

CONTESTACIÓN REFORMA A LA DEMANDA 2021-00015

MARTIN GIOVANI ORREGO MOSCOSO <giovaniorrego@gmail.com>

Jue 2/06/2022 4:24 PM

Para: Juzgado 22 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto22me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: yulipalacio16@hotmail.com <yulipalacio16@hotmail.com>

Buenas tardes,

En relación con el proceso de la referencia, me permito radicar contestación a la reforma de la demanda.

Conforme el decreto 806 de 2020, copio de este correo a la parte demandante.

Atentamente,

MARTIN GIOVANI ORREGO M.

Abogado.



MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Señor (a)

**JUEZ VEINTIDOS (22) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

ccto22me@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: P. Verbal de Responsabilidad Civil Contractual de
CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. Vs INVERSIONES
VERDE AMANECER S.A.S. y OTRA

RAD: 2021-00015

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

I. PRESENTACIÓN.

MARTÍN GIOVANI ORREGO M., Abogado, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la tarjeta profesional No. 63.122 y la cédula de ciudadanía No. 70.569.779, actuando en mi calidad de apoderado especial de la demandada **MARIA HELENA GIRALDO LUNA**, domiciliada en Medellín e identificada con la cédula de ciudadanía No 43.069., con este escrito paso a dar respuesta a la reforma de la demanda de la siguiente forma:

II. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA RESPONDO.

AL PRIMERO: Contesto por partes así:



MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Los datos de identificación de las sociedades CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. e INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., NO SON SUSCEPTIBLES DE SER PROBADOS POR CONFESIÓN, por lo que me remito a los certificados de existencia y representación legal que obran en el expediente, los cuales dan cuenta que SON CIERTOS los datos indicados de NIT, domicilio y representación legal.

Pero se aclara que el certificado de CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., da cuenta que el nombramiento de JUAN CAMILO LÓPEZ LOAIZA como representante legal principal y de JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO, como representante legal suplente, se hizo por medio del Acta No 9 del 3 de octubre de 2017, de la Asamblea de Accionistas, registrado en la Cámara el día 18 de octubre de 2017.

Sobre los datos de la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, NO ES CIERTO COMO ESTÁ REDACTADO, porque si bien es cierto que la están demandando como persona natural en la presente acción, NO ES CIERTO que esta hubiese suscrito en calidad de contratante el contrato de construcción de obra civil a todo costo del 30 de junio de 2017, pues este contrato fue suscrito por CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., representada legalmente para la fecha por el señor JUANPABLO LÓPEZ ACEVEDO, en calidad de contratista y por INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., representada legalmente para la fecha por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, en calidad de contratante o propietario.

FALTA DE LEGITIMACIÓN. NO ES CIERTO entonces que la señora MARIA HELENA GIRALDO suscribió el contrato referido como persona natural, sino únicamente en calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S.

También se destaca que el señor JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO, actuó como representante legal de la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., cuando suscribió el contrato de construcción de obra civil a todo costo, el día 30 de junio de 2017 y este mismo, luego demandó ante la jurisdicción laboral a la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., representada por su hijo JUAN CAMILO





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

LÓPEZ LOAIZA y a la sociedad que represento INVERSIONES VERDE AMANECER, por los mismos hechos de esta demanda que versan sobre la ejecución de este contrato que se materializó en el edificio ONIX, ubicado en el municipio de Envigado, pero en dicha oportunidad solicitó la declaración de una relación laboral, en proceso que cursó ante el Juzgado Primero Laboral de Envigado, bajo el radicado No 2018- 00319.

DESISTIMIENTO DE LAS PRETENSIONES. El anterior proceso, terminó mediante Auto del 25 de enero de 2021, en el que el Despacho aceptó el desistimiento de la demanda que fue presentado por el demandante JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO y que fue coadyuvado por las sociedades codemandadas CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. e INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S.

El motivo por el cual se desistió de aquella demanda, fue la conciliación que se consignó en el acta de audiencia del 20 de octubre de 2020, ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, dentro del proceso identificado con el radicado No 2019- 00148, ya que en el mismo se dejó consignado que se entendían conciliadas las diferencias del proceso que se adelanta ante el Juzgado Primero Laboral de Envigado, con radicado 2018- 00319. Veamos:

“De igual forma, las partes entenderán terminado y canceladas todas las obligaciones que se derivan de los conflictos originados en la construcción del Edificio Cristal ubicado en la calle 40 sur No 45- 11 en Envigado <sic> y que se concretan en el proceso que se adelanta ante el Juzgado Primero Laboral de Envigado con radicado 2018- 00319”.

Es claro que se trató de un error indicar que el proceso laboral con radicado 2018- 00319 versaba sobre el proyecto Cristal, ubicado en la calle 40 sur No 45- 11, puesto que en la demanda del referido proceso en ningún momento se menciona dicho proyecto o dirección, sino que se describe el proyecto ONIX ubicado en la Transversal 34 D sur No 33- 14, barrio Obrero del municipio de Envigado, mismo proyecto sobre el que versa esta acción judicial y que está contenido en el “Contrato de construcción de obra a todo costo. Obra ONIX”, del 30 de junio de 2017.



AL SEGUNDO. PARCIALMENTE CIERTO, por cuanto en este hecho se describe la obligación que contrajo la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., de construir por el sistema todo costo el edificio ONIX, localizado en la Transversal 34 D Sur No 33- 14, barrio Obrero del municipio de Envigado, lo cual ES CIERTO. Pero el hecho queda INCOMPLETO, al no enunciarse que esta obligación fue el objeto del contrato suscrito el 30 de junio de 2017 y por lo tanto, me remito al tenor literal de todo el clausulado de dicho acuerdo de voluntades.

ES CIERTO que en el objeto del referido contrato, consagrado en la cláusula primera se describe la obligación del contratista de construir “5 PISOS, SEMI SOTANO CON 6 PARQUEADEROS, 4 LOCALES, 6 APTOS, 6 CUARTOS ÚTILES”.

Se reitera que el contrato fue suscrito por la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., representada legalmente por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, y no fue suscrito por esta última como persona.

AL TERCERO. Este hecho se compone de varias afirmaciones, por lo que contesto de forma independiente, así:

ES CIERTO que el valor del contrato se pactó en la suma de MIL VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 1.020'000.000), para un área construida de 920 m², según lo estipulado en las cláusulas primera y quinta del contrato del 30 de junio de 2017. En la cláusula quinta también se estipuló lo citado en este hecho, sobre el ajuste del valor de la obra de acuerdo a los metros construidos, así:

“QUINTA: VALOR DE LA OBRA. *El valor del presente contrato corresponde a la suma de MIL VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 1.020.000.000), siempre y cuando el área construida total sea de 920 mt².*

Si el área total a construir en mts² es diferente de lo antes mencionado, el valor de la obra se ajustará de acuerdo a los mts² finales construidos, a prorrata entre el valor de la obra aquí dado y la cantidad de los metros cuadrados construidos finales”.

NO ES CIERTO que la parte demandada desconoció costos de las obras



adicionales que supuestamente solicitó, porque la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. nunca pidió realizar obras adicionales e incluso pagó sobrecostos por valor de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 98.000.000), pues el valor total que pagó por el contrato ascendió a la suma de MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 1.118.000.000).

Lo anterior, en los términos del demandante equivaldría a que se le canceló OCHENTA Y OCHO PUNTO TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS (88.392) metros adicionales, lo que cubriría cualquier pretensión injusta y desmedida de los actores.

Se aclara que la demandada MARIA HELENA GIRALDO LUNA, siempre actuó como representante legal de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. y nunca como persona natural en la ejecución de este contrato.

AL CUARTO. NO ES CIERTO, toda vez que en este hecho se describen ciertas condiciones del contrato que se compadecen parcialmente con lo pactado en el mismo, como el pago quincenal de sumas de dinero, pero le otorga efectos distintos a lo estipulado en el contrato y deja por fuera otros aspectos relevantes sobre la forma de pago. Por lo anterior, me remito a lo estipulado expresamente en el contrato, especialmente en la cláusula sexta y el numeral b de la cláusula tercera que reza así:

“TERCERA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: *Son obligaciones de EL PROPIETARIO las siguientes:*

(...)

b) Pagarle oportunamente a EL CONTRATISTA, el valor de los anticipos mensuales, de conformidad con las cláusulas de este contrato”.

Por su parte, la cláusula sexta consagra que “**LA PROPIETARIA** realizará los pagos al **CONTRATISTA** de la siguiente manera (...)” y enlista el pago de cuotas quincenales pagaderas del 1 de julio de 2017 al 28 de abril de 2018, hasta completar la suma de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$ 380´000.000). En los parágrafos de esta misma cláusula se explica que el resto del pago se realizaría por medio de compras que haría directamente el propietario INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., para entregar al contratista CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., así:



MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

“PARÁGRAFO. *El resto del dinero corresponde a las compras que **EL PROPIETARIO** realizará, y se entenderá entregado al **CONTRATISTA** según la entrega de los materiales, y al momento de la finalización de la obra se hará la respectiva liquidación y en caso de existir una suma restante, ésta será pagada al **CONTRATISTA** dentro de los 8 días siguientes a la fecha de la liquidación de la obra.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. *Una vez se haya entregado el valor total de la obra pactado en el presente contrato, los gastos adicionales correrán por cuenta del **CONTRATISTA**”.*

En ningún momento, se pactó que el pago de los TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$ 380'000.000), se haría con el fin de que el contratista CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S, pudiera “*cubrir obligaciones fiscales, parafiscales, laborales, pago a algunos proveedores, tener base de caja menor, etc*”.

Se reitera que la calidad de propietario del contrato la tenía la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., representada legalmente por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, más no esta última en calidad de persona Natural.

AL QUINTO. Contesto por partes así:

ES PARCIALMENTE CIERTO lo expresado sobre el plazo para la iniciación y entrega de la obra, ya que el mismo se debe analizar de acuerdo a lo pactado de manera íntegra en el contrato suscrito el 30 de junio de 2017, especialmente la cláusula séptima del contrato, que indica que el plazo máximo para comenzar la obra es el 1 de julio de 2017 y para terminarla es el 28 de abril de 2018, lo cual fue INCUMPLIDO por el demandante.

Este contrato no fue suscrito por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural, siendo evidente la falta de legitimación en la causa por pasiva frente a esta demandada.

NO ES CIERTO que la bitácora se haya comenzado a llenar el día 9 de Agosto de



MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

2017, por los motivos expuestos en este hecho. Además, la bitácora es un documento diligenciado por el contratista y mis poderdantes son ajenos a su elaboración.

ES CIERTO que el cronograma de obra tenía una fecha de terminación anterior y mi poderdante INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., le otorgó un plazo adicional de un mes en caso de algún contratiempo, siendo clara la buena fe contractual por parte de mi poderdante y sin embargo, el demandante INCUMPLIÓ descaradamente dicho plazo contractual.

NO ES CIERTO que la parte demandada no le haya hecho reclamo alguno por la falta de terminación de la obra y mucho menos que ello supuestamente se haya debido a las infundadas explicaciones que se relatan en este hecho. NO ES CIERTO que se hayan solicitado obras extras o modificaciones internas y tampoco es cierto que faltaran los planos, pues si bien la licencia de construcción se fue modificando con el paso del tiempo, para ir incorporando los pisos superiores, en el contrato suscrito estaba completamente claro que la construcción iba a tener cinco pisos y el cronograma de obra estaba diseñado conforme a estas indicaciones. No se debía realizar ningún otrosí porque mi poderdante nunca solicitó modificaciones al contrato.

NO ES CIERTO que la falta de legalización de la construcción sea un obstáculo para la ejecución de la misma y de ser así, la sociedad demandante experta en el tema debió advertirlo antes de firmar el contrato y al no hacerlo, actuó de mala fe y eventualmente, convertiría el contrato en nulo. TAMPOCO ES CIERTO que careciera de planos estructurales y arquitectónicos y de ser así la demandante jamás debió haber firmado el respectivo contrato, siendo negligente en su actuar y llevando a errores a la parte demandada, los cuales generan un perjuicio a favor de INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., y en contra de CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S.

Sobre el estado de la situación de la construcción para el 28 de abril de 2018, que menciona el demandante en este hecho, NO ES CIERTO que fuera atribuible a la espera de decisiones por parte de la sociedad demandada, sino que la falta de terminación del proyecto es precisamente muestra de la negligencia e incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandante.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Se reitera que el contrato al cual se hace referencia en este hecho es el “Contrato de construcción de obra a todo costo. Obra ONIX”, suscrito el 30 de junio de 2017 por CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., en calidad de contratista y por INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., en calidad de contratante o propietario. Por tanto, es evidente la falta de legitimación en la causa por pasiva sobre la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural.

AL SEXTO. NO ES CIERTO, porque en este hecho se expone de manera confusa la cláusula décima del contrato, otorgándole efectos que no se compadecen con el acuerdo de voluntades contraído.

Por un lado, el contratista cobraba dineros, pero de acuerdo a los parámetros que se explicaron en la contestación del hecho cuarto y me remito a la literalidad del contrato.

Por otro lado, la cláusula décimo segunda del contrato, hace referencia a la obligación del contratista, de constituir a favor del propietario, dentro de los cinco días siguientes a la firma del contrato, cuatro pólizas de seguro: (i) todo riesgo en construcción, (ii) de fiel cumplimiento del contrato, (iii) de pago de salarios, descansos remunerados, indemnizaciones y prestaciones sociales de los trabajadores a emplear en la ejecución de la obra y (iv) de responsabilidad civil extracontractual.

Además, el contratista se obligó a constituir una póliza adicional al momento de finalizar la ejecución del contrato, para garantizar la estabilidad y buena calidad de las obras. En el párrafo primero de esa cláusula se estipuló expresamente que el pago de las pólizas estaba a cargo del contratista y como 4 de ellas se debían suscribirantes del 5 de julio de 2017, es claro que no dependían de algún pago periódico de sumas de dinero por parte del contratante, como lo da a entender el demandante en este hecho.

AL SÉPTIMO. NO ES CIERTO que el demandante haya cumplido y ejecutado las obligaciones surgidas del contrato, configurándose una causal de liquidación del contrato conforme a la cláusula décimo quinta.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

EL DEMANDANTE NO CUMPLIÓ CON SUS OBLIGACIONES porque nunca terminó la obra que se le encargó. De hecho, cuando INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., tomó posesión de la misma, ante el abandono del contratista, contrató al arquitecto JHON ARANGO BOLÍVAR para que presentara un “Informe técnico estado de obra definitivo. Edificio ONIX” y este concluyó en su informe del 21 de septiembre de 2018, que el precio de terminar la obra ascendía a la suma de OCHENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (89’050.000), suma de dinero que tuvo que pagar la sociedad que represento para poder concluir la obra que nunca terminó el demandante.

TAMPOCO ES CIERTO que mi poderdante haya ordenado y exigido modificaciones adicionales, puesto que si el contratista realizó alguna modificación fue por su voluntad o por acuerdos que realizó con los propietarios de las unidades residenciales.

AL OCTAVO. NO ES UN HECHO, sino una simpática y antitécnica nota explicativa del apoderado de la parte demandante dirigida al Juez para darle a entender que los anteriores hechos buscaban dar *“un alcance más profundo de las obligaciones que surgieron entre las partes respecto a lo contratado o a ejecutar y el precio pactado”* y que los hechos subsiguientes están orientados a exponer las controversias contractuales.

Pero lo que es claro, es que el contrato al que se ha hecho referencia en todos los hechos anteriores corresponde al “Contrato de Construcción de Obra a todo Costo. Obra ONIX”, suscrito el 30 de junio de 2017, entre CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. en calidad de contratista e INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., en calidad de contratante o propietario, incumplido por el demandante.

Además, existe una clara falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural.

AL NOVENO. NO ES CIERTO. En el contrato quedó claro el objeto del mismo



MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

y la descripción de la construcción y es común en el sector de la construcción que se soliciten modificaciones sobre las licencias de construcción, hasta tener la aprobación del proyecto completo.

NO ES CIERTO que la sociedad demandada y su interventor hayan solicitado de manera verbal modificaciones a la construcción y si las mismas se realizaron fue por propia voluntad del contratista o acuerdos con los propietarios de los inmuebles. En consecuencia, tampoco se le ofreció realizar un otrosí ni la liquidación de la obra.

Las quejas que tenga el demandante en contra el arquitecto JHON FREDY ARANGO BOLÍVAR son cuestiones ajenas a este proceso y si el demandante necesitaba planos y licencias nuevas para realizar cualquier gestión, lo debió haber advertido desde la celebración del contrato de construcción de obra a todo costo.

AL DÉCIMO. NO ES CIERTO, puesto que la licencia del 24 de Julio de 2017 a la que se hace referencia en este hecho, modificó la licencia del 24 de marzo de 2017, precisamente en armonía con lo contratado el 30 de junio de 2017, más no corresponde a modificaciones al objeto contractual como lo pretende hacer ver el demandante, pues una cosa es el contrato celebrado entre las partes de “Contrato de construcción de obra a todo costo OBRA ONIX” y otra bien diferente las licencias.

No entendemos como a estas alturas, la parte actora viene a rasgarse vestiduras echando mano del asunto de las licencias cuando al momento de celebrar el contrato por obra a todo costo, no se preocupó en lo más mínimo por las referidas licencias, sino única y exclusivamente en recibir el dinero que el contrato le generaría, cerrando los ojos ante los pequeños detalles que hoy quiere presentar como grandes obstáculos e incumplimientos de la parte demandada, cuando él era el experto y si cualquier hecho de estos se habría presentado, desde el inicio debió haber prevenido los mismos y alertar a los demandados.

NO ES CIERTO que mi poderdante junto con el interventor haya presionado al contratista a realizar las modificaciones descritas en este hecho. TAMPOCO ES CIERTO e induce al error afirmar que “*el área interna modificada fue de 319.625 m2*”



puesto que el informe técnico aun está pendiente de contradicción, es importante indicar que la entidad municipal realizó este un informe en el marco de una visita de control urbanístico, en el que cotejó las licencias de construcción del proyecto del 24 de marzo de 2017, 24 de julio de 2017 y del 13 de junio de 2018, con lo efectivamente construido en el edificio ONIX. Y en dicho informe se sumó el área modificada más el área total del inmueble, dando un área complementemente exagerada de 201.57 m² que no se compadece con la realidad.

Además, en ningún momento este valor corresponde a una modificación del objeto contractual. Es que no se puede confundir las diferentes licencias con el “contrato de construcción de obra a todo costo”, celebrado entre INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. y CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S.

TAMPOCO ES CIERTO que la construcción haya pasado de 920 m² a 1.239,625 m², concluyendo que se construyeron 319,625 m² adicionales, puesto que el demandante remite al hecho 25 para explicar este cálculo y el hecho 25 da cuenta de que el área de 1.234,435 m² se extrajo de la licencia C1- RL 0279 2018 y esta corresponde a la expedida el 13 de junio de 2018 y en ella en ningún momento se plasman los cálculos infundados que manifiesta el demandante. Además, una cosa es lo que diga la licencia y otra, lo efectivamente construido que reclama el accionante.

Incluso, en la última licencia de construcción, expedida por el Curador Urbano Segundo de Envigado el 10 de marzo de 2020, esto es, casi dos años después de que el demandante dejó abandonada la obra, se consignó que el área total construida es de MIL OCHO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (1.008,04 m²), siendo un número muy inferior al que aduce el demandante de 1.234,435 m². Esta licencia se expidió como consecuencia de la queja que interpuso el demandante, ante la autoridad urbanística.

Así las cosas, si las licencias efectivamente indicarán lo ejecutado por el demandante en cuanto a metros cuadrados, tendríamos que construyó únicamente MIL OCHO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (1.008,04 m²), encontrándose una diferencia con lo inicialmente pactado que figura en la licencia





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

únicamente de 88 metros, los cuales quedarían cubiertos con los NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/L (\$98.000.000) que se le dio de más.

Pero se insiste, las licencias no son prueba de que efectivamente el demandante construyó metros de más y mucho menos son pruebas de que eventualmente, esos metros adicionales hayan sido pactados, autorizados y acordados con los demandados, pues no se puede dejar pasar por alto, la cláusula novena del contrato que obliga a que las ordenes sean por escritos.

AL DÉCIMO PRIMERO. (ACLARACIÓN PREVIA) Obsérvese como cuando se dio el supuesto cumplimiento a los requisitos exigidos por el despacho, se anuncia como hecho “DÉCIMO PRIMERO: Se adecuan las pretensiones de la demanda”, pero en la demanda integrada se narran otra serie de circunstancias, por las cuales paso a dar a respuesta a lo referido en la demanda integral.

NO ES CIERTO que en el contrato se exigiera las licencias respectivas de construcción, los únicos documentos que requería el demandante para cumplir cabalmente con sus obligaciones eran **las especificaciones, los planos, estudios y recomendaciones de suelos y diseños técnicos** los cuales recibió desde la celebración del contrato, sin que la licencia tuviera nada que ver. Obsérvese claramente lo contemplado en los párrafos primero y segundo de la cláusula primera que dicen:

“PARÁGRAFO PRIMERO. EL CONTRATISTA se obliga a ejecutar bajo su responsabilidad técnica y administrativa las obras contratadas en su totalidad, de acuerdo con los documentos que se mencionan mas adelante, que forman parte del presente contrato y lo establecido en éste. Todo de acuerdo al reglamento de la Sociedad Colombiana de Arquitectos según Decreto 2090 de 1989.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL CONTRATISTA declara que conoce y ha estudiado a cabalidad las especificaciones, los planos, estudios y recomendaciones realizadas por el ingeniero de suelos y en consecuencia,





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

se compromete a desarrollar los planos entregados por EL PROPIETARIO O CONTRATANTE de acuerdo en lo que ellos reza y con la intervención de la Interventoría; y que además tuvo en cuenta: a) El sitio donde se va a construir la obra y las características técnicas de las obras ejecutadas en la misma urbanización. B) Los diseños técnicos. C) Las características topográficas y el estudio de suelos donde se construirá la obra”

Así las cosas, NO ES CIERTO puesto que el demandante siempre tuvo los planos de los cinco pisos que se debían construir, sin importar si el trámite de la licencia se hacía en varias etapas. TAMPOCO ES CIERTO que *“se construyeron con la total aquiescencia del demandado siete (7) pisos incluyendo semisótano...”*, toda vez que la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., no solicitó obras adicionales a las plasmadas expresamente en el contrato y el proyecto no tiene siete pisos, sino cinco como se contrató, y esto quedó ratificado en la última licencia de construcción que se adjunta con esta contestación del 10 de marzo de 2020.

Además, si el demandante realizó obras adicionales fue por su propia voluntad o acuerdos realizados por terceros propietarios y no por la señora MARIA HELENA GIRALDO como persona natural.

El estado final de la obra realizada por la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., quedó plasmado en el “Informe técnico estado de obra definitivo. Edificio ONIX”, realizado por el arquitecto JHON ARANGO BOLÍVAR y me remito a este en su integridad, apartándome de las descripciones realizadas por el demandante en este hecho, las cuales NO SON CIERTAS y asumen erróneamente que el interventor y la parte demandante solicitaron modificaciones.

NO ES UN HECHO sino una consideración personal infundada del demandante, señalar lo siguiente: *“consideramos que, en virtud a esta situación, en el momento de una inspección judicial en asocio del perito se va a encontrar muchas diferencias en el edificio, pues consideramos que la oficina de planeación les hizo modificar muchas cosas, debido al proceso policivo que se inició en su contra”*. Además, no es





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

conducente, ni pertinente, ni útil para el proceso cotejar el estado actual del proyecto con las licencias de construcción, porque lo que interesa en este caso es verificar el incumplimiento del contrato hasta la fecha en la cual la sociedad demandante realizó obras en el mismo.

Por último, no es extraño que en las construcciones de unidades de viviendas nuevas, o locales comerciales, existan preventas y los adquirentes de las referidas unidades antes de la entrega de los mismos, soliciten modificaciones, lo cual es lo normal y corriente en este tipo de negocios y en nuestro caso en particular, las mismas se realizaban con acuerdos directos entre los nuevos propietarios y el constructor pasando por encima a INVERSIONES VERDE AMANECER S.AS., seguramente con el fin de que la demandada no obtuviera el provecho económico de dichos nuevos negocios y tratándose de lucrar indebidamente el hoy demandante, para posteriormente utilizar esta serie de argumentos en contra de quienes son víctimas de su mal proceder y trata de maquillar estos hechos, presentándose como la víctima de los mismos buscando la simpatía del fallador.

AL DÉCIMO SEGUNDO. (ACLARACIÓN PREVIA) Obsérvese como cuando se dio el supuesto cumplimiento a los requisitos exigidos por el despacho, se anuncia como hecho “DÉCIMO SEGUNDO” se narran unas circunstancias que no corresponden al hecho DÉCIMO SEGUNDO, a que hace referencia la demanda integrada. Por tanto, frente al hecho indicado en el memorial en que se insiste sobre la acción instaurada en contra de María Helena Giraldo Luna, como persona natural, indico que no existe una orden escrita o anotación escrita realizada por mi poderdante y que de cuenta que ella efectivamente es responsable de los cambios arquitectónicos, de la ejecución de obras adicionales y de un supuesto despojo, para lo cual me remito simplemente a la cláusula novena del contrato que dice:

“NOVENA: ÓRDENES DE LA OBRA: Para una correcta organización en los trabajos, ni EL PROPIETARIO, ni EL INTERVENTOR, podrán dar directamente órdenes al personal de la obra, sino a través de EL CONTRATISTA, anotándolos por escrito”





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

En cuanto al hecho DÉCIMO SEGUNDO presentado en la demanda integrada, respondo:

NO ES CIERTO que la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. y mucho menos la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural haya solicitado modificaciones a la obra contratada, sin que exista un solo documento o indicio de prueba que acredite esa desvergonzada afirmación. TAMPOCO ES CIERTO que el demandante haya construido las unidades de vivienda que refiere en este hecho.

NO ES CIERTO que las obras tuvieron un costo adicional que de acuerdo a los términos del contrato, corrieron a todo costo por la empresa demandante, puesto que como se explicó anteriormente, parte del precio se pagó por cuotas de dinero quincenales, pero el resto del precio se pagó mediante la compra directa de materiales por parte de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANCECER S.A.S.

Además, la sociedad que represento pagó por los sobrecostos un total de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 98.000.000), pues el valor total que pagó por el contrato ascendió a la suma de MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 1.118.000.000) y el precio pactado en el contrato era de MIL VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 1.020'000.000).

Insistimos que a espaldas de INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., el constructor demandante, con el fin de obtener un mayor lucro económico, realizó con los propietarios de las viviendas nuevos acuerdos para modificar los inmuebles.

Se la falta de legitimación en la causa por pasiva de la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, ya que esta suscribió el contrato como representante legal de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANCECER S.A.S, y nunca como persona natural.





AL DÉCIMO TERCERO. Contesto por partes:

NO ES CIERTO que la parte demandada haya mandado a construir a su gusto y amañó y que el proyecto finalizó sin tener la licencia y los planos finales, puesto que el demandante sabía perfectamente qué debía construir desde que firmó el contrato y tenía un cronograma para realizar la construcción acorde al mismo. Pero, la disculpa de las licencias que hoy enrostra la parte demandante al demandado, no fueron obstáculo al momento de celebrar el contrato de obra a todo costo y recibir los dineros ambicionados, sin habérselos ganado.

NO ES CIERTO que *“cuando salieron las licencias el edificio estaba terminado en un 98%, no 5 pisos sino 7, pero la obra contratada estaba completamente terminada ese 2% restante correspondía a terminar detalles de la obra blanca en el piso sexto (Mansarda)...”*. De hecho, el demandante dejó abandonada la obra sin terminar más de un 98% y tampoco construyó siete pisos, sino cinco, y esto quedó ratificado en la última licencia de construcción que se adjunta con esta contestación del 10 de marzo de 2020. Incluso, mi poderdante tuvo que pagar OCHENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (89'050.000), para terminar la obra que dejó inconclusa el demandante.

NO ES CIERTO y el demandante pretende atribuirle efectos que no corresponden a las declaraciones realizadas por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, que quedaron consignadas en el informe técnico de 15 páginas IV- F- 232 versión 001, las cuales se dieron después que el demandante dejó abandonada la obra y la contratante tuvo que pagar dineros extra para completarla.

AL DÉCIMO CUARTO. NO ES CIERTO, por cuanto el demandante relaciona una licencia de construcción del 24 de marzo de 2017 y sus dos modificaciones, pero le otorga a este hecho consecuencias que no son acordes a la realidad, como decir que la obra estuvo desprotegida sin licencias desde el mes de noviembre del 2017 hasta el 13 de junio de 2018, y que pese a ello supuestamente se continuó con la construcción el piso 4 al 7.





Es falso ya que no se construyó ni piso 6 ni 7 y la obra no estuvo sin licencias, sino que estaba en trámite la solicitud de modificación, ya que la licencia del 13 de junio de 2018 dice expresamente que se radicó la solicitud de modificación el día 28 de septiembre de 2017.

Pero el demandante no puede extender una cortina de humo para justificar su negligencia y graves incumplimientos, tratando en cada uno de los hechos de esta demanda, desviar la atención al tema de las licencias de construcción, a sabiendas que de lo que se trata, es de verificar el cumplimiento de las partes frente al contrato de construcción de obra a todo costo, el cual fue incumplido evidentemente por el ambicioso demandante, quien se lucró hasta la saciedad de cuenta de mi poderdante y hoy quiere consumirse la última gota de sangre de quien lo alimentó durante varios años y sin causa alguna.

AL DÉCIMO QUINTO. NO ES CIERTO puesto que el demandante le otorga efectos que no le corresponden a la visita realizada por el funcionario ANDRÉS FELIPE ESPINOSA MÁRQUEZ de la subdirección de gestión urbanística del Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Envigado. Efectivamente en la visita realizada por este funcionario el día 18 de junio de 2018, se levantó un acta que contempla lo citado en este hecho, pero esto se dio porque se solicitó una licencia por menos niveles para luego ir la modificando hasta contemplar todos los niveles, lo cual es una práctica común de todos los constructores, con el fin de pagar paulatinamente y no descapitalizar el proyecto.

Lo anterior, en ningún momento prueba que haya existido una orden de modificar el objeto contractual de parte de INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. a CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., del contrato de construcción de obra a todo costo, el cual se reitera, tiene cláusula compromisoria y no fue suscrito ni ejecutado por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural, sino como representante legal de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S.





Volvemos a resaltar que una cosa son las licencias y otra cosa, el contrato de construcción de obra a todo costo, al cual debía ceñirse el demandante y si se desvió y es cierto lo narrado en este hecho, como lo expresa el actor, sería la prueba irrefutable de su incumplimiento contractual, queriendo voltear el Cristo distorsionando su actuar de mala fe y tratando de buscar un incumplimiento de inversiones VERDE AMANECER S.A.S., donde no existe.

AL DÉCIMO SEXTO. NO ES CIERTO porque el demandante le otorga efectos que no le corresponden al informe técnico que cita en este hecho. Este informe fue el resultado de la visita realizada el día 6 de septiembre de 2018 por la Alcaldía Municipal de Envigado y aunque efectivamente contempla las modificaciones que se relacionan en este hecho, se debe tener en cuenta que el funcionario estaba cotejando las licencias expedidas con lo construido, lo cual es diferente al objeto contractual, pues recordemos que las licencias se expedían por menos niveles de los efectivamente contratados, como es costumbre en el sector de la construcción con el fin de pagar paulatinamente y no descapitalizar el proyecto.

Ahora bien, el informe técnico del municipio de Envigado no indica que las modificaciones de las áreas no corresponden a lo pactado en el contrato de obra civil a todo costo, como tampoco indican quién fue el que le ordenó al constructor realizar las modificaciones a las unidades privadas de habitación o comerciales.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. NO ES CIERTO, toda vez que aunque la Alcaldía Municipal de Envigado profirió el auto el 24 de octubre de 2018, en este no se consignó la versión libre del señor JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO que se cita en este hecho y en cualquier caso, esto no puede constituir prueba en este proceso, ya que existe un principio general del derecho, según el cual, nadie puede pre constituir su propia prueba.

Se resalta que la parte accionada en el referido proceso que adelantaba la Alcaldía, fue la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, como persona jurídica,





representada legalmente por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, más no esta última como persona natural.

NO ES CIERTO que mi poderdante haya incumplido el contrato, ya que no le pidieron a la sociedad demandante realizar modificaciones a la obra, sino que si este realizó algún cambio fue por su propia voluntad o por contratos realizados con terceros propietarios y no puede tenerse como prueba una bitácora que fue diligenciada por el propio demandante.

NO ES CIERTO que el demandante haya entregado la obra al Departamento Administrativo de Planeación, mediante carta del 28 de agosto de 2018, puesto que el contratista dejó abandonada la obra con anterioridad y mi poderdante tuvo que contratar seguridad para cuidar de la misma. Además, la carta del 28 de agosto de 2018 que refiere en este hecho, correspondió a un derecho de petición (queja) en la que simplemente alertó sobre supuestas infracciones urbanísticas en la construcción del edificio ONIX.

Por último, obsérvese como el auto interlocutorio se produjo el 24 de octubre de 2018, cuando el señor representante legal de la demandante JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO, ya tenía serias dificultades con la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., debido a su incumplimiento y por lo tanto, no despreció la más mínima oportunidad para desahogar su ira injustificada ante la autoridad urbanística, mientras se lucraba injustamente del contrato de construcción de obra a todo costo.

AL DÉCIMO OCTAVO. NO ES CIERTO. Aunque si se generó la licencia del 14 de diciembre de 2018, esto no implica que se haya incumplido por parte de la demandada el contrato suscrito entre las partes. De hecho, la referida licencia estipuló el área total de construcción en 934,33 m², lo cual dista en gran medida del área que aduce el demandante en esta acción, como área efectivamente construida por él, con el fin de cobrar sumas de dinero que no le corresponden.





Además, NO ES CIERTO afirmar que las obras se deben encontrar en un estado diferente a como las dejó el constructor, a consecuencia del proceso contravencional de policía, toda vez que el demandante no ha podido ingresar a la obra desde el 18 de agosto de 2018, porque la había dejado abandonada y mi poderdante, tuvo que ingresar para dar seguridad a la obra y para terminarla, por lo que es evidente que el estado la misma es distinto al que lo dejó el constructor, pero no en razón del proceso contravencional de policía, sino porque mi representante tuvo que incurrir en gastos adicionales para terminar la obra que dejó incompleta el demandante.

Nuevamente, el demandante vuelve a valerse de las licencias supuestamente para acreditar un incumplimiento del demandado, cuando la atención debe centrarse en el contrato de construcción de obra a todo costo y conforme a la prueba debidamente examinada, aparece que se le pagó en exceso a la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., y esta no cumplió con sus obligaciones de entregar la obra en las condiciones acordadas, sin que tenga en su poder, documento alguno que acredite modificaciones a lo inicialmente pactado.

AL DÉCIMO NOVENO. NO ES CIERTO que mi poderdante haya solicitado modificaciones a la obra inicialmente contratada, ni que haya incumplido el pago oportuno de los pagos quincenales periódicos. Además, recordemos que la mayor parte del precio, se pagaba mediante la entrega directa de materiales e incluso se pagaron sobrecostos por valor de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 98.000.000), pues el valor total que pagó por el contrato ascendió a la suma de MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 1.118.000.000).

Y en cuanto a cualquier reclamo que se tenga por el actuar del interventor, es un hecho que debe ser ventilado en contra del mismo, en proceso independiente. Pero lo cierto es que en la referida bitácora, las pocas constancias dejadas por el señor CONRADO GIRALDO, no reflejan en parte alguna ninguna manipulación de la parte demandada y por el contrario, la bitácora evidencia constancias dejadas por el constructor que indican su negligencia e incumplimiento en la realización de la obra.





AL VIGÉSIMO. NO ES CIERTO que el demandante haya terminado la obra en un 98%, toda vez que este abandonó la obra y ante tal situación, la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., contrató al arquitecto JHON ARANGO BOLÍVAR para que presentara un “Informe técnico estado de obra definitivo. Edificio ONIX” y este concluyó en su informe del 21 de septiembre de 2018, que el precio de terminar la obra ascendía a la suma de OCHENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (89´050.000), suma de dinero que tuvo que pagar la sociedad que represento para poder concluir la obra que nunca terminó el demandante.

NO ES CIERTO que la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, haya incumplido el contrato, como lo señala el demandante en este hecho, ya que el único que incumplió el contrato fue la sociedad demandante CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S.

Se que existe una evidente faltade legitimación en la causa por pasiva, de la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural. Además, los hechos relativos al contrato de obra del edificio ONIX, ya fueron objeto de conciliación que dio por terminado por desistimiento el proceso laboral, en el cual se demandaron estos hechos.

Eso sí, aceptamos LA CONFESIÓN de la parte demandante, en cuanto al incumplimiento del periodo contractual con un retraso de más de tres meses y sin la culminación de la obra en los términos pactados. Pero lo que no se puede aceptar es la ridícula justificación por la supuesta inexistencia de licencias, como si las mismas maniataran al constructor para la ejecución de su trabajo, y muestra de ello es que supuestamente termina la obra en un 98%, cuando aun las licencias no se encontraban en definitiva.

AL VIGÉSIMO PRIMERO. (EL PRIMER VIGÉSIMO PRIMERO). Contesto por partes:





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Se acepta la CONFESIÓN de que *“la sociedad demandada en su manejo de obra invirtió en construcción del proyecto ONIX, la cantidad de \$ 1.115’000.000”*, aunque se trata de una confesión parcial, ya que INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., invirtió una suma de dinero superior, equivalente a MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (1.118’000.000).

Los pagarés de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 19’000.000) y VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20’000.000), fueron suscritos por los deudores solidarios JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO y la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. el 12 de diciembre de 2017, a favor de la acreedora MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural. Por lo anterior, estos pagarés en ningún momento surgieron con el fin de hacer un adelanto de obras extras y modificaciones internas a la construcción. De hecho, la señora GIRALDO LUNA le prestó ese dinero a los pocos meses de suscribir el contrato y por tanto es incoherente que se hable de obras extras y modificaciones a obras que apenas se estaban construyendo.

Además, el préstamo lo hizo la señora MARIA HELENA GIRALDO como persona natural, para ayudarle a los deudores en obligaciones personales que tenían para la fecha, como lo era el pago de honorarios de los abogados que contrató para la defensa de sus hijos que estaban en la cárcel. Igualmente, es cierto que esta deuda hizo parte de la conciliación del 20 de octubre de 2020 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado.

De hecho, en la referida conciliación también se zanjó el litigio que se expone en este proceso, cuando se entendió por terminado el proceso con radicado 2018- 000319 que estaba cursando ante el Juzgado Primero Laboral de Envigado, y cuyos soportes fácticos son los mismos expuestos en esta demanda.

NO ES CIERTO el cálculo amañado y confuso que hace el demandante, según el cual, queda como saldo insoluto de la liquidación final de la obra la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 56’000.000), puesto que en primer





lugar, no debió descontar la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES (\$ 39'000.000) de los pagarés, porque este dinero no se desembolsó para la construcción del edificio ONIX y el dinero pagado fue mayor a MIL CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$ 1.115'000.000), dado que se pagaron MIL CIENTO DIESCIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 1.118'000.000) y por tanto los sobrecostos pagados ascendieron a la suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 98'000.000).

AL OTRO VIGÉSIMO PRIMERO. (EL SEGUNDO VIGÉSIMO PRIMERO). NO ES CIERTO que el demandante haya terminado la obra en un 98%, porque de acuerdo al “Informe técnico estado de obra definitivo. Edificio ONIX”, realizado por el arquitecto JHON ARANGO BOLÍVAR, era mayor el porcentaje que no se terminó.

TAMPOCO ES CIERTO que sea prueba de la supuesta terminación al 98% de la obra por parte del demandante, las declaraciones de la representante legal de INVERSIONES VERDE AMANECER, señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, que quedaron consignadas en el informe técnico de 15 páginas IV- F- 232 versión 001, ya que las declaraciones de la misma, fueron dadas cuando el demandante ya había dejado abandonada e incompleta la obra y la sociedad tuvo que completar la misma.

AL VIGÉSIMO SEGUNDO. NO ES CIERTO, toda vez que la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, entró a la obra y contrató vigilancia cuando el demandante dejó abandonada la misma y en ningún momento estaba tratando de eludir el pago del precio, de hecho, la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, pagó más del precio pactado.

AL VIGÉSIMO TERCERO. NO ES CIERTO, toda vez que el demandante CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S, dejó abandonada la obra y a mi poderdante le tocó brindarle seguridad a la misma. TAMPOCO ES CIERTO que se le hubiesen sustraído documentos al demandante, que contenían información del proyecto, toda vez que se le remitió comunicación del 29 de agosto de 2018 al accionante para recogiera las cosas que había en el edificio, de las cuales se desconocía el dueño. Y





mucho menos es prueba una supuesta declaración de la “contratante” en ese sentido, plasmada en una Querrela de Policía, que ni siquiera se aporta con la demanda y no existió en los términos que se señala en este hecho.

Además, la única contratante fue la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, representada legalmente por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA y nunca esta última como persona natural.

AL VIGÉSIMO CUARTO. NO ES CIERTO que la representante legal MARIA HELENA GIRALDO LUNA se haya acercado al edificio ONIX, con “*gente de dudosa procedencia*”, porque el señor JUAN PABLO LÓPEZ estaba en el lugar y si bien este último interpuso una denuncia ante la Fiscalía, en el proceso penal quedará demostrara la inocencia de mis representados.

Es evidente, que luego de abandonado el edificio y de buenas a primeras aparecer el señor JUAN PABLO LÓPEZ, encontró una empresa de seguridad privada, debidamente autorizada y sin embargo, se tuvo que hacer uso de la autoridad policial, para controlarlo y en lugar de proteger al señor LÓPEZ, la Policía se vio en la necesidad de proteger a los representantes legales de la sociedad demandada, al igual que a los guardias de seguridad, todos lo cuales se vieron intimidados por el señor JUAN PABLO LÓPEZ.

AL VIGÉSIMO QUINTO. NO ES CIERTO, toda vez que el demandante describe en nueve páginas, las supuestas modificaciones realizadas y las obras adicionales del edificio ONIX, con su respectivo valor.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Pero, la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, nunca ordenó realizar modificaciones al objeto contratado y el precio calculado tampoco se corresponde con la realidad.

El demandante afirma que construyó un total de 1239,625 m2, y que por tanto construyó 319,625 m2 adicionales de obra, pero obsérvese que este valor lo sacó de la licencia de construcción C1- RL 0279 2018 y esta corresponde a la expedida el 13 de junio de 2018 y en ella en ningún momento se plasman los cálculos infundados que manifiesta el demandante. Además, una cosa es lo que diga la licencia y otra, lo efectivamente construido que reclama el accionante.

Además, es exagerado el precio que calcula el demandante en este hecho, más teniendo en cuenta que la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, pagó una cuantiosa suma de dinero por sobrecostos.

Las licencias no son la prueba del cumplimiento contractual por parte del demandante, y mucho menos del incumplimiento por parte del demandado. Se requiere que el actor acredite con una prueba cierta que INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., le ordenó la realización de unas obras adicionales y que no le canceló el precio, desvirtuando los acuerdos que hizo el accionante directamente con los propietarios de las viviendas y locales comerciales, burlando el interés económico que mis poderdantes pudieran haber obtenido de dichas modificaciones, y lucrándose CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. directamente de las mismas y hoy pretende un triple provecho, de su actuar de mala fe.

AL VIGÉSIMO SEXTO. NO ES CIERTO, por cuanto la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, no incumplió el contrato y la señora MARIA HELENA GIRALDO ni siquiera lo suscribió como persona natural.

Por tanto, los préstamos que haya realizado el demandante no son consecuencia de un supuesto incumplimiento por parte de los demandados. Además, probablemente





el dinero de estos préstamos ni siquiera se invirtió en la obra ONIX, pues en el expediente no hay ninguna prueba de ello.

Tanto es así, que según la prueba documental aportada por el demandante, el préstamo de BANCOLOMBIA fue desembolsado el 26 de noviembre de 2018 y el de DAVIVIENDA el día 17 de diciembre de 2018, es decir, después de que el demandante ya había dejado abandonada la obra sin terminar.

AL VIGÉSIMO SÉPTIMO. NO ES CIERTO que no exista falta de legitimación en la causa por pasiva porque la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, no fue la responsable de realizar cambios estructurales al edificio ni dio la orden de ejecución de obras adicionales. Porque los mismos ni siquiera se presentaron ya que las modificaciones que haya realizado el demandante a la obra contratada, las realizó por su propia liberalidad o por convenios con terceros propietarios.

Pero en el hipotético caso de haberse presentado, la señora MARIA HELENA GIRALDO como persona natural no tenía ninguna competencia para modificar un contrato que no suscribió, por lo que es claro, que siempre actuó como representante legal de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S.

III. A LAS PRETENSIONES.

Conforme la respuesta dada a cada uno de los hechos, me opongo a todas y cada una de las pretensiones planteadas por la parte actora, porque:

(i) La señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, como persona natural, no suscribió el contrato de obra del edificio ONIX del 30 de junio de 2017, sino que actuó como representante legal de la sociedad contratante INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, siendo evidente la falta de legitimación en la causa por pasiva.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

(ii) El objeto de este litigio ya fue materia de conciliación, dando por finalizado el proceso laboral en el cual se ventilaron estos hechos por desistimiento.

(iii) La sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, no incumplió el contrato y se le debe compensar los dineros pagados en exceso.

(iv) La sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., incumplió el contrato.

(v) Las partes no acordaron de manera verbal ningún otrosí al contrato de construcción de obra y se genera un enriquecimiento sin causa.

(vi) Los préstamos que realizó la sociedad demandante no tuvieron como causa un supuesto incumplimiento de los demandados y estos dineros tampoco fueron invertidos en la obra.

(vii) Enriquecimiento sin causa. las sumas de dinero que se cobran por las supuestas reformas y obras adicionales no tienen ningún fundamento

(viii) Las órdenes de la obra las tenía que dar el propietario o el interventor anotándose por escrito y no existe ningún texto en este sentido.

(ix) El demandante no puede valerse de la insuficiencia, extemporaneidad o faltas de licencia para justificar su incumplimiento contractual, pues sus obligaciones quedaron plasmadas en el contrato de construcción de obra a todo costo OBRA ONIX, y ninguna de ellas quedó sometida a licencia alguna.

De igual forma, me permito presentar las siguientes excepciones.





IV. SON EXCEPCIONES LAS SIGUIENTES

A. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE MARIA HELENA GIRALDO LUNA

Esta demanda gira en torno al “contrato de construcción de obra a todo costo. Obra ONIX” del 30 de junio de 2017, que tiene como partes las siguientes.

(i) Contratista: la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S, representada legalmente para la fecha por el señor JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO.

(ii) Contratante o propietario: la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., representada legalmente por la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA.

Obsérvese que la señora GIRALDO LUNA, nunca suscribió el contrato como persona natural, sino como representante legal de la sociedad contratante. Así las cosas, es evidente la falta de legitimación en la causa por pasiva de ella.

Y no es procedente atribuirle legitimación en la causa, en base a que supuestamente ella como persona natural dio órdenes para ampliar la construcción o modificarla. En primer lugar, estas órdenes no se dieron ni por parte de ella ni por parte de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, pero aun en el hipotético caso, de que las mismas se hubiesen dado, ella como persona natural no tenía ninguna facultad para decidir sobre un contrato que ella no suscribió.

Obviamente, siempre que ella actuaba en temas relativos a la obra ONIX, se entendía que lo hacía en calidad de representante legal de la sociedad contratante INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Contractualmente se pactó la obligación de dejar las órdenes por escrito precisamente para evitar estos inconvenientes. Obsérvese:

“NOVENA: ÓRDENES DE LA OBRA: Para una correcta organización en los trabajos, ni EL PROPIETARIO, ni EL INTERVENTOR, podrán dar directamente órdenes al personal de la obra, sino a través de EL CONTRATISTA, anotándolos por escrito”

B. EL OBJETO DE ESTE LITIGIO YA FUE MATERIA DE CONCILIACIÓN

El señor JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO, actuó como representante legal de la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., cuando suscribió el contrato de construcción de obra civil a todo costo, el día 30 de junio de 2017 y este mismo, luego demandó ante la jurisdicción laboral a la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., representada por su hijo JUAN CAMILO LÓPEZ LOAIZA y a la sociedad que represento INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., en proceso que cursó ante el Juzgado Primero Laboral de Envigado, bajo el radicado No 2018- 00319.

La referida demanda laboral, versaba por los mismos hechos de esta demanda de responsabilidad civil contractual; hechos relativos a la ejecución del contrato de construcción de obra a todo costo del edificio ONIX, ubicado en el municipio de Envigado. Pero en dicha oportunidad solicitó la declaración de una relación laboral.

El anterior proceso, terminó mediante Auto del 25 de enero de 2021, en el que el Despacho aceptó el desistimiento de la demanda que fue presentada por el demandante JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO y que fue coadyuvado por las sociedades codemandadas CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. e INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S.

El motivo por el cual se desistió de esta demanda fue la conciliación que se consignó en el acta de audiencia del 20 de octubre de 2020, ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, dentro del proceso identificado con el





radicado No 2019- 00148, toda vez que en el mismo se dejó consignado que se entendían conciliadas las diferencias del proceso que se adelanta ante el Juzgado Primero Laboral de Envigado, con radicado 2018- 00319. Veamos:

“De igual forma, las partes entenderán terminado y canceladas todas las obligaciones que se derivan de los conflictos originados en la construcción del Edificio Cristal ubicado en la calle 40 sur No 45- 11 en Envigado y que se concretan en el proceso que se adelanta ante el Juzgado Primero Laboral de Envigado con radicado 2018- 00319”.

Es claro que se trató de un error indicar que el proceso laboral con radicado 2018- 00319 versaba sobre el proyecto Cristal, ubicado en la calle 40 sur No 45- 11, puesto que en la demanda del referido proceso en ningún momento menciona dicho proyecto o dirección, sino que describe el proyecto ONIX ubicado en la Transversal 34 D sur No 33- 14, barrio Obrero del municipio de Envigado, mismo proyecto sobre el que versa esta acción judicial y que está contenido en el “Contrato de construcción de obra a todo costo. Obra ONIX”, del 30 de junio de 2017.

Así las cosas, se entiende que ya se configuró cosa juzgada y ya se encuentran zanjadas las controversias entre las partes, por la construcción del edificio ONIX.

C. COMPENSACIÓN Y AUSENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE LOS DEMANDADOS

Por un lado, es imposible que la señora MARIA HELENA GIRALDO LUNA, incumpla el contrato de obra del 30 de junio de 2017, cuando ella ni siquiera lo suscribió como persona natural, sino como representante legal de la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S.

Por otro lado, la sociedad INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., no incumplió el contrato, toda vez que incluso pagó sobrecostos por valor de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 98.000.000), pues el valor total que pagó por el contrato ascendió a la suma de MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 1.118.000.000). Incluso el demandante, hace una confesión parcial en el hecho





vigésimo primero, en el que reconoce el pago de MIL CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$ 1.115'000.000).

Por lo anterior, opera el fenómeno de la compensación del que trata el artículo 1714 el Código Civil, en caso de que se condene a mis poderdantes al pago de alguna suma de dinero. *“ARTICULO 1714. <COMPENSACION>. Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse”.*

D. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DEL CONTRATISTA CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S.

El contratista CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., incumplió el contrato de construcción de obra a todo costo del 30 de junio de 2017, por cuanto debió culminar la obra antes del 28 de abril de 2018 y para el mes de agosto de 2018, dejó abandonada la obra sin terminar, teniendo que ingresar la sociedad que represento a prestar seguridad a la obra.

Además, se le tuvo que pagar al demandante una suma superior a la pactada como precio en el contrato, pues en total pagó MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 1.118'000.000), suma que superó el precio pactado de MIL VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 1.020'000.000), generando sobrecostos de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 98'000.000).

E. LAS PARTES NO ACORDARON DE MANERA VERBAL NI ESCRITA NINGÚN OTROSÍ AL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA.

El contrato suscrito el 30 de junio de 2017 por las sociedades CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. (contratista) e INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. (contratante), no fue objeto de ningún otrosí ni escrito ni verbal, para incorporar reformas y obras adicionales. Mucho menos tiene asidero afirmar que estas supuestas





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

reformas y obras adicionales ascendieron a la suma de SETESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 729'672.680), valor completamente exagerado, toda vez que supera las dos terceras partes del valor estipulado en el contrato.

En igual sentido, los cálculos presentados por el accionante, no tienen ningún fundamento que los soporte. Por ejemplo, el valor que reclama como “obras adicionales”, por valor de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL OCHOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$ 348'612.827), parte de considerar que hubo un área adicional construida de 314,435 m2 adicionales, ya que se pactó la construcción de 920 m2 y el demandante afirma en el hecho 25 que se construyeron 1.234,435 m2.

Pero, en este hecho se afirma que este dato se extrajo de la licencia C1- RL 0279 2018 y esta corresponde a la expedida el 13 de junio de 2018 y en ella en ningún momento se plasman los cálculos infundados que manifiesta el demandante. Además, una cosa es lo que diga la licencia y otra, lo efectivamente construido que reclama el accionante.

Incluso, en la última licencia de construcción, expedida por el Curador Urbano Segundo de Envigado el 10 de marzo de 2020, esto es, casi dos años después de que el demandante dejó abandonada la obra, se consignó que el área total construida es de MIL OCHO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (1.008,04 m2), siendo un número muy inferior al que aduce el demandante de 1.234,435 m2.

Además, la cláusula novena del contrato de construcción de obra a todo costo, determina que se debe realizar por escrito cualquier modificación. Veamos:

“NOVENA: ÓRDENES DE LA OBRA: Para una correcta organización en los trabajos, ni EL PROPIETARIO, ni el INTERVENTOR, podrán dar directamente órdenes al personal de la obra, sino a través de CONTRATISTA, anotándolos por escrito”.





F. LOS PRÉSTAMOS QUE REALIZÓ LA SOCIEDAD DEMANDANTE NO TUVIERON COMO CAUSA UN SUPUESTO INCUMPLIMIENTO DE LOS DEMANDADOS Y TAMPOCO FUERON INVERTIDOS EN LA OBRA

Los préstamos que realizó la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., ante DAVIVIENDA Y BANCOLOMBIA, no tuvieron como fin ser invertidos en las reformas y obras adicionales que la demandada supuestamente ordenó hacer y que no cancelaron, por cuanto dicha orden nunca existió y ni siquiera se observa ninguna prueba de que dichos dineros hayan sido invertidos en la construcción de la obra.

Pero aun de haberse invertido en el proyecto, esto sería prueba de la mala administración del demandante de los dineros que se le pagaron en el proyecto, los cuales fueron mayores a los pactados en el contrato.

G. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. LAS SUMAS DE DINERO QUE SE COBRAN POR LAS SUPUESTAS REFORMAS Y OBRAS ADICIONALES NO TIENEN NINGÚN FUNDAMENTO

En la pretensión segunda, el demandante solicita que se le pague la suma de \$ 747'905.000.680, por las supuestas reformas y obras adicionales. Pero este cobro no es procedente ya que la cláusula novena del contrato de construcción de obra a todo costo, determina que se debe realizar por escrito cualquier modificación, lo cual no sucedió en el caso que nos ocupa, pues dichas órdenes de modificar la obra o realizar obras adicionales, nunca se dieron de manera verbal y mucho menos por escrito. Veamos:

“NOVENA: ÓRDENES DE LA OBRA: Para una correcta organización en los trabajos, ni EL PROPIETARIO, ni el INTERVENTOR, podrán dar directamente órdenes al personal de la obra, sino a través de CONTRATISTA, anotándolos por escrito”.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Además, los cálculos presentados para realizar este cobro, descritos en el hecho veinticinco y sintetizados en la pretensión segunda, no tienen ningún fundamento, como se explicará a continuación, generándose un enriquecimiento sin causa:

(i) La suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$ 348'612.827), que se reclaman por “obras adicionales”, parte de considerar que hubo un área adicional construida de 314,435 m² adicionales, ya que se pactó la construcción de 920 m² y el demandante afirma en el hecho 25 que se construyeron 1.234,435 m².

Pero, en dicho hecho 25 se afirma que este dato se extrajo de la licencia C1- RL 0279 2018 y esta corresponde a la expedida el 13 de junio de 2018 y en ella en ningún momento se plasman los cálculos infundados que manifiesta el demandante. Además, una cosa es lo que diga la licencia y otra, lo efectivamente construido que reclama el accionante.

Incluso, en la última licencia de construcción, expedida por el Curador Urbano Segundo de Envigado el 10 de marzo de 2020, esto es, casi dos años después de que el demandante dejó abandonada la obra, se consignó que el área total construida es de MIL OCHO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (1.008,04 m²), siendo un número muy inferior al que aduce el demandante de 1.234,435 m².

(ii) La suma de DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES CUATROSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$ 223'479.853), que se reclama por concepto de “modificaciones internas”, parte de considerar según el hecho 10 y 25, que “*el área interna modificada fue de 201.57 m² (reportado por el departamento administrativo de Planeación, mediante informe técnico)*”, lo cual es completamente infundado, ya que la entidad municipal realizó este informe en el marco de una visita de control urbanístico, en el que cotejó las licencias de construcción del proyecto del 24 de marzo de 2017, 24 de julio de 2017 y del 13 de junio de 2018, con lo efectivamente construido en el edificio ONIX. Y en





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

dicho informe se sumó el área modificada más el área total del inmueble, dando un área complemente exagerada de 201.57 m² que no se compadece con la realidad.

Además, en ningún momento este valor corresponde a una modificación del objeto contractual. Es que no se puede confundir las diferentes licencias con el “contrato de construcción de obra a todo costo”, celebrado entre INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. y CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S.

(iii) Los muros estructurales que se reclaman por valor de DOCE MILLONES CUATROSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$ 12´480.000); las modificaciones a las cocinas que se cobran por valor de CATORCE MILLONES CIEN MIL PESOS (\$ 14´100.000); las modificaciones a los apartamentos 201 y 202 que se reclaman por valor de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 6´500.000) y DOS MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS (\$ 2´700.000), respectivamente y las modificaciones del tanque subterráneo, por valor de UN MILLÓN OCHOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 1´800.000) no tienen ningún fundamento para ser cobrados por lo siguiente:

En primer lugar, dichas modificaciones nunca fueron ordenadas por mis poderdantes y en el expediente ni siquiera obra prueba de que se hubieran realizado y menos que costaran las sumas de dinero que se pretenden. Y de haberse realizado, fueron hechas por la liberalidad del demandante en razón de convenios con propietarios de los inmuebles.

Además, es ilógico que esté cobrando estas modificaciones cuando también está cobrando cuantiosas sumas de dinero por concepto de obras adicionales y modificaciones internas tasadas al precio de un contrato de obra a todo costo, lo que implica que el contratista asume todo el costo de la construcción, lo que incluye los muros, cocinas y demás supuestas modificaciones que cobra en los rubros enunciados en este numeral, configurándose un pago doble.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

(iv) El demandante cobra como “Gastos adicionales”, la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 120'000.000), porque supuestamente INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, al ordenar ejecutar obras adicionales y modificaciones y no presentar licencias y planos, la obra se demoró más y esto supuestamente generó gastos adicionales para el demandante como pagos de nóminas, pagos a la seguridad social, tiempo perdido de equipo.

El retraso en la obra fue responsabilidad única de la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., y mi poderdante nunca le ordenó realizar modificaciones u obras adicionales. Sobre las licencias, el demandante como experto debió haber prevenido a mi poderdante sobre las licencias desde antes de suscribir el contrato, pero esto nunca le preocupó porque ya tenía los planos y el cronograma de trabajo para construir la obra contratada. Así las cosas, el accionante no puede invocar su propia culpa para obtener beneficios que no le corresponden, a costa del detrimento patrimonial de mis poderdantes.

Además, estos “gastos adicionales”, no están soportados en ninguna prueba y es completamente falso y desleal afirmar que los soportes fueron sustraídos de la oficina de la misma obra por parte de INVERSIONES VERDE AMANECER, ya que nunca se sustrajeron documentos de dicha obra y sobre las herramientas que habían, se le remitió comunicación del 29 de agosto de 2018 al accionante para recogiera las cosas que había en el edificio, de las cuales se desconocía el dueño.

Asimismo, corresponderían a un cobro doble del mismo concepto, puesto que ya se están cobrando cuantiosas sumas de dinero por obras adicionales y modificaciones internas que abarcan estos conceptos.

V. PRUEBAS

Solicito sean decretadas y practicadas las siguientes pruebas:

A. DOCUMENTALES.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

Solicito se ordene la aportación de los siguientes documentos para que sean tenidos en cuenta conforme su valor legal.

- Memorial remitido por la apoderada de INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., al Juzgado Primero Laboral del Circuito de Envigado, dentro del proceso identificado con radicado No 2018- 00319, en el cual aporta el acta de conciliación del 20 de octubre de 2020, proferida en el marco del proceso cursado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, identificado con radicado No 2019- 00148.

- Memorial del 18 de enero de 2021, remitido por el demandante JUAN PABLO LÓPEZ ACEVEDO y los demandados CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. e INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., al Juzgado Primero Laboral del Circuito de Envigado, dentro del proceso identificado con radicado No 2018- 00319, solicitando la terminación del proceso por desistimiento absoluto de la demanda y el correo electrónico donde se prueba su envío por parte de JUAN PABLO LÓPEZ.

- Auto del 25 de enero de 2021, proferido por el Juzgado Laboral del Circuito de Envigado, mediante el cual aceptó el desistimiento de la demanda, dentro del proceso identificado con radicado 2018- 00319.

- Demanda, memorial de subsanación y contestación, dentro del proceso identificado con radicado No 2018- 00319, que cursaba ante el Juzgado Primero Laboral del Circuito de Envigado.

- Pagars otorgados por JUAN PABLO LÓPEZ y CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S, a favor de MARIA HELENA GIRALDO LUNA como persona natural, el día 12 de diciembre de 2017, por valor de \$ 19'000.000 y \$ 20'000.000.

- Resolución No 31 del 29 de marzo de 2019, proferida por la Sexta Policía Urbana de Envigado.





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

- Comunicación del 7 de julio de 2018 remitida por CONSTRUIYE UBICAMOS S.A.S, y la respectiva respuesta de INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., del 10 de julio de 2018.

- Comunicaciones remitidas por INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, a la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., en las fechas 14 de julio de 2018; 25 de julio de 2018 y 15 de agosto de 2018.

- Informe técnico estado de obra definitivo. Edificio ONIX, presentado por el arquitecto JOHN ARANGO BOLIVAR.

- Cuentas de cobro 01, 02, 03, 04 y 05, expedidas por el arquitecto JOHN ARANGO BOLIVAR y la respectiva orden de compra.

- Resolución del 10 de marzo de 2020, proferida por el Curador Urbano Segundo de Envigado.

- Comunicación del 29 de agosto de 2018, remitido por INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., a CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S.

- Declaración extrajuicio rendida por el señor FLABIO ALBERTO BOHORQUEZ RAMÍREZ el 6 de septiembre de 2018.

Documentos que fueron aportados en la contestación a la demanda inicial, por lo tanto ya reposan en el expediente.

B. INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito interrogatorio de parte que deberá absolver personalmente la demandante, en audiencia y bajo juramento, conforme al interrogatorio verbal o escrito que le formularé.

C. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Conforme al artículo 265 y siguientes del C.G. del P., solicito que la demandante exhiba las órdenes dadas por los demandados MARIA HELENA





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

GIRALDO LUNA y/o INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S., para la realización de obras adicionales y demás modificaciones a la obra, de conformidad con la cláusula novena del contrato.

Los mismos tienen que encontrarse en poder de la parte demandante, pues es él quien afirma que recibió las referidas órdenes de parte de los demandados, lo que va en íntima relación con los hechos de la demanda, pues es el valor de dichas actividades el que está cobrando. La finalidad de la exhibición es acreditar la inexistencia de esas órdenes y de este modo, la falta de fundamento de las pretensiones.

D. PRUEBA TESTIMONIAL.

Solicito se citen a las siguientes personas, todas mayores de edad, domiciliadas y localizadas en el lugar donde se indiquen, con el fin de que declaren sobre los hechos materia de este proceso, relacionados con la ejecución del contrato de construcción de obra a todo costo del edificio ONIX, suscrito el 30 de junio de 2017 por CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S. y VERDE AMANECER S.A.S. Así mismo, como el incumplimiento por parte del demandante de las obligaciones pactadas, la calidad en la que actuó la señora María Helena Giraldo Luna, los dineros pagados al actor y los préstamos realizados a los mismos por parte de la persona natural demandada.

(i) JOHN FREDY ARANGO BOLIVAR, identificado con cédula No 98.555.775, quien se ubica en la Calle 40 A Sur No 34- 26. Interior 201 de Envigado. Correo electrónico: john2416@hotmail.com. Celular: 3113188346

(ii) CONRADO DIRALDO LUNA, identificado con cédula de ciudadanía No 71.615.047, quien se ubica en la Calle 36 D No 27 D- 166. Envigado. Correo electrónico: conrado.giraldo@jyw.com.co. Celular: 3104264657





MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

(iii) FRANCISCO JOSÉ MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía No 71.687.959, quien se ubica en la Cra 59 No 75 AA Sur 75. Campiña de Toledo. Correo electrónico: mejiapacho@hotmail.com. Celular: 3104155525

(iv) SANDRA VALENCIA, quién se ubica en la Calle 9 No 43 A 31. Multicentro Aliadas. El Poblado, Medellín. Correo electrónico: svalencia82@hotmail.com. Celular: 3103881555

(v) FLAVIO ALBERTO BOHORQUEZ RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía No 71.642.146, ubicado en la Calle 36 D Sur 37 D 166. Casa 212, Envigado. Correo electrónico: flavio0311@hotmail.com. Celular: 3113080518.

E. DICTAMEN PERICIAL

Si bien con la demanda se aportó un informe de la sociedad Constructora Medellín S.A.S., suscrito por el señor Jefferson Camilo Preciado, este fue solicitado como prueba documental, cuando en realidad debe dársele el trámite del dictamen pericial, así las cosas, solicito se cite para los efectos de contradicción de que trata el artículo 228 del C.G.P al ingeniero Preciado. Ahora bien en el evento en que se considere que el dictamen aportado es una prueba documental, solicito la ratificación del mismo.

Por otro lado, con la reforma a la demanda también se solicita un término adicional para aportar otro dictamen pericial, solicitud que es improcedente por cuanto (i) el término a que se refiere el artículo 227 del C.G.P. es únicamente para cuando la parte que lo solicita no cuenta con término suficiente para aportarlo, el cual claramente no es el caso pues la accionante pudo aportar otro dictamen, (ii) adicionalmente, el dictamen realizado por el señor Jefferson Camilo Preciado, recae sobre el mismo objeto que el anunciado, por lo que no es posible contar con dos experticias sobre el mismo punto.

VI. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Esta objeción se divide en dos partes. En la primera se objeta el valor de SETESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCO



MIL PESOS (\$ 747'905.000), a los que hace referencialas pretensiones segunda y tercera. En la segunda parte, se objetan los valores que se cobran por los perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente, por los créditos de Davivienda y Bancolombia, que ascienden a las sumas de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 35'000.000) y DOCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS (\$12'652.176).

(i) Objeción sobre la suma de \$ 747'905.000

En la pretensión segunda, el demandante solicita que se le pague la suma de SETESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL PESOS (\$ 747'905.000), por las supuestas reformas y obras adicionales, más otros conceptos. Pero este cobro no es procedente ya que la cláusula novena del contrato de construcción de obra a todo costo, determina que se debe realizar por escrito cualquier modificación, lo cual no sucedió en el caso que nos ocupa, pues dichas órdenes de modificar la obra o realizar obras adicionales, nunca se dieron de manera verbal y mucho menos por escrito. Veamos:

“NOVENA: ÓRDENES DE LA OBRA: Para una correcta organización en los trabajos, ni EL PROPIETARIO, ni el INTERVENTOR, podrán dar directamente órdenes al personal de la obra, sino a través de CONTRATISTA, anotándolos por escrito”.

Además, los cálculos presentados para realizar este cobro, descritos en el hecho veinticinco (25) y sintetizados en la pretensión segunda, no tienen ningún fundamento, como se explicará a continuación, generándose un enriquecimiento sin causa:

(i) La suma de QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$575'325.000), que se reclaman por “obras adicionales”, parte de considerar que hubo un área adicional construida de 314,435 m² adicionales, ya que se pactó la construcción de 920 m² y el demandante afirma en el hecho 25 que se construyeron 1.234,435 m².

Pero, en dicho hecho 25 se afirma que este dato se extrajo de la licencia C1- RL 0279 2018 y esta corresponde a la expedida el 13 de junio de 2018 y en ella en ningún



momento se plasman los cálculos infundados que manifiesta el demandante. Además, una cosa es lo que diga la licencia y otra, lo efectivamente construido que reclama el accionante.

Incluso, en la última licencia de construcción, expedida por el Curador Urbano Segundo de Envigado el 10 de marzo de 2020, esto es, casi dos años después de que el demandante dejó abandonada la obra, se consignó que el área total construida es de MIL OCHO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS (1.008,04 m²), siendo un número muy inferior al que aduce el demandante de 1.234,435 m².

(ii) La suma de DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES CUATROSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$ 223'479.853), que se reclama por concepto de “modificaciones internas”, parte de considerar según el hecho 10 y 25, que “*el área interna modificada fue de 201.57 m² (reportado por el departamento administrativo de Planeación, mediante informe técnico)*”, lo cual es completamente infundado, ya que la entidad municipal realizó este informe en el marco de una visita de control urbanístico, en el que cotejó las licencias de construcción del proyecto del 24 de marzo de 2017, 24 de julio de 2017 y del 13 de junio de 2018, con lo efectivamente construido en el edificio ONIX. Y en dicho informe se sumó el área modificada más el área total del inmueble, dando un área complemente exagerada de 201.57 m² que no se compadece con la realidad.

Además, en ningún momento este valor corresponde a una modificación del objeto contractual. Es que no se puede confundir las diferentes licencias con el “contrato de construcción de obra a todo costo”, celebrado entre INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S. y CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S.

(iii) Los muros estructurales que se reclaman por valor de DOCE MILLONES CUATROSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$ 12'480.000); las modificaciones a las cocinas que se cobran por valor de CATORCE MILLONES CIEN MIL PESOS (\$ 14'100.000); las modificaciones a los apartamentos 201 y 202 que se reclaman por valor de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 6'500.000) y DOS MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS (\$ 2'700.000) respectivamente y las modificaciones del tanque subterráneo, por valor de UN MILLÓN OCHOSCIENTOS



MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

MIL PESOS (\$ 1'800.000), no tienen ningún fundamento para ser cobrados por lo siguiente:

En primer lugar, dichas modificaciones nunca fueron ordenadas por mis poderdantes y en el expediente ni siquiera obra prueba de que se hubieran realizado y menos que costaran las sumas de dinero que se pretenden. Y de haberse realizado, fueron hechas por la liberalidad del demandante en razón de convenios con propietarios de los inmuebles.

Además, es ilógico que esté cobrando estas modificaciones cuando también está cobrando cuantiosas sumas de dinero por concepto de obras adicionales y modificaciones internas tasadas al precio de un contrato de obra a todo costo, lo que implica que el contratista asume todo el costo de la construcción, lo que incluye los muros, cocinas y demás modificaciones que cobra en los rubros enunciados en este numeral, configurándose un pago doble.

(iv) El demandante cobra como “Gastos adicionales”, la suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 135'000.000), porque supuestamente INVERSIONES VERDE AMANECER S.A.S, ordenó ejecutar obras adicionales y modificaciones y no presentó licencias y planos, generando que la obra se demorara más y esto supuestamente generó gastos adicionales para el demandante como pagos de nóminas, pagos a la seguridad social y tiempo perdido de equipo.

Pero, el retraso en la obra fue responsabilidad única de la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., y mi poderdante nunca le ordenó realizar modificaciones u obras adicionales. Sobre las licencias, el demandante como experto debió haber prevenido a mi poderdante sobre este inconveniente desde antes de suscribir el contrato, pero esto nunca le preocupó porque ya tenía los planos y el cronograma de trabajo para construir la totalidad de la obra contratada. Así las cosas, el accionante no puede invocar su propia culpa para obtener beneficios que no le corresponden, a costa del detrimento patrimonial de mis poderdantes.

Además, estos “gastos adicionales”, no están soportados en ninguna prueba y es completamente falso y desleal afirmar que los soportes fueron sustraídos de la



oficina de la misma obra ONIX por parte de INVERSIONES VERDE AMANECER, ya que nunca se sustrajeron documentos de dicha obra y sobre las herramientas que habían, se le remitió comunicación del 29 de agosto de 2018 al accionante para recogiera las cosas que había en el edificio, de las cuales se desconocía el dueño.

Asimismo, corresponderían a un cobro doble del mismo concepto, puesto que ya se están cobrando cuantiosas sumas de dinero por obras adicionales y modificaciones internas que abarcan este concepto de “gastos adicionales”.

(ii) Objeción sobre las sumas de \$ 35´000.000 y \$ 12´652.176

En la pretensión cuarta se solicita condenar a la parte demandada a los perjuicios-daño emergente- ocasionados a la demandante por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 60´000.000), por los préstamos en que incurrió con las entidades financieras DAVIVIENDA y BANCOLOMBIA. Pero, en el juramento estimatorio, el accionante tasó estos mismos perjuicios por un menor valor, discriminados así: (i) la suma de 35´000.000 por el crédito adquirido con DAVIVIENDA y (ii) la suma de \$ 12´652.176, por el crédito adquirido con BANCOLOMBIA. Pero estas sumas de dinero que se reclaman como perjuicios materiales no tienen ningún fundamento, por lo siguiente:

Los préstamos que realizó la sociedad CONSTRUYE UBICAMOS S.A.S., ante DAVIVIENDA Y BANCOLOMBIA, no tuvieron como fin ser invertidos en las reformas y obras adicionales que la demandada supuestamente ordenó hacer y que no cancelaron, por cuanto dicha orden nunca existió y ni siquiera se observa ninguna prueba de que dichos dineros hayan sido invertidos en la construcción de la obra.

Tanto es así, que según la prueba documental aportada por el demandante, el préstamo de BANCOLOMBIA fue desembolsado el 26 de noviembre de 2018 y el de DAVIVIENDA el día 17 de diciembre de 2018, es decir, después de que el demandante ya había dejado abandonada la obra sin terminar.

Pero aun en el hipotético caso de haberse invertido en el proyecto, esto sería prueba de la mala administración del demandante de los dineros que se le pagaron en el proyecto,



MARTIN GIOVANI ORREGO M
ABOGADO ASESOR U.P.B.

los cuales fueron mayores a los pactados en el contrato.

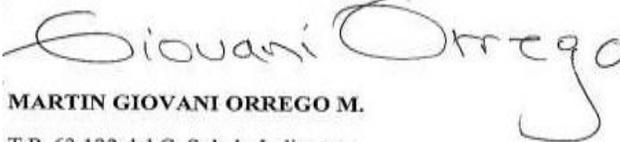
VII. ANEXOS.

Remito con la presente respuesta, los documentos anunciados como pruebas y el poder con que actúo.

VIII. NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES.

Las notificaciones se recibirán en la secretaria de su despacho en las indicadas en la demanda y en mi oficina de profesional Carrera 43 No. 36 – 39 oficina 402. Edificio Centro 2000 – Medellín y mi correo electrónico: giovaniorrego@gmail.com.

Atentamente,


MARTIN GIOVANI ORREGO M.
T.P. 63.122 del C. S de la Judicatura.