

## RADICACIÓN MEMORIAL (2019-380)

Jessica Cábrera Cano <jcabrera@jcabg.com>

Mar 4/05/2021 4:36 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto05me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: carloscale@callevergara.com <carloscale@callevergara.com>; Juan Enrique Castro Arango

<gerencia@odontoespecialistas.com>; Viviana Sanint Cerezo <directora@odontoespecialistas.com>; Juan Camilo Deossa Siuta

<cdeossa@jcabg.com>; Document Management <cad@jcabg.com>

📎 1 archivos adjuntos (6 MB)

04.05.21 MEMORIAL APORTA DICTAMEN DE CONTRADICCIÓN Y ANEXOS 2019-380.pdf,

Buenas tardes, me permito radicar por medios digitales el siguiente memorial.

Señores

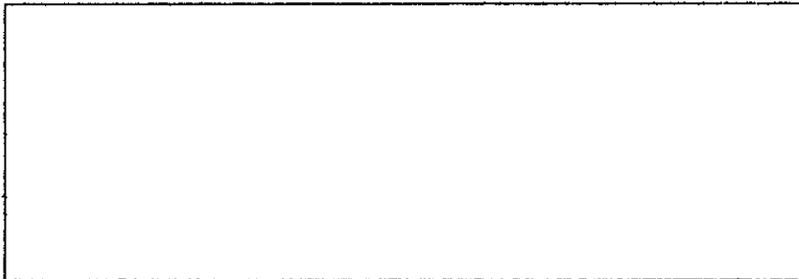
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Referencia: Declarativo  
Demandante: Viviana Sanint Cerezo y otros  
Demandado: Promotora Bosque Plaza S.A.S. y otros  
Radicado: 0500131032019003800

Asunto: Cumplimiento auto - Aporta dictamen pericial de contradicción elaborado por el profesional Hermenegildo Higuita Monsalve y anexos.

Por favor acusar recibo.

Muchas gracias,



*La información contenida en este mensaje y sus archivos anexos es estrictamente confidencial y pertenece en forma exclusiva a Cabrera Abogados. Si obtiene esta transmisión por error por favor destruya su contenido y avise al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización y divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus, Cabrera Abogados no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados y uso de este material,*

12/5/2021

Correo: Juzgado 05 Civil Circuito - Antioquia - Medellin - Outlook

*siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.*

***Par favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.***

Medellín, 04 de mayo de 2021

Señores

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

**Referencia:** Declarativo  
**Demandante:** Viviana Sanint Cerezo y otro  
**Demandado:** Bemsá Propiedad Raíz S.A.S. y otro  
**Radicado:** 05001310300520190038000

**Asunto:** Cumplimiento auto - Aporta dictamen pericial de contradicción elaborado por el profesional Hermenegildo Higuíta Monsalve

**Jéssica Cabrera Cano**, mayor de edad, abogada en ejercicio, actuando en el presente acto en calidad de apoderada judicial de las sociedades **Bemsá Propiedad Raíz S.A.S.** y **Promotora Bosque Plaza S.A.S.**, de forma oportuna y respetuosa, en los términos del auto del 06 de abril del 2021, notificado por estados del 07 del mismo mes y año, por medio del cual, el despacho otorgó a mis poderdantes, el término de 20 días para aportar un dictamen pericial de contradicción, el cual, se vence el 05 de mayo de 2021, me permito aportar copia del dictamen pericial elaborado por el profesional Hermenegildo Higuíta Monsalve, que tiene como finalidad contradecir la experticia realizada por el arquitecto Andrés Báez Sandoval.

En los anteriores términos, hemos dado cumplimiento a la carga indicada por el despacho dentro del término establecido en la enunciada decisión. En los términos del Decreto 806 de 2020, me permito indicar que el correo electrónico del perito referenciado es: [hermenhiguíta@gmail.com](mailto:hermenhiguíta@gmail.com) y su teléfono de contacto 3108485749.

**Anexo**

- Dictamen pericial de contradicción elaborado por el profesional Hermenegildo Higuíta Monsalve con sus respectivos anexos.

Atentamente,



**Jéssica Cabrera Cano**  
T.P. 188.386 del C.S. de la J.

TDC

04.05.21 MEMORIAL APORTA DICTAMEN DE CONTRADICCIÓN 2019-380.....	1
DICTAMEN PERICIAL.....	2
DECLARACIÓN EXPRESA DE IMPARCIALIDAD.....	14
ACTA DE GRADO INGENIERIO.....	15
DIPLOMA ABOGADO.....	16
TARJETA PROFESIONAL.....	17
CERTIFICACION.....	18
BROKER.....	19
REFERENCIA LONDOÑO GOMEZ.....	25
REFERENCIA SANTA JUANA.....	26

Medellín, mayo 5 de 2021

Señores

Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín

Ciudad

Referencia: Proceso verbal  
Demandante: Viviana Sanint Cerezo y otro  
Demandado Promotora Bosque Plaza S.A.S  
Radicado: 2019-380  
Asunto: Dictamen Pericial

Atendiendo a la solicitud recibida de **Bemsa S.A.S y Promotora Bosque Plaza S.A.S.** referida a que se le brinde un dictamen pericial de controversia frente a las conclusiones rendidas en el dictamen pericial rendido por el Arquitecto Pablo Andrés Baez con respecto a la transferencia a un tercero a título de beneficio de la Burbuja No. 12, del segundo piso del Centro Comercial Plaza Arrayanes P.H, me permito rendir dictamen pericial en los siguientes términos:

**I. DOCUMENTOS SUJETOS A ESTUDIO:**

- Acuerdo precontractual suscrito el día 31 de Julio de 2015
- **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. PLAZA ARRAYANES PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO PLAZA ARRANES, EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA BURBUJA NO. 12 PISO 2, suscrito el día 04 de agosto de 2015**
- **OTRO SI AL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS, suscrito el día 12 de Noviembre de 2015**
- ACTA DE ENTREGA suscrito el día 21 de Marzo de 2018
- Demanda verbal de responsabilidad civil

- Contestación de la demanda
- Excepciones y contestación
- DICTAMEN PERICIAL rendido por Arquitecto Pablo Andrés Baez
- Licencias otorgadas al proyecto.

## II. RESUMEN DEL DICTAMEN RENDIDO POR EL ARQ. PABLO ANDRÉS BAEZ:

En el dictamen pericial rendido se afirma que la inclusión de nuevas burbujas en el Centro Comercial, implicó una supuesta alteración de “las características tenidas en cuenta por el demandante en factibilidad evaluada al momento de la firma del Acuerdo Precontractual realizado el 31 de julio de 2015. Cuando se habla de unidades inmobiliarias se describe la burbuja como unidad, no como cantidad de unidades, la burbuja como unidad no debió ser alterada en diseño, calidad y área, más teniendo en cuenta que ya existe una normatividad aprobada para el proyecto arrayanes con un diseño, una calidad y un área específica”. Indica que este cambio debió informarse a los demandantes.

Considero que lo afirmado en el dictamen es completamente contrario a la experiencia normal de comercialización de los inmuebles, que no es ajustada a la realidad y que desconoce la claridad de los documentos suscritos, la naturaleza de la modificación realizada y la normalidad de este tipo de cambios en un proyecto comercial, sin que pueda ser calificada como una alternación significativa. Al contrario, fue un cambio positivo orientado a una estrategia de normal uso en el posicionamiento de un centro comercial, como es la dinamización y creación de mayor afluencia de público, que redundaría en el beneficio de todas las burbujas y el comercio en general.

Al contrario de lo indicado en el dictamen rendido: (i) no estamos frente a un cambio que debía ser informado, ni frente a modificación alguna en la unidad inmobiliaria adquirida (ii) no hay prueba de la supuesta importancia y trascendencia que el número de burbujas tenía o tuvo para el demandante pues dicha causa no se expresó ni compartió en ningún momento, (iii) hubo clara aceptación y recibo de los demandantes frente a la burbuja recibida, a sabiendas del mayor número de ellas y (iv) no hubo afectación de los intereses de los demandantes, al contrario una estrategia de dinamización de normal uso en los proyectos inmobiliarios de centros comerciales.

### III. RECUENTO DE LOS ANTECEDENTES

1. Los señores VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO, el día 31 de Julio de 2015 suscribieron con la Sociedad BEMSA PROPIEDAD RAIZ un acuerdo precontractual en el cual plasmaron las condiciones de la compra de un inmueble ubicado en el CENTRO COMERCIAL PLAZA ARRAYANES P.H., del municipio de Itagüí, el cual se identificó como la "BURBUJA B0012 (NIVEL 2), con un área de 10,15 metros cuadrados y un precio inicial de \$282.982.000 de pesos, cuyo precio final luego de descuentos fue de \$280.000.000 de pesos".
2. Las partes contratantes suscribieron el acuerdo precontractual o precontrato que consta de tres (3) hojas firmando los señores VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO, cada una de las hojas del citado documento, que comprendía adicionalmente las especificaciones de materiales y acabados unidades tipo y el plano de referenciación del segundo nivel para la época del contrato, dejando indicado el inmueble BURBUJA B0012 (NIVEL 2), que se pretendía adquirir.
3. Las parte intervinientes en el acuerdo precontractual fueron, La Sociedad Promotora BOSQUE PLAZA S.A.S. y el corredor inmobiliario BEMSA S.A.S., como intermediario entre la sociedad promotora y los señores VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO.
4. En el precitado acuerdo precontractual, en la hoja de las especificaciones de materiales y acabados unidades tipo se convino y aceptó expresamente con las firma de las partes contratantes, lo siguiente:

Nota 1: El número de locales, sus áreas y espacios pueden variar dependiendo de las condiciones y requerimientos del diseño arquitectónico.  
(subraya fuera de texto).



5. Posteriormente el día 04 de agosto de 2015, se suscribió en la referida fecha, *entre* *Procuraduría Jurídica Inmobiliaria* los demandantes señores VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO quienes para los efectos del contrato se denominan EL CESIONARIO O BENEFICIARIO DE ÁREA y PROMOTORA BOSQUE PLAZA S.A.S., quienes para los efectos del contrato se denominan EL CEDENTE o el FIDEICOMITENTE, el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. PLAZA ARRAYANES PARA LA VINCULACIÓN AL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO PLAZA ARRANES, EN CALIDAD DE BENEFICIARIO DE ÁREA BURBUJA NO. 12 PISO 2, referencia No. 00000000987, documento que formalizó el acuerdo precontractual sobre la compra de la BURBUJA B0012 (NIVEL 2), con un área de 10,15 metros cuadrados ubicada en el CENTRO COMERCIAL PLAZA ARRAYANES P.H., del municipio de Itagüí.
6. En el documento indicado anteriormente en el Numeral 1 de las consideraciones, se indicó lo siguiente: Se deja expresa constancia que el proyecto podrá ser susceptible de variaciones cuando así lo decidiere el FIDEICOMITENTE sin que para tales efectos se requiera aprobación del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Sobre este punto, hay que indicar al despacho que el acuerdo precontractual celebrado entre las partes, se consolidó de manera definitiva en el "Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio dentro del Fideicomiso P.A. Plaza Arrayanes para la vinculación al proyecto inmobiliario denominado "Plaza Arrayanes" en calidad de beneficiario de área Burbuja No. 12 – Piso Dos (2)" (Minúsculas propias), identificado con la referencia N° 00000000987, y suscrito el 04 de agosto de 2015. En la Cláusula Primera se lee:

"PRIMERA. DEFINICIONES. Los términos utilizados en el texto del presente contrato tendrán el significado que se les asigne en esta cláusula (...)

**12. PROYECTO:** Proyecto Inmobiliario destinado a comercio, denominado PLAZA ARRAYANES conformado como se establece en la consideración primera de este contrato

**13. UNIDAD INMOBILIARIA:** Es la unidad inmobiliaria tipo BURBUJA COMERCIAL número 12, ubicada en el Piso Dos (2) resaltante del PROYECTO, con respecto a la(s) cual(es) se encuentra vinculado el derecho



de beneficio que será cedido al BENEFICIARIO DE AREA según los términos de este contrato y cuyas especificaciones técnicas, características y diseño se especifican en el ANEXO DE ESPECIFICACIONES el cual hace parte integral del presente contrato. (...) (Subrayas fuera del texto original)

En cláusula once del mismo, el beneficiario del área realiza las siguientes declaraciones con la suscripción del presente contrato:

**“(...) DÉCIMA PRIMERA: DECLARACIONES DEL BENEFICIARIO DE ÁREA: EL BENEFICIARIO DE AREA de manera expresa manifiesta con la suscripción del presente contrato que: (...)**

6. Conoce y acepta que EL PROYECTO puede ser modificado por EL FIDEICOMITENTE, sin autorización del BENEFICIARIO DE AREA, siempre y cuando el cambio no signifique una alteración significativa del diseño, calidad y área de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a las que se vincula, o siempre y cuando esos cambios hayan sido requeridos por autoridad competente o los mismos obedezcan a condiciones del mercado que hagan necesario modificar un material ofrecido por otro de igual o mejor calidad. (...)

Al dar lectura a la cláusula transcrita, se logra identificar que, el fideicomitente, es decir, Promotora Bosque Plaza S.A.S., solo necesitará autorización del beneficiario del área, es decir, los señores Viviana Sanint Cerezo y Juan Enrique Castro, para modificar el proyecto, entendido este como el Centro Comercial Plaza Arrayanes, siempre y cuando, esa modificación implique una alteración significativa en el diseño, calidad o área de la Unidad Inmobiliaria, es decir, de la Burbuja No. 12. De todo lo expuesto en la demanda, al igual que, de las pruebas aportadas, se logra identificar que, en ningún momento al instalar las diez burbujas adicionales, se cambió el diseño individual de la burbuja, o se cambió de área o se disminuyó su calidad, por el contrario, todas las condiciones del mismo siguieron iguales, por lo que, no es cierto las afirmaciones hechas en los distintos escritos enunciados, y se advierte nuevamente al juzgado, que la afirmación realizada en el dictamen referido es a todas luces, inadecuada.

En el dictamen pericial realizado por el arquitecto Báez Sandoval, se logra advertir que, no hay una respuesta clara, en la que, se logre identificar como esa instalación modificó el diseño, calidad o área particular de la burbuja No,12, tan solo se limita a decir, que fue un incumplimiento sin profundizar al respecto. Sólo se hace mención al siguiente aparte del documento precontractual:

**“Los planos y áreas están sujetos a cambios por modificaciones técnicas necesarias durante el desarrollo del proyecto, sin afectar las condiciones del negocio y con**



previo aviso a el inversionista. La nomenclatura es provisional, puede variar según lo indiquen las entidades municipales.” (Minúsculas propias)

Sin embargo, omite referirse a una clausula posterior del mismo acuerdo precontractual, en el cual, se indica que la totalidad de las condiciones del negocio se establecerán en el contrato de cesión de derechos de beneficio, es decir, el documento, por el cual, se regirían toda la relación sería el “Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio dentro del Fideicomiso P.A. Plaza Arrayanes para la vinculación al proyecto inmobiliario denominado “Plaza Arrayanes” en calidad de beneficiario de área Burbuja No. 12 – Piso Dos (2)” (Minúsculas propias), en el cual, ya se explicó el alcance de la notificación previa de las modificaciones. Veamos:

“NOTAS: Estas son las notas aclaratorias para el inicio de la negociación, la totalidad de las condiciones del negocio, se establecerán más adelante en el contrato de cesión de derechos de beneficio dentro del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Plaza Arrayanes”

Hecho que incluso fue advertido en uno de los planos aportados en la demanda y contestación que indicaba lo siguiente:

“NOTA. Estas imágenes son ilustrativas, pueden presentar modificaciones, además contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no comprometen a la sociedad vendedora/ Proyecto por etapas”

Adicionalmente se aclara que, en el giro ordinario de los negocios propios del sector inmobiliario, es común que se modifiquen las condiciones de planteamiento del Centro Comercial, sin afectar el área y demás calidades particulares de las unidades inmobiliarias, bien sea por orden de autoridad competente, por imprevistos, temas estructurales o financieros, lo cual, en ningún momento resulta ser reprochable, y es extraño que el Fideicomitente del proyecto, tenga que pedir autorización a los beneficiarios del área para hacer cualquier modificación sobre el mismo proyecto. En este caso no se observó ningún documento precontractual en que los demandantes manifestaran la trascendencia que para ellos tuviera o no, un número determinado de burbujas en el centro comercial.

7. El valor del inmueble objeto de la venta, esto es la suma de \$280.000.000, fueron cancelados en su totalidad por los señores Viviana Sanint Cerezo y Juan Enrique Castro Arango y recibidos por la sociedad PROMOTORA BOSQUE PLAZA S.A.S.
8. El inmueble fue entregado por la Sociedad PROMOTORA BOSQUE PLAZA S.A.S., a los beneficiarios de área señores VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE



CASTRO ARANGO, conforme con lo dispuesto en el **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO**, el día 21 de marzo de 2018. En el Acta de recibo no se observan observaciones, por lo que, la unidad inmobiliaria fue recibida a satisfacción al considerarla acorde al área, calidades y demás características ofrecidas.

9. Actualmente cursa una demanda civil en el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN proceso Verbal Declarativo instaurado por VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO en contra de la Sociedad PROMOTORA BOSQUE PLAZA S.A.S, y la Sociedad BEMSA PROPIEDAD RAIZ bajo el radicado: 0500131030052019-00380-00.
10. El proyecto fue desarrollado por la sociedad Promotora Bosque Plaza S.A.S., y la Sociedad BEMSA S.A.S, funge en este acuerdo como tercero intermediario comercial.
11. Ni en el acuerdo precontractual, ni en el contrato de cesión de derechos de beneficio, ni en su otro sí, se estableció como causa esencial de la negociación sobre la burbuja No. 12 ubicada en el piso segundo del Centro Comercial, que se garantizara un número determinado de las restantes burbujas ubicadas en CENTRO COMERCIAL PLAZA ARRAYANES P.H.
12. No existe constancia escrita o prueba documental o verbal alguna de que se hubiere pactado con los demandantes garantizar y reservar un número de burbujas específico ni mucho menos que en algunos pisos existiera un menor número de ellas.
13. Tanto en el Acuerdo Precontractual como en el plano suscrito por los beneficiarios de área señores VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO, se indicó claramente la posibilidad de modificaciones.
14. La cláusula décima primera numeral 6 del Contrato de Cesión de Derechos de Beneficio, en las DECLARACIONES EL BENEFICIARIO DE ÁREA, en que se lee que "conocen y aceptan que EL PROYECTO puede ser modificado por el



FIDEICOMITENTE, sin autorización del BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando el cambio no signifique una alteración significativa del diseño, calidad y área de la (s) unidad(es) inmobiliaria(s) a las que se vincula” (pág. 41)

Conforme con lo anterior y teniendo en cuenta específicamente lo consignado en el acuerdo precontractual suscrito el día 31 de Julio de 2015, en la hoja de las especificaciones de materiales y acabados unidades tipo, se convino y aceptó expresamente con las firmas de las partes contratantes, lo siguiente:

Nota 1: El número de locales, sus áreas y espacios pueden variar dependiendo de las condiciones y requerimientos del diseño arquitectónico.

Dentro del proceso constructivo y desarrollo de inmuebles y en especial con destinación comercial o mixta, debe tenerse en cuenta por los promotores comerciales y los constructores el mejor aprovechamiento de áreas vendibles dentro del proyecto, atendiendo a la normatividad urbanística del Municipio.

Es por eso que al presentar el proyecto inicial, con la licencia de urbanismo y solicitadas las licencias de construcción, puede el promotor comercial y los constructores adelantar variaciones a la licencia y a planos, teniendo en cuenta los índices de construcción y de ocupación que se dan a cada lote urbanizable, aprovechando áreas comunes y de servicios que permitan atender la necesidad de las áreas comunes, pero adicionalmente la creación de nuevas unidades de dominio privado para la generación de renta o utilidades dentro del proyecto, teniendo en cuenta los índices de construcción y ocupación que consagra la norma urbanística para el lote.

Estos aprovechamientos se establecen en términos de densidad, altura máxima y/o índices de ocupación y construcción. Las cifras son el resultado del análisis de la morfología del sector, su potencial de desarrollo, el modelo de ciudad y regulan las densidades máximas permitidas.

Se entiende por **Índice de ocupación (I.O.)** como la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote.

Se entiende por **Índice de construcción (I.C)**, el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote. Se calcula sobre área bruta.

Así las cosas para el caso objeto de estudio en el que para el año 2015 el proyecto estaba planteado con tres burbujas comerciales en el segundo nivel que a la postre sufrió variaciones de índole comercial y constructivo y al diseño arquitectónico, que constituyeron un mejor aprovechamiento para el lote y que conforme con los documentos puestos a mi consideración para el presente estudio, estaba autorizado realizar el promotor FIDEICOMITENTE BOSQUE PLAZA S.A.S., que dió como resultado la creación de 10 unidades inmobiliarias tipo burbuja en el segundo nivel, es una práctica comercial legítima del desarrollador del proyecto con el fin de expandir las unidades inmobiliarias que contribuyan a una mayor oferta comercial con la construcción de espacios denominados "Burbujas" para la vinculación de comercios complementarios los cuales funcionan perfectamente en estos espacios más reducidos; lo cual fue debidamente licenciado y autorizado por la autoridad urbanística competente y consignado en el reglamento de Propiedad Horizontal respectivo.

Adicionalmente los desarrolladores han visto las oportunidades de vincular en estas áreas aquellos comercios denominados como alternativas de emprendimiento los cuales contribuyen a una labor de inclusión social, que a su vez benéfica al centro comercial y a todos los propietarios de burbujas, al ser una estrategia normal el aumento de flujo de personas por vía del aumento de burbujas, esto ha ocurrido en distintos centros comerciales de la ciudad como la Central, Premium Plaza e incluso El Tesoro.

En resumen conforme con lo anterior, atendiendo a la posibilidad contractual convenida entre las partes para adelantar cambios al proceso constructivo en búsqueda de un mejor aprovechamiento de las áreas construibles y vendibles y con el objeto de tener una mezcla comercial más diversificada, es por ello que me permito conceptuar que no existe lesión del patrimonio de los beneficiarios de área, señores VIVIANA SANINT CEREZO y JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO, toda vez que les fue entregado el inmueble objeto del contrato de vinculación y las áreas y zonas comunes destinadas para su desarrollo y objeto comercial.



Un Centro Comercial, es un espacio que busca confrontar diferentes espacios, para una oferta de comercios, servicios, gastronomía y oferta de espacios de disfrute y entretenimiento a los visitantes. Para que sea dinámico está compuesto por: supermercado, tienda por departamentos, plazoleta de comidas, juegos infantiles, entre otros.

Desde la investigación de mercados dentro las áreas comunes se destacan las islas o "burbujas" que convierten las zonas comunes en espacios vivos y ofertas de productos bien nombrados hacia las compras de impulso; en estas aplican las categorías de alimentos, cafés, snacks, entre otros.

Generalmente son ocupados por comerciantes junior quienes a través de estos espacios tienen la apertura al nacimiento de sus marcas. En síntesis, alimenta las zonas comunes y dinamiza las compras de impulso.

En tal sentido, la formulación del proyecto de carácter mixto, contiene implícitamente los elementos mencionados por el arquitecto, es decir, con referencia al inmueble objeto de la compraventa, BURBUJA B0012 (NIVEL 2), esta no ha sufrido modificación alguna en lo prometido. Ni las áreas comunes circundantes en la infraestructura dieron lugar a *modificaciones técnicas*.

El incremento de áreas vendibles ejecutadas por el Promotor y el desarrollador del Proyecto "PLAZA ARRAYANES", se ejecuta con el objetivo de obtener mejores áreas vendibles y desarrollos comerciales con fundamento en posibilidades arquitectónicas y con fundamentado en el acuerdo precontractual suscrito entre las partes sobre la compra de la BURBUJA B0012 (NIVEL 2), con un área de 10,15 metros cuadrados ubicada en el CENTRO COMERCIAL PLAZA ARRAYANES P.H., así como en las licencias posteriores expedidas por la autoridad urbanística correspondiente que autorizó su construcción.

Se reitera que en el acuerdo precontractual en el Numeral 1 de las consideraciones, se indicó lo siguiente: *Se deja expresa constancia que el proyecto podrá ser susceptible de variaciones cuando así lo decidiera el FIDEICOMITENTE sin que para tales efectos se requiera aprobación del BENEFICIARIO DE ÁREA.*

*Así también en el mismo documento en la Nota 1 se indicó: El número de locales, sus áreas y espacios pueden variar dependiendo de las condiciones y requerimientos del diseño arquitectónico.*

La respuesta contenida en el numeral 1.5 sobre la modificación de carácter técnico obligación de tenerla que haber informado al promitente comprador se justificaba, si hubiese tenido que llevarse a cabo variación de área o lugar de ubicación del inmueble prometido en venta, situación que no sucedió. Por lo tanto, considero equivocadas las conclusiones del dictamen rendido en este último punto

En este contexto, si bien la variación de carácter arquitectónico en las áreas comunes del segundo nivel, se dio con un objetivo netamente comercial y por ende con el propósito de obtener unos mejores resultados financieros, lo cierto es que no se requería de autorización previa, por estar anunciado y aceptado previamente entre las partes que la posibilidad de cambios estaba presente, que incluso se aceptaban por el adquirente, siempre y cuando no implicaran disminución de las áreas y demás condiciones particulares de la unidad inmobiliaria (las cuales en este caso no ocurrieron).

La argumentación contenida en el numeral No. 1.8 del dictamen rendido por el arquitecto PABLO ANDRÉS BAEZ SANDOVAL, es clara en el sentido de que el perito evidenció que no hay modificaciones de carácter técnico, si no financiero y comercial, toda vez que el FIDEICOMITENTE estaba autorizado para hacer cambios arquitectónicos desde el acuerdo precontractual, para lo cual el desarrollador del PROYECTO PLAZA ARRAYANES obtuvo en debida forma las licencias para la modificación arquitectónica con la presentación de los planos correspondientes.

Por último reitero que es perfectamente válido desarrollar los espacios de zona común de un proyecto, con la ubicación de otros bienes de acuerdo con un planteamiento arquitectónico surgido durante la ejecución del mismo proyecto, siempre que se cumpla con el índice de construcción permitido y autorizado por la autoridad competente con las respectivas licencias. Estas zonas comunes surgidas del planteamiento urbanístico del proyecto, pueden variar en el futuro, por condiciones arquitectónicas y financieras con el criterio que le asiste al promotor del proyecto, en todo caso previo a la constitución del reglamento de Propiedad Horizontal.

En mi experiencia de comercialización, no es normal que quien considera que la exclusividad es un factor determinante no lo mencione, lo que sucede con frecuencia es lo



contrario y es que quien así lo considera, lo pone de presente, lo informa y además ~~pagaría~~ *pagaría Jurídica Inmobiliaria* un precio preferencial por ello, como ocurre con ciertas franquicias alimenticias.

Por último, reitero que la instalación de un mayor número de burbujas en nada afectó ni varió el área y demás condiciones particulares de la Unidad Inmobiliaria adquirida por los demandantes, por el contrario, se constituyó en una estrategia de dinamización plausible y frecuente en los centros comerciales de la ciudad y del país.

La creación de nuevos espacios denominados islas o burbujas han sido unidades exitosas en los conglomerados de Centros Comerciales a nivel general en la ciudad. Durante la construcción de Centros Comerciales como: San Diego, Oviedo, Unicentro, entre otros, no fueron concebidos en su construcción inicial pero en la actualidad le fueron incorporados en las áreas comunes de dichos Centros Comerciales, dado su éxito en la generación de mayores flujos de personas y de incentivo al comercio. Otros Centros Comerciales más contemporáneos como lo son Mayorca, Viva Envigado, El Tesoro, Molinos, Arcadia, Puerta del Norte, La Central, entre otros, tienen una fuerte presencia con más de 60 unidades de estos espacios, lo que significa un éxito total para la actividad y contribuye aparte de dinamizar las áreas e incrementar el recaudo a la Copropiedad.

Atentamente,

HERMENEGILDO HIGUITA M.

Broker inmobiliario y promotor comercial de proyectos

Abogado Inmobiliario.

Ingeniero de Calidad y Propiedad

Medellín, abril de 2021

Señores  
**Promotora Bosque Plaza S.A.S.**



Referencia: Declaración expresa de imparcialidad

**HERMENEGILDO HIGUITA MONSALVE**, mayor de edad, persona capaz, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de **PERITO**, atendiendo a la solicitud realizada por la sociedad Promotora Bosque Plaza S.A.S., por medio del presente escrito me permito declarar, bajo la gravedad de juramento, que la información contenida en el dictamen pericial rendido, corresponde a mi convicción real como profesional, opinión independiente e imparcial que se desprende del análisis profesional de la dictamen pericial elaborado por el arquitecto el señor Pablo Andrés Báez Sandoval y los documentos aportados con las contestaciones a la demanda, y de conformidad con lo establecido por los artículos 50 y 235 del Código General del Proceso, manifiesto además, que no me encuentro inmerso en ninguna causal que me impida el desarrollo del dictamen pericial en mención, y por tanto, actúo en ésta oportunidad, en mi condición de **PERITO**, de forma objetiva e imparcial.

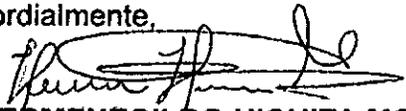
El suscrito es quien rinde el presente dictamen y no hubo participaciones adicionales. Mis datos de contacto son: teléfono 310 848 57 49, correo electrónico:hermenhiguita@gmail.com y dirección para notificaciones: carrera 52 N° 50-25 Of. 706 / Ed. Suramericano P.H. de Medellín

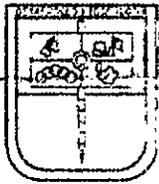
Mi experiencia profesional y académica corresponde a la relacionada en mi hoja de vida o portafolio anexo, así mismo, cuento con los conocimientos profesionales necesarios para rendir mi dictamen según se desprende de los títulos académicos que me han sido conferidos. No he realizado dictámenes periciales para fines de un proceso judicial en los últimos cuatro (4) años, ni he sido designado en condición de perito, por las partes de este proceso o sus apoderados. La metodología para la elaboración del dictamen consistió en estudiar el dictamen pericial realizado por el arquitecto Pablo Andrés Báez Sandoval, los documentos aportados con las contestaciones a la demanda y la búsqueda de artículos científicos que sustentan mi opinión, sin variación alguna.

Con lo anterior, se da cumplimiento a las cargas éticas y legales, que me asisten en mi condición de perito.

Anexo  
Hoja de vida.

Cordialmente,

  
**HERMENEGILDO HIGUITA MONSALVE**  
**C.C N° 70.680.414**



POLITÉCNICO COLOMBIANO  
JAIME ISAZA CADAVID  
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA



POLITECNICO COLOMBIANO JAIME ISAZA CADAVID  
INSTITUCION UNIVERSITARIA  
SECRETARIA GENERAL  
REGISTRO TITULO  
LIBRO 845 FOLIO 21665  
FECHA 24 AGO 2006  
FIRMA SECRETARIO GENERAL

ACTA 20015  
GRADO EN

**INGENIERIA DE PRODUCTIVIDAD Y CALIDAD**

CODIGO DEL ICFES NO. 220943310110500111400

EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN , EL DIA 24 DE AGOSTO DE 2006. SE REUNIERON EN EL POLITECNICO COLOMBIANO JAIME ISAZA CADAVID :

- |   |                    |
|---|--------------------|
| DOCTOR JUAN CAMILO RUIZ PEREZ                         | RECTOR             |
| DOCTOR FABIO HUMBERTO TORRES LOZANO<br>ADMINISTRACION | DECANO             |
| DOCTOR IVAN ECHEVERRI VALENCIA                        | SECRETARIO GENERAL |

CON EL OBJETO DE CONFERIR EL TITULO DE :

**INGENIERO DE PRODUCTIVIDAD Y CALIDAD**

A: HERMENEGILDO HIGUITA MONSALVE 70580414  
ITUANGO ANTIOQUIA

COMO EL GRADUANDO LLENABA LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA OPTAR EL TITULO, EL SENOR RECTOR LE TOMO EL JURAMENTO EN LOS SIGUIENTES TERMINOS: "JURAS A DIOS Y PROMETEIS A LA PATRIA, ACATAR Y CUMPLIR LA CONSTITUCION Y LAS LEYES DE LA REPUBLICA, SOSTENER SU INDEPENDENCIA Y LIBERTADES; DEFENDER SIEMPRE LOS FUEROS DE LA JUSTICIA PRACTICAR VUESTRA PROFESION DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE LA ETICA PROFESIONAL Y TRABAJAR POR EL ADELANTO Y PROGRESO DEL POLITECNICO COLOMBIANO JAIME ISAZA CADAVID"

EL GRADUANDO CONTESTO AFIRMATIVAMENTE Y EL SENOR RECTOR RESPONDIÓ: "SI ASI LO HICIEREIS DIOS Y LA PATRIA OS LO PREMIEN Y SI NO EL Y ELLA OS LO DEMANDEN. A CONTINUACION SE LE HIZO ENTREGA DEL RESPECTIVO DIPLOMA. PARA CONSTANCIA SE FIRMA ESTA ACTA POR LOS QUE EN LA SESION INTERVINIERON.

RECTOR

DECANO  
ADMINISTRACION

SECRETARIO GENERAL



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL**



Y EN SU NOMBRE LA

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA**

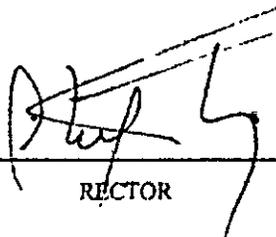
EN CONSIDERACIÓN A QUE

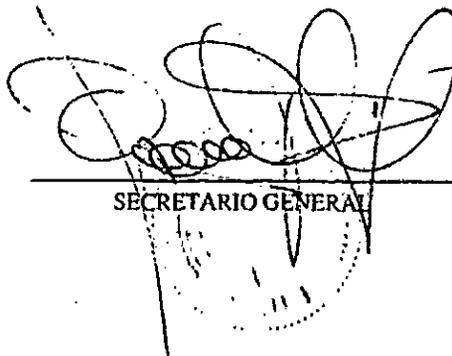
**HERMENEGILDO HIGUITA MONSALVE**

HA COMPLETADO LOS ESTUDIOS SUPERIORES QUE LA LEY SEÑALA, LE CONFIERE EL TÍTULO DE

**ABOGADO**

MEDELLÍN, 6 de diciembre de 2012

  
 RECTOR

  
 SECRETARIO GENERAL

  
 DECANO

Registro N° \_\_\_\_\_ Folio: \_\_\_\_\_  
 Fecha: \_\_\_\_\_  
 Elizabeth Uribe A.  
 Directora de Admisión y Registro



REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA



NOMBRES:  
HERMENEGILDO

APELLIDOS:  
HIGUITA MONSALVE

PRESIDENTE CONSEJO  
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

EDGAR CARLOS SAMABRIA EZELO

UNIVERSIDAD

AUTON/LATINOAMERICANA

FECHA DE GRADO

06/12/2012

CONSEJO SECCIONAL

ANTIOQUIA

CEDELA

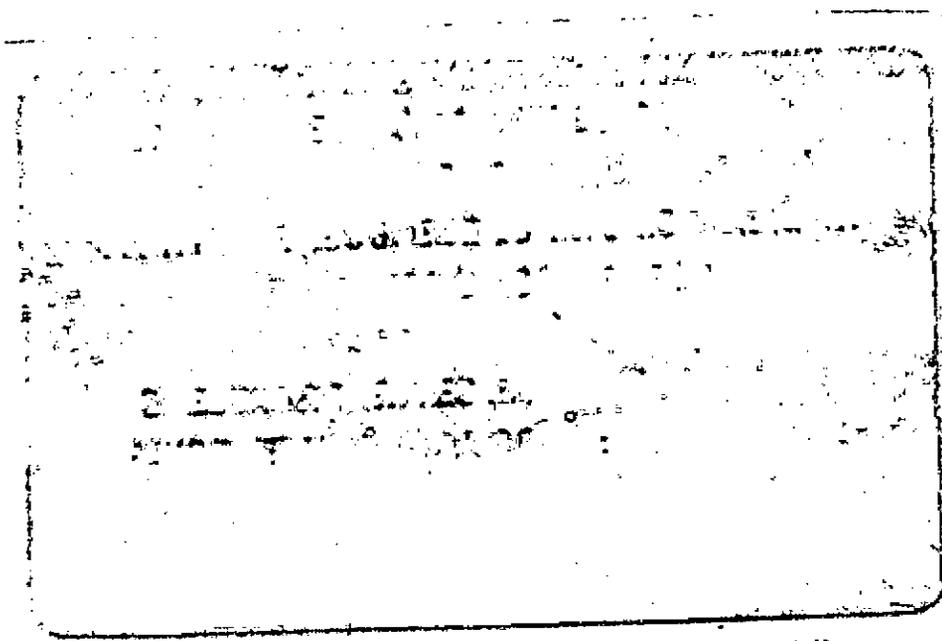
70580414

FECHA DE EXPEDICION

05/02/2013

TARJETA

224995





**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

**C E R T I F I C A**

Certificado de Vigencia N.: 261365

Page 1 of 1

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **HERMENEGILDO HIGUITA MONSALVE**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía. No. 70580414., registra la siguiente información.

**VIGENCIA**

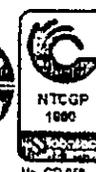
CALIDAD	NUMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	224995	05/02/2013	Vigente

Se expide la presente certificación, a los 20 días del mes de noviembre de 2018.

MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ  
Directora

- Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan errores favor dirigirse al Registro Nacional de Abogados.  
 2- El anterior certificado no suplente la tarjeta profesional de abogado ni el documento para ejercer un cargo.  
 3- La veracidad del documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
 4- Esta certificación revela el estado de vigencia de las calidades de abogado con tarjeta profesional y/o Licencia temporal y Juez, y de las cuales esta Unidad tiene la competencia de informar.

Carrera 8 No.12B -82 Piso 5. PBX 3817200 Ext. 7519 – Fax 2842127  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



No. 005760 - 4

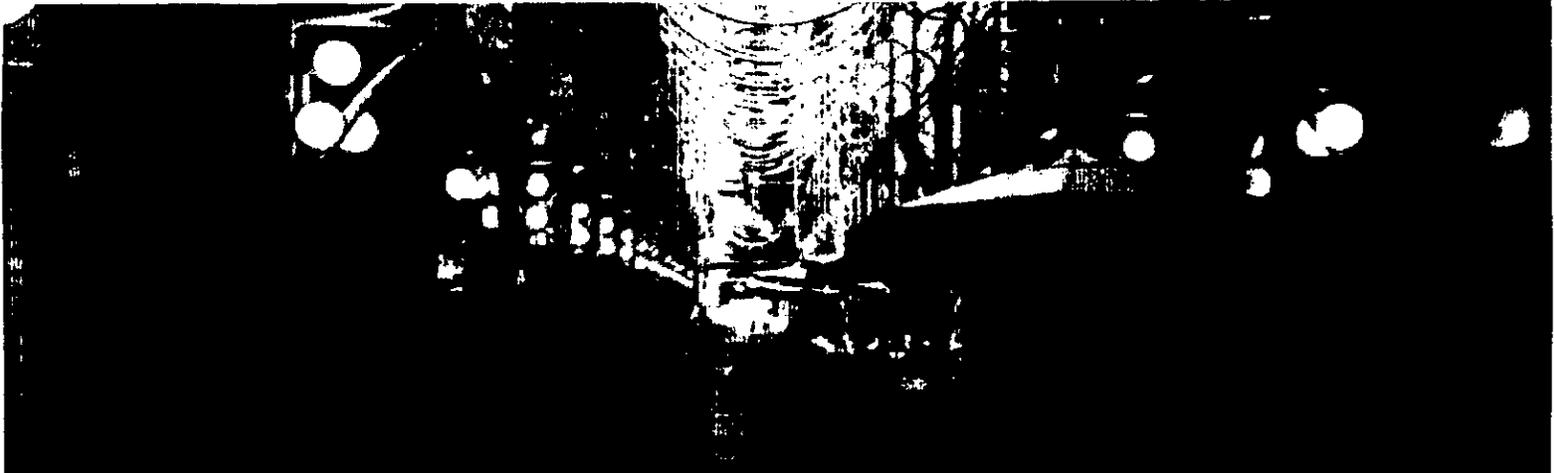
No. GP 053 - 4



*Promotora de Negócios*

**H&G**

.....

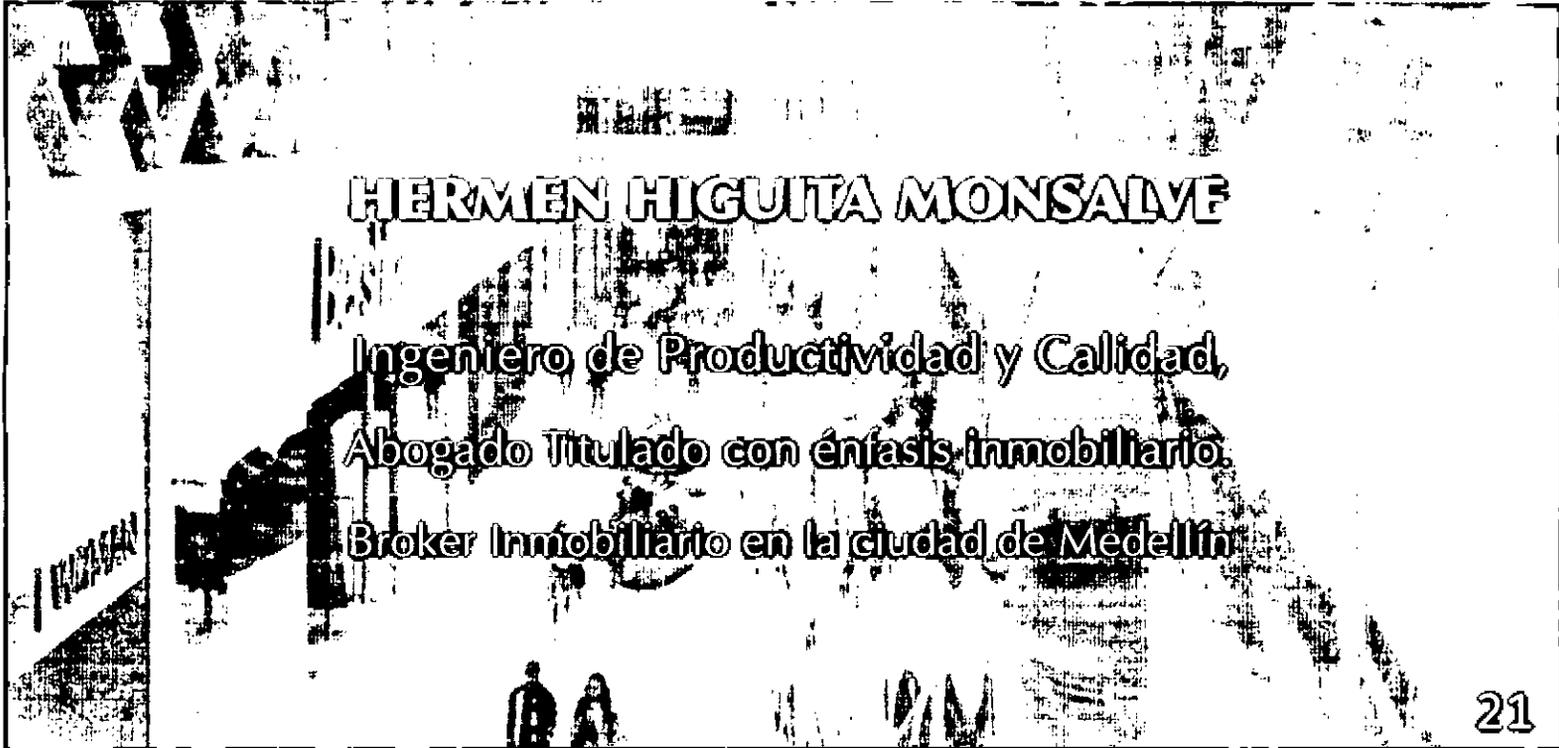


PORTAFOLIO



Promotora de Negocios

**H & G**



**HERMEN HIGUITA MONSALVE**

Ingeniero de Productividad y Calidad,

Abogado Titulado con énfasis Inmobiliario.

Broker Inmobiliario en la ciudad de Medellín

## **H&G BROKER de CONFIANZA**

**Centro Comercial Hollywood Medellín y locales en el área metropolitana para negocios de gran dinámica y trayectoria.**

**Proyecto ampliación Mayorca Mega Plaza (Sabaneta - Antioquia)**

**Proyecto ampliación segunda etapa Parque Comercial Florida - Medellín.**

**Nuestro Urabá**

**Nuestro Montería**

**Nuestro Bogotá**

**Gestión inmobiliaria para apertura de Marcas en los principales Centros Comerciales de Medellín:**

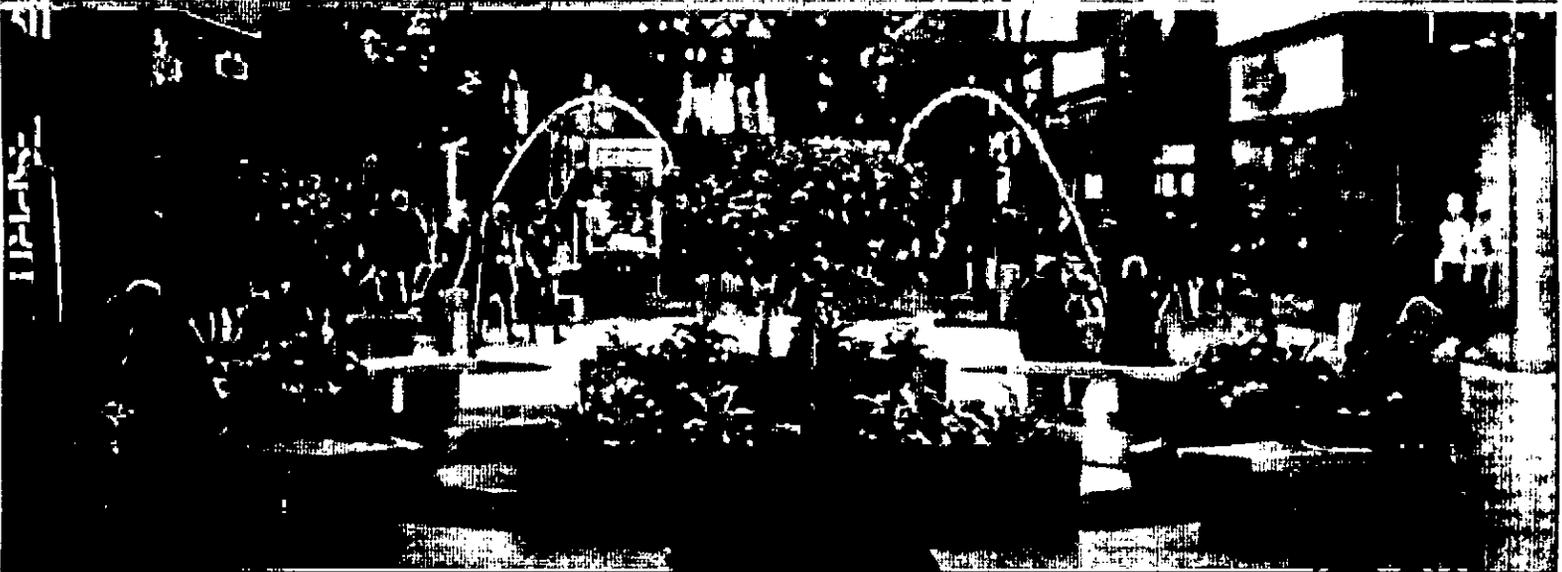
- **Parque Comercial El Tesoro**
- **Sandiego**
- **Puerta del Norte**
- **Los Molinos**



*Promotora de Negocios*

**H&G**

.....



Hacemos seguimiento y gestionamos captación de inmuebles comerciales para la expansión de marcas nacionales e internacionales en las principales ciudades de Colombia.

Promotora de Negocios

# H&G

Aliados estratégicos

**Cristina Gutiérrez**  
Coordinadora Proyectos Inmobiliarios

[Cristina@santajuanainmobiliaria.com](mailto:Cristina@santajuanainmobiliaria.com)

Móvil: 317 658 44 45  
Tel: (4) 321 2736 - Medellín

\*\*\*\*\*  
Director

[david@comercialise.com](mailto:david@comercialise.com)

Móvil: 310 406 30 97  
Tel: (4) 366 16 74 - Medellín

**Carlos Castro**  
Gerente General CYM

[ccastro99@gmail.com](mailto:ccastro99@gmail.com)

Móvil: 310 580 93 05  
Pbx: 447 52 68 - Bogotá



Promotora de Negocios

**H&G**

Móvil: 310 848 5749

[hermenhiguita@gmail.com](mailto:hermenhiguita@gmail.com)

Edificio Suramericano P.H

Carrera 52# 50 - 25 Of. 706

Medellín - Colombia



Medellín, 05 de mayo de 2021

Señor  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN  
Medellín (Ant.)  
E. S. D.

Referencia:

**ALIANZA PROFESIONAL INMOBILIARIA.**

De acuerdo al asunto, estamos confirmando al señor HERMENEGILDO HIGUITA MONSALVE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.580.414, como nuestro aliado comercial durante el proceso de comercialización de los inmuebles pertenecientes al proyecto PLAZA FABRICATO, ubicado en el municipio de Bello (Ant.)

Su formación profesional, experiencia y relacionamiento comercial ha permitido a nuestra compañía lograr vinculaciones comerciales importantes durante el proceso de comercialización de nuestros proyectos.

Cualquier inquietud, favor comunicarse a los teléfonos: 310 893 23 06 / 311 16 16

Atentamente,

LAURA URIBE CASTAÑO  
Directora Comercial  
LONDOÑO GOMEZ.



Medellín, 04 de mayo de 2021

Señor

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

Medellín (Ant.)

E. S. D.

Referencia:

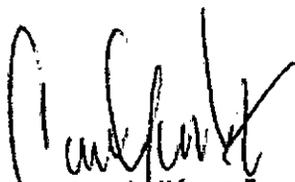
**ALIANZA PROFESIONAL INMOBILIARIA.**

De acuerdo al asunto, estamos confirmando al señor HERMENEGILDO HIGUITA MONSALVE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.580.414, como nuestro aliado comercial durante el proceso de comercialización de los inmuebles pertenecientes a los proyectos de ampliación de los Centros Comerciales tales como: El Tesoro, Puerta Del Norte, Parque Comercial Florida, ubicados en la ciudad de Medellín, así como también la comercialización del Centro Comercial CARNAVAL en la ciudad de Barranquilla (Atlántico.).

Su formación profesional, experiencia y relacionamiento comercial ha permitido a nuestra compañía lograr vinculaciones comerciales importantes durante el proceso de comercialización de nuestros proyectos.

Cualquier inquietud, favor comunicarse a los teléfonos: 317 658 44 45 / 321 27 36

Atentamente,



**Cristina Gutiérrez E.**  
**Coordinadora de Proyectos Inmobiliarios.**  
**Santa Juana Inmobiliaria.**  
**Cel. 317 - 6584445**

**Solicitud contradicción dictamen. Radicado 2019 - 380**

Carlos Calle <carloscalle@callevergara.com>

Jue 6/05/2021 10:52 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto05me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: JC ABOGADOS <jcabrera@jcabg.com>; Bemsa <bemsa@bemsa.com.co>; directora <directora@odontoespecialistas.com>; gerencia <gerencia@odontoespecialistas.com>

📎 1 archivos adjuntos (334 KB)

Solicitud de contradicción dictamen.pdf;

Señores

**JUZGADO QUINTO (5) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín - Antioquia

E. S. D.

**PROCESO: VERBAL -RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**

**DEMANDANTES: JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO C.C. 71.775.514 - VIVIANA SANINT CEREZO C.C. 42.123.681**

**DEMANDADOS: PROMOTORA BOSQUE PLAZA S.A.S NIT. 900.521.550-1 y BEMSA S.A.S. NIT. 890.937.084-1**

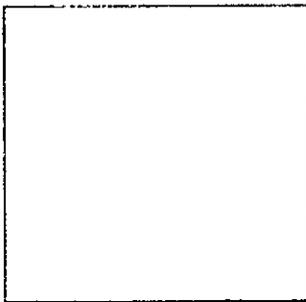
**RADICADO: 2019-00380**

**ASUNTO: SOLICITUD CONTRACCIÓN DICTAMEN**

Reciban todos un cordial saludo.

Adjunto solicitud de comparecencia del perito que ha elaborado el dictamen aportado por las demandadas para efectos de contradicción de la experticia.

Cordialmente,



**Carlos Alberto Calle Uribe**  
Abogado

+573113490754 · (034) 3223965  
Calle 7 D # 43 A - 99 Of. 1302  
Torre Almagrán  
Medellín - Colombia

Señor

**JUZGADO QUINTO (5) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

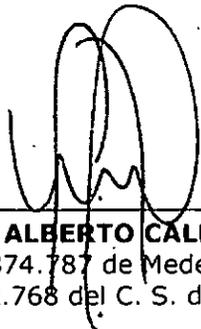
Medellín - Antioquia

E. S. D.

**PROCESO: VERBAL -RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**  
**DEMANDANTES: JUAN ENRIQUE CASTRO ARANGO C.C. 71.775.514**  
**VIVIANA SANINT CEREZO C.C. 42.123.681**  
**DEMANDADOS: PROMOTORA BOSQUE PLAZA S.A.S NIT. 900.521.550-1**  
**BEMSA S.A.S. NIT. 890.937.084-1**  
**RADICADO: 2019-00380**  
**ASUNTO: SOLICITUD CONTRACCIÓN DICTAMEN**

Actuando como apoderado de la parte actora y de conformidad con el artículo 228 del código general del proceso, me permito solicitar al Despacho para efectos de la contradicción al dictamen aportado por las damandadas el día 4 de mayo de 2021, se sirva ordenar la comparecencia del Perito **Hermenegildo Higuita Monsalve** a audiencia.

Cordialmente,



---

**CARLOS ALBERTO CALLE URIBE**  
C.C. 71.374.787 de Medellín  
T. P. 162.768 del C. S. de la J.