado en Artículo 52 que modifica el artículo 35 de la Ley 640 de 2001 en el párrafo 2º el cual establece que "En los asuntos civiles y de familia, con la solicitud de conciliación el interesado deberá acompañar copia informal de las pruebas documentales o anticipadas que tenga en su poder y que pretenda hacer valer en el eventual proceso; el mismo deber tendrá el convocado a la audiencia de conciliación."

Para nosotros es importante saber si recibieron esta comunicación, por lo cual les solicitamos que confirmen su asistencia a los siguientes teléfonos: 5941000 Ext. 4617-4616

Cordialmente,



SANDRA CAROLINA MONTOYA TALERO

Conciliador
Registro 10830492

82542

Bogotá D.C., 13 de abril de 2015

Doctor
Mauricio Duarte Díaz
Representante Legal
Roca y Acero Constructores S.A.S.
Cr 94ª No. 11ª-32 Of. 506
Ciudad



Alianza
Fiduciaria



Fecha 13/04/2015 03:57:30 p.m. (S) B1185955
Destinatario ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES SAS
Remitente CONSUELO ROJAS DE LA CRUZ

Antes
B118494

Referencia: Fideicomiso Castillo Ibiza - 4223
Consecutivo B1184942

Respetado doctor Mauricio:

El Fideicomiso Castillo Ibiza se constituyó mediante Escritura Pública 1479 el día 6 de junio de 2012, su objeto inicial fue constituir una Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria. Posteriormente, el día 4 de julio del mismo año, modificó su objeto con Escritura Pública 1782, cuya finalidad fue que la Fiduciaria, como su vocera mantuviera la titularidad jurídica de los bienes que fueron transferidos mediante la celebración de un Contrato de Fiducia Mercantil y que Alianza como vocera de dicho Patrimonio Autónomo, adelantara las gestiones establecidas en dicho contrato y en instrucciones que por escrito el Fideicomitente le impartiera.

El día 6 de febrero de 2013, la sociedad KASTELLCON S.A. cedió a HIDROELECTRIC CONSTRUCCIONES S.A.S. el cuarenta por ciento (40%) sobre el cien por ciento (100%) de los derechos y obligaciones, derivados de su condición de Fideicomitente y Beneficiario dentro del Patrimonio Autónomo. El 3 de octubre de 2013, KASTELLCON S.A. e HIDROELECTRIC CONSTRUCCIONES S.A.S. ceden a favor de CONFINANZIA S.A.S. el cien por ciento (100%) de sus derechos fiduciarios y su correspondiente Beneficio. Finalmente, el día 3 de julio de 2014 la sociedad CONFINANZIA S.A.S. celebró contrato de cesión mediante el cual, cedió el 100% de su beneficio a la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A., quien a partir de ese momento ostentó la calidad de único Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso, y a quien finalmente mediante Escritura Pública 02395 de fecha 9 de agosto de 2014 de la notaría 69, se Restituyeron a título de aporte en Fiducia Mercantil los inmuebles que constituían el Patrimonio Autónomo.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, nos permitimos informar que Alianza Fiduciaria sólo administró los bienes identificados con FMI 50N - 611227 y 50N-1159447 transferidos por la sociedad Kastellcon S.A. al Patrimonio Autónomo, y durante su administración, por el tipo de negocio, éste no generó movimientos financieros. Para su consulta adjuntamos rendición final de cuentas y último balance.

Cordialmente,

Consuelo Rojas De La Cruz
Directora de Gestión de Negocios Inmobiliarios

Elaboró: Nubia Isabel Manchego
Asistente sénior de Negocios Inmobiliarios

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.

www.alianza.com.co

RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA

Periodo informado:	1 de junio de 2014 al 24 de septiembre de 2014
Código del negocio:	4223 - 228038
Nombre del negocio:	FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA
Agencia:	Bogotá
Director de Gestión Cargo:	ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA Tel 6447700 Ext. 1138 Correo electrónico eespinosa@alianza.com.co
Comercial a Cargo:	VIANA LINARES Tel 6447700 Ext. 1132 Correo electrónico vlinares@alianza.com.co
Estado del negocio:	Liquidado

1. INTRODUCCIÓN GENERAL

Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 1234 numeral 8 y 1236 numeral 4 del código de Comercio y en concordancia con lo instruido en la Circular Externa 046 de 2008 que modificó la Circular Básica Jurídica y la Circular Básica Contable y Financiero de la Superintendencia Financiera, nos permitimos presentarle la siguiente rendición de cuentas.

Igualmente, nos permitimos comunicarle que la presente rendición comprobada de cuentas se basa en soportes y documentos que comprueban la veracidad de la información. Los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la fiduciaria están a su disposición en nuestras oficinas ubicadas en la Av. 15 No. 100 – 43 Piso 4º; en caso de requerir la verificación o revisión física de tales documentos.

2. PARTES

2.1 Fideicomitentes

FIDEICOMITENTES	PORCENTAJE
ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A.	100.00%



Alianza Fiduciaria
Remitente : VIANA YAJAIRA LINARES FRANGO
Destinatario : FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA
R1050164
Fecha : 2014-09-26

Para FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA
De B
Asunto Rendicion de Cuentas Negocio 4223 - FIDEICOMISO CASTILLO IBIZA Tarea 403236

L
a

R
e
n
d
i
c
i
o
n

d
e

C
u
e
n
t
a

s
e

Remetente

Nombre/Razón Social: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA - secretaria de habit
Dirección: Calle 52 N° 13-64
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Código postal: 110231414
Envío: YG262201524CO

Destinatario

Nombre/Razón Social: ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES SA
Dirección: CL 94 A 11 A 32 OF 506
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Código postal: 110221087
Fecha admisión: 16/10/2020 12:13:32



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

URGENTE
MOTORIZADO

otá D.C.

or (a)

CA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A.

representante Legal (o quien haga sus veces)

LLE 94A No. 11A- 32 OFICINA 506

OTÁ

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 495 de 09 de septiembre de 2020**

Expediente No. **1-2016-83797-2**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 495 de 09 de septiembre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lilibeth Angulo Sierra- Contratista SIVCV
Revisó: Raissa Ricaurte Rodríguez- Contratista SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas profesional Especializado SIVCV
Anexos: 11 FOLIOS

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS
NEGOCIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO
DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE
60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U
OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE
CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN
WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE
DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S A

N.I.T. : 900.216.962-3 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE
IMPUESTOS DE BOGOTA

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01801028 DEL 10 DE MAYO DE 2008

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 3 DE JULIO DE 2020

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

ACTIVO TOTAL : 4,801,524,000

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CALLE 94 A # 11 A 32 OFICINA 506

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : M.DUARTE@ROCAYACERO.COM

DIRECCION COMERCIAL : CALLE 94 A # 11 A 32 OFICINA 506

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : M.DUARTE@ROCAYACERO.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. 0000001 DE ASAMBLEA DE
ACCIONISTAS DEL 19 DE MARZO DE 2008, INSCRITA EL 10 DE MAYO DE 2008
BAJO EL NUMERO 01212576 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD
COMERCIAL DENOMINADA ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S A.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 624, DE LA NOTARIA 70 DE BOGOTA
D.C., DEL 09 DE MAYO DE 2008, SE ACLARO EL DOCUMENTO PRIVADO
DE CONSTITUCION.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
2211	2012/09/01	NOTARIA 49	2012/09/05	01663840

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL
31 DE DICIEMBRE DE 2100 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL : LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL DISEÑAR,
CONSTRIR, PROMOCIONAR, OPERAR Y / O VENDER PROYECTOS INMOBILIARIOS
PARA USO RESIDENCIAL, TURISTICO, HOTELERO O COMERCIAL. EN ESTE
SENTIDO, PODRA PRESTAR LOS SERVICIOS DE DISEÑO, MONTAJE, CONSTRUCCION,
INTERVENTORIAS, ASESORIAS TECNICAS, ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE



RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2016-83797-2

LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No. 79 de 2003, el Decreto Reglamentario No. 405 de 1994, Decretos Distritales No. 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría”.

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

B.- Hechos

1.- La presente investigación se inició de acuerdo con la queja presentada por el señor ARISTIDES CIFUENTES FORERO, en su condición de propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda CASTILLO IBIZA, ubicado en la Calle 163 A N° 7 F - 31, de esta ciudad, el día 6 de diciembre de 2016 mediante radicado 1-2016-83797, en atención a las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del inmueble. (Folios 1-36).

2.- Reposa a folio 65 del plenario, acta de la visita técnica realizada el día 7 de abril de 2017, del cual se elaboró Informe de Verificación de Hechos No. 17-1113 del 22 de diciembre de 2017, donde se describen los hallazgos constatados consistentes en:

“(…)

1. Fisuras y humedades en el apartamento

De acuerdo a lo manifestado por el propietario, este hecho ya lo soluciono la sociedad enajenadora Roca y Acero a principios de año.

2. En el cuarto de estudio entra mucha tierra por la ventana

Durante la visita no se evidencio algún daño en la ventana del estudio, no se evidencio la afectación mencionada y no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación en este numeral.

3. Área del apartamento diferente a la vendida

El quejoso manifiesta que el área pactada en la venta fue de 48 m² y recibió un apartamento de 42m². De acuerdo a la escritura pública 03374 (folios 17 al 23), se constata que el área es de 42,20m² y de acuerdo a lo manifestado por Kastellcon (folio 29) el apartamento a entregar es de 48m². Se solicita una verificación del área del inmueble y así validar el área que se entregó,



Hoja 3 de 20

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2

con relación a lo ofrecido. En caso de incurrir en diferencia de área con respecto a la ofrecida, se configuraría un desmejoramiento de especificación grave, que afecta la habitabilidad del inmueble.

4. No se ha entregado el parqueadero del apartamento y se desconoce su ubicación

De acuerdo a los documentos aportados (folios 12 y 29), la compra del apartamento 201 incluye el parqueadero # 24, el quejoso informa que no existe el parqueadero en mención y se verifico durante la visita técnica que no está construido el parqueadero.

Revisada la radicación de documentos del proyecto, se constata que este parqueadero tampoco está proyectado en planos. El hecho es un desmejoramiento de especificaciones grave, que afecta la utilización del bien.

5. Ubicación del citófono

El quejoso manifiesta que la ubicación actual del citófono no es la adecuada y solicita que se instala del costado al mesón de la cocina. De acuerdo a lo pactado por el representante de Roca Y Acero, se realizará el cambio que menciona el propietario a manera de atención. Revisada la carpeta de radicación de documentos, no se evidencia el lugar donde se ubica el citófono, por lo cual no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación en este numeral.

6. Piso laminado soplado en el corredor de alcobas

El piso laminado en el hall de alcobas se encuentra abombado y de igual manera al costado de la ventana de la alcoba principal, se verifico que la afectación es de instalación del piso y no por deterioro causado al mismo. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento al Código de Construcción de Bogotá.

7. Ancho de puertas de alcobas y baños

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2

Las puertas de baños y alcobas están entre los 50cm de ancho libre y 60 cm. No cumple con las medidas normalizadas en la NSR – 10...

Por lo anterior, se clasifica como una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble.

8. Acabado del piso del baño social

El baño social tiene piso laminado y el quejoso manifiesta incomodidad con este tipo de piso para una zona húmeda. Verificada la carpeta de radicación de documentos, se constata que el piso de baños es en cerámica Sao Paulo, de acuerdo a las especificaciones técnicas ofrecidas se califica como un desmejoramiento de especificación leve que no afecta la habitabilidad del inmueble.

9. Copia del plano del apartamento.

El quejoso manifiesta que no ha recibido planos del apartamento y ya realizó la solicitud formalmente a la constructora, el hecho es una afectación leve, que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001:

3.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, mediante Auto No. 3110 de 23 de agosto de 2018 resolvió abrir una investigación administrativa, en contra de la sociedad enajenadora ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S A (Folios 90-94).

4.- Mediante Concepto Técnico No. 18-473 del 31 de julio de 2018, suscrito por el arquitecto JUAN PABLO RODRÍGUEZ, se estableció el siguiente hallazgo:

(...)

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

Se constata conforme a la radicación de documentos, que la arquitectura del apartamento 201, corresponde con lo verificado en la visita técnica realizada el 07 de abril de 2017. Sin embargo, se desconoce el área real del inmueble y al tratarse de un hecho contractual, no es posible establecer afectación de este numeral, en términos del Decreto 572 de 2015.

5.- La Subdirección de Investigaciones y Control a Vivienda ordenó abrir un periodo probatorio mediante Auto No.1521 del 24 de abril de 2019, según consta a folios 148-149, a fin de verificar las labores realizadas por la enajenadora en la que aducía haber subsanado los hechos materia de investigación.

6.- Que mediante Concepto Técnico No.19-410 del 9 de mayo de 2019 obrante a folio 153, el área técnica se pronunció frente a las pruebas aportadas señalando:

“(…)

HALLAZGOS

Conforme al radicado aportado por parte de la sociedad enajenadora mediante radicado No. 1-2018-48168 del 13/12/2018 (folios 129 al 135). Se establece que los hechos relacionados a continuación, fueron subsanados por la sociedad enajenadora, conforme a la carta de entrega de plano del apartamento (folio 129) y acta de entrega de obra del 09/12/2018 (folio 135):

6. Piso laminado soplado en el corredor y alcobas

Hecho subsanado, conforme al acta de entrega de obra del 09/12/2018 (folio 135)

7. Ancho de puertas de alcobas y baños

Hecho subsanado, conforme al acta de entrega de obra del 09/12/2018 (folio 135)

8. Acabado de piso de baño social

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

Hecho subsanado, conforme al acta de entrega de obra del 09/12/2018 (folio 135)

9. Copia del plano del apartamento

Hecho subsanado, conforme a la carta de entrega de plano del apartamento (folio 129)

En cuanto el hecho “4. No se ha entregado el parqueadero del apartamento y se desconoce su ubicación” Revisada la documentación radicada en la entidad (carpeta de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda No.1-2015-20504-1), se verifico que, frente al presente hecho, el parqueadero señalado por el quejoso (parqueadero #24), no se encuentra proyectado en los planos. Razón por la cual, se revalúa la calificación y concepto otorgado en el informe de verificación de hechos No.17-1113 del 22 de diciembre de 2017.

Por lo anterior no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones en este numeral”.

7.- Posteriormente, mediante Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda dispuso en su artículo primero “cerrar y archivar la investigación administrativa” adelantada en contra de la sociedad enajenadora ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A. (Folios 180-190).

8.- La Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019, se notificó de manera personal al señor GERMAN BASTIDAS GONZALEZ, en calidad de autorizado del representante legal de la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A., el día 04 de junio de 2019, por otra parte, se notificó de manera personal al señor ARISTIDES CIFUENTES FORERO, en calidad de propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda CASTILLO DE IBIZA, el día 31 de mayo de 2019.

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

9.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, el señor ARISTIDES CIFUENTES FORERO, en su calidad de propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda EDIFICIO CASTILLO DE IBIZA, mediante radicado No. 1-2019-23455 de 17 de junio de 2019, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019. (Folios 204-205).

10.- La Subdirección de Investigaciones y Control a Vivienda de la Secretaria de Hábitat, previo a decidir el recurso de reposición instaurado contra la decisión de cierre de investigación y archivo, mediante Auto No. 3494 del 15 de agosto de 2019, ordenó la apertura de un período probatorio a fin de realizar visita técnica a las áreas privadas el apartamento objeto de pronunciamiento, visita que se llevó a cabo el día 16 de septiembre de 2019, con la asistencia del quejoso y del representante de la sociedad enajenadora como consta en acta a folio 215 y de la cual se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1048 de fecha 24 de septiembre de 2019, en el cual se determinó:

“1. ANCHO DE PUERTAS ALCOBAS Y BAÑOS:

En presencia del propietario y de dos representantes de la sociedad enajenadora, se ingresó al inmueble y se realizaron las medidas correspondientes a las puertas tanto de las alcobas como de los baños de acuerdo con el Auto No.3494 del 15 de agosto de 2019.

Se realizaron las medidas correspondientes a cada una de las puertas de los espacios (imágenes N.1 a la N.7) encontrándose medidas entre 0.53 mts a 0.84mts de ancho libre.

Tanto el enajenador como el propietario mencionan que este hecho fue intervenido por el enajenador aproximadamente hace seis (6) meses.

El enajenador bajo el radicado No. 1-2018-48168 de fecha 13 de diciembre de 2018, menciona “(...) Adjuntamos informe técnico de los trabajos realizados en el apartamento del sr Aristides

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

Cifuentes (...)” y anexa el “Acta de entrega de obra” en un (1) folio de fecha 9 de diciembre de 2018 y firmada por el propietario; por lo cual se emitió el concepto técnico N. 19-410 de fecha 9 de mayo de 2019, el cual menciona “(...) se establece que los hechos relacionados a continuación fueron subsanados por la sociedad enajenadora, conforme a la carta de entrega de plano del apartamento (folio 129) y acta de entrega de obra del 09/12/2018 (folio 135) (...)”

Por lo anterior, se ratifica la calificación emitida en el concepto técnico N. 19-410 de fecha 9 de mayo de 2019

11.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 2393 del 24 de octubre de 2019 *“Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición...”*, disponiendo **“CONFIRMAR”** la Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019.

12.- La referida resolución se notificó de manera personal al señor GERMAN BASTIDAS GONZALEZ, en calidad de autorizado del representante legal de la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S.A., el día 08 de noviembre de 2019, por otra parte, se notificó de manera personal al señor ARISTIDES CIFUENTES FORERO, en calidad de propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda CASTILLO DE IBIZA, el día 8 de noviembre de 2019.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

A) Argumentos del recurrente

El señor ARISTIDES CIFUENTES FORERO, actuando en causa propia, sustenta su recurso en los siguientes argumentos:

“a. El acto administrativo (Resolución No. 744 de 22 de mayo de 2019), no expresa si hubo vinculación o no de la sociedad KASTELLCOM, conforme lo solicitó la investigada ROCA

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

Y ACERO CONSTRUCCIONES S.A. y por tanto no refleja este hecho, que en caso de ser positiva no establece las irregularidades en que incurrió aquella y qué sanciones le fueron impuestas.

Por lo anterior, solicito a su despacho reponer su decisión y en subsidio conceder la apelación por la inconformidad antes expuesta”

b. El acto administrativo (Resolución No. 744 de 22 de mayo de 2019), en relación con el numeral 3 área del apartamento diferente a la vendida, no se pronunció de fondo que con la documental aportada es fácilmente verificable. (...) Por ello extraña que no haya decisión de fondo frente a la calificación de esta irregularidad, y la sanción administrativa que conforme a la normativa aplicable corresponde.

lo anterior, al no ser un hecho superado, solicito a su despacho, reponer su decisión y en subsidio conceder la apelación por la inconformidad antes expuesta.

c. El acto administrativo (Resolución No. 744 de 22 de mayo de 2019), respecto del numeral “4. No se ha entregado el parqueadero del apartamento y se desconoce su ubicación y 7. Ancho de puertas de alcobas y baños” menciona que no se configuró el fenómeno de pérdida de oportunidad estipulado en el artículo 14 del Decreto Distrital No. 572 de 2015 y no explica a qué se refiere esta expresión, sin embargo, al revisar el mencionado aparte normativo, en el mismo no aparece ninguna figura de “pérdida de oportunidad”.

Con base en esta premisa, su despacho no atendió mi denuncia de no entrega del parqueadero del apartamento, pése a haber probado, con el contrato de compra venta, el compromiso de entrega del mencionado parqueadero y sin embargo no atendió mi reclamo en ese sentido. Es de anotar que debido a ello no se determinó la clasificación de la deficiencia encontrada y la afectación de la habitabilidad del inmueble. Por lo anterior, al

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

no ser un hecho superado, solicito a su despacho, reponer su decisión y en subsidio conceder la apelación por las inconformidades antes expuestas.

d. En el acto administrativo (Resolución No. 744 de 22 de mayo de 2019), respecto del hecho “4. No se ha entregado el parqueadero del apartamento y se desconoce su ubicación” dice “Revisada la documentación radicada (sic) en la entidad (...) se verificó (Sic) que, frente al presente hecho, el parqueadero señalado por el quejoso (parqueadero #24) no se encuentra proyectado en los planos”

En ese sentido y dado que su despacho no atendió mi denuncia de no entrega del parqueadero prometido en el contrato, precisamente el hecho de que el parqueadero #24 señalado por mí no se encuentre en los planos, es una prueba suficiente de la irregularidad cometida por la investigada que lo demuestra de manera suficiente, por ello extraña que no haya decisión de fondo frente a la calificación de esta irregularidad, y la sanción administrativa que conforme a la normativa aplicable corresponde.

Además, no se ha determinado la clasificación de ésta deficiencia y la afectación de la habitabilidad del inmueble.

Por lo anterior al no ser un hecho superado, solicito a su Despacho reponer su decisión y en subsidio conceder la apelación por las inconformidades antes expuestas:

e. El acto administrativo (Resolución No. 744 de 22 de mayo de 2019), respecto del numeral “7. Ancho de puertas de alcobas y baños” menciona que el hecho está subsanado lo que no es cierto, porque si bien en los arreglos de las puertas de las habitaciones se solucionó, en lo referente a los baños, éstos ni siquiera fueron tocados por la investigada, con lo cual este hecho particular no está superado. Por tanto, solicito se ordene su cumplimiento y se

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

establezca la calificación de ésta deficiencia encontrada y la afectación de la habitabilidad del inmueble.

f. El acto administrativo (Resolución No. 744 de 22 de mayo de 2019), respecto del numeral “9. Copia del plano del apartamento”, menciona que el hecho está subsanado lo que no es cierto porque el plano aportado no refleja con certeza las medidas del closet del cuarto de estudio, y porque además no se encuentra debidamente acotado lo que afecta de manera directa una eventual compraventa di(sic) inmueble.

Por lo anterior, solicito a su Despacho reponer su decisión y en subsidio conceder la apelación por la inconformidad antes expuesta. (...)”

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el señor ARISTIDES CIFUENTES FORERO, actuando en causa propia, en contra de la Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019.

En primer lugar, se precisa que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

Así las cosas, de acuerdo con el acervo probatorio residente dentro de la presente investigación, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos contemplados y por los cuales se profirió acto administrativo de cierre y que es objeto de recurso.

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2016-83797-2

Sobre el particular, es de tener en cuenta que esta Subsecretaria, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca **el debido proceso**, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del **principio de legalidad** que busca preservar **el derecho de defensa del investigado**; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fiero del texto)

(...)

En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”¹. (Subrayado fiero del texto)

En este sentido, en aras de preservar el Derecho al Debido Proceso y el principio de legalidad del cual se deben ver investidas todas las actuaciones administrativas generadas por el incumplimiento a la norma urbanística dentro del Distrito Capital, este Despacho entra a estudiar los motivos de inconformidad expuestos por el libelista. Como primer argumento del recurso, el señor Arístides Cifuentes propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda EDIFICIO CASTILLO IBIZA, manifiesta su inconformidad al no señalar la resolución atacada manifestación sobre la vinculación de la sociedad KASTELLCOM, según lo solicitara la aquí investigada; frente a lo anterior el Despacho debe señalar que verificada la actuación surtida, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda no cometió irregularidad alguna al no vincular a dicha sociedad, pues advirtió que la legitimada para atender la investigación era quien fungió como tal, sin que hubiera lugar a atender lo solicitado por la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCCIONES S.A., teniendo en cuenta el radicado 1-2015-25504 de fecha 31 de marzo de 2015 (radicación de documentos) del cual se extrae que quien debía responder ante las presuntas irregularidades puestas en conocimiento de la entidad era esta última, empresa que al ser requerida atendió los requerimientos a ella endilgados, como se demuestra con el radicado 1-2018-48168 del 13 de diciembre de 2018 en la que asume los hechos de la queja interpuesta. En consecuencia, el anterior argumento del libelista no tiene vocación de prosperidad para esta Subsecretaría.

Por otra parte, el apelante aduce presuntas irregularidades relacionadas con el “3. Área del apartamento diferente a la vendida”, frente al hecho, este Despacho precisa que verificada la actuación administrativa, se establece que de acuerdo al radicado 3-2018-02005 del 04 de mayo de 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda solicitó al área técnica emitir concepto sobre lo manifestado en el hallazgo No. 3 “área del apartamento diferente a la vendida”, del Informe de Verificación de Hechos

¹ Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2016-83797-2

No. 17-1113 del 22 de diciembre de 2017, por lo que el Concepto Técnico No.18-473 del 31 de julio de 2018² concluyo:

“HALLAZGOS

Se constata conforme a la radicación de documentos, que la arquitectura del apartamento 201, corresponde con lo verificado en la visita técnica realizada el 07 de abril de 2017. Sin embargo, se desconoce el área real del inmueble y al tratarse de un hecho contractual, no es posible establecer afectación de este numeral, en términos del Decreto 572 del 2015.”

De esta manera, no es posible manifestar como lo afirma el recurrente, que no hubo pronunciamiento de fondo respecto al referido hallazgo, toda vez que, de acuerdo con lo expuesto, se evidencia que la Subdirección de Investigaciones, si se pronunció respecto al hecho *Área del apartamento diferente a la vendida*, concluyendo que no era posible establecer una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas. En consonancia con lo manifestado, este argumento no tiene asidero para este Despacho.

En cuanto al hecho *“4. No se ha entregado el parqueadero del apartamento y se desconoce su ubicación”* es pertinente traer a colación lo consignado en Concepto Técnico No. 19-410 del 9 de mayo de 2019, que consideró:

“En cuanto al hecho “4. No se ha entregado el parqueadero del apartamento y se desconoce su ubicación”.

Revisada la documentación radicada en la entidad (carpeta de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda N. 1-2015-20504-1), se verifico, que frente al presente hecho, el parqueadero señalado por el quejoso (parqueadero # 24), no se encuentra

² Folio 89 del Expediente

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

proyectado en los planos. Razón por la cual, se revalúa la calificación y concepto otorgado en el Informe de Verificación de Hechos N. 17-1113 del 22 de diciembre de 2017.

Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones en este numeral (...).”

En este acápite es pertinente manifestar que la ley 1480 de 2011 y el Decreto 572 de 2015, persiguen fines diferentes, teniendo en cuenta que el “Estatuto del Consumidor” propende por el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a la dignidad y a sus intereses económicos, por otro lado el Decreto 572 de 2015, “*Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat*”, nace a la vida jurídica para regular una materia especial de enajenación de vivienda, por lo tanto su primordial función se encuentra desarrollada en la protección de las normas urbanísticas.

De conformidad con lo expuesto, de acuerdo con la competencia que recae en esta Subsecretaría, no se evidencia vulneración a la normatividad que rige la actividad de enajenación, ya que como bien se expresó en el Concepto Técnico No. 19-410 del 09 de mayo de 2019, en lo atinente al parqueadero No. 24, al no estar proyectado en planos, no es posible calificarlo como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones, lo que generó que se revaluara la calificación otorgada en el Informe de Verificación de Hechos No.17-1113 del 22 de diciembre de 2017. Pese a lo anterior, si a juicio del recurrente, se vulneraron algunos de sus derechos como consumidor, y considera que se configuró un evento de publicidad engañosa, se le informa que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011, esta competencia recae en la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de otras formas de protección ante la justicia ordinaria. Así las cosas, dentro de la actuación, no se observan elementos que permitan adoptar una decisión diferente a la ya conocida y proferida en sede de primera instancia mediante Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019.

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

Adicionalmente, manifiesta el recurrente que respecto a este hecho no se ha determinado la clasificación de la deficiencia, argumento que no es válido para este Despacho, teniendo en cuenta que en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1113 del 22 de diciembre de 2017, finalmente revaluado respecto al hallazgo 4, en los términos expuestos con anterioridad, el área técnica concluyó que *el hecho es un desmejoramiento de especificaciones grave, que afecta la utilización del bien.*

Por otra parte, manifiesta el libelista que respecto a los hechos 4. *No se ha entregado el parqueadero del apartamento y se desconoce su ubicación y 7. Ancho de puertas de alcobas y baños*, se indicó en la Resolución 744 del 22 de mayo de 2019, que no se configuró el fenómeno de pérdida de oportunidad y no explica a que se refiere la expresión, en consideración a lo anterior, este Despacho le informa que este concepto se refiere al tiempo con el que cuenta el ciudadano que adquirió una vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., para presentar la queja en contra de la sociedad enajenadora por presuntas deficiencias constructivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, es el término con que cuenta el ciudadano para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador y la posible vulneración a la normatividad por medio del cual las sociedades constructoras deben edificar en el Distrito Capital, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Teniendo en cuenta lo anterior, cuando en la resolución objeto de recurso se expresó que no había operado la pérdida de oportunidad, se hizo referencia a que el quejoso estaba dentro de la oportunidad correspondiente para colocar en conocimiento de esta Entidad los hechos presuntos de vulneración a la normatividad urbanística, sin embargo, esto no tiene vocación para desvirtuar lo decidido por la Resolución 744 del 22 de mayo de 2019, en cuanto al cierre y archivo de la presente investigación administrativa, decisión que se tomó, basada en los diferentes informes y conceptos técnicos, así como con la totalidad del material probatorio residente en el expediente.

Ahora, en lo referente al hecho *“7. Ancho de puertas de alcobas y baños”*, debe señalarse que de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1048 del 24 de septiembre de 2019, se indicó:

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

“1. ANCHO DE PUERTAS ALCOBAS Y BAÑOS:

En presencia del propietario y de dos representantes de la sociedad enajenadora, se ingresó al inmueble y se realizaron las medidas correspondientes a las puertas tanto de las alcobas como de los baños de acuerdo con el Auto No.3494 del 15 de agosto de 2019.

Se realizaron las medidas correspondientes a cada una de las puertas de los espacios (imágenes N.1 a la N.7) encontrándose medidas entre 0.53 mts a 0.84mts de ancho libre.

Tanto el enajenador como el propietario mencionan que este hecho fue intervenido por el enajenador aproximadamente hace seis (6) meses.

El enajenador bajo el radicado No. 1-2018-48168 de fecha 13 de diciembre de 2018, menciona “(...) Adjuntamos informe técnico de los trabajos realizados en el apartamento del sr Arístides Cifuentes (...)” y anexa el “Acta de entrega de obra” en un (1) folio de fecha 9 de diciembre de 2018 y firmada por el propietario; por lo cual se emitió el concepto técnico N. 19-410 de fecha 9 de mayo de 2019, el cual menciona “(...) se establece que los hechos relacionados a continuación fueron subsanados por la sociedad enajenadora, conforme a la carta de entrega de plano del apartamento (folio 129) y acta de entrega de obra del 09/12/2018 (folio 135) (...)”

Por lo anterior, se ratifica la calificación emitida en el concepto técnico N. 19-410 de fecha 9 de mayo de 2019.

Bajo este contexto, una vez verificado el expediente administrativo se constata que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat, logró establecer con claridad la subsanación del hecho en discusión por parte de la enajenadora, por tal razón y dado que el hecho ha sido confirmado con suficiencia, no es de recibo el argumento del recurrente sobre este particular.

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

En lo manifestado por el recurrente sobre el hecho “9. *Copia del plano del apartamento*”, teniendo en cuenta Informe de Verificación de Hechos No. 17-1113 del 22 de diciembre de 2017, el cual dispone:

“9. Copia del plano del apartamento. El quejoso manifiesta que no ha recibido planos del apartamento y ya realizó la solicitud formalmente a la constructora, el hecho es una afectación leve, que no afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001:.

Artículo 24(...); en ningún momento el hecho hizo referencia a las medidas del closet del cuarto de estudio ni a si estaba o no debidamente acotado. Así las cosas, no puede pretender el recurrente con cierto grado de suspicacia, alegar hechos nuevos, pues para ello, debe iniciar una nueva actuación, teniendo presente los términos establecidos por el artículo 14 del Decreto 572 de 2015

Con fundamento en lo anterior, debe el Despacho señalar que no existe relación entre el hecho denunciado en la queja instaurada ante esta entidad y lo manifestado por el recurrente en su recurso contra la resolución de cierre de la investigación, pues es claro que en este hecho no se mencionó irregularidad alguna por las medidas del closet del cuarto de estudio u otras circunstancias que no fueron puestas en conocimiento de la administración y por ende no son objeto de estudio en la presente actuación; en tal sentido al no establecerse lo alegado por el apelante como deficiencia o desmejoramiento no es dable imputar responsabilidad alguna a la sociedad constructora. De igual forma, se le aclara al recurrente que sobre cada actuación se debe surtir un procedimiento brindando las garantías de ley, motivo por el cual, si desea agregar hechos distintos a los aquí adelantados, deberá hacerlo en una nueva actuación administrativa.

Se hace necesario aclarar, que las actuaciones administrativas desplegadas por la Secretaria Distrital del Hábitat se realizaron, basados en la normativa vigente, en el procedimiento demarcado por el Decreto

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, de lo mismo, las actuaciones que se llevaron a cabo en la investigación administrativa, fueron desarrolladas bajo la observancia al Derecho al Debido Proceso, toda vez que provienen de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse los procesos administrativos, respetando las formalidades propias del procedimiento sancionatorio. En lo respectivo no se encuentran llamados prosperar los argumentos expuestos por el recurrente.

En ese tenor, por las razones expuestas, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, esta Subsecretaria procederá a confirmar la Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 744 del 22 de mayo de 2019 *“por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*, proferido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal de la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES S A o quien haga sus veces, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda CASTILLO IBIZA de esta ciudad o quien haga sus veces, de

RESOLUCIÓN No. 495 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2020

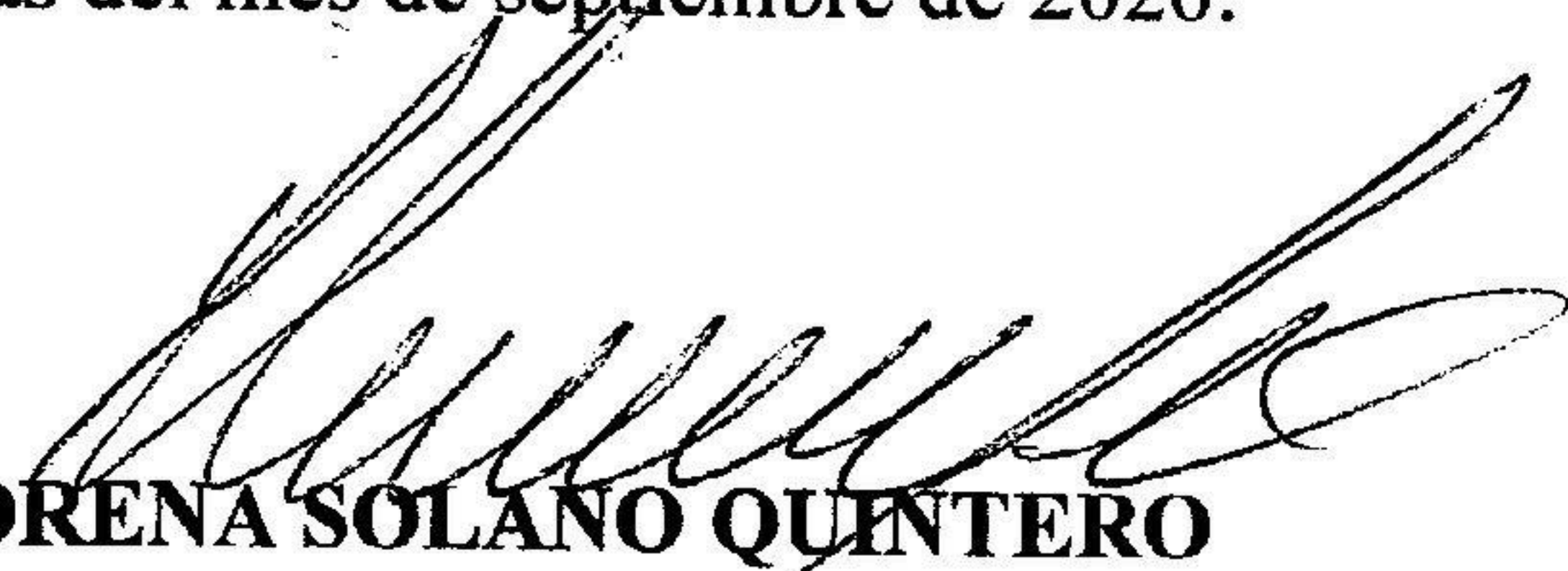
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2016-83797-2*

conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los nueve (09) días del mes de septiembre de 2020.


IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Paulo Antonio Flechas Arce - Abogado Contraloría Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Revisó: Jesús Hernando Ibarra González - Profesional Especializado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda 

2021 - 193 CONTESTACION DE DEMANDA

DIANA MEZA <dianameza07@hotmail.com>

Mié 10/08/2022 3:47 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Radicado 2021 - 193

DIANA LUCIA MEZA BASTIDAS, actuando en mi calidad de apoderada de la sociedad ROCA Y ACERO CONSTRUCTORES SA, me permito adjuntar contestación de la demanda y sus anexos, así como también copia comprobante de la contestación enviado al correo electrónico del demandante.

DIANA LUCIA MEZA B.

T.P.181.207 del C.S.de la J.