

**CONTRATO MARCO
PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO
CARTAGENA**

Entre

MAURICIO JOSÉ DELGADO PIEDRAHITA
(el Propietario);

y

PRODESA Y CIA. S.A.
(la Promotora, Constructora y Gerente)

Bogotá, D.C., mayo de 2016

CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO
DEL PROYECTO CARTAGENA

El presente Contrato Marco (en adelante el Contrato) se celebra en Bogotá, D.C., a los 2 días del mes de junio de 2016, entre:

- i) **Mauricio José Delgado Piedrahita**, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, de estado civil casado e identificado con la cédula de ciudadanía No. 17133187 de Bogotá, obrando en nombre propio, quien para los efectos de este Contrato se llamará el Propietario.
- ii) **Prodesa y Cía. S.A., NIT 800.200.598-2**, sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida a través de la escritura pública número 5.988 del 29/06/93 de la Notaría 29ª del Círculo de Bogotá, con registro mercantil y transformada en sociedad anónima con su actual razón social a través de la escritura pública 10.486 del 27/11/15 aclarada por la número 6.837 del 3/12/15 ambas de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá debidamente registradas, y representada legalmente en este acto por **Angela Ximena Ramírez Ramírez**, ciudadana colombiana, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C. e identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.375.27319.492.480, tal como consta en el certificado de constitución y gerencia y en la copia autenticada del Acta No. [X] del [X]/ 16 de la Junta Directiva, documentos que hacen parte de este contrato como **Anexo 1**, sociedad que para los efectos de este Contrato se denominará la Promotora, Constructora y Gerente y/o Prodesa.

Para todos los efectos del presente Contrato, la Propietaria, la Promotora y/o Gerente y la Constructora se denominarán colectivamente como las Partes.

El presente Contrato se regirá por las cláusulas que más adelante se estipulan, previas las siguientes

ANTECEDENTES:

- A. A la fecha el Propietario es el titular del pleno derecho de dominio y de la posesión útil, quieta y pacífica de un inmueble con un área aproximada de 10.24 Hectáreas, según la escritura número 1692 del 5 de mayo de 1988 de

GA

la Notaría 25 del Círculo de Bogotá, localizado en la zona de expansión urbana del municipio de Sibaté, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-1666 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, cuya área y linderos obran en la escritura pública número 2.788 del 08/07/66 de la Notaría 4ª del Círculo de Bogotá, debidamente registrada, que se transcriben en este Contrato, predio que en adelante se llamará el Lote.

- B. Para poder desarrollar urbanística y constructivamente el Lote se hace necesario y es condición indispensable obtener de las autoridades municipales competentes la adopción mediante Resolución debidamente ejecutoriada de un Plan Parcial.
- C. Prodesa es una sociedad que tiene por objeto el desarrollo, construcción, promoción, gerencia y venta de Proyectos Inmobiliarios destinados, entre otros, a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).
- D. Las Partes el pasado 21/10/15 suscribieron un documento llamado Brief del Negocio, que hace parte de este documento como Anexo No. 2, en el cual fijaron de manera general la forma en que las mismas podían aunar esfuerzos y recursos con miras a lograr desarrollar en el Lote un Proyecto Inmobiliario de las características ahí establecidas, previo el cumplimiento de unas condiciones; Brief del Negocio que fue modificado parcialmente a través del Otrosí No. 1 del 08/01/16 y el Otrosí No. 2 del , documentos que también hacen parte de este Contrato como Anexo No. 3.
- E. Con el fin de avanzar en la materialización de los acuerdos hasta ahora alcanzados por las Partes y lograr en el Lote el desarrollo urbanístico y constructivo del mismo, las Partes, suscriben este Contrato, no solo para regular las relaciones entre sí, sino para diseñar los esquemas fiduciarios necesarios para instrumentalizar esos acuerdos en busca de seguridad y transparencia en las relaciones entre sí y en las relaciones con los terceros adquirentes de unidades de dominio privado del Proyecto Inmobiliario, así:

CLÁUSULAS:

Cláusula 1ª.-Definiciones:

Para los efectos del presente Contrato, se definen los siguientes términos, independientemente de otras definiciones que a lo largo de este acuerdo se hayan dado:

Condición para el Desarrollo del Proyecto: Es la obtención por parte del órgano de la administración municipal competente de Sibaté de la norma que permita la adopción del Lote al suelo urbano del municipio, a más tardar dentro del plazo que se prevé para el efecto más adelante, adopción que es indispensable para poder llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario que cumpla con las características establecidas en la Cláusula 3 del presente documento en el Lote.

Conjunto de Uso Residencial: Es la clase de conjunto que se desarrollará en cada Manzana Útil del Proyecto Inmobiliario, que se someterá al régimen de propiedad horizontal y en el que las Unidades de Dominio Privado estarán sometidos a vivienda. La comercialización y construcción de estos Conjuntos podrán realizarse por Etapas.

El Lote: Se trata del predio identificado actualmente con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-1666 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, cuya área obra en este Contrato y cuyo dominio, y posesión son ostentados en la actualidad por el Propietario. El Propietario manifiesta que La tenencia en este momento la detenta el Señor Manuel García en virtud de contrato de arrendamiento de predio rural cuya vigencia expira el treinta (30) de noviembre de 2016 Sin embargo, el propietario se obliga a entregar el inmueble a Prodesa una vez el Comité Fiduciario lo defina.

Fase de Adopción: Corresponde al período en que se gestionará ante la autoridad competente en el Municipio de Siberia, la adopción del Plan Parcial de tal modo que el Lote haga parte del suelo urbano de Sibaté y, por ende, se pueda llevar a cabo en el mismo el Proyecto Inmobiliario.

Fase de Urbanismo: Significa el período durante el cual se diseña y construye la infraestructura básica del Lote, consistente en vías, equipamiento comunal y redes de servicios públicos requeridas para lograr la urbanización del Lote, así como la entrega y transferencia del espacio público a las autoridades competentes.

Fase Pre-constructiva: Se entenderá por esta fase el período comprendido desde la fecha de suscripción del Contrato de Fideicomiso Mercantil que dé origen a cada Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario hasta la consecución oportuna de las Condiciones de Inicio de la Obra. Los Conjuntos de Uso Residencial se desarrollan por Etapas.

Fase Constructiva: Se entenderá por esta fase el período comprendido desde el día siguiente a la fecha de suscripción del Acta de Finalización de la Fase Pre-

Constructiva una vez se cumplan las Condiciones de Inicio de Obra de cada Etapa hasta la fecha de suscripción del Acta de Entrega de cada Conjunto de Uso Residencial al Administrador Definitivo levantado en cada Manzana Útil, entrega que podrá ser hecha por Etapas y de la que se deberá dejar constancia en un Acta, sin perjuicio de la enajenación de las unidades de dominio privado del Proyecto Inmobiliario que para ese momento todavía no se hayan vendido y de las tareas propias de la de post-venta, funciones que podrán continuar siendo ejercidas por Prodesa o de quien ella contrate para el efecto.

Fideicomiso de Parqueo: Se entenderá por éste el patrimonio autónomo que será constituido por el Propietario con en Alianza Fiduciaria S.A., en adelante la Fiduciaria, y al cual se obliga a transferir el Lote por escritura pública debidamente registrada, en la oportunidad que se señala más adelante.

Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario: Se entenderá por éstos cada patrimonio autónomo al cual se deberá transferir cada Manzana Útil del Proyecto, para llevar a cabo la construcción y ventas del Conjunto Residencial de Vivienda y del que serán partes la misma Fiduciaria como vocera del Fideicomiso de Parqueo en su calidad de Fideicomitente Aportante y Prodesa en su calidad de Fideicomitente Promotor, Gerente y Constructor del Proyecto.

Fiduciaria: Será Alianza Fiduciaria S.A., entidad de servicios financieros, constituida a través de la escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría Decima del Círculo de Cali, con registro mercantil y permiso de funcionamiento de la Superintendencia Financiera de Colombia, Fiduciaria que salvo decisión por escrito de las Partes, será la vocera de todos los patrimonios autónomos que sean utilizados por las Partes, para el desarrollo y comercialización del Proyecto Inmobiliario.

Promotor, Gerente y Constructor: Es Prodesa y Cía. S.A., previamente identificada.

El Propietario: Es Mauricio José Delgado Piedrahita, previamente identificado.

Las Partes: Son el Propietario y Prodesa.

Obras de Urbanismo: Se entiende por las mismas todas las obras viales, de equipamiento, de redes de servicios públicos y demás que deban ser acometidas por el Constructor con miras a que el Proyecto Inmobiliario pueda operar conforme a las exigencias impuestas por las autoridades municipales.

Cambio de Control: Significa cualquier transacción o serie de transacciones después de la suscripción de este Contrato, como resultado de la(s) cual(es) hubiere cambio en los beneficiarios reales del Propietario o de Prodesa.

Condiciones para la Transferencia: Significa las condiciones a cuya ocurrencia el Fideicomiso de Parqueo debe transferir a título de aporte a cada Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario la Manzana Útil correspondiente al desarrollo constructivo del Conjunto.

Las condiciones a saber son:

1. La obtención de la Licencia de Urbanismo, debidamente ejecutoriada.
2. La Constitución de la urbanización.
3. La Licencia de construcción del Conjunto.
4. Punto de equilibrio Financiero para la primera etapa del Conjunto de Uso Residencial que se comercialice.

Derechos de Beneficio: Significan los derechos económicos del Propietario y de Prodesa que se establecen más adelante.

Manzanas: Significa las porciones o lotes útiles en que se subdivide el Lote, como consecuencia de su urbanismo.

Plan de Seguros: Significa el conjunto de pólizas de seguros que amparen los riesgos del Proyecto Inmobiliario, debidamente otorgadas por una compañía de seguros legalmente establecida en la República de Colombia.

Proyecto: Significa el plan integral de desarrollo urbanístico y constructivo del Lote.

Norma del Lote: Significa la obtención de la norma, a través de la adopción del Plan Parcial, que permita el desarrollo del Lote para la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP).

Proyecto Arquitectónico: Significa el conjunto de diseños de los elementos estructurales y no estructurales del Proyecto, elaborados por el arquitecto responsable.

Punto de Equilibrio Financiero: Significa la consecución del porcentaje de recursos dinerarios determinados por el Comité de Negocio, necesarios para la

66

construcción de cada Conjunto Residencial o sus Etapas, sobre cada Manzana, por las siguientes fuentes: (i) aportes de capital de Prodesa; (ii) encargos fiduciarios de separación/preventas/promesas de compraventa/compraventa de Unidades Inmobiliarias que representen ingresos al Fideicomiso de Desarrollo del Conjunto o de sus Etapas, porcentaje definido por el Comité de Negocios; (iii) cartas de compromiso de otorgamiento de crédito constructor a Prodesa o al Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario, emitidas por entidades financieras, legalmente establecidas en la República de Colombia.

Separación: Significa el acto por el cual un potencial comprador expresa de buena fe el interés en adquirir la Unidad Inmobiliaria y en señal de confirmación entrega a la Fiduciaria, en beneficio del Vendedor, una suma de dinero que en caso de perfeccionarse el negocio se imputa al precio de venta y que, en caso de retracto, se restituye al interesado.

Transferencias Permitidas: Significa los siguientes actos de disposición de los derechos derivados del presente Contrato, del Fideicomiso de Parqueo y de los Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliarios: (i) Traspasos a un Beneficiario Real, (ii) Traspasos que ocurran por razón de la muerte o declaración judicial de presunción de muerte, ausencia o interdicción del Propietario, (iii) Traspasos que ocurran por razón de la fusión de una Parte con una subsidiaria 100% de propiedad de dicha Parte o con otra sociedad cuyos accionistas sean los mismos que los de dicha Parte, y (iv) transferencias que haga una Parte a una subsidiaria 100% de propiedad de dicha Parte o a otra sociedad cuyos accionistas sean los mismos que los de dicha Parte.

Unidades Inmobiliarias o Unidades de Dominio Privado: Significa las unidades de vivienda que se construyan y vendan en desarrollo del Proyecto agrupadas por Conjuntos de Uso Residencial sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Urbanización: Significa la configuración en el Lote del espacio público y de las Manzanas o Lotes Útiles, al amparo de la correspondiente Licencia Urbanística.

Utilidades Netas: Significa el valor remanente que resulta de descontar del ingreso total por concepto de la venta de todas las Unidades Inmobiliarias construidas y vendidas el total de los costos incurridos para el desarrollo del Proyecto.

Ventas Netas: Significa el valor efectivamente recibido por la venta de cada Unidad Inmobiliaria de acuerdo con la escritura pública de compraventa respectiva.

Cláusula 2°.- Objeto:

El objeto del presente Contrato es: (i) Establecer las condiciones generales bajo las cuales se desarrollará el Proyecto Inmobiliario; (ii) Fijar las aportaciones y responsabilidades a cargo de cada una de las Partes en las distintas Fases del Proyecto Inmobiliario; (iii) Determinar las condiciones generales bajo las cuales se negociarán los contratos, documentos y demás instrumentos necesarios para ejecutar el Proyecto; y (iv) La obligación genérica de cada Parte de actuar de buena fe y bajo parámetros de lealtad y buenas prácticas comerciales.

Cláusula 3ª.-Descripción del Proyecto:

El Proyecto consiste en: (i) La adopción de un Plan Parcial que permita que el Lote haga parte del suelo urbano del municipio de Sibaté y, por ende se pueda desarrollar urbanística y constructivamente en los términos acordados en este Contrato y especialmente los siguientes: a) La norma urbanística que se obtenga debe permitir al menos el desarrollo de edificios de 6 pisos para un total de 1.632 Unidades Inmobiliarias y una relación de parqueaderos como máximo de 1:3 para la vivienda VIS y de 1:4 para la vivienda VIP. b) El proyecto de vivienda se desarrollará sobre 5.585 hectáreas, quedando un área de futuro desarrollo de 1.512 hectáreas. b) Dentro del Proyecto se deberá dar cumplimiento a la obligación prevista en el Decreto 75 del 2013 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de destinar como mínimo el 20% del área útil del mismo a vivienda VIP. c) El Proyecto deberá formar parte del perímetro urbano del municipio de Sibaté y tener conexión a las redes de servicios públicos domiciliarios. (ii) Realizar el urbanismo del Proyecto de conformidad con la(s) Licencias Urbanísticas obtenidas para el efecto y demás permisos requeridos para acometerlo, entregando y transfiriendo los predios constitutivos del espacio público a las autoridades municipales competentes, si se obtiene la adopción del Lote al suelo urbano del municipio de Sibaté. (iii) Desarrollar y construir los Conjuntos Residenciales que se levantarán en cada Manzana, promocionar, comercializar, vender y entregar las Unidades de Dominio Privado y las zonas comunes de cada Conjunto de Uso residencial.

Parágrafo 1°: Se adjunta a este Contrato como Anexo No. 4 la Factibilidad, en adelante FCT, base de este acuerdo, en donde se establece la posibilidad de que en el área útil del Lote se puedan construir en total 1.632 viviendas, destinando el 20% del área útil del Lote a vivienda VIP y el resto a vivienda VIS Tipo 1, pudiendo

67

el Comité de Negocio modificar esta factibilidad, siempre respetando el porcentaje que por mandato legal se debe destinar a vivienda VIP. Desde ya se acepta por las Partes que aunque el precio de la venta de las viviendas está definido en salarios mínimos del 2015, el valor real de las ventas será el que resulte de multiplicar los salarios mínimos a los que se ofrezca el Proyecto multiplicado por el valor del salario mínimo del año en que se escrituren cada una de esas unidades de dominio privado.

Parágrafo 2º: Si como consecuencia de un cambio normativo en el municipio de Sibaté el Lote queda incorporado al suelo urbano y se llega a permitir en el Lote o en parte del mismo desarrollos diferentes a los establecidos en la FCT anexa a este contrato, las Partes acordarán en un Otrosí a este Contrato las nuevas condiciones de participación y de beneficios derivados de ese cambio, así como todas las demás modificaciones a este acuerdo de voluntades que estimen convenientes, incluida la revisión de la FCT. En todo caso las cifras del Proyecto no podrán ser inferiores a las presentadas en la FCT que se adjuntó a este Contrato y que es la misma que hace parte del Brief del Negocio.

Parágrafo 3º: Respecto del área de futuro desarrollo de 1.512 hectáreas libres, se propondrá tantos usos complementarios como la norma del Plan de Ordenamiento Territorial lo permita, con el fin de maximizar el valor futuro de dicha área. Esta área no estará incluida bajo la premisa que será desarrollado de forma exclusiva por Prodesa, manteniendo solo el derecho a la primera opción, es decir a desarrollarlo igualando la oferta que un tercero presente por el área de futuro desarrollo. La localización de esta manzana se presenta en el plano urbanístico ANEXO n.

Cláusula 4º-Fase de Adopción:

Finalidad: La Fase de Adopción tiene como finalidad lograr que la autoridad competente del municipio de Sibaté adopte el Plan Parcial que permita que como mínimo en el Lote se pueda adelantar un Proyecto de las especificaciones establecidas en la cláusula tercera del presente documento.

Recursos: Los recursos necesarios para reunir y presentar toda la documentación que se requiera ante las autoridades municipales competentes para lograr el cometido de esta Fase, serán aportados por Prodesa, por cuenta del Proyecto en el evento en que este se materialice o como capital de riesgo si no se lleva a cabo el Proyecto.

Plazo: El plazo que establecen las Partes para tratar de lograr el cometido de la Fase de adopción será de dos (2) años contados a partir de la fecha de suscripción de este Contrato, prorrogable por una vez más por un período igual, siempre que las Partes estén de acuerdo con esa prórroga de lo que se dejará constancia por escrito.

Condición Resolutoria: En el evento de que no se logre dentro del plazo o de la prórroga acordada la adopción del Lote al suelo urbano de Sibaté y que en el mismo no se pueda desarrollar un Proyecto que como mínimo tenga las características previstas en la cláusula 3ª de este acuerdo, este Contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las Partes renuncian expresamente, y sin sanción alguna para las mismas. En este evento, el Lote le deberá ser restituído por la vocera del Fideicomiso de Parqueo al Propietario, previa la certificación a la Fiduciaria por parte de Prodesa de que el Propietario le reembolsó a satisfacción todos los anticipos recibidos por el Lote, restitución que se deberá llevar a cabo a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha al vencimiento del plazo para lograr la adopción del Plan parcial. Cualquier demora en la restitución de estos dineros será sancionada con intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, sin perjuicio de las acciones en cabeza de Prodesa. Mientras la restitución de los recursos y el pago de los intereses y demás sanciones a favor de Prodesa no hayan sido pagados la Fiduciaria no podrá ceder los derechos fiduciarios ni los de beneficio, a título alguno, dentro del Fideicomiso de Parqueo, ni podrá enajenar a título alguno el Lote, sin la previa autorización por escrito de Prodesa.

Manifestación Expresa: De acuerdo con lo anterior, el Propietario manifiesta que conoce y acepta que el desarrollo del Proyecto Inmobiliario de que se da cuenta en este Contrato, queda condicionado no solo a que dentro del plazo se obtenga la adopción del Plan Parcial, sino que el desarrollo que del mismo se autorice como mínimo tenga las características establecidas en la cláusula 3ª de este Contrato.

Cláusula 5ª.-Fase de Urbanismo:

La Fase de Urbanismo iniciará una vez se obtenga la adopción del Plan Parcial en las condiciones mínimas de desarrollo previstas en la cláusula 3ª de este Contrato y tendrá la duración necesaria para obtener las licencias urbanísticas y permisos correspondientes y ejecutar todas las obras de urbanismo y cumplir con todas las obligaciones de urbanismo en el plazo establecido por las licencias urbanísticas correspondientes y por la ley que regula la materia, incluidas las especialmente las de ejecutar dichas obras, entregarlas a la autoridad competente y transferir a

través del Fideicomiso de Parqueo, los lotes constitutivos del espacio público a las autoridades que corresponda del Municipio de Sibaté, con el lleno de los requisitos correspondientes.

El Comité de Negocios será el encargado de adoptar el urbanismo que finalmente se vaya a acometer en el Lote y establecer las etapas en que el mismo se llevará a cabo.

Recursos: Los recursos necesarios para realizar el Urbanismo, serán aportados por Prodesa, por cuenta del Proyecto.

Cláusula 6°.-Fase de Construcción:

Cada Etapa de Construcción que se desarrolle dentro de las Manzanas Útiles tendrá una duración estimada de dieciocho (18) meses, contados desde la fecha de Inicio de Obra aprobada por el Comité de Negocios. Es entendido por el Propietario y Prodesa que una vez se cumplan las Condiciones para la Transferencia, el Fideicomiso de Parqueo deberá aportar a cada uno de los Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliarios, la Manzana correspondiente al Conjunto de Uso Residencial a desarrollar.

Cláusula 7°.-Uso de esquemas fiduciarios:

Para el desarrollo del Proyecto, las Partes se obligan a utilizar esquemas fiduciarios, bajo la modalidad de contratos de fiducia mercantil celebrados con la misma sociedad Fiduciaria que se designa más adelante, la cual está sometida a vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, en virtud de los cuales se constituyan los siguientes patrimonios autónomos afectos exclusivamente a dicha finalidad y que en lo sustancial reflejen los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato:

- 1) Fideicomiso de Parqueo.
- 2) Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario.

Parágrafo: Las Partes convienen en seleccionar a Alianza Fiduciaria S.A., sociedad de servicios financieros legalmente establecida en Colombia y sometida a inspección y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, como administradora y vocera de los Patrimonios Autónomos que se constituyan

para el desarrollo del Proyecto, incluidos los Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario. En caso de remoción o renuncia de la Fiduciaria, el sustituto será designado de común acuerdo entre las Partes, haciendo la selección entre las sociedades fiduciarias legalmente establecidas en la República de Colombia, que tengan calificación de riesgo Triple A (AAA) otorgada por una agencia calificadora de riesgo y reconocida experiencia en la gestión de negocios de fiducia inmobiliaria.

Cláusula 8ª.-Roles y responsabilidades en la Fase de Urbanismo y de Construcción:

- 1) El Propietario se obliga a aportar el Lote al Fideicomiso de Parqueo de que trata la cláusula siguiente y a suscribir la Carta de Instrucciones Irrevocables a la Fiduciaria de que se da cuenta más adelante.
- 2) Prodesa se obliga a desarrollar durante toda la Fase de Urbanismo y de Construcción de las Manzanas, y por el tiempo de duración del Proyecto, incluida la etapa de liquidación, las labores de Gerencia, Construcción y Promoción del Proyecto, asumiendo las gestiones de índole administrativa, legal, técnica, comercial, financiera y económica del Proyecto a que se refiere la cláusula 12° del presente Contrato.
- 3) Prodesa se obliga a desarrollar durante todo el tiempo de duración del Proyecto, en la Etapa de Urbanismo y de Construcción, incluida la etapa de liquidación, los trabajos correspondientes a la construcción de las obras, de acuerdo con el diseño urbanístico, arquitectónico, estudios de ingeniería, especificaciones y demás planos técnicos aprobados por el Comité del Negocio, comprendiendo las actividades a que se refiere la cláusula 13° del presente Contrato.

Cláusula 9ª.-Fideicomiso de Parqueo:

9.1. Obligación de Constituir y de suscribir la Carta de Instrucciones Irrevocables:

a. Fideicomiso de Parqueo: El Propietario se obliga a constituir por documento privado y a transferir por escritura pública debidamente registrada a la Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso de Parqueo, el Lote, a más tardar dentro del plazo establecido en el punto 9.3 de esta cláusula, y a darle a la Fiduciaria todas las instrucciones que posibiliten que se lleven a cabo todas las actividades necesarias para obtener la adopción del Plan Parcial y la obtención de los permisos y

licencias urbanísticas necesarias para hacer el urbanismo del Proyecto y cumplir con todas las obligaciones emanadas de esas licencias de manera oportuna, para iniciar la comercialización de las unidades de dominio privado que se construirán en las Manzanas, y para transferir a cada Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario las Manzanas, cuando se cumplan las Condiciones para la Transferencia, para iniciar la construcción, entre otras. Tanto el Contrato de Fiducia Mercantil con que se dé origen al Fideicomiso de Parqueo, como la minuta de transferencia del Lote a dicho patrimonio autónomo deberán contar con el visto bueno previo y por escrito de Prodesa.

b. Carta de Instrucciones Irrevocables a la Fiduciaria: Simultáneamente con la constitución del Fideicomiso de Parqueo el Propietario se obliga a darle a la Fiduciaria vocera del Fideicomiso de Parqueo a través de una comunicación independiente las instrucciones irrevocables necesarias para poder cumplir todos y cada uno de los acuerdos derivados de este Contrato que deban ser implementados y/o ejecutados durante la existencia del Fideicomiso de Parqueo, de tal modo que se preserven todos los derechos y las obligaciones emanados de este Contrato a favor de las distintas Partes, Carta de Instrucciones Irrevocables que también deberá ser suscrita, en señal de conocimiento y aceptación por Prodesa y la Fiduciaria en calidad de vocera del patrimonio autónomo de parqueo. De manera especial en esta Carta de Instrucciones Irrevocables deberá quedar previsto que: (i) Cualquier modificación, adición, cambio, etc. al Contrato de Fiducia Mercantil que dé origen al Fideicomiso de Parqueo y a la Carta de Instrucciones Irrevocables, deberá contar con el visto bueno previo y por escrito de Prodesa. (ii) Cualquier transferencia y/o gravamen del Lote o de cualquiera de los predios que surjan del mismo o que resulten de su englobe con otros, deberán contar con el visto bueno y previo por escrito de Prodesa. (iii) Cualquier transferencia o cesión, a cualquier título de los derechos fiduciarios y de los derechos de beneficio del Fideicomiso de Parqueo, requerirá de la autorización previa y por escrita de Prodesa. (iv) Las Manzanas Útiles que del Lote se segreguen solo podrán ser aportados por el Patrimonio Autónomo de Parqueo a los Patrimonios Autónomos de Desarrollo de los cuales serán Fideicomitentes Prodesa en calidad de Fideicomitente Gerente, Promotor y Constructor y el Fideicomiso de Parqueo en calidad de Fideicomitente Aportante, toda vez que el Propietario se ha obligado a desarrollar constructivamente estas Manzanas única y exclusivamente con Prodesa. En consecuencia, cualquier modificación a este acuerdo y a esa instrucción requerirá de autorización previa y por escrito de Prodesa. (v) En concordancia con el parágrafo segundo de la cláusula tercera la porción del lote que permita un desarrollo diferente a vivienda será modificada mediante un otro si a este contrato marco teniendo PRODESA la primera opción

de desarrollo para esa manzana. Queda en estos términos excluida la manzana denominada "Etapa de Futuro Desarrollo" de las condiciones anteriores.

9.2. Porcentajes de participación del Propietario en el Fideicomiso de Parqueo:

El Propietario tendrá en el Fideicomiso de Parqueo el 100% de los derechos fiduciarios.

9.3. Plazo para la Transferencia del Lote:

a. A más tardar dentro de los treinta días (30) días hábiles siguientes a la firma de este Contrato, el Propietario queda obligado a transferir, a título de Aporte en Fiducia Mercantil al Fideicomiso de Parqueo el Lote, escritura pública que deberá ser otorgada en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá, a las 3:00 p.m. Los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro del instrumento público de que se da cuenta en este punto serán pagados por Prodesa con cargo al proyecto en el evento en que este se materialice o como capital de riesgo si no se lleva a cabo el Proyecto. b. El Lote del Proyecto deberá ser aportado al Fideicomiso de Parqueo, libre de gravámenes, limitaciones al derecho de dominio, afectaciones, medidas cautelares, valorizaciones, efectos de plusvalía inscritos, condiciones resolutorias de dominio, desmembración del dominio, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, desmembración del derecho de dominio y en general libre de cualquier medida o afectación que limite su transferencia o desarrollo. No obstante lo anterior, el Propietario desde ya queda obligado a salir al saneamiento en todos los casos previstos por la ley, de lo que se deberá dejar expresa constancia en la escritura a con que el Lote sea aportado al Fideicomiso de Parqueo.

Parágrafo 1º: Para lograr constituir el Fideicomiso de Parqueo y aportarle el Lote el Propietario se obliga a dar cumplimiento a la cláusula de este acuerdo de voluntades referente a la consulta en las listas restrictivas y el estudio de títulos del Lote.

Parágrafo 2º: Sin perjuicio de la obligación que tiene Prodesa de construir y entregar las zonas de cesión de uso público del Proyecto a las autoridades competentes del municipio de Sibaté, la escritura pública de transferencia de esas zonas deberá ser otorgada, entre otras, por la Fiduciaria como vocera del

70

Fideicomiso de Parqueo, de acuerdo con la minuta que sobre el particular le presente Prodesa.

Parágrafo 3°: El Propietario se obliga a instruir a la Fiduciaria vocera del Fideicomiso de Parqueo para que suscriba y otorgue todos los documentos, solicitudes, permisos y poderes especiales que se hagan necesarios para que Prodesa pueda obtener las autorizaciones emanadas de las autoridades competentes, los permisos y las licencias urbanísticas que se requieran para poder adoptar al Plan Parcial, obtener la disponibilidad y la prestación de los servicios públicos, obtener las licencias urbanísticas y de construcción ejecutoriadas que se requieren para su urbanización y construcción y para realizar todos los demás trámites que requiera para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario.

9.4. Beneficiario:

El Beneficiario del Fideicomiso de Parqueo, será el Propietario en la misma proporción establecida en el numeral 9.2. anterior.

9.5. Celebración del Fideicomiso de Parqueo en interés de todas las Partes:

Es entendido y aceptado expresamente por el Propietario que el Fideicomiso de Parqueo se celebrará en interés recíproco de los Partes, así Prodesa no sea parte dentro del contrato con que se cree el Fideicomiso de Parqueo, razón por la cual Prodesa no solo deberá aprobar de manera previa y por escrito el texto del Contrato de Fiducia Mercantil a través del cual se cree el Fideicomiso de Parqueo, sino la minuta de aporte del Lote Proyecto al Fideicomiso de Parqueo; suscribir la Carta de Instrucciones Irrevocables a la Fiduciaria de que se dio cuenta previamente, así como cualquier modificación, adición, aclaración a estos documentos y aprobar, de manera previa y por escrito, cualquier cesión o transferencia a cualquier título y/o los gravámenes del Lote o de los predios que del mismo surjan bien por segregación o por englobe, a cualquier título, así como la cesión de los derechos fiduciarios y/o de los beneficios fiduciarios a cualquier título o su gravamen, quedando obligado el Propietario a instruir de manera irrevocable en este sentido a la Fiduciaria vocera del Fideicomiso de Parqueo en la Carta de Instrucciones Irrevocables, tal como quedó dicho previamente, la cual deberá ser suscrita en constancia de aceptación de sus términos por la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo. Esta Carta de Instrucciones Irrevocable deberá facultar al patrimonio autónomo para constituir los gravámenes hipotecarios sobre las Manzanas Útiles solicitados por las entidades financieras que otorguen el crédito constructor para el desarrollo de los proyectos, si se

requieren tramitar antes de haber efectuado el aporte al Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario.

Cláusula 10°.-Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario de las Manzanas Útiles del Proyecto:

10.1. Obligación de Constituir:

El Patrimonio Autónomo de Parqueo y Prodesa se obligan a constituir los Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario con la Fiduciaria, a través de los cuales se van a construir y comercializar las Unidades de Dominio Privado que se levantarán en las Manzanas o Lotes Útiles del Proyecto, en el mismo orden en que éstas vayan a ser desarrolladas. De estos Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario serán parte el Patrimonio Autónomo de Parqueo, quien quedará obligado solamente a aportar a los mismos las Manzanas Útiles y a responder por el saneamiento de las mismas; Prodesa, quien adelantará no solo la construcción de los Conjuntos Residenciales, sino que comercializará las Unidades de Dominio Privado que los integren y ejercerá la gerencia de esos Proyectos, de acuerdo con lo que más adelante se establece al respecto. Cada Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario adoptará el nombre de la Manzana correspondiente y para aprovechar los beneficios fiscales previstos por la Ley, los mismos deberán contener dentro de su nombre y desde su constitución la expresión "Fideicomiso VIS" o "VIP"-según el caso-, y dejar establecido dentro del objeto de los mismos que las distintas Manzanas son aportadas a cada uno de esos patrimonios autónomos para el desarrollo de Proyectos VIS o VIP, según el caso-.

Tal como quedó dicho previamente en la Carta de Instrucciones Irrevocables que acompañará al contrato con que se cree el Fideicomiso de Parqueo se deberán dejar establecidas las Condiciones para la Transferencia de cada Manzana del Fideicomiso de Parqueo al Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario.

a) La transferencia de la respectiva Manzana a cada Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario en los términos antes establecidos deberá llevarse a cabo en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá, a las tres de la tarde (3.00 p.m.) del décimo quinto (15°) día hábil siguiente a aquel en que se cumplan las anteriores Condiciones para la Transferencia de cada Manzana del Fideicomiso de Parqueo al Fideicomiso de Desarrollo. Los derechos notariales, el impuesto de registro y los derechos de registro de esta escritura serán pagados por Prodesa, por cuenta del Proyecto a desarrollarse en esa determinada Manzana. (b) Ninguna

17

Manzana podrá someterse al régimen de propiedad horizontal, mientras le pertenezca al Fideicomiso de Parqueo.

10.2. Condiciones para el Inicio de Obra:

Se entenderá que se tienen alcanzadas las Condiciones de Inicio de Obra, para cada una de las etapas constructivas en que se desarrolle cada Conjunto Residencial en cada Manzana, la entrega a la Fiduciaria vocera del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario, previa aprobación del Comité de Negocio, de los siguientes documentos:

- (i) La certificación del número exacto de unidades de dominio privado que conforman la respectiva etapa del Conjunto Residencial.
- (ii) La Licencia de Construcción debidamente ejecutoriada y el permiso de ventas o la radiación que hace sus veces ante la autoridad competente.
- (iii) El número de separaciones de Unidades de Dominio Privado que defina el Comité de Negocio para cada una de las etapas.
- (iv) El Presupuesto de ingresos y costos proyectados correspondiente a la respectiva etapa, y el respectivo flujo de caja proyectado.
- (v) El Presupuesto de financiación definido por el Comité de Negocio para cada etapa.

Cláusula 11ª.- Gerencia del Proyecto y Ventas:

11.1. Alcance de la Gestión:

Prodesa será responsable de las labores de Gerencia del Proyecto, en sus aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial, económica y financiera, de conformidad con las políticas, acuerdos y decisiones adoptados con el Propietario.

11.2. Términos de Referencia:

Se adjuntan y forman parte integral del presente Contrato como Anexo No. 5, las funciones del Promotor y Gerente.

Cláusula 12º. -Constructor:

12.1 Alcance de la Gestión:

Prodesa será responsable de la realización de los trabajos correspondientes a la ejecución de las obras de urbanismo del Proyecto y de ejecución de las obras constructivas de los desarrollos inmobiliarios que se adelantarán en las Manzanas, de acuerdo con los diseños, permisos, licencias urbanísticas aprobadas y ejecutoriadas, el Proyecto Urbanístico, el Proyecto Arquitectónico, los estudios de ingeniería, especificaciones y planos técnicos aprobados por el ente competente, teniendo en consideración el presupuesto y la programación del Urbanismo del Proyecto y de la construcción de cada Manzana. La obligación de Prodesa en este sentido comprende:

- 1) Compra de materiales, herramientas y alquiler de equipo;
- 2) Celebración de subcontratos;
- 3) Pago del personal de la obra;
- 4) Rendición periódica de cuentas, según el tipo de contrato;
- 5) El cumplimiento de todas aquellas actividades necesarias para la completa terminación de los trabajos que se le hayan encomendado, incluyendo las obligaciones fiscales y parafiscales propias de la construcción, cuyo pago se hará con cargo a los recursos del Proyecto.

12.2. Términos de referencia:

Se adjuntan y forman parte integral del presente Contrato como Anexo No. 6, las funciones de Prodesa como Constructor.

Cláusula 13º.-Gobierno del Proyecto:

13. Órganos:

Son órganos de dirección del Proyecto los siguientes:

- 1) Comité de Negocio o Comité de Desarrollo Inmobiliario.
- 2) Interventoría.

13.1. Comité de Negocio o Comité de Desarrollo Inmobiliario:

Comité de Negocio: Es el órgano encargado de tomar las decisiones atinentes a la definición del Proyecto en su Fase de Gestión y en la Etapa de Urbanismo. Estará conformado por dos (2) representantes de Prodesa y dos (2) representantes del Propietario, todos con voz y voto, y debidamente designados para el efecto y con facultades de obligar y comprometer. Las decisiones que adopte el Comité de Negocios deberán ser tomadas de manera unánime, quedar plasmadas en Actas suscritas por quienes actúen como Presidente y Secretario de la respectiva reunión y serán obligatorias para todas las Partes. El Comité de Negocios se reunirá en el lugar, día y hora que sea acordado por el mismo Comité, y al mismo asistirán además de sus integrantes las demás personas que se quiera invitar, todos estos con voz pero sin voto. Si de las decisiones que adopte el Comité de Negocio llegan a comportar una modificación a algunas o alguna de las estipulaciones de este Contrato o de los que se suscriban en desarrollo del mismo, las Partes se obligan a suscribir los documentos en que queden plasmadas dichas modificaciones. Lo decidido en por el Comité de Negocio será obligatorio para las Partes. El Comité de Negocio deberá adoptar todas las decisiones atinentes al Desarrollo del Proyecto en la Fase de Adopción y en la Fase de Urbanismo.

Si el Interventor asiste a las reuniones del Comité de Negocios tendrá voz pero no voto.

Las inversiones efectuadas por Prodesa que serán con cargo al Proyecto, serán presentadas y aprobadas por el Comité de Negocios.

Comité Fiduciario: Constituidos los distintos Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario se configurará con las mismas personas que integren el Comité de Negocios el Comité Fiduciario, al cual también asistirán con voz pero sin voto un representante de la Fiduciaria, que hará las veces de Secretario y el Interventor. El Comité Fiduciario funcionará y adoptará decisiones de la misma manera prevista para el Comité de Negocio, con las excepciones que se establecen más adelante. El Comité Fiduciario deberá adoptar todas las decisiones atinentes al desarrollo constructivo de cada Manzana, entre las cuales se enuncian de manera no taxativa las siguientes: (i) Definición del producto. (ii) Definición de las etapas constructivas. (iii) Definición del Punto de Equilibrio. (iv) Aprobación del P y G proyectado. (v) Autorización del Inicio de Ventas. (vi) Autorización del Inicio de Construcción. (vii) Aprobación de los estados financieros del proyecto y de los resultados del mismo. (viii) Adopción de la financiación del proyecto y de la obtención de créditos e hipoteca de las Manzanas. (ix) Aprobación y suscripción de la Factibilidad de Inicio de Ventas (FIV) con la cual se definirán las condiciones básicas del cada proyecto inmobiliario a ejecutarse en cada Manzana.

Al Comité Fiduciario se podrá invitar a las personas que se estime conveniente, personas que tendrán voz pero no voto.

Las inversiones efectuadas por Prodesa con cargo al Proyecto, serán presentadas y aprobadas por el Comité Fiduciario.

Parágrafo: (i) Tanto el Comité de Negocio como el Comité Fiduciario, según el caso, se reunirán ordinariamente por lo menos una vez al mes, conforme al calendario de reuniones que el mismo Comité. Podrá ser convocado extraordinariamente por cualquiera de sus miembros o por la Fiduciaria cuando de los Comités Fiduciarios se trate. La citación para las reuniones se comunicará por escrito con cinco (5) días hábiles de antelación, por lo menos, o con un término menor de antelación cuando en caso de una emergencia así se requiera, pero estando reunidos todos los miembros en ejercicio, podrán deliberar y decidir válidamente sin necesidad de convocatoria previa. **(ii)** Tanto el Comité de Negocio como el Comité Fiduciario se reunirán válidamente con la presencia de todos sus miembros con derecho a voz y voto y las decisiones deberán ser adoptadas de manera unánime, por los miembros con derecho a voto.

Comité. (iii) De todas las reuniones, así como de las decisiones que sean tomadas por cualquiera de los Comités a que se refiere esta cláusula, según el caso, se elaborarán actas que serán llevadas por Prodesa, en el caso del Comité de Negocio y por la Fiduciaria en el caso del Comité Fiduciario, y en ellas se dejará constancia de la fecha, hora y lugar de la reunión, el nombre de los asistentes, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y el número de votos emitidos en favor, en contra o en blanco, las constancias dejadas por los asistentes, las designaciones efectuadas, y la fecha y la hora de su clausura. **(iv)** Lo decidido en por el Comité de Negocio o el Comité Fiduciario será obligatorio para las Partes. **(v)** Independientemente de la designación que se le dé en este Contrato a cada comité, se entenderá que se está hablando del Comité de Negocios, cuando la reunión de sus miembros verse sobre la Fase de Adopción y la Fase de Urbanismo, y Comité Fiduciario, cuando la reunión de sus miembros verse sobre la Etapa Constructiva de una determinada Manzana.

13.2. Interventoría:

El Propietario, nombrará un Interventor, de una terna presentada por Prodesa, cuyo costo será asumido por el Proyecto. La fecha para su nombramiento y la remuneración del mismo será fijada por el Comité de Negocio.

Serán funciones del Interventor además de las señaladas el Anexo No. 7 del presente Contrato, las que por ley le correspondan, las que se le fijen en el

contrato que se celebre con el Interventor y las que les asignen el Comité de Negocios o el Comité Fiduciario, según el caso.

Son destinatarios de los informes del Interventor el Comité de Negocio y el Comité Fiduciario, según el caso.

Cláusula 14°.-Beneficios:

14.1. Beneficios del Propietario:

- A. Por el aporte del Lote al Proyecto Inmobiliario el Propietario tiene derecho a una suma de dinero equivalente al 7% sobre las Ventas Netas del Proyecto, como contraprestación del aporte del lote para el desarrollo del proyecto VIP y del 8% sobre las Ventas Netas del Proyecto, como contraprestación del aporte del lote para el desarrollo de los proyectos VIS, suma que será cancelada de la siguiente manera: 1) Un 5% del valor atrás establecido, como anticipo, pagadero contra el registro de la escritura pública de transferencia a título de aporte del Lote al Fideicomiso de Parqueo. 2) Un 10% del valor antes establecido, como anticipo, a la obtención del o de los actos administrativos debidamente ejecutoriados a través de los cuales la autoridad municipal competente apruebe el Plan General Urbanístico (PGU) y la Licencia de Urbanismo de la I Etapa de Urbanismo del Proyecto, que permitan por lo menos un desarrollo para el Lote en los términos mínimos establecidos en el párrafo 1° de la cláusula 3ª de este Contrato. 3) El saldo, es decir, 85% del valor atrás establecido, pagadero contra la escrituración de las Unidades de Dominio Privado de cada Conjunto, pagaderas dentro del mes siguiente a la fecha de su escrituración.
- B. El cincuenta por ciento (50%) de la Utilidad Neta del Proyecto, a la liquidación de cada Proyecto levantado en cada Manzana, siempre y cuando la caja del Proyecto lo permita, teniendo en cuenta que para la construcción de las primeras Manzanas puede llegar a existir una sobre inversión en las obras de urbanismo requeridas que se tendrán que cargar a etapas constructivas futuras del Proyecto.

14.2. Beneficios para Prodesa:

- A. Prodesa, por las labores de promoción, gerencia, comercialización y construcción tendrá derecho a una suma de dinero equivalente al 11.5% del total de las Ventas Netas de los Proyectos VIS y del 8% del total de las Ventas Netas para el Proyecto VIP, suma que será cancelada a prorrata de

la escrituración de las Unidades de Dominio Privado resultantes dentro del mes siguiente a la fecha de su escrituración y, por consiguiente, durante la ejecución de la obra de cada Conjunto no habrá desembolsos con cargo a este rubro.

- B. El cincuenta por ciento (50%) de la Utilidad Neta del Proyecto, a la liquidación de cada Proyecto levantado en cada Manzana, siempre y cuando la caja del Proyecto lo permita, teniendo en cuenta que para la construcción de las primeras Manzanas puede llegar a existir una sobre inversión en las obras de urbanismo requeridas que se tendrán que cargar a etapas constructivas futuras del Proyecto.

Cláusula 15°. - Tenencia del Lote:

15.1. Tenencia del aportado al Fideicomiso de Parqueo:

- 1) Una vez finalizado el contrato de arrendamiento que pesa sobre el lote, la tenencia del Lote y de los inmuebles que del mismo se segreguen, será detentada por el Propietario, a título de Comodato Precario, hasta que así lo decida el Comité de Negocio, por Instrucción Irrevocable que en este sentido le dará el Propietario a la Fiduciaria vocera de dicho patrimonio autónomo, Propietario que en consecuencia tendrá la obligación de custodiarlo, vigilarlo y conservarlo por su cuenta y riesgo, en los términos del Contrato de Comodato que se firme para el efecto, por documento privado.
- 2) Las Partes entienden y aceptan que en la ejecución del Contrato prevalece el interés recíproco en el desarrollo del Proyecto, y a la luz de esta regla deberá ejecutarse la instrucción de que Prodesa o cualquier persona autorizada por ella podrá ingresar al Lote en cualquier momento, incluso después de que el mismo sea aportado al Fideicomiso de Parqueo, de tal modo que se puedan adelantar los estudios, levantamientos topográficos y las obras de urbanismo del Proyecto. Esta instrucción deberá constar en la Carta de Instrucciones Irrevocables que acompañará el contrato de constitución del Fideicomiso de Parqueo.
- 3) Una vez el Comité Fiduciario decida que la tenencia del Lote, de algunos segmentos del mismo o de algunos inmuebles segregados del Lote quede en cabeza de Prodesa, incluido el segmento del predio en el que el Comité de Negocio decida instalar la infraestructura de ventas (sala de ventas, apartamento modelo, zona de parqueo, entre otras) y la infraestructura de

74

publicidad, Prodesa será la responsable de realizar la vigilancia y custodia de los bienes sobre los que ostente la tenencia, todo por cuenta del Proyecto. En este evento se deberá celebrar entre la Fiduciaria vocera del fideicomiso dueño del predio o del segmento del predio del que Prodesa ostente la tenencia el correspondiente contrato de Comodato Precario por documento privado. Esta instrucción deberá constar en la en la Carta de Instrucciones Irrevocables que acompañará el contrato de constitución del Fideicomiso de Parqueo.

El Propietario manifiesta que a la fecha se encuentra vigente un contrato de arrendamiento sobre el Lote de fecha 01/11/12, celebrado entre el Propietario y el señor Manuel Garcia, con destino al cultivo de legumbres, hortalizas tubérculos y cereales. En todo caso el Propietario se compromete de manera expresa, clara y exigible, dentro de los [*]60 días hábiles siguientes a la fecha en que el Comité de Fiduciario solicite la entrega de la Manzana útil o el segmento de terreno que se requiera para la infraestructura de ventas del proyecto entregar la tenencia del inmueble requerido a Prodesa. El incumplimiento de esta obligación generará a cargo de Propietario a título de multa a favor de Prodesa, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega.

Cláusula 16°.-Asuntos Fiscales y servicios públicos:

16.1. Impuestos Territoriales:

a. El Lote del Proyecto deberá ser aportado por el Propietario al Fideicomiso de Parqueo en cumplimiento de este Contrato, a paz y salvo por concepto de impuestos prediales, contribuciones de valorización, efectos de plusvalía, tasas, tributos y gravámenes en general, causados y/o liquidados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de aporte del mismo al citado patrimonio autónomo, quedando desde ya obligado a responder de manera exclusiva por cualquier reliquidación, sanción, multa, etc., que se imponga por una falta de pago o indebida liquidación de estos tributos.

b. Durante la permanencia del Lote o de los inmuebles que de este se segreguen en el Fideicomiso de Parqueo, es responsable por las obligaciones formales de los impuestos territoriales sobre el o los lotes fideicomitados el Propietario, en su calidad de sujeto pasivo. El valor de tales impuestos y de las sanciones a que eventualmente haya lugar, será pagado por el Propietario con cargo al proyecto en el evento en que este se materialice. Una vez la Manzana Útil se transfiera al fideicomiso de desarrollo, el impuesto predial, las contribuciones de valorización y las tasas que se causen y/o liquiden a partir de la fecha antes mencionada serán pagados por Prodesa, por cuenta del Proyecto.

c. Cualquier efecto de plusvalía que se cause y/o liquide y que afecte al Lote o a los predios que del mismo se segreguen correrá por cuenta del proyecto.

16.2. Servicios públicos:

La Parte que ostente la mera tenencia del Lote, de cualquier segmento del mismo o de cualquier predio segregado del Lote estará obligada al pago de los servicios públicos. Los pagos que haga Prodesa serán por cuenta del Proyecto.

Cláusula 17°.-Cesión de Derechos Fiduciarios y de Beneficio:

Cualquier cesión de la posición contractual o de los derechos fiduciarios o de los derechos de beneficio establecidos en los fideicomisos que sirvan de vehículo jurídico para la implementación y ejecución de este contrato, requerirá autorización previa y por escrito de la otra Parte, salvo las Transferencias Permitidas a que se refiere la cláusula 1° que podrán realizarse sin el consentimiento de la otra Parte, por entenderse y aceptarse que este contrato es "intuitu personae". No obstante lo anterior, bajo ninguna circunstancia se podrá llevar a cabo las Transferencias Permitidas, si con las mismas se lesionan, modifican, alteran, cambian, reforman, etc., etc., los derechos y obligaciones de Prodesa. Esta instrucción deberá constar en la Esta instrucción deberá constar en la Carta de Instrucciones Irrevocables que acompañará el contrato de constitución del Fideicomiso de Parqueo y en los contratos con que se creen los Fideicomisos de Desarrollo Inmobiliario.

Cláusula 18°.- Clausula Penal:

- (i) **Cláusula Penal:** Las Partes establecen como evaluación anticipada de los perjuicios del incumplimiento de las obligaciones emanadas de este Contrato la suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000.00), sin que esto sea óbice para que en proceso se puedan probar más perjuicios por la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya las Partes renuncian a cualquier requerimiento privado o judicial para la constitución en mora.
- (ii) En el evento en que durante los plazos acordados para la gestión del Plan Parcial o una vez obtenido el mismo, el Propietario unilateralmente decide no continuar con el negocio objeto de este contrato, se obliga a restituirle a Prodesa todos los recursos aportados por éste, incluido el capital de riesgo, este valor corresponderá a lo aprobado en el Comité de Negocios o en el Comité Fiduciario dependiendo de la etapa en que se encuentre el Proyecto, adicional a la suma establecida como cláusula penal.

Cláusula 19° Disposiciones Varias:**19.1. Acuerdo Total:**

El presente Contrato constituye el Acuerdo Total entre las Partes y sustituye cualquier otro acuerdo anterior, ya sea verbal o escrito.

19. 2. Autonomía y ausencia de agencia y vínculo laboral:

Las Partes acuerdan que son autónomas en el desarrollo del presente Contrato y que no existe una relación de agencia y/o vínculo laboral entre ellos.

19.3. Comisión:

Prodesa ni el proyecto asume ningún tipo de remuneración económica o de cualquier naturaleza, relacionada con la negociación que haya gestionado el Propietario con algún tercero comisionista o firma inmobiliaria para el desarrollo del presente negocio.

19. 3. Notificaciones:

Las notificaciones entre las Partes deberán hacerse de acuerdo con la siguiente información:

1) Para el Propietario:

Dirección: ☒, Bogotá D.C.

Correo electrónico: ☒

2) Para el Prodesa::

Dirigida a: Juan Antonio Pardo Soto

Dirección: Cra 19 No. 90-10, Piso 7, Bogotá, D.C.

Correo Electrónico: información@prodesa.com

19.4. Modificaciones:

Cualquier modificación al presente Contrato deberá hacerse de mutuo acuerdo entre las Partes, por medio de un escrito (otrosí) firmado por las personas que tengan la facultad de representación de las Partes.

19.5. Ley Aplicable:

Este Contrato se regirá, se interpretará y se ejecutará de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

19.6. Solución de controversias:

Cualquier controversia relativa a este Contrato o derivado del mismo, se resolverá mediante arbitraje administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de conformidad con las siguientes reglas:

- 1) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado por las Partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible llegar a dicho acuerdo, el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de la lista "A" de árbitros de dicho Centro, a solicitud de cualquiera de las Partes.
- 2) El tribunal decidirá en derecho.
- 3) El arbitraje se sujetará al Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 4) La sede del tribunal será Bogotá, D.C., Colombia.
- 5) Sin perjuicio del deber de información o revelación consagrado en las normas legales aplicables o en el citado Reglamento, al momento de aceptar su designación, los árbitros deberán manifestar por escrito a las partes su independencia e imparcialidad para actuar como árbitros en la diferencia o controversia.
- 6) Los costos y gastos que se causen con ocasión de la convocatoria y el funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la Parte vencida.

19.7. Consulta listas restrictivas y estudio de títulos:

El Propietario se obliga a:

76

a) Obtener resultado favorable del estudio de títulos del Lote que se va a aportar al Fideicomiso de Parqueo elaborado por un profesional del derecho indicado por la Fiduciaria y a realizar todas las aclaraciones de los títulos exigidos por el profesional del derecho indicado de tal modo que el Lote pueda ser aportado oportunamente al Fideicomiso de Parqueo.

b) Obtener resultado favorable de la Fiduciaria sobre los titulares del derecho de dominio del Lote que se aportará al Fideicomiso en toda la cadena de titulación incluida en el folio de matrícula inmobiliario asignado a los mismos y en los folios matrices, en todas las listas de lavado de activos y demás listas restrictivas, incluso en los aplicativos de consulta especial del sector financiero, de tal modo que la Fiduciaria acepte que se le transfiera dicho predio.

De no obtenerse alguna de las dos exigencias antes mencionadas, este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho, debiendo el Propietario restituirle a Prodesa cualquier suma recibida de ésta por cualquier concepto, a más tardar dentro del mes siguiente a la fecha en que la Fiduciaria y/o el abogado designado se pronuncien desfavorablemente en alguno de los temas atrás mencionados.

Anexos:

Hacen parte de este Contrato como Anexos todos los citados a lo largo del mismo.

En señal de aceptación, se firman dos [X] ejemplares, del mismo valor y tenor en la ciudad de Bogotá, D.C., el [X] de mayo de 2016, ante testigos.

EL PROPIETARIO

MAURICIO JOSÉ DELGADO PIEDRHAITA
C.C.

PRODESA Y CÍA S.A.

ANGELA XIMENA RAMIREZ RAMIREZ
C.C.
Representante Legal Suplente

TESTIGOS:

**C.C.
TEL:**

**C.C.
TEL:**



Planificación

Enviado x Email

Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR
Secretaría General
República de Colombia

Bogotá,

Doctor
LUIS ROBERTO GONZALEZ PEÑALOZA
Alcalde Municipal
ALCALDIA MUNICIPAL DE SIBATE
CL 10 8 01 SIBATE
contactenos@sibate-cundinamarca.gov.co
Sibaté (Cundinamarca)

CAR 15/01/2020 16:09
Al Contestar cite este No.: 20202102772
Origen: Secretaría General
Destino: ALCALDIA MUNICIPAL DE SIBATE
Anexos: Fol: 1

16/01/2020 02:08:44
p.m.

ALCALDIA MUNICIPAL DE SIBATE



Al contestar cite este numero: 20209999900103
Tip. Comunicación: COMUNICACION OFICIAL EXTERNA
Tip. Documento: NOTIFICACIONES
Ratifica a: DESPACHO ALCALDE
Anexos: FOUO(4)



(información presente
en este documento o firma
al 77501061)

ASUNTO: Resolución 4578 de 2019

Respetado Doctor:

NOTIFICACIÓN POR AVISO

(Artículo 69 de la Ley 1437 del 2011)

Dando cumplimiento al Artículo 69 de la ley 1437 del 18 de enero de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", me permito informarle:

Que se ha expedido la Resolución No 4578 del 27 de diciembre de 2019, "Por medio del cual se declara el desistimiento tácito y archivo del proceso de concertación de los asuntos ambientales del proyecto de plan parcial Cartagena del Municipio de Sibaté - Cundinamarca", proferida por el Director General de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, de la cual adjunto en medio magnético, así mismo le informo que contra esta Resolución procede el Recurso de Reposición ante la Dirección General dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación por aviso, es de advertir que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso.

Cordialmente

JOSE ALFREDO SALAMANCA AVILA
Secretario General

Anexos: 1 archivo adjunto

Elaboró: Luis Carlos Suarez Gutierrez / SGEN



Protección Ambiental ... Responsabilidad de Todos

Bogotá Av. Esperanza No. 62-49 PS 7; Código Postal 11321 - Conmutador: 5801111 Ext: 1139 <https://www.car.gov.co/>
Correo electrónico: sau@car.gov.co



RESOLUCIÓN No 4578 27 DIC 2019

Por medio del cual se declara el desistimiento tácito y archivo del proceso de concertación de los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial Cartagena del municipio de Sibate - Cundinamarca.

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR, en uso de sus facultades legales, en especial de las que le confiere el artículo 29 (numeral 1º) de la ley 99 de 1993, el artículo 4º (numeral 1º) del Acuerdo CAR No. 022 del 21 de octubre de 2015, el artículo 47 (numeral 1º) de la Resolución 703 de 2003, contentiva de los Estatutos de la Corporación,

CONSIDERANDO:

Que la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR estableció los parámetros sobre determinantes ambientales para planes parciales en jurisdicción de esta entidad, mediante Resolución No. 1574 de 2008, con el objeto de facilitar el trámite de dichos instrumentos reglamentados a través de los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, hoy compilados en el Decreto 1077 de 2015.

Que el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala los documentos que los entes territoriales deben allegar a la autoridad ambiental para llevar a cabo el proceso de concertación de los asuntos ambientales.

Que el artículo 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, señala que la autoridad de planeación municipal o distrital y la autoridad ambiental competente dispondrán de un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

Que mediante memorando CAR No 20181139216 del 18 de septiembre de 2018, el municipio de Sibate allegó a la Corporación los documentos para el proceso de concertación de los asuntos ambientales del Plan Parcial en Suelo de Expansión Urbana denominado "Cartagena", a decir Documento de soporte técnico, documentos de identificación de los propietarios para los predios que hacen la solicitud, poder debidamente otorgado, cartografía en escala 1:2000 (planos del diagnóstico, planos normativos de la formulación), delimitación del área de planificación del plan parcial, delimitación de las unidades de actuación urbanística, disponibilidad de Servicios Públicos y resolución de viabilidad.

Que de acuerdo con el oficio CAR 20182152151 del 05 de Octubre de 2018, la Corporación comunicó al municipio los requerimientos de información del plan parcial relacionados a los planos impresos y magnético con la localización de los sistemas generales o estructurales proyectados y existentes en el municipio, propuesta urbana o planteamiento urbanístico, resolución de delimitación del Plan Parcial objeto de concertación emanados por el municipio.





RESOLUCIÓN No 4578

27 DIC 2019

Por medio del cual se declara el desistimiento tácito y archivo del proceso de concertación de los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial Cartagena - Cundinamarca.

Que según radicado CAR No 20181151717 del 06 de diciembre de 2018, el municipio allegó algunos de los requerimientos solicitados por la Corporación para continuar con el proceso de concertación del Plan Parcial.

Que mediante radicado CAR No. 11191100971 del 02 de mayo de 2019, el municipio radicó archivo magnético (CD) con la información digital y física del plano con curvas de nivel, secciones transversales y sección longitudinal de la base del canal en el predio Emgesa, desde el lote del Plan Parcial hasta la base del canal del Río Muña, adicionalmente mediante radicado CAR No 20191121542 del 07 de mayo de 2019, se realiza alcance al radicado CAR No 11191100971 con el fin de adjuntar en medio magnético el levantamiento topográfico del área objeto del Plan Parcial, referenciando curvas de nivel mínimo de 20 centímetros.

Que mediante oficio CAR No. 20192137878 del 10 de junio de 2019, la Corporación remitió al municipio las consideraciones iniciales sobre asuntos ambientales de la propuesta del Plan Parcial.

Que de conformidad con el radicado CAR No. 20192166719 del 02 de octubre de 2019, la Corporación hizo aclaraciones al municipio con respecto al PSMV del área urbana como un determinante ambiental.

Que de acuerdo con el radicado CAR No. 20192173903 del 25 de octubre de 2019, la Corporación comunicó al ente territorial el memorando DESCA 20193156000 del 16 de octubre de 2019, relacionado con la dotación de sistema de recolección y tratamiento de residuos líquidos y el respectivo permiso de vertimientos como determinante en el plan parcial.

CONSIDERACIONES DE LA CORPORACIÓN

Para el caso que nos ocupa, se observa que una vez el municipio radicó ante la Corporación el proyecto del denominado Plan Parcial de Expansión Urbana denominado "Cartagena", para surtir el proceso de evaluación y concertación de los asuntos ambientales, la CAR se pronunció de manera clara y precisa expidiendo los respectivos requerimientos de carácter ambiental a la propuesta presentada, inclusive se expidió el documento de consideraciones mediante radicado del 10 de junio de 2019, y posteriormente se remitió el informe del Grupo Técnico de PSMV de la Dirección de Evaluación, Seguimiento y Control Ambiental – DESCA, en el cual se concluye que todo desarrollo urbanístico que este fuera de la cobertura del sistema de alcantarillado público deberá dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de residuos líquidos y deberá contar con el respectivo permiso de vertimiento de acuerdo con el Artículo 2.2.3.3.4.10 del Decreto MADS 1076 del 26



Av. La esperanza No. 62 – 49 Costado Esfera Pisos 6 y 7, www.car.gov.co
Conmutador 5901111, Extensión 1000 A.A. 11845 Email sau@car.gov.co
Ciudad, departamento, Colombia.



RESOLUCIÓN No. 4578 27 DIC 2019

Por medio del cual se declara el desistimiento tácito y archivo del proceso de concertación de los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial Cartagena - Cundinamarca.

de mayo de 2015, constituyendo en determinante ambiental la capacidad para tratar las aguas provenientes del área objeto del mencionado Plan Parcial Cartagena.

Que a la fecha, han transcurrido más de un (1) mes desde el momento en que al municipio le fue enviado el documento de consideraciones y los oficios relacionados con el informe del Grupo Técnico de PSMV, sin que se haya obtenido respuesta por parte del municipio, lo que infiere que aun cuando existe normatividad especial para surtir el proceso de concertación de los asuntos ambientales de los planes parciales, aquella no excluye la aplicación eventual del desistimiento tácito, que se prevé no solo para peticiones sino para todo tipo de actuaciones administrativas; figura contemplada en el artículo 17 de la Ley 1755 de 2015, en los siguientes términos:

"Artículo 17. Peticiones incompletas y desistimiento tácito. En virtud del principio de eficacia, cuando la autoridad constate que una petición ya radicada está incompleta o que el peticionario deba realizar una gestión de trámite a su cargo, necesaria para adoptar una decisión de fondo, y que la actuación pueda continuar sin oponerse a la ley requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el término máximo de un (1) mes. A partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para resolver la petición.

Se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud o de la actuación cuando no satisfaga el requerimiento, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual.

Vencidos los términos establecidos en este artículo, sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento la autoridad decretará el desistimiento y el archivo del expediente, mediante acto administrativo motivado, que se notificará personalmente, contra el cual únicamente procede recurso de reposición, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales" (subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo expuesto, se puede observar que el municipio superó el plazo, señalado en el artículo 17 de la Ley 1755 de 2015, sin pronunciarse con respecto a los asuntos comunicados, razón por la cual debe entenderse que la administración municipal de Sibate, ha desistido tácitamente del proceso de concertación de los asuntos ambientales del citado plan parcial radicado ante la Corporación, situación que genera la necesidad de declarar el desistimiento de la actuación adelantada, junto con el archivo del mismo garantizando el debido proceso que implica entre otros; prevenir términos indefinidos para resolver las actuaciones administrativas.

En mérito de lo expuesto, el Director General de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR,



Av. La esperanza No. 62 - 49 Costado Esfera Pisos 6 y 7, www.car.gov.co
Conmutador 5801111, Extensión 1000 A.A. 11645 Email sav@car.gov.co
Ciudad, departamento, Colombia.



Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR
Dirección General
República de Colombia

RESOLUCIÓN No 4578 27 DIC 2019

Por medio del cual se declara el desistimiento tácito y archivo del proceso de concertación de los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial Cartagena - Cundinamarca.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Declarar el desistimiento tácito, y, consecuentemente el archivo del proceso de concertación de los asuntos ambientales de la propuesta de Plan Parcial en Suelo de Expansión Urbana denominado "Cartagena" presentado por el municipio de Sibaté – Cundinamarca, ante la Corporación mediante el radicado CAR No 20181139216 del 18 de septiembre de 2018, de conformidad con las consideraciones expuestas en este acto.

PARÁGRAFO. Lo dispuesto en el presente artículo no impide al municipio de Sibaté, iniciar nuevamente ante esta Corporación, con el lleno de los requisitos legales, la solicitud de concertación de los asuntos ambientales para el plan parcial referido.

ARTÍCULO 2º. Notificar el presente acto administrativo al señor **LUIS ROBERTO GONZÁLEZ PEÑALOZA**, Alcalde Municipal de Sibaté – Cundinamarca, o quien haga sus veces o a su apoderado debidamente constituido.

ARTÍCULO 3º. Publicar el presente acto administrativo en el Boletín de la CAR.

ARTÍCULO 4º. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante el Director de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚPLASE

NÉSTOR GUILLERMO FRANCO GONZÁLEZ
DIRECTOR GENERAL

Revisó:
Ajustó:
Proyectó:

Germán Camilo Bello Zapata (Director DGOAT)
Juan Camilo Ferrer Tobón (Director Jurídico)
Diego Barrios (Abogado Dirección Jurídica)
Osbaldo Belagay Corredor (Abogado DGOAT)



Av. La esperanza No. 62 – 49 Costado Esfera Pisos 6 y 7, www.car.gov.co
Conmutador 5801111, Extensión 1000 A.A. 11645 Email ga@car.gov.co
Ciudad, departamento, Colombia.

Derecho de petición-Prueba por informe proceso judicial

De: Juan David Zarate (juanchozarate@yahoo.es)

Para: info@prodesa.com

Fecha: viernes, 10 de julio de 2020 14:31 GMT-5

Respetados señores:

JUAN DAVID ZARATE LOPEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi nombre, en ejercicio del derecho constitucional de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, de la Ley 1755 de 2015, del artículo 275 del Código General del Proceso, respetuosamente me dirijo a ustedes como apoderado judicial del señor MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 17.133.187 de Bogotá, con la finalidad de solicitar se remita la siguiente documentación relacionada con mi poderdante.

- 1) Ejemplar del contrato marco para el desarrollo del proyecto Cartagena celebrado el 13 de junio de 2016 entre MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA y PRODESA Y CIA S.A.
- 2) Toda la documentación relativa a la adopción del plan parcial, etapa descrita en el contrato marco, especialmente la socialización del proyecto ante el Municipio de Sibaté, la formulación del plan parcial en suma, todo lo relativo a la gestión de instrumentos urbanos realizados por PRODESA ante el Municipio de Sibaté y la Corporación Autónoma Regional CAR Cundinamarca.
- 3) En suma todo lo relacionado con el proyecto.

Me dirijo a ustedes a la dirección de correo electrónico para notificaciones judiciales que aparece en el certificado de existencia y representación legal de PRODESA.

Adjunto el poder con el que actúo y la información del proceso en la página de la rama judicial, controversia que gira en torno a la comisión que aspiran los demandantes sea condenado el señor DELGADO PIEDRAHITA por la intermediación del predio CARTAGENA que realizaron entre el citado señor y Prodesa.

Favor informar algún requisito adicional para tramitar este derecho de petición y si se ha de colmar alguna carga económica

JUAN DAVID ZARATE LOPEZ
C.C.No. 79.488.743 de Bogotá
T.P. No. 84.962

Celular 3123500727



Poder Ana W Rozo.docx
11.3kB



Sabana proceso.pdf
114.4kB

80

Derecho de petición-Prueba por informe

De: Juan David Zarate (juancozarate@yahoo.es)

Para: notificacionesjudiciales@alianza.com

Fecha: viernes, 10 de julio de 2020 14:44 GMT-5

Señores
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Se dirige a ustedes JUAN DAVID ZARATE LOPEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, con fundamento en el derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, Ley 1755 de 2015 y artículo 275 del Código General del Proceso-Prueba por informe. Soy apoderado judicial de MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 17.133.187 de Bogotá, el señor DELGADO PIEDRAHITA celebró con la constructora PRODESA Y CIA S.A. CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA, en el que se dispuso utilizar los servicios fiduciarios de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

En virtud de lo anterior, el señor DELGADO PIEDRAHITA suscribió el 19 de agosto de 2016 en calidad de fideicomitente contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y constitución de patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PREDIO CARTAGENA.

Estos dos documentos se requieren para allegarlos como prueba por informe al proceso que instauran los corredores del negocio inmobiliario en contra del señor DELGADO PIEDRAHITA.

Adjunto poder con el que actúo y reporte del proceso en la página de la rama judicial.

Quedo disponible para cualquier requisito indispensable para tramitar este derecho de petición al igual que cualquier carga económica que tenga que colmar.

Este derecho de petición se dirige a la dirección electrónica registrada para notificaciones judiciales de Fiduciaria Alianza S.A.

JUAN DAVID ZARATE LOPEZ
C.C. No. 79.488.743 de Bogotá
T.P. No. 84.962

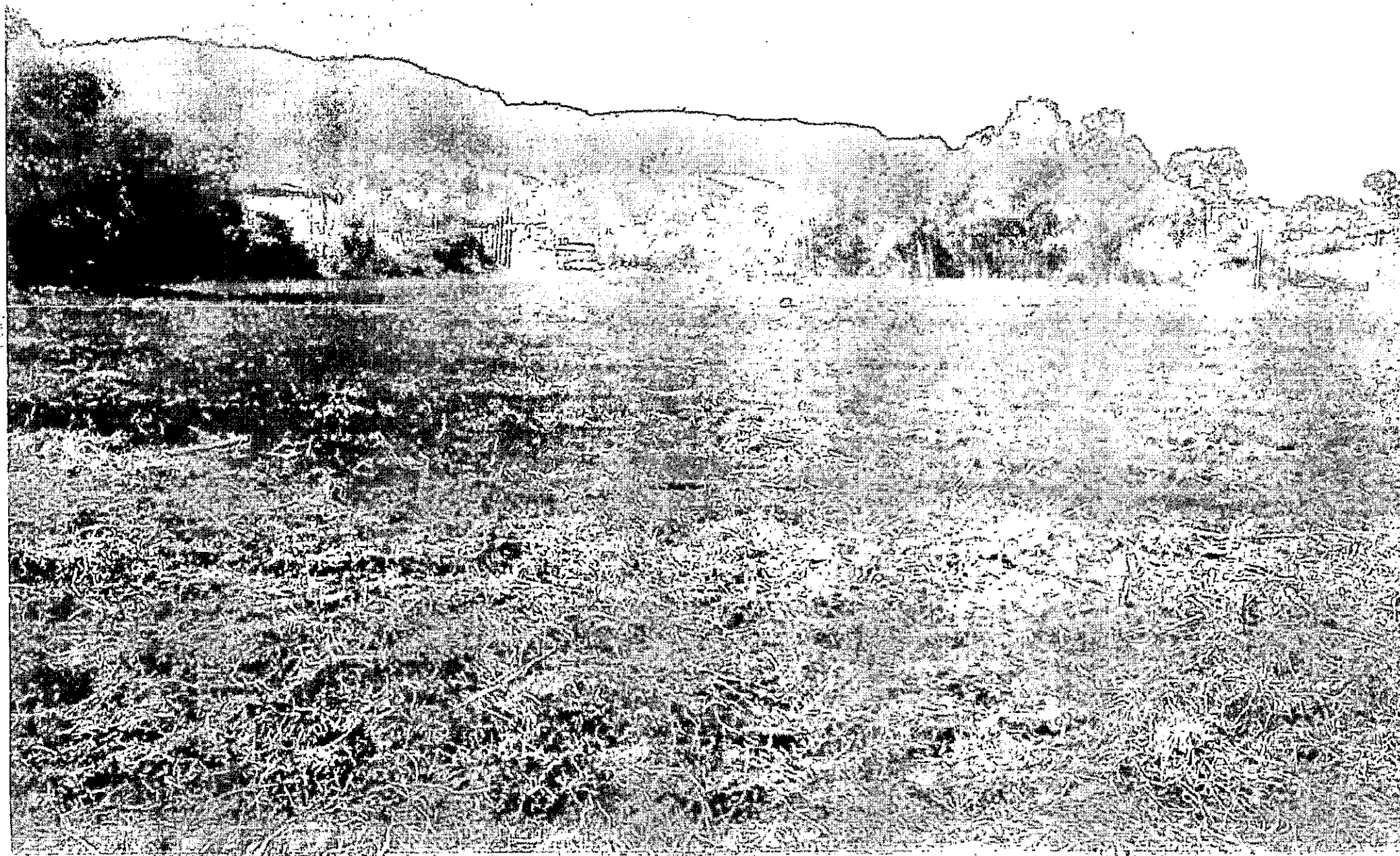
Celular 3123500727

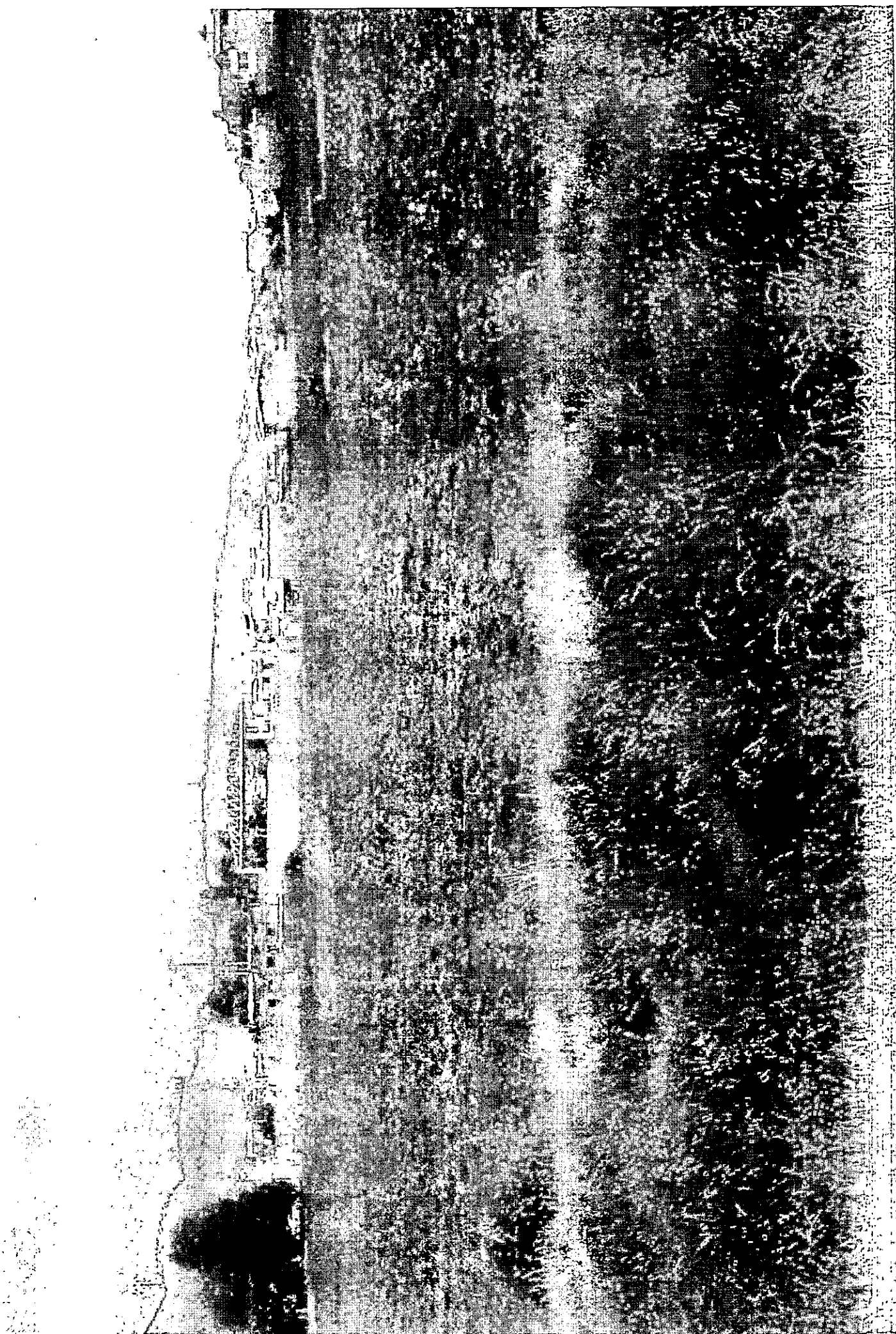


Poder Ana W Rozo.docx
11.3kB



Sabana proceso.pdf
114.4kB





Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.S.D.

Clase de proceso: Declarativo.

Radicación: 1100131030072019-00400-00

Demandantes: Ana Waldina Rozo y otro.

Demandado: Mauricio Delgado Piedrahita.

Asunto: Contestación de demanda.

De conformidad al artículo 96 del Código General del Proceso, **CONTESTO DEMANDA**, en los siguientes términos:

I- DEMANDADO

Es demandado, MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 17.133.187 expedida en la misma ciudad.

II- APODERADO DEL DEMANDADO

Es apoderado del demandado, el suscrito, JUAN DAVID ZARATE LOPEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.488.743 expedida en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta Profesional número 84.962 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, el poder con el que actúo reposa en el expediente desde 9 de octubre de 2019, fecha en la que me notifiqué del auto de fecha 14 de agosto de 2019 que admite la demanda, por lo que ruego mes sea reconocida personería.

III- OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR LA DEMANDA

El auto que admite la demanda es de fecha 14 de agosto de 2019, el suscrito apoderado se notificó personalmente de ese auto el 9 de octubre de 2019, en contra de ese auto se interpuso y sustentó recurso de reposición que resolvió providencia de fecha 10 de diciembre de 2019 que revocó la admisión y concedió el término de cinco (5) días para subsanar demanda, carga que cumplió la parte demandante por lo que, se profiere auto de fecha 26 de febrero de 2020, notificado y anotado en el estado del día 27 del mismo mes y año, en consecuencia, a partir del 28 de febrero inició el término de traslado de la demanda, término que se suspendió en virtud de la Emergencia Sanitaria decretada por el Gobierno Nacional el 12 de marzo de 2020, debido a la pandemia COVID 19, lo que generó la suspensión de términos judiciales dispuesta en diferentes acuerdos del Consejo Superior de

la Judicatura, suspensión que inició desde el 16 de marzo de 2020 y se extendió hasta el 30 de junio de 2020.

Por lo expuesto, estoy dentro de la oportunidad procesal correspondiente para responder la demanda.

IV- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES

A la pretensión PRIMERA, a cuyo tenor, "*Que se declare que entre MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA y los señores ANA WALDINA ROZO y PAULINO VASQUEZ GONZALEZ se celebró contrato verbal de corretaje inmobiliario en ocasión a la negociación del Predio Urbano denominado "CARTAGENA", identificado con el número de matrícula inmobiliaria 051-1666, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, cuya cabida y linderos se encuentran consignados en la escritura pública No 2788 del 8 de julio de 1966 de la Notaría Cuarta de Bogotá...*" **ME OPONGO PARCIALMENTE** a esta pretensión, dado que en efecto entre la demandante ANA WALDINA ROZO y el demandado se celebró contrato mediante el cual se promocionaría el predio contenido en la pretensión para ser adquirido por un tercero.

Se **ACLARA**, el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA NO celebró contrato alguno con el demandante PAULINO VASQUEZ GONZALEZ; además del contacto que tuvo con la demandante ANA WALDINA ROZO también participó en esa relación el señor JOSE RAFAEL MAYORGA DUQUE que aparece en dos pruebas aportadas con la demanda, cuenta de cobro y acta de no conciliación ante la Procuraduría General de la Nación.

A la pretensión SEGUNDA, a cuyo tenor, "*Que el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA es responsable del pago de la comisión a los demandantes ANA WALDINA ROZO y PAULINO VASQUEZ GONZALEZ por haberse concretado el contrato mencionado.*" **ME OPONGO EXPRESAMENTE** a esta pretensión, la aspiración procesal no identifica el contrato que se concreto con intervención de los demandantes, el valor de ese contrato y el beneficio que recibió del mismo el encargante del corretaje aquí demandado.

A la pretensión TERCERA, a cuyo tenor, "*Que se condene a pagar por parte del demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, a los aquí demandantes, la suma que corresponda al TRES POR CIENTO (3%) del valor que se estableció en el peritazgo allegado con esta demanda, es decir, sobre el valor de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.000.000.00), en ocasión de la comisión que generó la negociación que hizo con el predio de propiedad del señor MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, suma que será indexada al momento que se haga efectivo el cobro.*" **ME OPONGO EXPRESAMENTE** a esta pretensión, el demandado no ha celebrado negocio alguno con el predio de su propiedad por un valor de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.000.000.00) que genere la comisión a la que aspiran los demandantes les sea pagada.

A la pretensión CUARTA, a cuyo tenor, "*Que se ordene el reconocimiento y pago de intereses remuneratorios a la máxima tasa autorizada para los negocios mercantiles, desde el 22 de agosto de 2016, fecha en que el demandado realizó el negocio donde parqueó el predio en un fideicomiso, hasta la ejecutoria de la sentencia que ponga fin al trámite.*" **ME**

23

OPONGO EXPRESAMENTE a esta pretensión, es consecuencial de las pretensiones segunda y tercera a las que ya me opuse.

A la pretensión **QUINTA**, acuyo tenor, "*Que se condene en costas al demandado.*" **ME OPONGO EXPRESAMENTE** a esta pretensión, es consecuencial de las anteriores a las que ya me opuse.

V- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Respondo los hechos en el mismo orden empleado en el escrito de demanda.

Al hecho 1, NO ME CONSTA que los demandados se dediquen profesionalmente a la labor de corretaje inmobiliario, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

Al hecho 2, LO NIEGO, al demandante **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA** lo contactó el señor **JOSE RAFAEL MAYORGA DUQUE** que junto con la demandante **ANA WALDINA ROZO** verbalmente le ofrecieron promocionar el inmueble de su propiedad a fin de, tal como lo consigna literalmente el hecho, "*...ubicar un comprador para el mismo.*" (Se resalta).

Al hecho 3, NO ME CONSTA, la afirmación del hecho refiere un inmueble cuyas características reposan en los títulos de tradición, en consecuencia, me atengo al contenido literal de esos títulos.

Al hecho 4, NO ME CONSTA, la afirmación del hecho refiere un inmueble cuyas características reposan en los títulos de tradición, en consecuencia, me atengo al contenido literal de esos títulos.

Al hecho 5, LO NIEGO, los demandantes que afirman según el hecho 1 dedicarse a la labor de corretaje inmobiliario no se pueden comprometer en virtud de esa labor, a la obligación de resultado consistente en ubicar comprador de un inmueble, dado que eso depende del concurso de voluntades ajenas por completo al comerciante denominado corredor.

Además, **NIEGO** la participación del demandante **PAULINO VASQUEZ GONZALEZ** en el contrato referido en el hecho.

Al hecho 6, LO NIEGO, mi poderdante no fijó precio de venta alguno sobre el inmueble de su propiedad, es una afirmación meramente especulativa que depende en últimas de un tercero dispuesto a pagar determinado precio.

Al hecho 6 que repite la numeración, LO ADMITO PARCIALMENTE y ACLARO lo pactado dependía única y exclusivamente si se producía una compraventa del inmueble promocionado por los demandantes, negocio que no resultó, a tal punto que no estamos en presencia de lo que consigna el hecho como elemento del contrato de compraventa, precio, con los calificativos mínimo y sobre precio.

NIEGO que mi representado haya pactado condiciones de negocio con el demandante **PAULINO VASQUEZ GONZALEZ**.

Al hecho 7, LO NIEGO en la forma que está redactado el hecho, **PRODESA** nunca ha mostrado interés en adquirir el inmueble de mi poderdante mediante compra, el interés ha consistido para esa constructora, en el desarrollo de un proyecto inmobiliario que requiere

para su ejecución una viabilidad urbana, de permisos, concertaciones ambientales y licencia de construcción que a la fecha de respuesta de esta demanda el inmueble no tiene.

Al hecho 8, NO ME CONSTA, relacionan un ofrecimiento de los demandantes a la **CONSTRUCTORA PRODESA** que para nada se tradujo en una oferta de esa constructora a mi poderdante.

Al hecho 9, LO NIEGO, mi poderdante pactó con la demandante **ANA WALDINA ROZO** y el señor **JOSE RAFAEL MAYORGA DUQUE** un acuerdo en virtud del cual estos dos señores promocionarían el inmueble de su propiedad para un futuro negocio con un tercero, no es posible desde ningún punto de vista pactar un sobre precio de venta sin que un tercero ajeno a ambas partes realice un ofrecimiento concreto respecto a determinado precio de compra.

Al hecho 10, LO NIEGO, a mi poderdante por la labor de una de la demandante nunca se le informó sobre una compra del inmueble.

Al hecho 11, LO NIEGO, mi poderdante no encomendó labores ante las autoridades del Municipio de Sibaté en aras de que el predio tuviese viabilidad jurídica.

Al hecho 12, LO NIEGO, por la razón plasmada en la respuesta al hecho 11, mi poderdante no encomendó labores ante las autoridades que consigna el hecho respecto al predio de su propiedad. Es más, se probará que **PRODESA** realizó estas labores como promotora de un proyecto inmobiliario.

Al hecho 13, LO NIEGO, en ninguno de los oficios o gestiones realizadas ante las diferentes autoridades aparecen los demandantes. Se contradice este hecho con el número 12, en ese hecho se consigna que los demandantes realizaron labores que exigía **PRODESA** y en el que se responde, aparece otro relato, los actores efectuaron un acompañamiento a **PRODESA**.

Al hecho 14, LO NIEGO en la forma en que está redactado el hecho, el demandado realizó una negociación con **PRODESA** ajena por completo a gestiones urbanas realizadas por los demandantes o como lo consigna el hecho, *"Satisfechas las partes en cuanto al cumplimiento de las exigencias de los intervinientes para materializar la negociación,..."*, a la **CONSTRUCTORA PORDESA** le interesó el predio de mi poderdante para la ejecución de un proyecto inmobiliario, consistente en una urbanización de Vivienda de Interés Social-VIS y Vivienda de Interés Prioritario-VIP, hasta la fecha de respuesta de esta demanda no se ha ejecutado proyecto alguno, dado que no se obtuvieron los instrumentos urbanos necesarios para el inicio, desarrollo y construcción del citado proyecto.

Al hecho 15, LO ADMITO, el hecho en la forma en que está redactado es contrario a otros hechos que dan por obtenidos los instrumentos urbanos necesarios para el desarrollo urbano del predio.

Al hecho 16, LO ADMITO, me atengo al texto literal de la escritura pública referida en el hecho.

Al hecho 17, LO ADMITO PARCIALMENTE, mi poderdante celebró con la **CONSTRUCTORAPRODESA Y CIA S.A.** acuerdo que se denominó **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**, como se trataba de desarrollar un proyecto, a la fecha en la que se responde esta demanda el citado proyecto no se ejecutó, operó una condición resolutoria de ese convenio, de tal manera que

las partes contractuales retornan al estado anterior a ese acuerdo, el predio volverá a estar en cabeza del demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA** sin que reporte beneficio alguno.

Al hecho 18, LO NIEGO por el expuesto en la respuesta al hecho 17, los demandantes, a pesar de presentarse como expertos en el mercado inmobiliario, no entienden que el éxito o fracaso de un proyecto de vivienda sólo se evidencia al estar ejecutado el mismo, vendido y liquidado, en el caso de autos ese proyecto no se desarrollará habiendo operado condición resolutoria del **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**.

Al hecho 19, LO ADMITO, no se pagó la comisión puesto que no se causó.

Al hecho 20, LO NIEGO, el demandado jamás vinculó a PORDESA al pago de la comisión, se reitera, la comisión no se causó.

Al hecho 21, LO NIEGO, el demandado nunca llamó a PRODESA para girar un cheque a favor de los demandantes.

Al hecho 22, LO NIEGO parcialmente, el demandado no ofreció vehículos, pagarés ni bienes en especie, **ADMITO** que el demandado les informó a los demandantes que debían esperar a que finalizara el proyecto para evidenciar el éxito o fracaso del mismo.

Al hecho 23, LO ADMITO parcialmente, se celebró la conciliación y la parte convocada, ahora demandada realizó un ofrecimiento que no fue aceptado por los convocantes, aquí demandantes.

DEJO UNA CONSTANCIA, el ilustre contendor apartándose por completo de las reglas de conciliación extrajudicial, pretende derivar de un ofrecimiento que no concluyó en acuerdo conciliatorio, una prueba que resulta inadmisibile desde todos los puntos de vista y que replica en otro hecho.

NIEGO que el avalúo del predio sea la base para liquidar una comisión de intermediación, no es más que eso, un avalúo discutible y objetable, pero ese valor que concreta la demanda nunca se tradujo en ingreso para el demandado con lo cual se liquide una comisión.

Al hecho 24, LO NIEGO, el demandado lo único que acepta es que la señora demandante **ANA WALDINA ROZO** y el señor **JOSE RAFAEL MAYORGA** lo contactaron con la **CONSTRUCTORA PRODESA**, ese contacto, después de una negociación, se tradujo en el aporte del predio del señor **MAURICIO DELGADO** a un proyecto inmobiliario, que se repite, no pasó de ser un proyecto, dado que después de casi cuatro (4) años no se desarrolló ni ejecutó.

Ahora bien, desconoce por completo la demanda los efectos jurídicos del acto instrumentado en la Escritura Pública 2704 otorgada el 22 de agosto de 2016 en la Notaría 47 del círculo de Bogotá, mediante el cual, el demandado **MAURICIO DELGADO** denominado **FIDEICOMITENTE** efectuó "...la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE ADICION A FIDUCIA MERCANTIL** que más adelante se describe, como aporte para el incremento del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PREDIO CARTAGENA**, ..." y la equivocada afirmación del hecho que se responde, "...se basa en lo que avaluaron el predio para efectos de elevar escrituras públicas..." dado que, ese negocio está por completo desprovisto del elemento precio, no es una venta, susceptible de concretarse en un valor, es una transferencia de dominio con una finalidad específica del

negocio fiduciario a tal punto que la cláusula décima de la citada escritura se denomina textualmente como **"VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE ANOTACION Y REGISTRO – BENEFICIENCIA – Y DERECHOS DE REGISTRO"**

Al hecho 25, LO NIEGO, este hecho contiene una serie de apreciaciones subjetivas dignas más que de un hecho, de una aspiración procesal. Contrario a lo que afirma el hecho, el negocio al que llegaron las partes contactadas de conformidad a lo convenido y acordado si tiene un efecto directo en lo que pretenden los actores, liquidación de una comisión, ese negocio, se repite, evidenció por el transcurso del tiempo una resolución de sus efectos, es decir, no estamos en presencia de un contrato llamado a producir beneficios para las partes y para los terceros que se presentan como intermediarios.

VI- EXCEPCIONES DE MERITO

FUNDAMENTO FACTICO Y JURIDICO DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO

1º) El hecho 1 de la demanda afirma que los demandantes se dedican al corretaje inmobiliario, es decir, expertos en la intermediación de negocios ligados a inmuebles, razón por la cual en el interrogatorio de parte que se pide y se formulará se les indagará sobre la experticia que asevera el hecho ostentan los actores.

2º) El demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA** adquirió el predio que promocionó la demandante **ANA WALDINA ROZO** junto con el señor **JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE**, identificado con la matrícula inmobiliaria 051-1666 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha, inmueble denominado "CARTAGENA" ubicado en el Municipio de Sibaté Cundinamarca, en virtud de adjudicación en liquidación de la sociedad **MARIA LUISA PIEDRAHITA DE DELGADO CIA LTDA**, acto de liquidación instrumentado en la Escritura Pública 1692 otorgada el 5 de mayo de 1988, en la Notaría 25 del círculo de Bogotá.

3º) El predio referido en el numeral que antecede, siempre ha tenido una vocación agrícola, desde el punto de vista catastral y predial a la fecha se encuentra en suelo de expansión urbana 2 A definida por el artículo 30 del Acuerdo 11 de 2002 modificado mediante Acuerdo 29 de 2010, del Municipio de Sibaté.

4º) En el año 2014 el demandado **DELGADO PIEDRAHITA** recibió propuestas de diferentes corredores inmobiliarios, a efecto de promocionar el predio para negocios como compra o vincularlo a algún proyecto inmobiliario.

5º) Uno de los promotores inmobiliarios que contactó al demandado **DELGADO PIEDRAHITA** fue el señor **JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE**, quien junto con la demandante **ANA WALDINA ROZO** desplegaron labores de promoción del predio y lo presentaron en la **CONSTRUTORA PRODESA Y CIA S.A.**, constructora a la que le atrajo ese terreno por intermedio de uno de sus arquitectos **CARLOS EDUARDO PINTO FERNANDEZ**.

6º) La **CONSTRUTORA PRODESA Y CIA S.A.**, inició contactos con el demandado **DELGADO PIEDRAHITA**, tratos y negociaciones que se consignaron en el **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**

celebrado el 13 de junio de 2016, una de sus cláusulas fundamentales es la tercera, denominada descripción del proyecto, disposición contractual a cuyo tenor:

"Cláusula 3ª.-Descripción del Proyecto:

El Proyecto consiste en: (i) La adopción de un Plan Parcial que permita que el Lote haga parte del suelo urbano del municipio de Sibaté y, por ende se pueda desarrollar urbanística y constructivamente en los términos acordados en este Contrato y especialmente los siguientes: a) La norma urbanística que se obtenga debe permitir al menos el desarrollo de edificios de 6 pisos para un total de 1.632 Unidades Inmobiliarias y una relación de parqueaderos como máximo de 1:3 para la vivienda VIS y de 1:4 para la vivienda VIP. b) El proyecto de vivienda se desarrollará sobre 5.585 hectáreas, quedando un área de futuro desarrollo de 1.512 hectáreas. b) Dentro del Proyecto se deberá dar cumplimiento a la obligación prevista en el Decreto 75 del 2013 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de destinar como mínimo el 20% del área útil del mismo a vivienda VIP. c) El Proyecto deberá formar parte del perímetro urbano del municipio de Sibaté y tener conexión a las redes de servicios públicos domiciliarios. (ii) Realizar el urbanismo del Proyecto de conformidad con la(s) Licencias Urbanísticas obtenidas para el efecto y demás permisos requeridos para acometerlo, entregando y transfiriendo los predios constitutivos del espacio público a las autoridades municipales competentes, si se obtiene la adopción del Lote al suelo urbano del municipio de Sibaté. (iii) Desarrollar y construir los Conjuntos Residenciales que se levantarán en cada Manzana, promocionar, comercializar, vender y entregar las Unidades de Dominio Privado y las zonas comunes de cada Conjunto de Uso residencial."

7º) Destaco en esta fundamentación fáctica de las excepciones que lo que el demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA** y la **CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A.** acordaron contractualmente fue desarrollar un proyecto, la palabra proyecto significa "Idea de una cosa que se piensa hacer y para la cual se establece un modo determinado y un conjunto de medios necesarios" esta definición equivale al clausulado del **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**, convenio contractual en el que se describieron, delimitaron y concretaron las obligaciones y derechos de los extremos contractuales y las etapas que debía agotar el proyecto para convertirse en una urbanización con número superior a mil (1000) unidades inmobiliarias de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP-.

8º) El **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA** dispuso la utilización de vehículos fiduciarios para la viabilidad financiera y jurídica del proyecto que las partes se asociaron para desarrollar, en virtud de esos vehículos fiduciarios, se constituyó a través de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PREDIO CARTAGENA** fideicomiso de desarrollo inmobiliario el 19 de agosto de 2016, en el cual el demandado **DELGADO PIEDRAHITA** ostenta la calidad de fideicomitente y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** la calidad de vocera y administradora del citado fideicomiso.

9º) Mediante Escritura Pública 2704 otorgada el 22 de agosto de 2016 en la Notaría 47 del círculo de Bogotá, el demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA** materializó fideicomiso de parqueo al transferir a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** el inmueble que promocionó la demandante **ANA WALDINA ROZO** junto con el señor **JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE** como incremento al Fideicomiso Predio Cartagena acto de tradición cuyo valor de conformidad a la cláusula 10ª de ese instrumento se estimó en la suma de **SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$79.980.000)** para efectos de derechos notariales y liquidación de impuesto de anotación y registro -beneficencia- y derechos de registro, dado que esa tradición a título fiduciario, está desprovista por completo del

elemento precio, no es una venta, no constituye un acto de tradición con vocación de permanencia de dominio, es una propiedad temporal que tiene como objetivo cumplir unas finalidades ligadas al fideicomiso, así lo disponen los artículos 794 del Código Civil y 1244 del Código de Comercio, disposiciones a cuyo tenor:

“Artículo 794.- Propiedad fiduciaria. Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de propiedad fiduciaria se llama fideicomiso.

Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria.

La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.”

“Artículo 1244.- Estipulación ineficaz. Será ineficaz toda estipulación que disponga que el fiduciario adquirirá definitivamente, por causa del negocio fiduciario, el dominio de los bienes fideicomitidos.”

10º) Con lo expuesto en los numerales que anteceden, esta fundamentación aspira a desvirtuar el aserto de la demanda consignado en el juramento estimatorio que concibe que la comisión se causó desde la “... fecha en la que el demandado realizó el negocio donde parqueó el predio en un fideicomiso...” de tal manera que ese acto del demandado, no puede tenerse para nada como la causación de la comisión a la que aspira la demanda, no es la consolidación de un negocio inmobiliario, es a penas uno más de los pasos del acuerdo marco de inversión que hasta la fecha de respuesta de esta demanda no se desarrolló en todas sus posteriores etapas.

11º) El CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA, celebrado entre el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA y la CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A. es de fecha 13 de junio de 2016, en su cláusula cuarta dispone:

“Cláusula 4º-Fase de Adopción:

Finalidad: La Fase de Adopción tiene como finalidad lograr que la autoridad competente del municipio de Sibaté adopte el Plan Parcial que permita que como mínimo en el Lote se pueda adelantar un Proyecto de las especificaciones establecidas en la cláusula tercera del presente documento.

Recursos: Los recursos necesarios para reunir y presentar toda la documentación que se requiera ante las autoridades municipales competentes para lograr el cometido de esta Fase, serán aportados por Prodesa, por cuenta del Proyecto en el evento en que este se materialice o como capital de riesgo si no se lleva a cabo el Proyecto.

Plazo: El plazo que establecen las Partes para tratar de lograr el cometido de la Fase de adopción será de dos (2) años contados a partir de la fecha de suscripción de este Contrato, prorrogable por una vez más por un período igual, siempre que las Partes estén de acuerdo con esa prórroga de lo que se dejará constancia por escrito.

Condición Resolutoria: En el evento de que no se logre dentro del plazo o de la prórroga acordada la adopción del Lote al suelo urbano de Sibaté y que en el

mismo no se pueda desarrollar un Proyecto que como mínimo tenga las características previstas en la cláusula 3ª de este acuerdo, este Contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las Partes renuncian expresamente, y sin sanción alguna para las mismas. En este evento, el Lote le deberá ser restituído por la vocera del Fideicomiso de Parqueo al Propietario, previa la certificación a la Fiduciaria por parte de Prodesa de que el Propietario le reembolsó a satisfacción todos los anticipos recibidos por el Lote, restitución que se deberá llevar a cabo a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha al vencimiento del plazo para lograr la adopción del Plan parcial. Cualquier demora en la restitución de estos dineros será sancionada con intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, sin perjuicio de las acciones en cabeza de Prodesa. Mientras la restitución de los recursos y el pago de los intereses y demás sanciones a favor de Prodesa no hayan sido pagados la Fiduciaria no podrá ceder los derechos fiduciarios ni los de beneficio, a título alguno, dentro del Fideicomiso de Parqueo, ni podrá enajenar a título alguno el Lote, sin la previa autorización por escrito de Prodesa.

Manifestación Expresa: De acuerdo con lo anterior, el Propietario manifiesta que conoce y acepta que el desarrollo del Proyecto Inmobiliario de que se da cuenta en este Contrato, queda condicionado no solo a que dentro del plazo se obtenga la adopción del Plan Parcial, sino que el desarrollo que del mismo se autorice como mínimo tenga las características establecidas en la cláusula 3ª de este Contrato.”(Se subraya).

12º) De conformidad a la cláusula transcrita en el numeral 11 se tiene que, el **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**, no superó la fase de adopción, las partes contractuales concibieron un primer plazo de dos (2) años que expiró el 13 de junio de 2018, se prorrogó dos (2) años más que expiraron el 13 de junio de 2020, en consecuencia, operó la condición resolutoria con lo que los extremos del contrato retornan al estado anterior a su celebración circunstancia que desvirtúa por completo cualquier comisión de intermediación.

13º) Prueba de la no superación de la fase de adopción y su consecuente condición resolutoria, es la resolución de la CAR Cundinamarca de fecha 27 de diciembre de 2019, que resolvió declarar desistimiento tácito y archivo del proceso de concertación de asuntos ambientales, con lo que se frustró, la adopción del plan parcial para el predio Cartagena.

14º) Es más, en el mes de julio de 2018, los demandantes, que afirman en algunos de los hechos ayudaron a normalizar el predio para hacerlo urbanizable, en un acto totalmente contrario a esas aseveraciones presentaron un cuestionamiento, una observación en la socialización del proyecto en el Municipio de Sibaté amenazando con registrar una medida cautelar sobre el inmueble por el no pago de una comisión de intermediación que no se causó.

15º) En suma, Señor Juez, al formular las excepciones perentorias a continuación, se alegará con todo énfasis el coligamiento o conexidad contractual, de indudable aplicación para un contrato de intermediación como el corretaje, cuya suerte depende de la celebración, ejecución, liquidación y ganancia del contrato que intermediaron para así generar el pago de una comisión. Es que no se concibe, desde ningún punto de vista que el demandado tenga que pagar una comisión sobre el avalúo cuestionable por todo concepto que presenta la demanda, teniendo como base el precio de ese avalúo de **CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.000.000.00)** valor que jamás ha ingresado a las arcas del señor MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, así como ninguna otra suma dado que el acuerdo marco de inversión, que como toda inversión,

tenía la expectativa de una ganancia, no se percibió ante el no desarrollo y consolidación del proyecto inmobiliario.

INEXISTENCIA DE OBLIGACION A CARGO DEL DEMANDADO MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA. COLIGAMIENTO O CONEXIDAD CONTRACTUAL

El caso de autos gira en torno a la aspiración de los demandantes de pago de una comisión a cargo del demandado por la intermediación de aquellos, en un negocio inmobiliario.

Dispone sobre el particular un aparte del segundo inciso del artículo 1341 del Código de Comercio:

“El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga.”

En esta respuesta, la parte demandada reconoce que la señora demandante **ANA WALDINA ROZO** junto con el señor **JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE** convinieron con el demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA** promocionar el inmueble de su propiedad, fruto de esa labor de promoción contactaron a la **CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A.** que le atrajo el predio y ello derivó en tratos negociales con el señor **DELGADOPIEDRAHITA** que se plasmaron en el contrato denominado **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA** celebrado el 13 de junio de 2016.

Un proyecto, un acuerdo de inversión de la magnitud de varias unidades inmobiliarias, cientos de soluciones de vivienda, como el celebrado entre el demandado y la constructora se desarrolla en diferentes etapas, como proyecto que es, tiene la expectativa de reportar ganancias y beneficios para los contratantes cuando se ejecute, consolide y liquide; arribando a lo que aconteció entre los extremos de ese contrato marco no superó la etapa de adopción, evidenció una condición resolutoria de tal manera que las partes vuelven al estado anterior a la celebración del contrato.

La remuneración del corredor tal como la consagra el artículo 1341 del Código de Comercio depende de la celebración del negocio en que intervenga, esto nos lleva a estar en presencia de lo que la doctrina y jurisprudencia han denominado **coligamiento o conexidad contractual**, en virtud de la cual, se establece “...una excepción al principio, cada vez más débil, de la relatividad del negocio jurídico.

Entendemos por negocios jurídicos conexos o coligados aquellos en los cuales las prestaciones de la parte pasiva o deudora se satisfacen, no solo a través de la conducta de quien se compromete directamente, sino también mediante la participación de otros sujetos del derecho que colaboran o se integran para el respectivo cumplimiento¹...”

“...De este modo, es claro que los eventos genuinamente constitutivos de contratos coligados demandan un nexo o unión entre la finalidad y función de los distintos acuerdos con relevancia jurídica, de tal suerte que uno de ellos repercute sobre otro o respecto de todos, aunque también se puede presentar en el sentido de que dicha influencia recíproca, o bien, puede derivarse de un concurso simultáneo o de una secuencia de actos dispuestos en orden cronológico.

En este tipo de eventos, el aspecto distintivo es que los diferentes contratos se unen, esto es, relacionados como un todo; sin embargo, no puede confundirse el fenómeno de la coligación contractual con la existencia de varios contratos, entre las mismas partes, o con la presencia de varios actos jurídicos en el mismo

¹ Obligaciones. Alvaro Mendoza Ramírez, Pag 330. Editorial Temis 2020.

87

documento; pues, lo trascendente, se reitera, no es el número de convenios, ni el número de textos, sino el número de causas que atan las varias convenciones con un objetivo común o interrelacionado, teleología que debe brotar evidente para mirar el negocio, con pluralidad de contratos, como uno solo²...

Descendiendo al corretaje, es un negocio de intermediación en virtud del cual, una parte llamada corredor experta conocedora del mercado, contrae para con otra denominada encargante o interesada, la obligación de gestionar, promover, concretar o inducir la celebración de un negocio jurídico, poniéndola en conexión, contacto o relación con otra u otras sin tener relaciones de dependencia o mandato con ninguna de las partes. Los efectos vinculantes del corretaje respecto de la parte interesada, dependerán del negocio que celebre con el tercero para efectos de liquidar la gestión efectuada en lo que se denomina la comisión, por lo que, el contrato de corretaje y el que celebren los candidatos a parte estarán conexos, dependientes y ligados.

En el caso de autos, la labor de la demandante **ANA WALDINA ROZO** y del señor **JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE** se limitó a poner en contacto al demandado con la **CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A.**, no estuvieron para nada atentos a las tratativas que iniciaron, ni a las discusiones contractuales que culminaron con el **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**, es decir, no intervinieron en el negocio, su único y exclusivo interés ha sido percibir una comisión que al enterarse del negocio celebrado en los diferentes reclamos y dos solicitudes de conciliación, se niegan a comprender que el demandado no ha percibido ganancia alguna de ese negocio, que además, evidenció una condición resolutoria.

Ahora bien, en la demanda se afirma que los actores intervinieron en la normalización del predio y su viabilidad urbana, aseveración huérfana de prueba y que desvirtúan las pruebas documentales que se adjuntan con esta respuesta en donde queda claro que la **CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A.** de conformidad al acuerdo marco asumió toda esa labor.

En suma, no se causó la comisión a la que aspira la demanda, muchísimo menos por el valor que liquidan con fundamento de un cuestionable avalúo del inmueble, dado que, al patrimonio del demandado jamás ha ingresado la suma de **CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.000.000.00)** a partir de la cual se pueda liquidar el porcentaje de una comisión, en presencia de negocios jurídicos conexos y ligados como la intermediación del corretaje y el que celebren los candidatos a parte, la causación de la remuneración de los corredores, dependerá de la ganancia o provecho derivada del contrato que convenga el encargante del corretaje.

Abundando en razones, los demandantes expertos en el mercado inmobiliario desdibujan esa experiencia y conocimiento con los hechos que narran y las aspiraciones que plasman al no entender ni concebir lo que es una inversión, un proyecto, sujeto a las vicisitudes del futuro y a la incertidumbre de ganancia o pérdida, así como, tampoco comprender lo que es una transmisión de dominio temporal a título fiduciario para incrementar un fideicomiso.

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Casación Civil 5690 del 19 de diciembre de 2018. Radicado 11001-3103-032-2008-00635-01 con ponencia del Magistrado Luis Alfonso Rico.

INEXISTENCIA DE OBLIGACION A CARGO DEL DEMANDADO MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA AL NO CAUSARSE LA COMISION POR NO CUMPLIRSE LAS CONDICIONES SUSPENSIVAS DEL NEGOCIO INTERMEDIADO

El negocio celebrado entre el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA y la CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A., CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA, que afirma la demanda intermedio la demandante ANA WALDINA ROZO y afirma el suscrito apoderado participó el señor JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE, además de la condición resolutoria que se alega en los fundamentos fácticos y jurídicos de estas excepciones, también estaba sometido a una serie de condiciones suspensivas que generaban para el demandado ingresos a medida que esas condiciones se cumplían.

En efecto, la cláusula 14 en sus numeral 14.1 literales A y B del CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA describe las condiciones suspensivas a las que están sujetos los beneficios que obtendrá el extremo contractual propietario, aquí demandado por el aporte del predio al proyecto, disposición contractual que consigna:

“Cláusula 14°.-Beneficios:

14.1. Beneficios del Propietario:

- A. *Por el aporte del Lote al Proyecto Inmobiliario el Propietario tiene derecho a una suma de dinero equivalente al 7% sobre las Ventas Netas del Proyecto, como contraprestación del aporte del lote para el desarrollo del proyecto VIP y del 8% sobre las Ventas Netas del Proyecto, como contraprestación del aporte del lote para el desarrollo de los proyectos VIS, suma que será cancelada de la siguiente manera: 1) Un 5% del valor atrás establecido, como anticipo, pagadero contra el registro de la escritura pública de transferencia a título de aporte del Lote al Fideicomiso de Parqueo. 2) Un 10% del valor antes establecido, como anticipo, a la obtención del o de los actos administrativos debidamente ejecutoriados a través de los cuales la autoridad municipal competente apruebe el Plan General Urbanístico (PGU) y la Licencia de Urbanismo de la I Etapa de Urbanismo del Proyecto, que permitan por lo menos un desarrollo para el Lote en los términos mínimos establecidos en el parágrafo 1° de la cláusula 3ª de este Contrato. 3) El saldo, es decir, 85% del valor atrás establecido, pagadero contra la escrituración de las Unidades de Dominio Privado de cada Conjunto, pagaderas dentro del mes siguiente a la fecha de su escrituración.*
- B. *El cincuenta por ciento (50%) de la Utilidad Neta del Proyecto, a la liquidación de cada Proyecto levantado en cada Manzana, siempre y cuando la caja del Proyecto lo permita, teniendo en cuenta que para la construcción de las primeras Manzanas puede llegar a existir una sobre inversión en las obras de urbanismo requeridas que se tendrán que cargar a etapas constructivas futuras del Proyecto.* (Se subraya).

En resumen, las condiciones suspensivas que generaban beneficios para el propietario, aquí demandado son las siguientes:

- El cinco por ciento (5%) del valor que las partes estimaron del predio que se pagaban a título de anticipo pagadero contra el registro de la escritura pública de

parqueo del lote. Esta condición se colmó, al propietario se le pagó el anticipo, sin embargo, por no haber superado la etapa de adopción opera condición resolutoria que según el texto del contrato implica devolución del anticipo.

- El diez por ciento (10%) del valor que las partes estimaron del predio que se pagarían como anticipo contra la obtención de los actos administrativos debidamente ejecutoriados a través de los cuales la autoridad municipal competente apruebe el Plan General Urbanístico (PGU) y la Licencia de Urbanismo de la I Etapa de Urbanismo del Proyecto, que permitan por lo menos un desarrollo para el Lote en los términos mínimos establecidos en el parágrafo 1º de la cláusula 3ª de este Contrato. Esta condición no se cumplió, a la fecha los actos administrativos referidos en este aparte contractual no se han proferido, cabe resaltar que se requería para esos actos la concertación ambiental con la CAR Cundinamarca como requisito previo, actuación administrativa que fue archivada ante desistimiento tácito del interesado.
- El saldo del ochenta y cinco por ciento (85%) del valor que las partes estimaron del predio que se pagarían contra la escrituración de las Unidades de Dominio Privado de cada Conjunto, condición suspensiva que no se colmó, puesto que nose desarrolló urbanización alguna ante la ausencia de la concertación ambiental, adopción del plan parcial, licencias de urbanismo y los otros permisos para ejecutar un proyecto de soluciones de vivienda.

Respecto a la remuneración de los negocios intermediados por los corredores que sean celebrados bajo condición, el artículo 1343 del Código de Comercio con toda claridad consagra:

“Cuando el negocio se celebre bajo condición suspensiva, la remuneración del corredor sólo se causará al cumplirse la condición; si está sujeta a condición resolutoria, el corredor tendrá derecho a ella desde la fecha del negocio...” (Se resalta y subraya).

Esta disposición a no dudarlo, constituye una hipótesis del coligamiento o conexidad contractual que se alegó en la otra excepción, circunstancia en la que dos negocios están ligados, conexos y dependientes, de tal forma que los efectos de uno de los negocios están llamados a extenderse al otro del cual depende, lo que desvirtúa por completo lo afirmado en el hecho 25 de la demanda, corresponde al siguiente tenor:

“La gestión encomendada y llevada a cabo por mis poderdantes se realizó de manera exitosa, porque entre las partes interesadas en comprar y vender llegaron a una negociación; por tal razón resulta vano que, como se ha sugerido, el resultado final no fue una venta sino un fideicomiso, como se relacionó; lo cierto es que puede dársele el nombre que a bien tenga respecto del negocio jurídico, la gestión encomendada se cumplió y fue satisfactoria para las partes, y en consecuencia de ello mis poderdantes deben ser remunerados por la gestión pactada y cumplida.” (Se resalta).

FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA DEL DEMANDANTE PAULINO VASQUEZ GONZALEZ

Tal como se consignó en el pronunciamiento sobre las pretensiones y en la respuesta a algunos de los hechos, el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA fue contactado inicialmente por el señor JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE y posteriormente este mismo señor junto con la demandante ANA WALDINA ROZO iniciaron labores de promoción del inmueble de propiedad del demandado.

Con toda claridad, la labor de promoción del predio la encomendó el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA a los señores JOSE RAFAEL

MAYORGA LUQUE y ANA WALDINA ROZO, en ningún momento ni bajo circunstancia alguna esa gestión fue acordada con el demandante **PAULINO VASQUEZ GONZALEZ**, situación ésta que desvirtúa la legitimación en la causa que desarrolla este sujeto procesal al integrar la parte activa de este proceso.

Ahora bien, que la demandante **ANA WALDINA ROZO** haya integrado al equipo de su gestión al señor **VASQUEZ GONZALEZ** no es para nada una circunstancia que lo legitime para demandar al señor **DELGADO PIEDRAHITA**, dado que, se repite, mi poderdante nunca celebró contrato o acuerdo con ese sujeto procesal.

Ante la presentación de la demanda por más de un pretendido corredor, se debe aplicar el tercer inciso del artículo 1341 del Código de Comercio, disposición a cuyo tenor:

“Cuando en un mismo negocio intervengan varios corredores, la remuneración, se distribuirá entre ellos por partes iguales, salvo pacto en contrario.”

El escrito de demanda en sus hechos y pretensiones, nada dice relativo a pactos en contrario de los actores, reclaman una sola pretensión, empero, ratifico esta excepción de falta de legitimación activa del demandante **PAULINO VASQUEZ GONZALEZ**.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Las anteriores excepciones equivalen y se traducen en el cobro de lo no debido, dado que, como se ha expuesto con todo fundamento y claridad la comisión a la que aspiran los demandantes no se causó, en consecuencia, está probada la excepción de cobro de lo no debido.

ACTOS PROPIOS Y MALA FE DE LOS DEMANDANTES

La ejecución de los contratos debe estar presidida por el postulado y principio indiscutible de la buena fe, que tiene consagración legal, desarrollo jurisprudencial y doctrinal.

Legalmente la buena fe la consagran los códigos civil en el artículo 1603 y de comercio en el artículo 871 en los siguientes términos:

“Artículo 1603.- Ejecución contractual de buena fe. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.”

“Artículo 871.- Principio de la buena fe. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no solo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.”

Los aquí demandantes se presentan como corredores inmobiliarios que intermediaron un negocio de ese linaje entre el demandado y la **CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A.** en el año 2016, que además colaboraron en la normalización del predio y hacerlo viable para un desarrollo urbano.

En contravía de sus propios actos y de un actuar ceñido a la buena fe, se tiene que, los demandantes en la etapa de socialización del proyecto en la Alcaldía Municipal de Sibaté, en julio del año 2018, por intermedio de su apoderado **WILLIAM RAFAEL BURGOS CALDERÓN** presentaron en esa socialización constancia de no acuerdo de la Procuraduría General de la Nación en Bogotá, así como plasmaron cuestionamiento al proyecto por el no pago de la comisión y su decisión irrevocable de acudir a la justicia ordinaria, pidiendo en

la demanda medida cautelar de registro de demanda, en el predio que desarrollará el proyecto.

Esta conducta es contraria desde todo punto de vista a un corredor inmobiliario que cuestiona el negocio que afirma, ayudó a concebir, se reitera, desconoce sus propios actos, actúa de mala fe lo que encuentra respaldo doctrinal y jurisprudencial en las siguientes líneas.

El Profesor y tratadista, CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO, al abordar el estudio de la doctrina de los actos propios y su proyección en la esfera del derecho de los contratos, respecto a los presupuestos para su aplicación, ha consignado:

"...Grosso modo, por lo tanto, la cabal aplicación de la doctrina de los actos propios exige que exista, como mínimo a) una conducta o comportamiento relevante que, por sus connotaciones, previamente infunda o suscite una confianza legítima en el otro contratante; b) que irrumpa en el cosmos factual una actuación que, a posteriori, contrarie o menoscabe dicha confianza primigenia que objetivamente se ha mancillado o pretendido mancillar en virtud de una falta de coherencia respecto de una o varias conductas anteriores; c) que este último actuar sea intrínsecamente trascendente y, por ende, dueño de virtualidad jurídica, y d) que exista identidad de los sujetos (emisor y receptor)³..."

Al desarrollar el literal b, de los presupuestos el tratadista dice:

"...En general, suele apellidarse a este segundo presupuesto, de modo muy conciso –aun cuando muy amplio–, como la pretensión contradictoria, queriendo con ello denotar el advenimiento de una conducta posterior objetivamente incompatible con la previa, ambas emanadas de la misma parte, en momentos distintos y con finalidades propias que, entre sí, abiertamente colisionan, a fortiori, cuando se esgrime o se acude a ella (la ulterior).

Por consiguiente, en función de la anunciada incompatibilidad conductual, es que se impone el rechazo del actuar incoherente, por manera que la pretensión esgrimida, lato sensu, el designio del sujeto voluble se torna inaceptable, tanto en lo sustancial como en lo procesal, siendo entonces conducente desestimar su formulación e impedir que despliegue sus efectos, in abstracto procedentes, pero in concreto perniciosos y huérfanos de equidad. He ahí, en apretada síntesis, la razón

³ Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. La doctrina de los actos propios y su proyección en el derecho de los contratos. Estudios de Derecho Privado, Tomo I, Liber Amicorum en homenaje a Cesar Gómez Estrada, Editorial Universidad del Rosario 2009.

de la secuela dimanante de un acto vacío de coherencia, y desconectado del postulado de la buena fe, lato sensu⁴...”

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con respecto a la doctrina de los actos propios, ha considerado lo siguiente:

“...dentro del ordenamiento civil patrio la noción de buena fe suele ser contemplada (...) desde diversas perspectivas distintas, una de ellas, (...) como una regla de conducta, es decir como la exigencia de comportarse en el tráfico jurídico con rectitud y lealtad, en cuyo caso, (...) la buena fe se vislumbra como un genuino hontanar de normas de comportamiento no formuladas positivamente pero implícitas en el ordenamiento que, por consiguiente, ante una situación dada, le imponen al sujeto una conducta determinada con miras a no agraviar los intereses jurídicos ajenos. Desde este punto de vista, la buena fe genera deberes y se califica cotejándola con un prototipo abstracto colocado en el contorno social de la persona. Refiriéndose a estos aspectos de la buena fe, ha dicho la Corporación que “en tratándose de relaciones patrimoniales, la buena fe se concreta, no solo en la convicción interna de encontrarse la persona en una situación jurídica regular, aun cuando, a la postre, así acontezca, como sucede en la posesión, sino también, como un criterio de hermenéutica de los vínculos contractuales, amén que constituye un paradigma de conducta relativo a la forma como deben formalizarse y cumplirse las obligaciones. Todo lo anterior sin dejar de reglas tales como aquellas que prohíben abusar de derechos o actuar contrariando los actos propios, entre otras, que en la actualidad dada su trascendencia, denotan un cariz propio, encuentran su fundamento último en la exigencia en comento”... (Sentencia del 9 de agosto de 2000, Exp 5372)⁵...”

VII- OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en el artículo 206 del Código General del Proceso, OBJETO EL JURAMENTO ESTIMATORIO de la parte demandante.

El juramento estimatorio allegado en escrito diferente a la demanda al haber sido inadmitida consigna:

“JURAMENTO ESTIMATORIO

Bajo la gravedad del juramento, me permito presentar el juramento estimatorio de la siguiente manera:

⁴ Ibidem

⁵ Sentencia del 2 de febrero de 2005. Expediente 9124-02

4º) A los demandantes, “**expertos**” en el **mercado inmobiliario**, se les explicó e ilustró en las oportunidades en que reclamaron y en las dos (2) audiencias de conciliación que convocaron, el proyecto de urbanización por el cual reclaman, es más, la demanda en sus hechos así lo confiesa, su actitud nunca ha estado dirigida a conocer el proyecto, únicamente a reclamar una comisión que no se causó y a impedir la ejecución del contrato, que afirman intermediaron, tal como se plasmó en la excepción de mala fe contractual.

En los anteriores términos ha quedado **EXPRESAMENTE OBJETADO EL JURAMENTO ESTIMATORIO**, en consecuencia, el valor estimado por la parte demandante no puede tenerse para nada como prueba de indemnización, compensación o pago de frutos.

Ruego que la sentencia que ponga fin al proceso, imponga con todo rigor la sanción del inciso 4° de la artículo 206 del Código General del Proceso en el evento de declarar probada esta objeción.

VIII- PETICION DE PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE

Comendidamente solicito que en la audiencia del artículo 372 del Código General del Proceso, los demandantes absuelvan interrogatorio de parte que el suscrito apoderado les formulará.

DOCUMENTALES

Pido se les proporcione el valor correspondiente y se aprecien por el Señor Juez, los siguientes documentos:

1º) Copia del CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA celebrado entre el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA y PRODESA Y CIA S.A. (28 folios). Este documento por ahora, tiene el valor probatorio del artículo 261 del Código General del Proceso, prueba que se podrá perfeccionar en la declaración que se solicita a la representante legal de PRODESA y prueba por informe solicitada a esa entidad.

2º) Copia de la Resolución CAR CUNDINAMARCA 4578 dictada el 27 de diciembre de 2019, por medio de la cual se declara desistimiento tácito y archivo del proceso de concertación de los asuntos ambientales del proyecto del Plan Parcial Cartagena Municipio de Sibaté. (5 folios).

3º) Registro fotográfico del inmueble. (2 folios).

PRUEBA POR INFORME

Con fundamento en el artículo 275 del Código General del Proceso, el suscrito aporta con esta contestación derechos de petición formulados virtualmente a las siguientes entidades, a efecto que sea remitida documentación pertinente para este proceso:

1º) A la Fiduciaria Alianza S.A. para que expida copia de la carta de instrucciones del fiduciante MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, del fideicomiso y de la constitución de patrimonio autónomo de fecha 19 de agosto de 2016. (Se adjunto correo electrónico que contiene derecho de petición y prueba por informe)

2º) A la CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A. para que expida copia del CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA celebrado entre el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA y PRODESA Y CIA S.A., de todos los documentos del proyecto Cartagena y la gestión realizada durante el plazo de adopción del proyecto ante el Municipio de Sibaté y la Corporación Autónoma

91

Regional de Cundinamarca.(Se adjunto correo electrónico que contiene derecho de petición y prueba por informe)

DECLARACION DE TERCEROS

Solicito decretar los testimonios de los siguientes terceros, mayores de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá a excepción del testigo JOSE RAFAEL MAYORGA cuyo domicilio es el Municipio de Sibaté.

CARLOS EDUARDO PINTO mencionado en la demanda, se desempeñó como arquitecto de la constructora PRODESA Y CIA S.A. fue el profesional que recomendó a esa entidad analizar el predio del demandado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario

Ladirección electrónica en la que puede ser citado esgetaruas@gmail.com

LILIANA POSADA arquitecta directora de suelos dela constructora PRODESA Y CIA S.A. fue la profesional que lideró la gestión ante la CAR CUNDINAMARCA y el Municipio de Sibaté.

Ladirección electrónica en la que puede ser citada esposada.la@prodesa.com

ANGELA XIMENA RAMIREZ representante legal de la constructora PRODESA Y CIA S.A. suscribió el CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA y la Escritura Pública 2704 otorgada el 27 de agosto de 2016 en la Notaría 47 del círculo de Bogotá

Ladirección electrónica en la que puede ser citada esramirez.ax@prodesa.com

JOSE RAFAEL MAYORGA persona que intervino junto con la demandante ANA WALDINA ROZO en la promoción del predio del demandado, aparece en dos documentos de la demanda, la conciliación celebrada en la Procuraduría General de la Nación, comunicación y la cuenta de cobro radicada al demandado el 24 de enero de 2017

Ladirección electrónica en la que puede ser citado esjosemaria4544@hotmail.com

CARLOS VILLA asesor del demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA en el desarrollo del proyecto quien asistió a unas veinte (20) reuniones en la constructora PRODESA Y CIA S.A.

Ladirección electrónica en la que puede ser citado escarlovilla@hotmail.com

Esta solicitud de declaración e terceros cumple lo dispuesto en el artículo 212 del Código General del Proceso, por lo que comedidamente solicito su decreto y práctica.

CONTRADICCION DICTAMEN PERICIAL

Con fundamento en el artículo 228 del Código General del Proceso, comedidamente solicito se ordene la comparecencia del perito JUAN FRANCISO ESCBAR CHAVEZ quien realizó avalúo del predio de propiedad del demandado, allegado con la demanda. Para ejercer el derecho de contradicción.

IX- NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la secretaría del despacho, en la calle 12 No. 7-32 Oficina 1303y en el correo electrónico juanchozarate@yahoo.es teléfono 3099000.

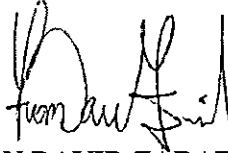
El demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA recibirá notificaciones en la calle 112 No. 1-10 Torre 2 apartamento 601 en Bogotá y correo electrónico mjdelgadopedrahit@gmail.com

X- RADICACION CONTESTACION DE DEMANDA

El Decreto 806 e fecha 4 de junio de 2020 *“Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”* en sus artículos 2 y 3 regulan el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones y los deberes de los sujetos procesales en relación con las tecnologías de la información y las comunicaciones respectivamente.

Este memorial y sus anexos se envía desde mi dirección de correo electrónico juanchozarate@yahoo.es a la dirección del correo electrónico del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá ccto07bt@ccendoj.ramajudicial.gov.co así como a la dirección de correo electrónico del ilustre apoderado de la parte demandante everthabogado@hotmail.com

Del Señor Juez, con todo respeto y consideración,



JUAN DAVID ZÁRATE LOPEZ

C.C. No. 79.488.743 de Bogotá

T.P. No. 84.962 del C.S. de la J.

92

Proceso verbal 2019-00400-00

Juan David Zarate <juanchozarate@yahoo.es>

Vie 10/07/2020 3:43 PM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto07bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (23 MB)

Respuesta demanda 2019-00400.pdf; Pruebas proceso 2019-0040.PDF;

Respetados
Señor Juez
Señor Secretario

Radicación: 2019-00400. Demandantes: Ana Waldina Rozo y otro. demandado: Mauricio Jose Delgado Piedrahita

Adjunto dentro del término de traslado de la demanda respuesta a demanda y pruebas que acompaño y solicito en esa respuesta.

Soy el apoderado del demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA.

Estos mismos documentos se los remití al apoderado de la parte demandante cuyo correo electrónico es everthabogado@hotmail.com

JUAN DAVID ZARATE LOPEZ
C.C. No. 79.488.743 de Bogotá
T.P. No. 84.962 del C.S. de la J.
Celular 3123500727
juanchozarate@yahoo.es