

**AL HECHO DECIMO OCTAVO:** En la medida que la parte demandante hace varias afirmaciones en un mismo hecho, se expresará lo concerniente a cada una de ellas para mayor entendimiento del Despacho:

**Es cierto que** "LA FIDUCIARIA ha seguido adelante con sus funciones en el proyecto, y al parecer que encontró ajustado a derecho la conducta de LOS FIDEICOMITENTES", como se ha dicho a lo largo del presente escrito, en lo atinente a los cuestionamientos frente a la obtención del punto de equilibrio, se dieron los presupuestos para dicha finalidad y la consecencial transición se el período preoperativo al período operativo.

**No es cierto que** "puesto que dio por cumplida, pese a no existir bases contractuales ni legales, la fase preoperativa del proyecto" toda vez que los presupuestos para el cumplimiento de los requisitos establecidos durante del período preoperativo si se cumplieron en la medida que, se vinculó un número de beneficiarios de área, que excedía el valor mínimo en ventas y en cuanto área vendible que se fijó en la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil.

**En cuanto al numeral 1: No es cierto.** Lo primero que debe aclararse es que, en el contrato de fiducia mercantil, los únicos requisitos que se establecieron para la transferencia de los bienes inmuebles en los cuales se construirían las distintas etapas del proyecto es que dichos inmuebles se transfirieran atendiendo a lo estipulado en la cláusula quinta del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, que reza así:

**"CLAUSULA QUINTA.-** Que **LOS INMUEBLES** deberán estar al momento de ingresar a **EL FIDEICOMISO**, a paz y salvo por todo concepto de Impuestos prediales, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de la transferencia, sean ellos del orden nacional, departamental o municipal. Igualmente se entregarán libres de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, hipotecas o cualquier otro gravamen."

Requisitos que se cumplieron cabalmente y por ende, no habiendo más requisitos que estos en el mencionado contrato, lo manifestado por la parte demandante **no es cierto**, ni tiene ningún fundamento. Insistimos en el hecho de que, contractualmente, no se pactó una época cierta y definida en la cual debieran transferirse los inmuebles al patrimonio autónomo por lo cual, frente a cada etapa lo único que debía garantizarse es que estuviera transferido en inmueble o lote de mayor extensión donde la misma se adelantaría.

**De igual forma aclaramos que, la transferencia de los inmuebles de mayor extensión al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no era un requisito que debía cumplirse durante el período preoperativo, como da cuenta de ello, la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil.**

**En cuanto al numeral 2: No es cierto que** "LA FIDUCIA dio por verificado, el punto de equilibrio para la primera y segunda etapa del proyecto reportado por los FIDEICOMITENTES, como cumplido para el mes de mayo del año 2008 en un porcentaje 63.84% de área vendida"

Lo primero es que, el punto de equilibrio relativo a la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vinculó la hoy demandante, se refiere **únicamente a la primera etapa del proyecto**. Al respecto, se tuvo por cumplida tanto en área vendible como en porcentaje de ventas totales con base en lo siguiente:

**Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2**

**Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2**

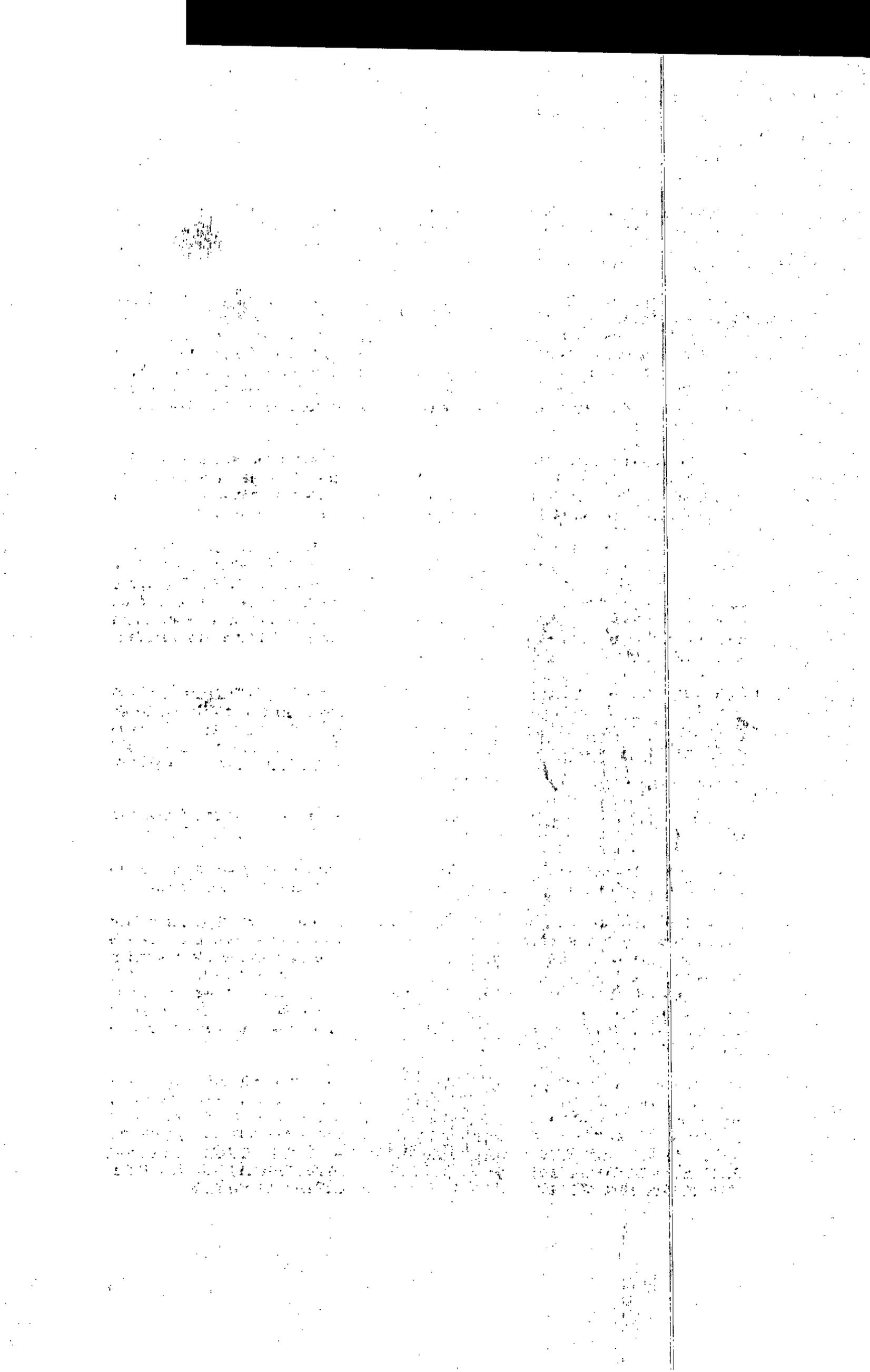
**Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2**

**Valor total de las ventas de Etapa 1: 48.000'000.000.00**

**Sesenta por ciento (60%) del Valor de las ventas de Etapa 1: 28'800.000.000.00**

**Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 29.989'434.582.00**

Así las cosas, resulta forzoso concluir que **tampoco es cierta la expresión "punto de equilibrio que a todas luces resulta ficticio y prefabricado por los FIDEICOMITENTES"**; ya que el punto de equilibrio de la primera etapa en la fase preoperativa, se cumplió a cabalidad.



De igual forma y ante lo imprecisas e infundadas que resultan las dos aseveraciones anteriores, la conclusión a la que arriba la parte demandante en el sentido de establecer en forma silogística (por más que sean carentes de lógica, veracidad y causalidad tanto las dos premisas iniciales como la conclusión) que hay un "grave déficit en ventas", tampoco es cierta y no obra prueba de este hecho en el proceso.

No es cierto que "LA FIDUCIARIA dio por verificado este punto de equilibrio y en general, todos los requisitos y condiciones contractuales para dar por culminada la etapa preoperativa de manera descuidada y poniendo en grave riesgo los intereses de LOS BENEFICIARIOS DE AREA, dejando pasar evidentes inconsistencias de que dan cuentas los hechos que se narran más adelante." Lo anterior, en la medida que la verificación del cumplimiento de las condiciones suspensivas para la transición del periodo preoperativo al periodo operativo para la primera etapa del proyecto, contempladas en la cláusula décimo novena del contrato de fiducia mercantil, se realizó con base en criterios objetivos y como ya se ha dicho, si se cumplió con la vinculación de Beneficiarios de Área en los porcentajes exigidos.

En cuanto al numeral 3: No nos consta. Tal y como lo manifiestan en el mismo escrito de demanda, FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. tanto en su posición propia, como en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no tuvo información, conocimiento o avaló una supuesta modificación a las condiciones del proyecto SOLER GARDENS por parte de ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA.

En este punto y, a efectos de ser claros y concisos, a través del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, y en los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, y de los otros correspondientes a cada uno de estos instrumentos contractuales, no se introdujeron cambios, variaciones o modificaciones al proyecto y por ende, las manifestaciones que en forma unilateral e inconsulta haya realizado en su momento el señor Fajardo Valderrama o cualquier tercero en general al respecto, no es vinculante respecto a mi representada.

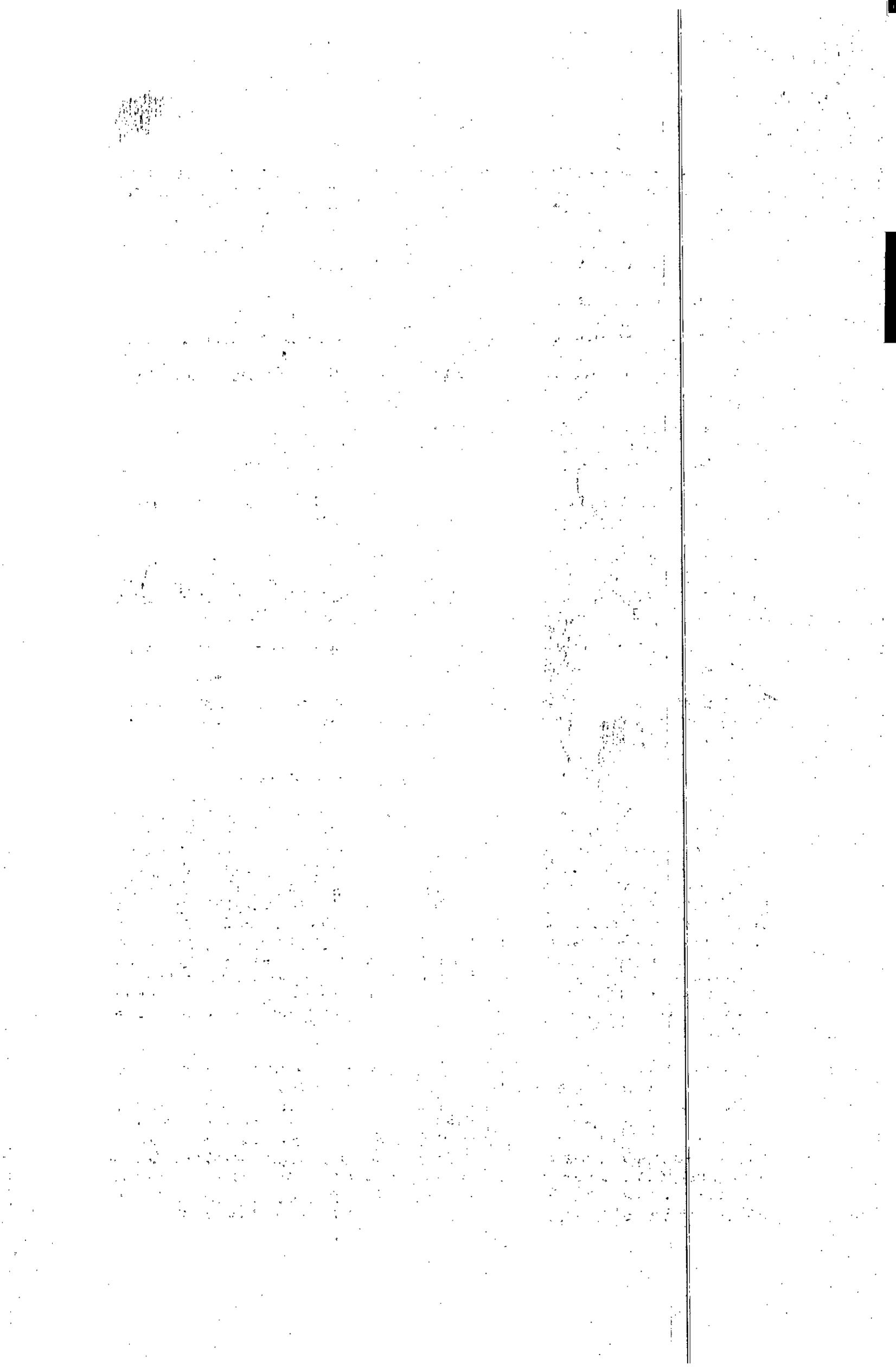
Así las cosas, las condiciones de punto de equilibrio establecidas en la cláusula décimo novena del Contrato de Fiducia Mercantil, no tuvieron en momento alguno una variación, modificación o cambio en el sentido que expone la demandante, y reiteramos, las mismas se cumplieron cabalmente por lo que, FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., una vez acreditadas las mismas tenía a su cargo el deber y la obligación legal y contractual de hacer entrega de los recursos aportados por los Beneficiarios de Área a EL FIDEICOMITENTE para que este desarrollara y construyera el proyecto inmobiliario.

En cuanto al numeral 4: No nos consta lo aseverado, en la medida que son afirmaciones o declaraciones realizadas por terceros que no tienen ningún vínculo ni representan a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

En cuanto al numeral 5: No es un hecho, es simplemente una apreciación subjetivo y una valoración jurídica individual que realiza la parte demandante, frente a la que en todo caso, estamos en completo desacuerdo.

**AL HECHO DECIMO NOVENO:** No es cierto lo manifestado por la parte demandante, el punto de equilibrio en ventas se cumplió conforme al contrato de fiducia plenamente. Al respecto es importante ponerle de presente al Despacho, que las anteriores afirmaciones realizadas por el demandante, no tienen la más mínima correspondencia con lo ocurrido en el proyecto. De las vinculaciones efectuadas para el decreto del punto de equilibrio para el primero (01) de abril de 2008, únicamente se tuvieron en cuenta dos contratos de encargo celebrados con el FIDEICOMITENTE, FAJARDO WILLIAMSON S.A., los cuales además de que fueron contratos válidamente celebrados y existentes, no estaban prohibidos por ninguna norma de carácter imperativo que proscribiera el tenerlos en cuenta para decretar el punto de equilibrio.

Frente la suspicacia que pretende poner de relieve la demandante insinuando en forma ligera e infundada que los negocios jurídicos de encargo para la vinculación en calidad de beneficiario de área que se celebraron con la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., para la adquisición de oficinas en el proyecto SOLER GARDENS no podían ser tenidos en cuenta para el cálculo del punto de equilibrio, queremos dejar sentado que i) para el año 2008, no existía norma de carácter imperativo de raigambre constitucional, legal, reglamentaria o regulación contractual que así lo prohibiera y ii) se trató de negocios jurídicos válidos, eficaces y existentes de carácter sinalagmático que no tuvieron por finalidad u objeto otra distinta a la consignada en su tenor literal.



No obstante y solo en gracia de discusión, en caso de que por alguna extraña e inviable razón pudiera pensarse en acoger la tesis de la demandante, respecto a que los encargos suscritos con la sociedad con la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. no debieron tenerse en cuenta para el decreto del punto de equilibrio, este es un punto que de cara a las demás vinculaciones no varía el hecho inobjetable que, para abril del año 2008 se cumplieron las condiciones de punto de equilibrio para la Etapa 1 del proyecto SOLER GARDENS. Para mayor claridad del Despacho ilustramos en un pequeño ejercicio nuestra apreciación:

**Área total vendible en m2 de la Etapa 1: 13.000 m2**

**Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m2**

**Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m2**

**Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: (Sin contar los dos encargos de FAJARDO WILLIAMSON S.A.): 9.802,31 m2**

**Valor de las ventas de Etapa 1: 48.000'000.000.00**

**Sesenta por ciento (60%) del Valor de las ventas de Etapa 1: 28'800.000.000.00**

**Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 29.989'434.582.00**

**Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008 (Sin contar los dos encargos de FAJARDO WILLIAMSON S.A.): 29.296'335.862.00**

De conformidad con lo expuesto en precedencia es claro que, se tuvieron o no en cuenta los únicos dos (2) contratos de encargo fiduciarios para la vinculación al proyecto SOLER GARDENS con la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A. al momento de decretar el cumplimiento del punto de equilibrio, las condiciones de punto de equilibrio se cumplieron con creces dentro de la época estipulada en el contrato de fiducia mercantil.

Queremos ser enfáticos si, en que de contera **NO SE INFLÓ** el punto de equilibrio e incluso, el decreto del mismo, obedeció al cumplimiento efectivo de factores objetivos.

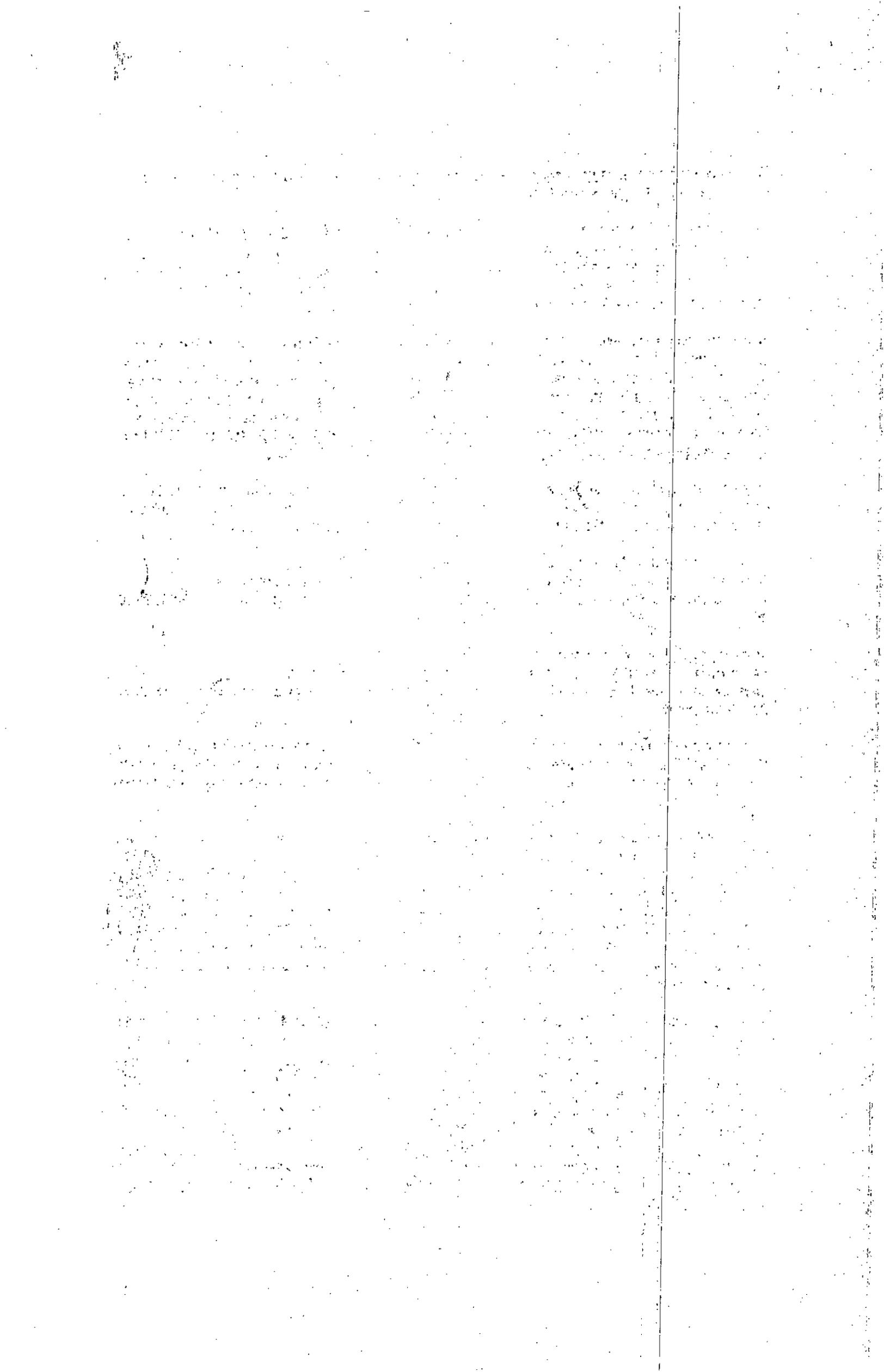
**AL HECHO VIGESIMO:** No nos consta lo manifestado por la parte demandante en este hecho en los numerales I, III y IV toda vez que se refiere a un cúmulo de actuaciones o conductas desplegadas por unos terceros ajenos a mi representada.

En cuanto a lo manifestado en los numerales II, V, VI, VII y VIII, nos pronunciamos de la siguiente forma:

**En cuanto al numeral II: No es cierto.** En este punto, queremos ser enfáticos y manifestar en forma categórica que en lo que respecta a la Etapa 1 del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS que es a la que se encuentran adscritas las unidades inmobiliarias cuya adquisición se pretendía por parte de la Beneficiaria de Área al vincularse al FIDEICOMISO SOLER GARDENS mediante encargo fiduciario, **si se cumplió con las condiciones del período preoperativo estipuladas en la cláusula décimo novena del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y a su vez, también queremos aclarar que la transferencia de los bienes inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS NO HACÍA PARTE DE LAS CONDICIONES DE PUNTO DE EQUILIBRIO y que debían acreditarse en el período preoperativo, para hacer la transición al período operativo. No obstante, se pone de presente que, contractualmente no se estableció una época cierta y definitiva para que los inmuebles ingresaran al FIDEICOMISO, pero lo cierto y lo concreto es que los otros cuatro inmuebles en parte de los cuales se desarrolló la etapa uno del proyecto fueron transferidos al FIDEICOMISO antes de decretar el punto de equilibrio.**

Empecemos por verificar que, las condiciones económicas necesarias para alcanzar el punto de equilibrio respecto de la Etapa 1, fueron claramente establecidas en la cláusula décimo novena en la cual se estableció:

**"PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO). Tiene por objeto la elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de EL FIDEICOMITENTE dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la vinculación al mismo de personas denominadas BENEFICIARIOS DE AREA, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte (\$48.000.000.000); (...)En consecuencia, este período**



1111

Preoperativo se aplica así: **la preventa comienza a realizarse a partir del primero (1) de Septiembre de 2007 y hasta el 1 de Abril de 2008, para la primera Etapa (...)**

Tenemos entonces que, el punto de equilibrio del proyecto en lo que atañe a la Etapa 1 o primera etapa, se calculaba teniendo en cuenta que el total del área vendible de esta etapa era de 13.000 m<sup>2</sup> mientras que el valor total de las ventas, estaba proyectado en la suma de CUARENTA Y OCHO MIL MILLONES DE PESOS (48.000'000.000); siendo estos dos factores, sobre los cuales debería calcularse el 60% para determinar si al primero (01) de abril de 2008, se habría cumplido o no con el punto de equilibrio.

En consonancia con lo anterior, el punto de equilibrio podría estimarse cumplido, única y exclusivamente si, para el día primero (01) de abril del año 2008 que es el periodo de preventas, se tenían vinculados mediante encargo fiduciario a Beneficiarios de Área que equivalieran bien sea, al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta, o sea, a **7.800 m<sup>2</sup> (13.000 m<sup>2</sup> x 60% = 7.800 m<sup>2</sup>)**; **O** también, si se tenían vinculados Beneficiarios de Área que equivalieran en total, al sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas de la primera Etapa, esto es, la suma de **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$28'800.000.000.oo) (48.000'000.000.oo x 60%= 28'800.000.000.oo)**.

Sin perder de vista lo expuesto, para el día primero (01) de abril del año 2008, ya se había cumplido con la meta estipulada y con las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio, a continuación, resumimos el estado de las ventas y del área vendible que representó la vinculación de Beneficiarios de Área para ese momento:

Área total vendible en m<sup>2</sup> de la Etapa 1: 13.000 m<sup>2</sup>

Sesenta por ciento (60%) del área total vendible de la Etapa 1 (Punto de equilibrio): 7.800 m<sup>2</sup>

Área vendible respecto de la cual se habían vinculado Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 9.960 m<sup>2</sup>

Valor total de las ventas de Etapa 1: 48.000'000.000.oo

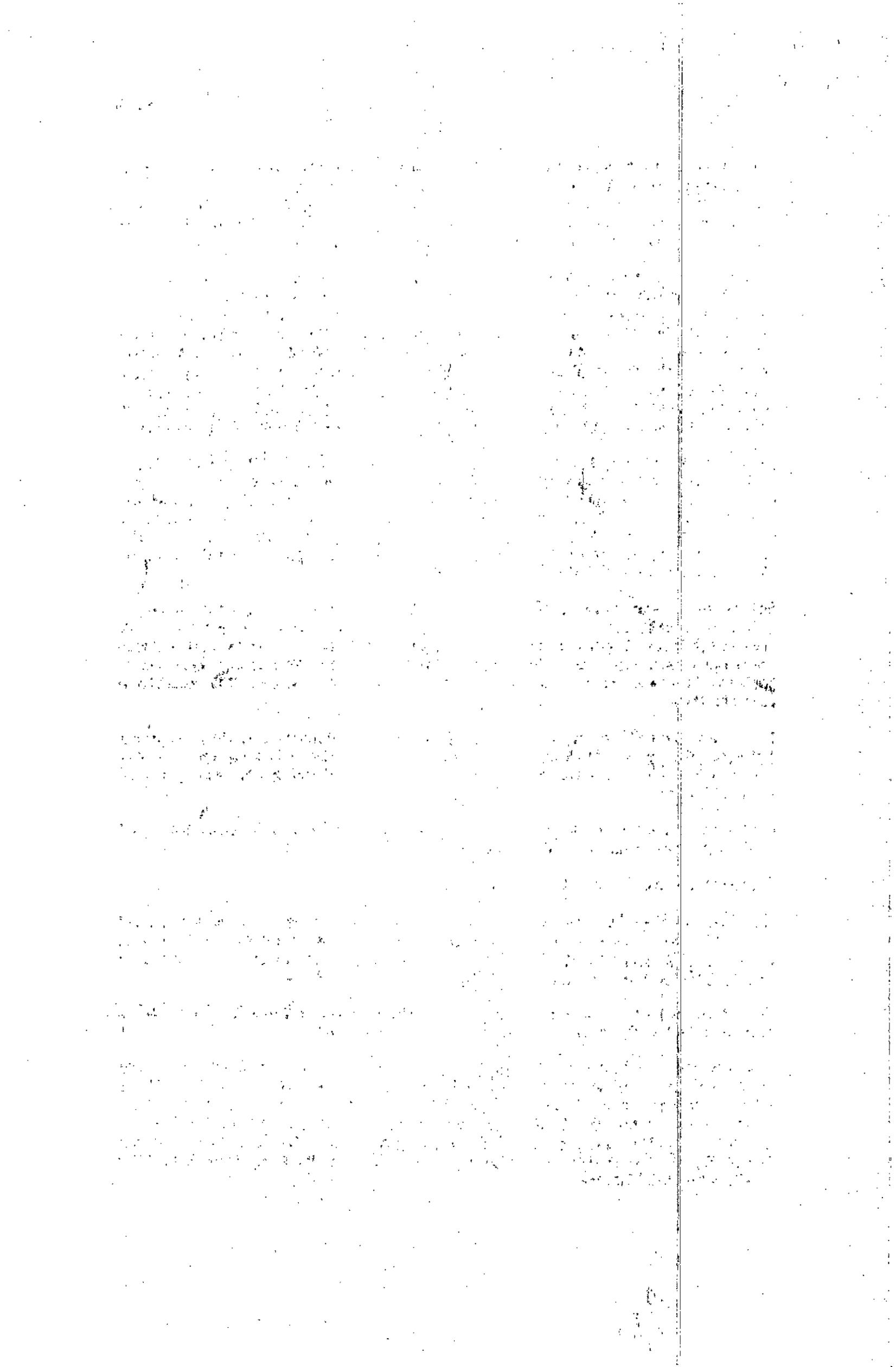
Sesenta por ciento (60%) del Valor de las ventas de Etapa 1: 28'800.000.000.oo

Valor de las ventas de Etapa 1 a las que se vincularon Beneficiarios de Área para abril del año 2008: 29.989'434.582.oo

Bajo este contexto, resulta objetivamente claro e irrefutable, el hecho de que se habían vinculado al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, un número de Beneficiarios de Área que excedía con creces, lo presupuestado en el contrato como punto de equilibrio del proyecto, tanto si se toma como criterio el área vendible del proyecto en metros cuadrados, o bien el valor de las ventas.

En lo tocante a la transferencia de los inmuebles, queremos destacar que, si se hace una revisión de la cláusula décimo novena, en la cual se establecen las fases para la ejecución y construcción de cada una de las etapas del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, no se observa que (i) la transferencia de al FIDEICOMISO SOLER GARDENS de la totalidad de los inmuebles en los que se desarrollaría el proyecto haya sido una condición que se haya tenido que cumplir para el día primero (01) de abril de 2008 y (ii) en lo que concernía al periodo operativo, la obligación del FIDEICOMITENTE era "(...) llevar a cabo todas las gestiones y actividades para construir por su cuenta y riesgo EL PROYECTO sobre LOS INMUEBLES (...)" lo cual demandaba, como en efecto se hizo que, para la construcción de la primera Etapa, estuvieran los inmuebles en los cuales se ejecutaría la misma en cabeza del patrimonio autónomo.

Al ser un desarrollo inmobiliario por Etapas, cada una autónoma e independiente en términos jurídicos y financieros de las otras, no era indispensable que estuvieran transferidos para la primera Etapa, sino única y exclusivamente el bien inmueble requerido para su desarrollo, dado que como se ha dicho la transferencia de los bienes inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS NO HACÍA PARTE DE LAS CONDICIONES DE PUNTO DE EQUILIBRIO y que debían acreditarse en el período preoperativo, para hacer la transición al período operativo, además de que no había una época contractualmente establecida en forma expresa que demandara la tradición de la totalidad de los inmuebles al FIDEICOMISO SOLER GARDENS en un término específico. No obstante, insistimos, contractualmente no se estableció una época cierta y definitiva para que los inmuebles ingresaran al FIDEICOMISO, pero lo cierto y lo concreto es que los otros cuatro inmuebles en parte de los cuales se desarrolló la etapa uno del proyecto, fueron transferidos al FIDEICOMISO antes de decretar el punto de equilibrio.



En cuanto al numeral V: **No es cierto.** Insistimos pues en que la fase o el período preoperativo si se cumplió a cabalidad tal y como quedó reseñado en la respuesta al numeral anterior y con ello, se giraron los recursos a LOS FIDEICOMITENTES, atendiendo en todo momento a lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en especial lo establecido en la cláusula décimo novena de dicho instrumento contractual.

En cuanto al numeral VI: **No es cierto.** El valor de dichos encargos tenía y tiene equivalencia patrimonial con el dinero o los recursos que tendrían que haberse destinado durante el desarrollo del proyecto para el pago de los honorarios o el valor de los inmuebles en los que se construiría el proyecto, por lo cual esto no tuvo la vocación de afectar directamente el desarrollo del proyecto inmobiliario, ni mucho menos fue un acto de mala fe. Se reitera que, respecto a los encargos en mención celebrados con los dueños iniciales de los inmuebles o con LOS FIDEICOMITENTES i) para el año 2008, no existía norma de carácter imperativo de raigambre constitucional, legal, reglamentaria o regulación contractual que prohibiera la celebración de negocios de este tipo en el marco de la ejecución del un contrato de fiducia mercantil y ii) se trató de negocios jurídicos válidos, eficaces y existentes de carácter sinalagmático que no tuvieron por finalidad u objeto otra distinta a la consignada en su tenor literal.

La celebración de los encargos fiduciarios para la vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS celebrados con los dueños de los inmuebles para su vinculación, incluso se realizó en cumplimiento del contrato de permuta celebrado mediante la Escritura Pública No. 2085 del 31 de marzo de 2008, para la transferencia de los cuatro lotes, en favor del FIDEICOMISO SOLER GARDENS; por lo cual, no puede reputarse como una conducta desleal o de mala fe, haber dispuesto los medios para el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de los FIDEICOMITENTES, frente a los dueños de los inmuebles a través de la vinculación de estos últimos a varias unidades inmobiliarias del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

En lo que respecta a los suscritos con LOS FIDEICOMITENTES, resultan aplicables las mismas reflexiones y en gracia de discusión, en caso de que este factor llegara si quiera a considerarse, es necesario poner de presente que los dos (2) únicos encargos celebrados con FAJARDO WILLIAMSON S.A. para dicha fecha, de no tenerse en cuenta para el cálculo del punto de equilibrio, no desdibujan el hecho claro e irrefutable de que de igual forma, se habrían cumplido con los parámetros de punto de equilibrio que permitieron pasar del período preoperativo al período operativo.

En cuanto al numeral VII: **No es cierto.** El proyecto inmobiliario, su construcción y desarrollo, **no se venía a menos para el año 2009.** En todo caso, la cesión de la posición contractual fue notificada por la FIDUCIARIA en atención al cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN.

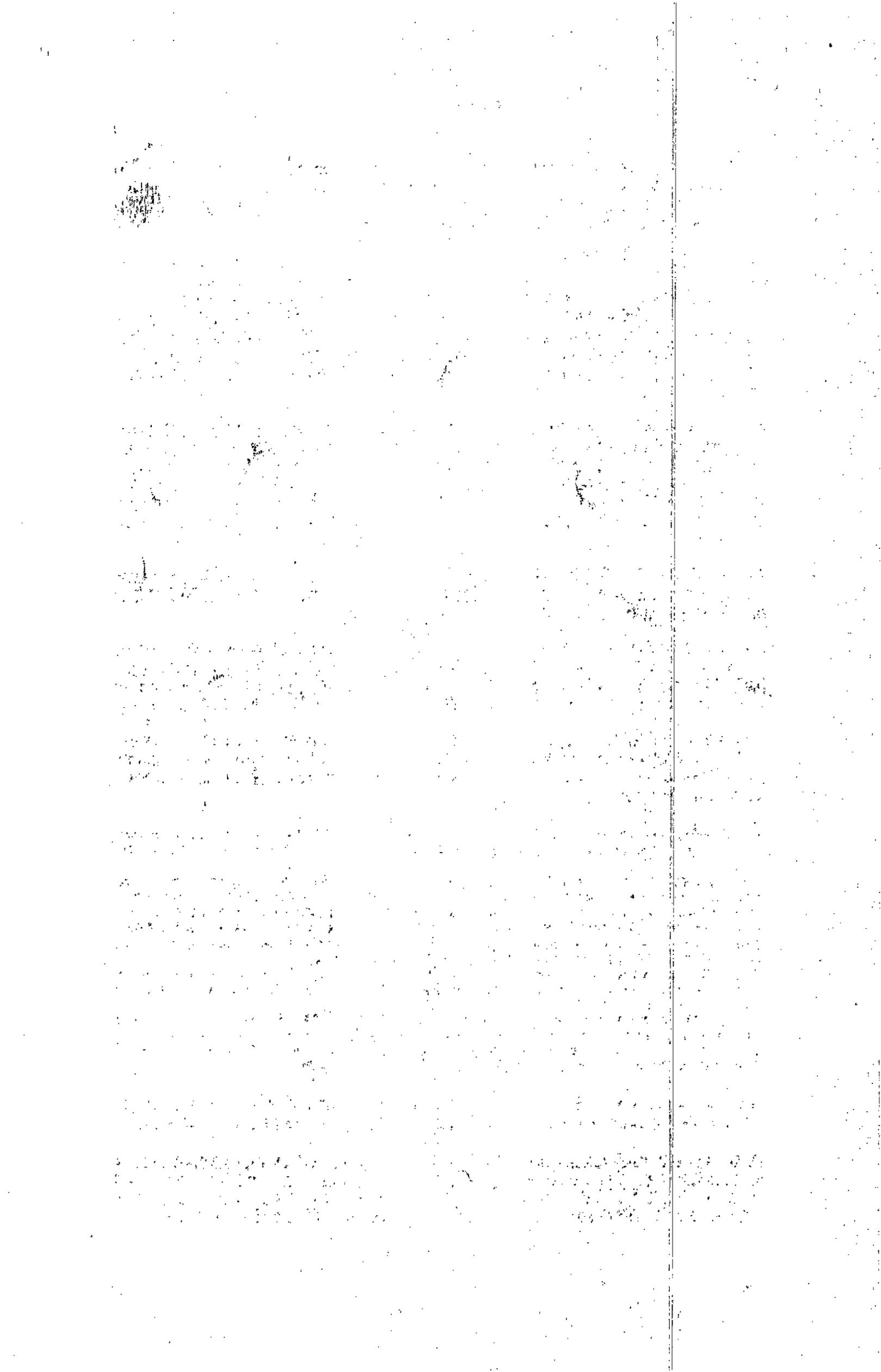
Adicionalmente, debe puntualizarse que, el contrato de fiducia facultaba al FIDEICOMITENTE para que cedieran por decisión unilateral, su posición contractual.

Es adecuado revisar el contrato de fiducia en este punto:

"CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquella y de este contrato, y de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, EL FIDEICOMITENTE, está facultado para ceder su posición contractual en EL FIDEICOMISO, mediante un CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL" (subraya ajena al texto).

Por lo demás, la hoy demandante, estableció relaciones con la sociedad PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., tal como consta en los mismos documentos que ellos adjuntaron como prueba.

En cuanto al numeral VIII: **No es cierto.** En ningún momento se mantuvo en error a los Beneficiarios de Área, tal y como lo indica la parte demandante, siendo importante reiterar que, la transferencia del quinto lote (M.I. 001-555872) no era necesaria para el desarrollo y construcción de la primera etapa del proyecto y como se ha dicho, esta transferencia no tenía una fecha límite a la luz del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, por lo que su transferencia al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no tenía que haber sido efectuada en stricto sensu, para la época referida por la demandante.



Lo anterior, sin perder de vista que, de acuerdo con lo expresado al pronunciarnos frente al hecho décimo sexto, es claro que, si hubo conductas positivas desplegadas por parte de los FIDEICOMITENTES desde el año 2008 para garantizar el ingreso del quinto lote al FIDEICOMISO, el cual no se dio finalmente por razones ajenas a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A..

**AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No es cierto.** Lo primero es que, por la modificación al contrato de encargo fiduciario para la vinculación al fideicomiso a la que se hizo mención con anterioridad, las unidades a las cuales se vinculó la Beneficiaria de Área se distinguían por la nomenclatura 508 y 509. Lo segundo es que, ante el FIDEICOMISO SOLER GARDENS, sólo obran a nombre de CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ y vinculada a las unidades en mención, la suma de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES VENTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$193'021.617.00). Desconocemos y no tenemos certeza en cuanto a si la demandante realizó pagos a terceros, los cuales, sea de paso decirlo, no son vinculantes ni guardaron relación con el contrato de encargo fiduciario.

Por otro lado, no es cierto el hecho, además, en la medida que para el año 2009 no habían retrasos o situaciones que dieran cuenta de una inejecución del proyecto inmobiliario. Lo cierto y concreto sí, es que para la época que refiere la demandante – mediados de 2009 – ya se encontraba incumplida con sus obligaciones contractuales de efectuar el pago de la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00) de acuerdo con la forma establecida en el parágrafo primero, de la cláusula primera del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS"

**AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: El hecho es parcialmente cierto,** en la medida que se relacionan supuestos pagos que no se efectuaron a nombre de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. ni del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Reiteramos que al FIDEICOMISO SOLER GARDENS por cuenta de la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ, únicamente ingresó la suma de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES VENTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$193'021.617.00), adeudando actualmente al patrimonio autónomo, la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (57'061.277)

Al respecto, vale la pena traer a colación que, de conformidad con el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", específicamente a lo establecido en el tenor literal del parágrafo primero, de la cláusula primera, se acordó en forma clara y expresa la forma en la que deberían realizarse los pagos, así:

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los pagos que efectúe **EL BENEFICIARIO DE AREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

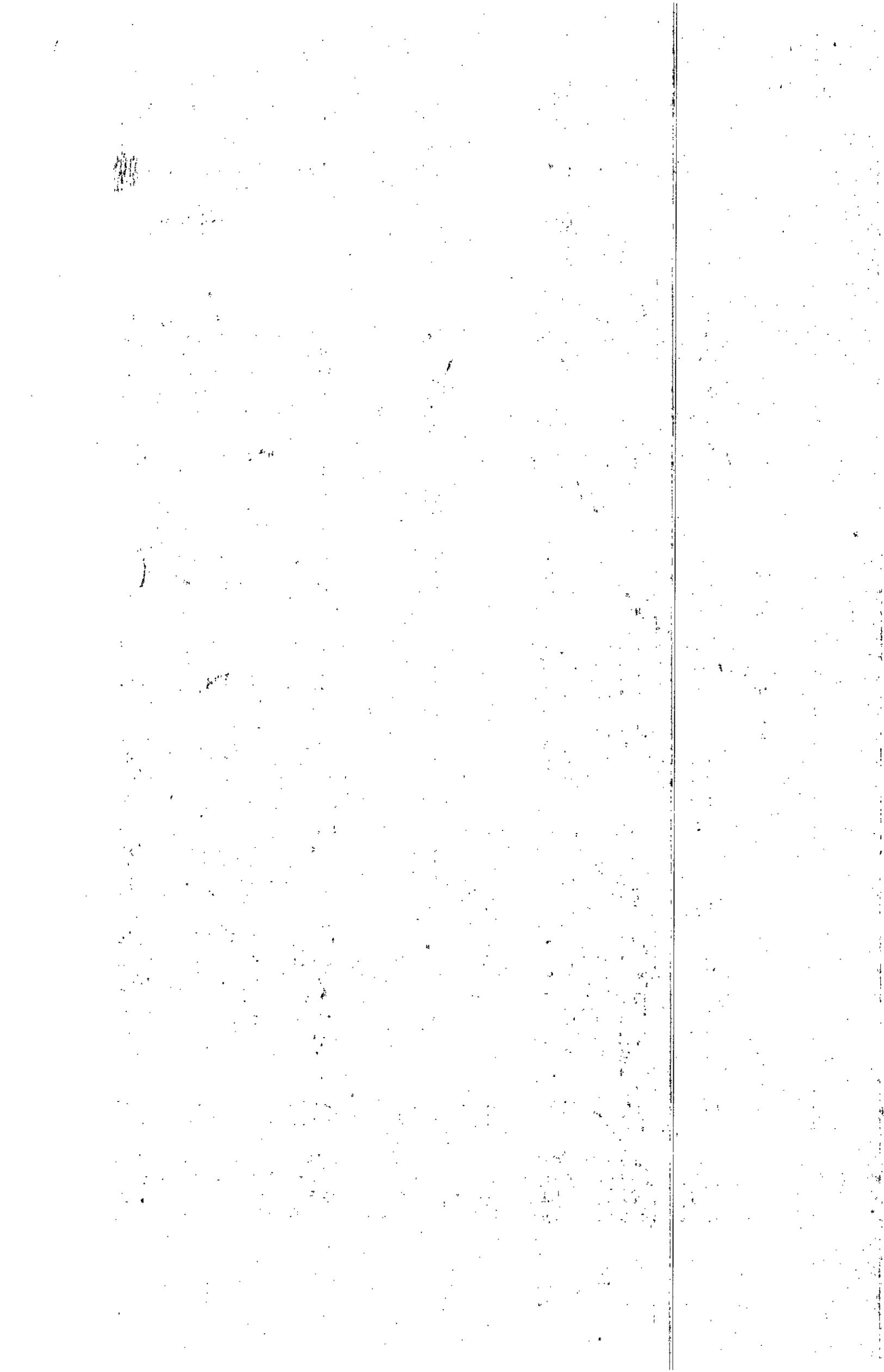
Los pagos deberán ser entregados a **LA FIDUCIARIA** directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado á favor de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA. O consignar en **EL BANCO DE OCCIDENTE** en la cuenta corriente N°. 408-062545 a nombre de **Fiduciaria Corficolombiana Fideicomiso Soler Gardens** En todos los casos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o la sala de negocios **DEL PROYECTO.**

Cuando **EL BENEFICIARIO DE AREA** incumpla los pagos, sin perjuicio de lo previsto más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán este encargo.

El incumplimiento en el pago dará derecho a **LOS BENEFICIARIOS** para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **EL BENEFICIARIO DE AREA.**

**Nota:** Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día veintitrés (23) de febrero de 2008 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.

Reiteramos que debe aplicarse en este caso el artículo 1617 referido en líneas anteriores, no sin antes manifestar nuevamente en forma enfática que a mi representada judicial, no le constan bajo ningún entendido, los pagos que la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ haya podido realizar a terceros, insistiendo en que, respecto al encargo fiduciario y la entrega de los aportes a los que había lugar por parte de la BENEFICIARIA DE ÁREA, hubo un



incumplimiento cierto, determinante y claro, por lo cual no está legitimada la demandante en solicitar la resolución de dicho contrato.

**AL HECHO VIGESIMO TERCERO:** En la medida que la parte demandante hace varias afirmaciones en un mismo hecho, se expresará lo concerniente a cada una de ellas para mayor entendimiento del Despacho:

Es cierto que *“A la fecha de presentación de la demanda los inmuebles objeto del contrato suscrito por mi mandante, no se han materializado”*. Pero debe ponerse de presente en este punto que mi representada, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia, no tenía a su cargo el desarrollo, diseño, interventoría o construcción del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, ni tampoco la obligación de efectuar la entrega material de las unidades inmobiliarias a los beneficiarios de área. Tanto la construcción del proyecto inmobiliario como la entrega material de los inmuebles, se encontraba a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y de las personas encargadas de la gerencia (ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA) y de la construcción (la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A.), atendiendo en todo momento al tenor literal del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN” y del “ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS”, en los cuales se reitera de forma precisa y expresa que dichas obligaciones no son del resorte de mi representada ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni menos aún, en su posición propia.

Es cierto que *“la construcción se encuentra paralizada”*, no obstante, lo dicho debe aclararse que el desarrollo del proyecto inmobiliario en la torre de oficinas, respecto de la cual se vinculó la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ, era y es, como se ha dicho, responsabilidad del FIDEICOMITENTE, no de la FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO y, mucho menos, en posición propia y la razón por la cual no se pudo terminar la obra, no es imputable en forma alguna a la sociedad FIDUCIARIA, sino que se debe a los motivos que a continuación se señalan y sobre los que se ahondará más adelante este escrito, esto es:

- Al no pago oportuno por parte de los beneficiarios de área de las cuotas a que se obligaron (quienes, a pesar de eso, ahora demandan el cumplimiento); y
- A los problemas financieros del promotor del proyecto que no le han permitido contar con el capital necesario para la continuación del proyecto.

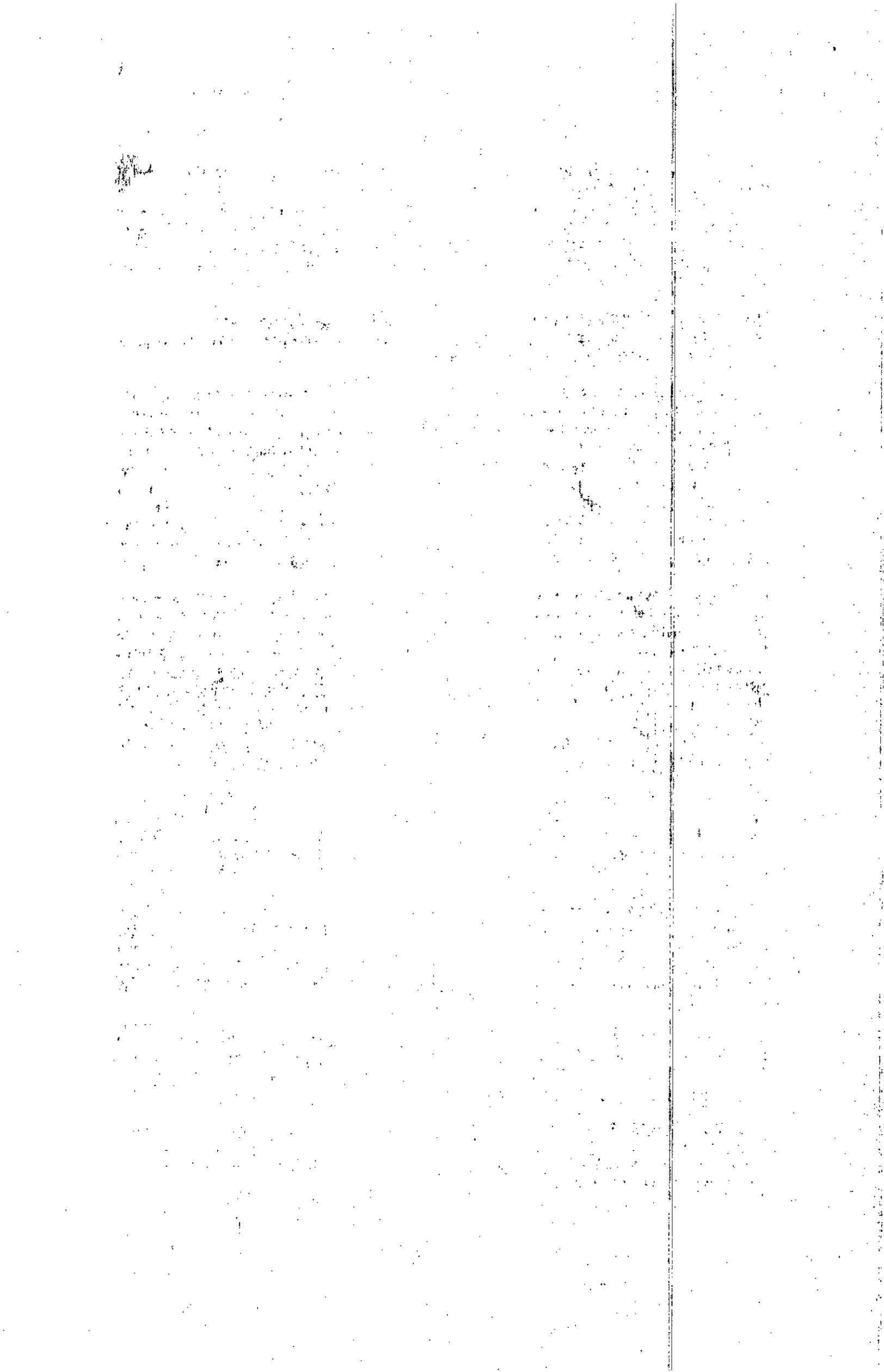
**No es un hecho que al referirse a la paralización de la obra se manifieste que** *“comportante tal situación otro incumplimiento grave y determinante de las obligaciones asumidas por los referidos deudores de la mencionada prestación mercantil”* sino que dicha afirmación, no es más que una apreciación subjetiva y antojadiza realizada por la parte demandante.

En primer lugar, queremos ser enfáticos a riesgo de ser reiterativos, resaltando el hecho de que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni en posición propia, ni como vocera y administradora, tenía la obligación desde el punto de vista contractual de llevar a cabo la construcción del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS. Habida cuenta de lo anterior, fiduciaria no es el sujeto pasivo de las obligaciones de construir el proyecto, las unidades inmobiliarias o de efectuar la entrega material de estas.

En segundo lugar, queremos manifestar categóricamente que, la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ, incumplió en su momento y continúa estando incumplida con sus obligaciones contractuales en lo atinente a efectuar la entrega de los recursos que se debían transferir al patrimonio autónomo de acuerdo con el plan de pagos que hace parte integral del “ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS”; aportes que ascendían en su momento a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00) los cuales no fueron aportados a través de las formas de pago acordadas ni en las fechas pactadas, al patrimonio autónomo.

**AL HECHO VIGESIMO CUARTO:** En la medida que la parte demandante hace varias afirmaciones en un mismo hecho, se expresará lo concerniente a cada una de ellas para mayor entendimiento del Despacho:

Es cierto que *“mi poderdante en calidad de BENEFICIARIA DE AREA, en compañía de los demás beneficiarios, solicitaron a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. la activación del plan de contingencia del Fideicomiso Soler Gardens fechado de julio 21 de 2011, aludiendo éstos a los retrasos evidentes en el desarrollo del proyecto Soler Gardens y a las evasivas e inconclusiones que surgieron de todas las dudas expuestas a los Fideicomitentes,*



reconociendo incluso estos, el incumplimiento en la obra a pesar de las medidas de solución intentadas a lo largo de los años por parte de los Beneficiarios de área, incluyendo la firma de varios otro sí que aplazaban la fecha de entrega, es muestra clara de buena fe e intención de dar buen término a las obligaciones contractuales de las partes, además de continuar con el pago de las cuotas pactadas." No sin aclarar que, por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, siempre hubo la disposición de encontrar salidas apegadas a derecho y que consultaran los intereses de todos los actores involucrados.

En cuanto a las manifestaciones que se refiere en dicho hecho realizadas por **EL FIDEICOMIENTE** o terceros, queremos manifestar que **no nos constan**, toda vez que no fueron proferidas o avaladas por un representante de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

A su vez, consideramos que **no es cierto que**, la suscripción de otrosíes a los contratos de encargo fiduciario hayan sido una solución a las problemáticas que aquejaron al proyecto inmobiliario SOLER GARDENS, por lo que hemos de manifestar categóricamente que nunca se tomó la suscripción de otrosíes a los contratos de encargo como una medida generalizada para evitar retrasos del proyecto o garantizar la continuidad del mismo. La suscripción de otrosíes a los encargos fiduciarios de vinculación, obedecieron única y exclusivamente a las condiciones particulares de cada negocio particular y se celebraron, como en el caso de la señora **CRUZ NUBIA RAMÍREZ**, se celebró **veintiocho meses (28)** antes de la fecha referida en este hecho por la demandante, razón por la cual, no resulta verídico o razonable afirmar que la suscripción de estos otrosíes, fue una medida para conjurar situaciones adversas para el proyecto que para el 2009 no se habían presentado; época en la que, como hemos dicho, no habían retrasos ni inconvenientes con el desarrollo y construcción del proyecto.

**Es parcialmente cierto que** "En virtud de lo anterior, la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. se vio en la necesidad de activar el plan de contingencia contenido en la cláusula vigésima octava del contrato de fiducia por el cual se constituyó el fideicomiso SOLER GARDEN compulsando copias al fideicomitente y dando inicio al curso de la amigable composición, dicho proceso dio como resultado su frustrado desenlace pues no alcanzo ningún tipo de transacción." Dado que, (i) FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuó en dicha ocasión única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y no en su posición propia y, (ii) la activación del plan de contingencia fue una conducta diligente y cuidadosa por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, que tuvo por objetivo lograr la reanudación de la ejecución del proceso, al igual que todas las demás actuaciones que ha desplegado durante la ejecución del contrato de fiducia mercantil respecto al proyecto SOLER GARDENS.

**AL HECHO VIGESIMO QUINTO: Es cierto.** La contratación del señor JULIÁN GONZÁLEZ GUILLEN, por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., como un gerente reestructurador del proyecto con la finalidad de que buscara una solución al mismo, da muestra de la diligencia y cuidado de la fiduciaria, efectuando labores mas allá de sus obligaciones legales y contractuales. En todo caso, se precisa que esta persona se contrató como gerente reestructurador y no dentro del desarrollo del plan de contingencia que fue un paso previo conforme al contrato.

**AL HECHO VIGESIMO SEXTO:** No es un hecho lo manifestado en este numeral, sino el recuento de pronunciamientos hechos por personas **que no representan a mi mandante en ninguna de sus condiciones** y que en todo caso, no constituyen actos jurídicos vinculantes, simplemente son apreciaciones y valoraciones en relación con el atraso de las obras, las cuales no se han podido culminar. **En todo caso, lo manifestado en este hecho no nos consta por no referirse a actos, manifestaciones o declaraciones proferidas por la sociedad que represento.**

Finalmente, queremos ser enfáticos en manifestar que las supuestas variaciones o modificaciones al proyecto que presuntamente informaron LOS FIDEICOMITENTES a la Beneficiaria de Área, no fueron informados a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., ni hubo una modificación del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

**AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: No es cierto como está expresado que** "Frente al claro incumplimiento por parte de la PROMOTORA SOLER GARDENS en el avance constructivo y en la entrega de los inmuebles, deciden con la aquiescencia de la Fiduciaria realizar el otro sí No. 2 al contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración en el cual modificaron:



- La cláusula décimo primera del contrato, extendiendo la duración del encargo de administración al necesario para el cumplimiento de su objeto sin que exceda la duración máxima legal.
- Cláusula décima novena, segundo periodo (operativo), extendiendo el periodo al necesario para el cumplimiento de su objeto sin que exceda la duración máxima legal."

Lo anterior, en la medida que el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE, no fue la causa y/o motivación para la suscripción del Otrosí número 2 al contrato de fiducia, el cual se explica por su propio texto.

**No obstante, queremos que se tenga como una confesión de parte por conducto de apoderado judicial, el hecho de que quien estaba a cargo de la construcción y la entrega de los inmuebles era el FIDEICOMITENTE, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. (Art. 193 C.G del P.)**

**AL HECHO VIGESIMO OCTAVO:** No es cierto que "el proyecto en las actuales circunstancias, es jurídica y financieramente inviable", muestra de ello es que no hay un solo medio de prueba que en forma irrefutable sirva de sustento a la afirmación de que el proyecto en las actuales circunstancias es jurídica y financieramente inviable.

En lo que respecta al incumplimiento de la obligación de traditar los inmuebles y de hacer entrega material de los mismos, queremos hacer un análisis lógico, cronológico, preciso, razonable y objetivo en lo que atañe al cumplimiento de dichas obligaciones que se contemplaba en la cláusula séptima del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS".

A partir de la celebración de dicho contrato respecto al que la demandante, tenemos que, en la cláusula primera del contrato quedó expresamente establecido que, la beneficiaria de área se comprometía en forma irrevocable a efectuar la entrega de los recursos convenidos, consistentes en la suma líquida de dinero equivalente a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00), atendiendo en todo momento al plan de pagos estipulado, de la siguiente forma:

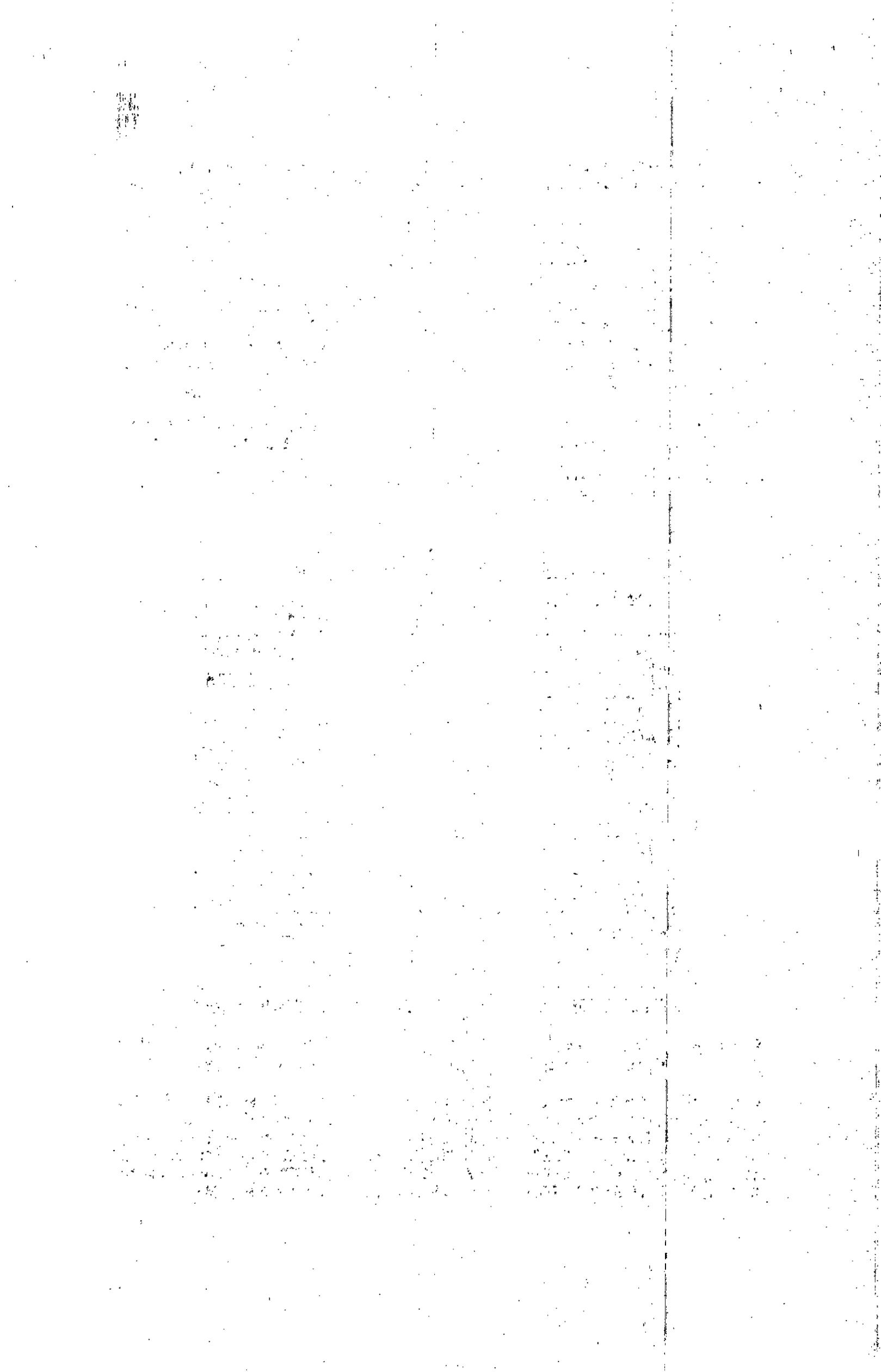
PRIMERA: EL (LA)(LOS) CONSTITUYENTE(S) se obliga(n) irrevocablemente a entregar a LA FIDUCIARIA la siguiente suma de dinero (valor total del negocio): doscientos cincuenta millones ochenta y dos mil ochocientos noventa y cuatro pesos (\$250'082894) que pagará así:

A) CON RECURSOS PROPIOS: La suma de — 0 — (\$250082894), B) Con un Crédito la suma de — 0 — 0 — (Crédito hipotecario — Leasing —)

Que será pagada de acuerdo a documento anexo numero 1 que hace parte integrante del presente Encargo, denominado VPN.

**Nota:** Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día veintitrés (23) de febrero de 2008 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.

Adicionalmente, en dicha cláusula se estableció expresamente la forma en la cual se podría realizar el pago de dicho valor en forma válida y efectiva, así:



PARAGRAFO PRIMERO: Los pagos que efectúe **EL BENEFICIARIO DE AREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

Los pagos deberán ser entregados a **LA FIDUCIARIA** directamente o en las oficinas de Fajardo Williamson con cheque no negociable girado a favor de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA. O **consignar en EL BANCO DE OCCIDENTE en la cuenta corriente N°. 408-062545 a nombre de Fiduciaria Corficolombiana Fideicomiso Soler Gardens** En todos los casos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** deberá reportar cada pago que realice y entregar el original de la consignación o transferencia en las oficinas de Fajardo Williamson S.A. o la sala de negocios **DEL PROYECTO**.

Cuando **EL BENEFICIARIO DE AREA** incumpla los pagos, sin perjuicio de lo previsto más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán este encargo.

*Nota: Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día veintitrés (23) de febrero de 2008 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.*

Nótese que, el compromiso asumido por parte de la demandante de acuerdo con el plan de pagos que obra en el expediente y en dicho contrato de encargo es el siguiente.

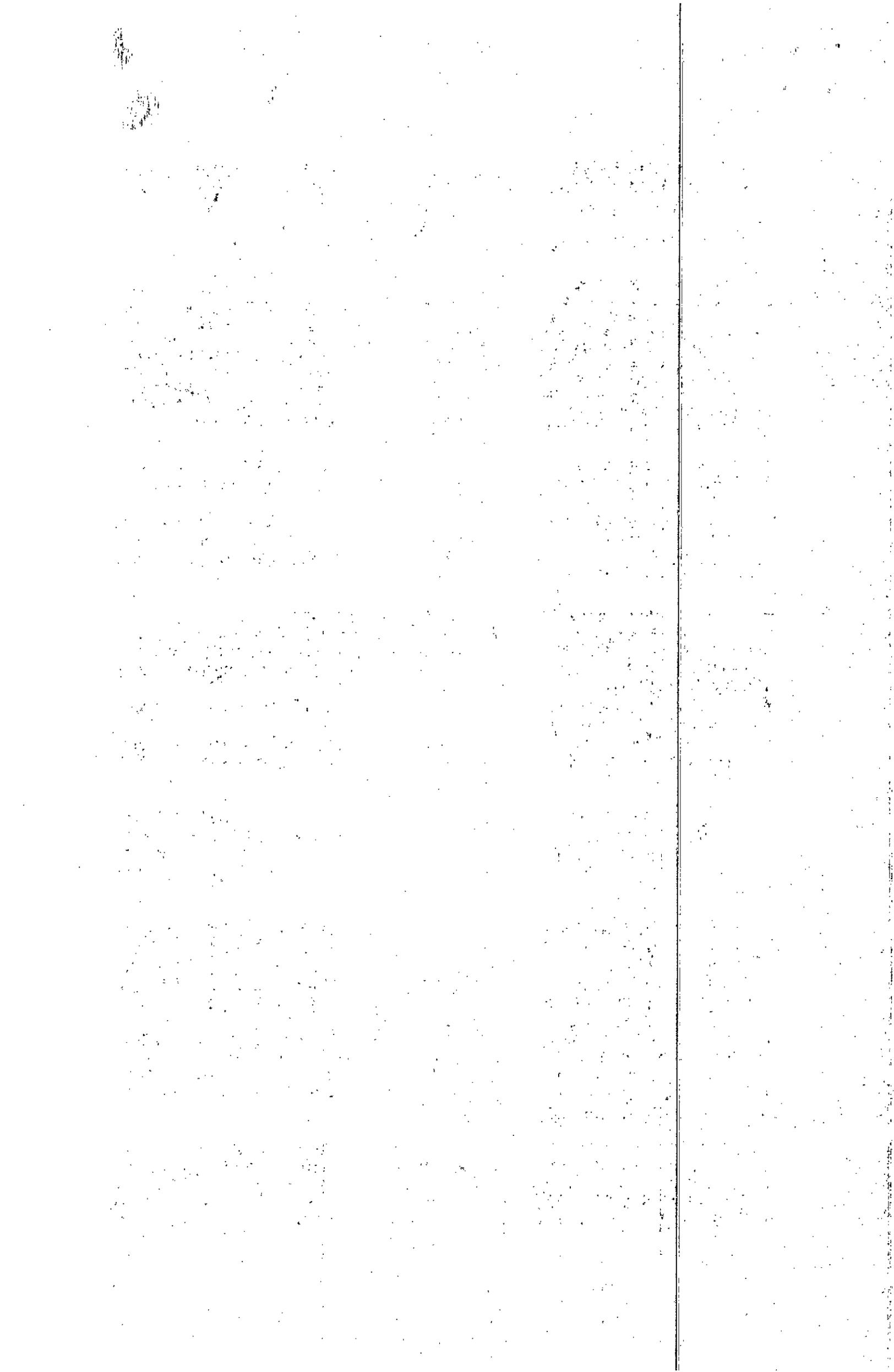
**ANEXO 1**

**Forma de pago Propuesta por el Comprador**

OFICINA 506 - 507		
Mes	Día	Valor Corficolombiana Inversion Local
Febrero	25	30.000.000
Marzo	25	-
Abril	25	-
Mayo	25	-
Junio	25	-
Julio	25	-
Agosto	25	-
Septiembre	25	-
Octubre	25	-
Noviembre	25	-
Diciembre	25	220.082.894
Enero	25	-
Febrero	25	-
Marzo	25	-
Abril	25	-
Mayo	25	-
Junio	25	-
Julio	25	-
Agosto	25	-
Septiembre	25	-
Octubre	25	-
Noviembre	25	-
Contra Entrega	25	-
	0 25	-
	0 25	-
	0 25	-
	0 25	-
<b>Valor Total Compra</b>		<b>250.082.894</b>

*Nota: Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día veintitrés (23) de febrero de 2008 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.*

A modo de conclusión en lo que respecta a la obligación de pago a cargo de la BENEFICIARIA DE ÁREA, se tiene que, se debió haber realizado en pago de la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$250'082.894.00) en la siguiente forma: (i) Un primer pago por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30'000.000) para el día veinticinco (25) de febrero del año 2008 y, (ii) un segundo pago por la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS para el día veinticinco (25) de diciembre de 2008.



Desde ahora, y como se ha puesto de presente en la respuesta a los hechos anteriores, hubo un incumplimiento directo, grave y determinante por parte de la Beneficiaria de Área en lo atinente a la entrega de los recursos que debía haberse efectuado en favor del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Ahora bien, en el mismo instrumento contractual, se estableció en la cláusula séptima lo siguiente:

SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que se refiere la cláusula cuarta, junto con el coeficiente de copropiedad que a ésta(s) le(s) corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, será otorgada por **LA FIDUCIARIA**, como vocera, de **EL FIDEICOMISO**, y por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** o por sus cesionarios, en la Notaría que oportunamente indicarán **LOS BENEFICIARIOS**, una vez se haya cumplido por **EL BENEFICIARIO DE AREA** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte **LOS BENEFICIARIOS**, se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, lo cual deberá darse en un plazo máximo de treinta (30) meses contado a partir de la firma del presente contrato.

*Nota: Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día veintitrés (23) de febrero de 2008 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.*

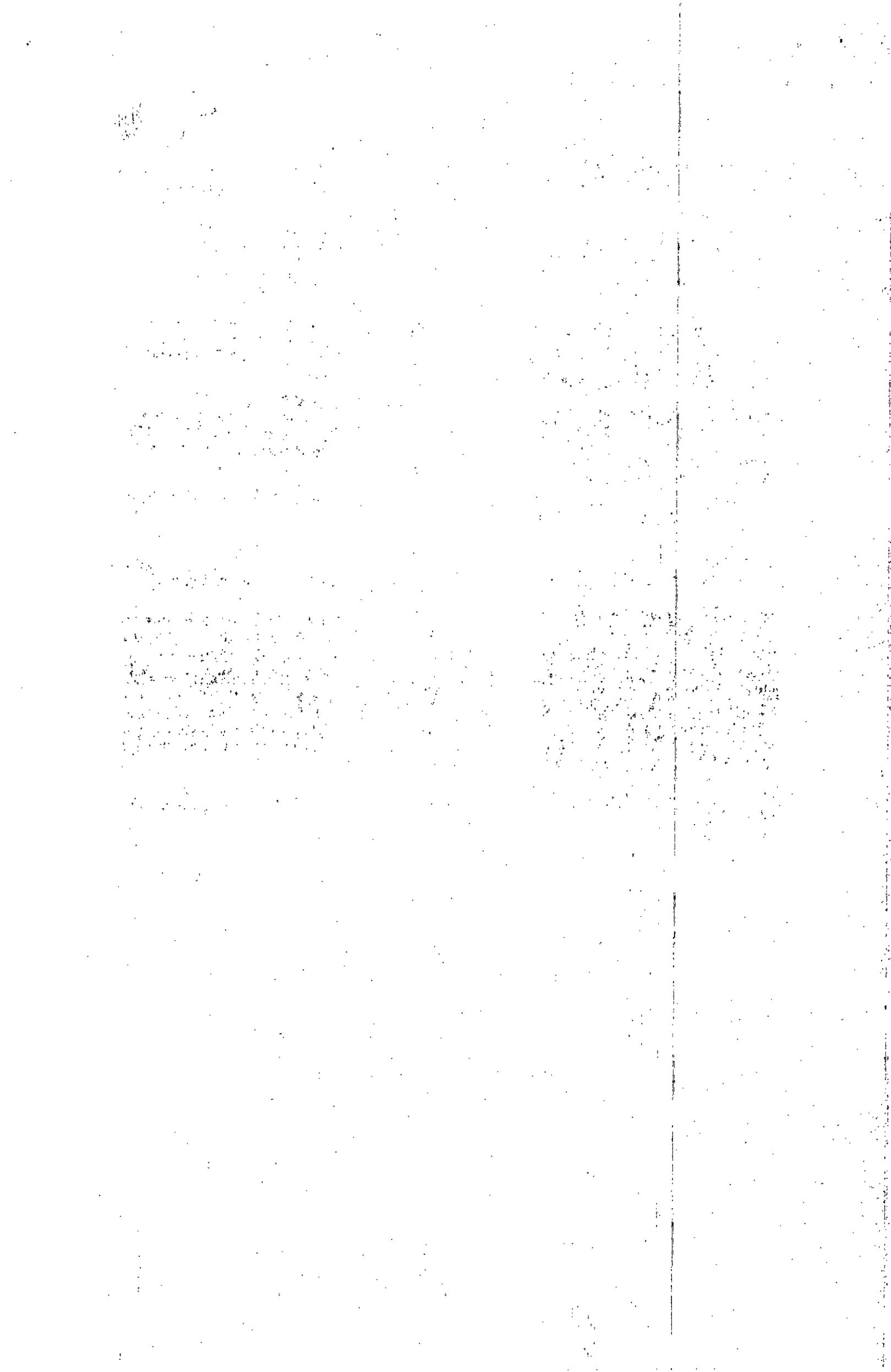
De la lectura del tenor literal de la cláusula en mención, puede establecerse con claridad que, aunque esta era una obligación que estaba radicada en cabeza del patrimonio autónomo, a través de su vocera y administradora, no de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia, la misma es una obligación supeditada a distintas condiciones suspensivas tales como:

- ✦ Que el (los) beneficiario(s) de área, cumplieran con la entrega de los recursos
- ✦ Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A. (Antes en dicha posición contractual FAJARDO WILLIAMSON S.A. y ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA), construyeran la etapa del proyecto inmobiliario SOLER GARDENS a la que pertenecían los inmuebles cuya adquisición se pretendía por el (los) beneficiario(s) de área
- ✦ Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., entregaran a los beneficiarios de área las unidades inmobiliarias futuras.
- ✦ Que los beneficiarios del proyecto, esto es, PROMOTORA SOLER GARDENS S.A., elaboraran el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo, para que el mismo fuera otorgado por la sociedad FIDUCIARIA en su calidad de vocera del patrimonio autónomo.

Adicional a estas condiciones suspensivas, se pactó un tiempo máximo de treinta (30) meses para el cumplimiento de las mismas computables a partir de la suscripción del contrato de encargo, esto es, el plazo máximo que de conformidad con el contrato analizado se tenía para la suscripción de escrituras públicas y el cumplimiento de las condiciones, era el día 23 de agosto de 2010, esto es, treinta meses después de la fecha de suscripción del contrato.

En cuanto a la primera de las condiciones, es claro a partir de obrante en el expediente que innegablemente, se incumplió con el anexo 1 (Plan de pagos) del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" desde el año 2008 al no haber realizado el pago por la suma DOSCIENTOS VEINTE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (220'082.894) para el día veinticinco (25) de diciembre de 2008 y estar adeudando a la fecha, la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (57'061.277). Emerge así, con palmaria claridad que al no estar cumplida dicha condición y siendo el incumplimiento por parte de la beneficiaria de área, primigenio y anterior a los supuestos incumplimientos de fiduciaria respecto a la transferencia jurídica de los inmuebles NO PUEDE ESTIMARSE LA PRETENSIÓN RESOLUTORIA, por no estar CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ, legitimada en condición de contratante cumplida para impetrar la pretensión resolutoria de cara a lo establecido en los artículos 1546 y 1609 del Código Civil.

Ya respecto a las condiciones segunda, tercera y cuarta cabe anotar que tanto la construcción del proyecto inmobiliario, como la elaboración, trámite y elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal, respectivamente, eran obligaciones a cargo de los BENEFICIARIOS (FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.) y bajo ninguna circunstancia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni



mucho menos en su posición propia, tal y como los mismos BENEFICIARIOS DE ÁREA lo reconocieron en su momento al realizar la declaración establecida en la cláusula vigésimo tercera del Encargo Fiduciario, así:

VIGESIMA TERCERA: DECLARACIÓN. **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de **LA FIDUCIARIA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de **EL PROYECTO**.

2. **LA FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se de a los recursos entregados.

3. La construcción de **EL PROYECTO** será ejecutada por **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**

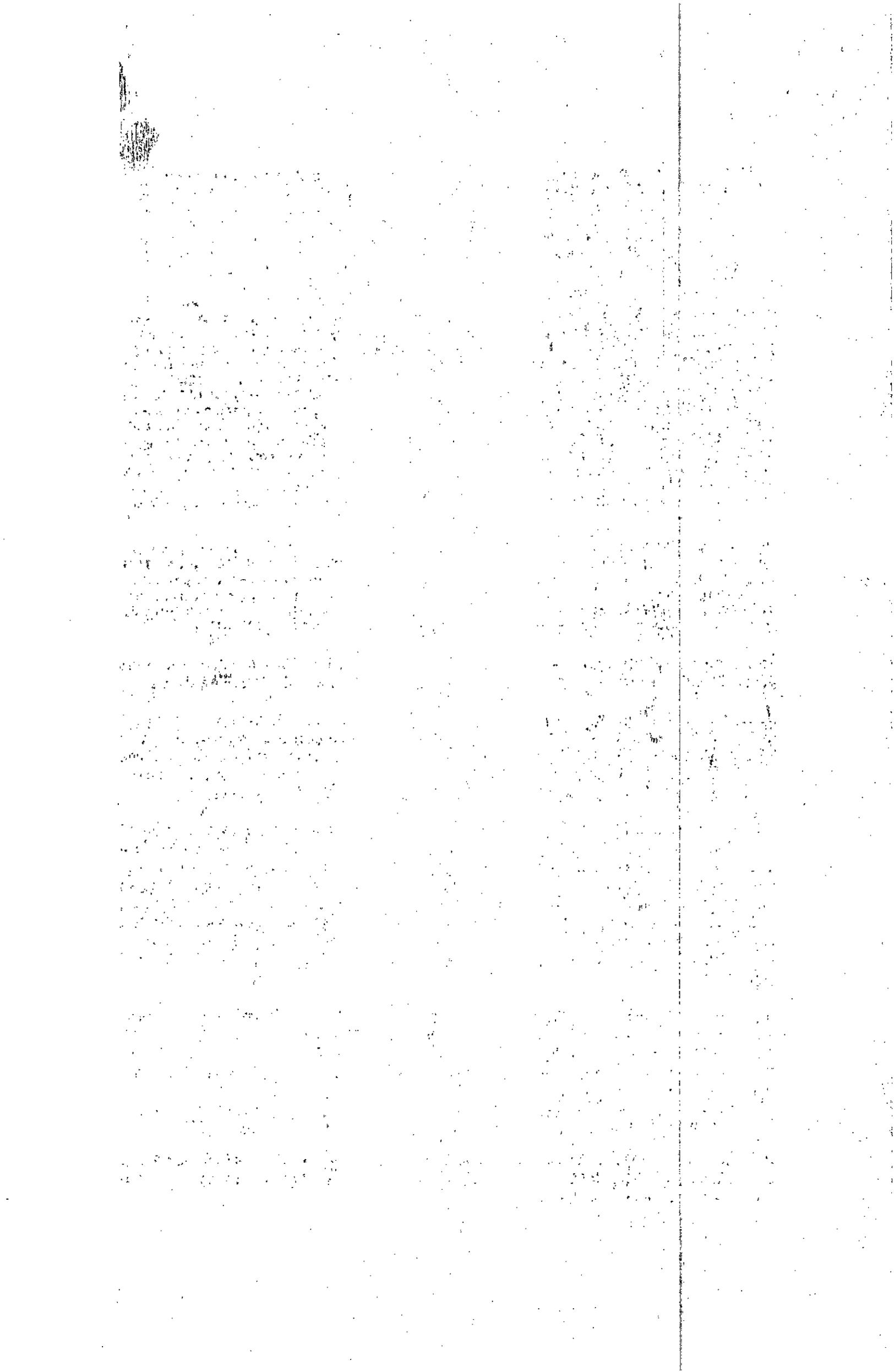
4. **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL BENEFICIARIO** y/o a **LA GERENCIA DEL PROYECTO**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de dichas sociedades.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

*Nota: Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día veintitrés (23) de febrero de 2008 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.*

Así las cosas, habiendo incumplido primero en el tiempo, la Beneficiaria de Área con sus obligaciones de realizar el pago de los aportes en dinero en los plazos y formas convenidas, y no habiendo construido posteriormente el proyecto inmobiliario quienes tenían dicha obligación a su cargo, no estuvieron dados los presupuestos básicos y las condiciones suspensivas para que se materializará la exigibilidad de la obligación de suscribir las escrituras públicas a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, con lo cual se desvirtúa a plenitud, cualquier argumento de incumplimiento en este aspecto. Siendo claro esto, también lo debe ser que mi representada en posición propia, no tenía ninguna obligación contractual a su cargo en virtud del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS"

Ahora bien, en lo concerniente a la entrega material, estableció la cláusula décima del pluricitado contrato de encargo fiduciario:



DECIMA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material de la(s) unidad(es) la efectuarán directamente **LOS BENEFICIARIOS** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, y está prevista para que se de veinte (20) meses después de la obtención del punto de equilibrio de cada etapa, esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE AREA** de la definición de las reformas y adecuaciones en las fechas que indique la Gerencia y en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga. No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE AREA** un plazo de gracia de ciento veinte (120) días calendario adicional, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LOS BENEFICIARIOS** deberán reconocer y pagar a **EL BENEFICIARIO DE AREA** durante un término máximo de cuatro (4) meses, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que **EL BENEFICIARIO DE AREA** haya pagado a **EL FIDEICOMISO**. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **EL BENEFICIARIO DE AREA** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LOS BENEFICIARIOS**. Pasado el cuarto mes de estarse reconociendo por **LOS BENEFICIARIOS** la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva de el(los) inmueble(s), se entiende que hay incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE AREA** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante. (No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente al **FIDEICOMISO** mismo y a **LA FIDUCIARIA**). En el evento de que al momento de hacerse la entrega material no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la(s) unidad(es), dicha entrega se hará a título de mera tenencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE AREA**, **LOS BENEFICIARIOS** podrán, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponde(n) a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS**, de **LA FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMISO**, y por lo tanto la fecha de entrega se prorrogará y no habrá ningún incumplimiento imputable a **LOS BENEFICIARIOS**.

*Nota: Imagen tomada del contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día veintitrés (23) de febrero de 2008 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.*

Nótese que, en primer lugar, la obligación de entregar materialmente los inmuebles se radicó en cabeza de **LOS BENEFICIARIOS**, esto es, **PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.** (Antes en dicha posición contractual **FAJARDO WILLIAMSON S.A.** y **ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA**), razón por la cual mi representada, ni siquiera como vocera y administradora del patrimonio autónomo, ni mucho menos en su posición propia, tenía la obligación contractual de agotar los trámites para la entrega final de las unidades a los Beneficiarios de Área.

Sin perder de vista lo anterior, dicha obligación aunque no estaba radicada en cabeza de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** ni en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**, ni mucho menos en su posición propia; la misma si estaba condicionada al cumplimiento por parte del (los) beneficiario(s) de área con el pago efectivo y oportuno de sus aportes, lo cual como ha quedado reseñado, fue incumplido por parte de **CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ** desde el mes de diciembre del año 2008, razón por la cual, tampoco se cumplió con una condición suspensiva esencial para que se materializará la exigibilidad de la obligación posterior de hacer entrega material de los inmuebles a cargo de **LOS BENEFICIARIOS (FAJARDO WILLIAMSON S.A., ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA y PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.)** a la demandante.

Adicional a estas condiciones suspensivas, se pactó inicialmente un tiempo máximo de veinte (20) meses para el cumplimiento de las mismas computables a partir de obtención del punto de equilibrio para la etapa a la que se encontraban adscritas las unidades inmobiliarias esto es la etapa 1 (el cual se cumplió el primero de abril de 2008) más ciento veinte (120) días calendario adicionales. Así las cosas, el plazo máximo que de conformidad con el contrato analizado se tenía para la entrega material de las unidades inmobiliarias por parte de **LOS BENEFICIARIOS PROMOTORA SOLER GARDENS S.A.** (Antes en dicha cesión de la posición contractual **FAJARDO WILLIAMSON S.A.** y **ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA**), era el día 01 de abril de 2010.

No obstante, por la modificación introducida mediante el Otrosí al contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", el plazo para la entrega material de las unidades inmobiliarias se amplió de la siguiente forma:



1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

La entrega material de los inmuebles deberá realizarse el día 30 de Noviembre de 2010 Sin Embargo los BENEFICIARIOS cuentan con un plazo adicional de 120 días para efectuar dicha entrega.

**Nota:** Imagen tomada del Otrosí al contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS" suscrito el día cinco (05) de mayo de 2009 con la señora CRUZ NUBIA RAMÍREZ.

En esos términos, la fecha límite para la entrega material se prorrogó hasta el día **treinta (30) de marzo de 2011**.

Resulta forzoso concluir que, al igual que en lo que respecta al otorgamiento de escrituras públicas para la tradición de las unidades inmobiliarias, en este caso no se cumplieron las condiciones suspensivas pactadas entre las partes para esta finalidad y, anterior al plazo máximo para el cumplimiento de las mismas, **hubo un incumplimiento claro, expreso, determinante y previo por parte de LA BENEFICIARIA DE ÁREA en cuanto a la realización y pago efectivo de los aportes que en forma irrevocable se comprometió a aportar directamente al FIDEICOMISO, de acuerdo con la cláusula primera del contrato de encargo fiduciario en mención.**

Es así como, queda establecido que para el momento de los incumplimientos suscitados e imputables a la Beneficiaria de Área, respecto a la entrega oportuna y efectiva de los aportes que tenía la obligación de transferir directamente al FIDEICOMISO, NO SE HABÍAN PRODUCIDO INCUMPLIMIENTOS ni a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, ni de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, ni mucho menos por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia.

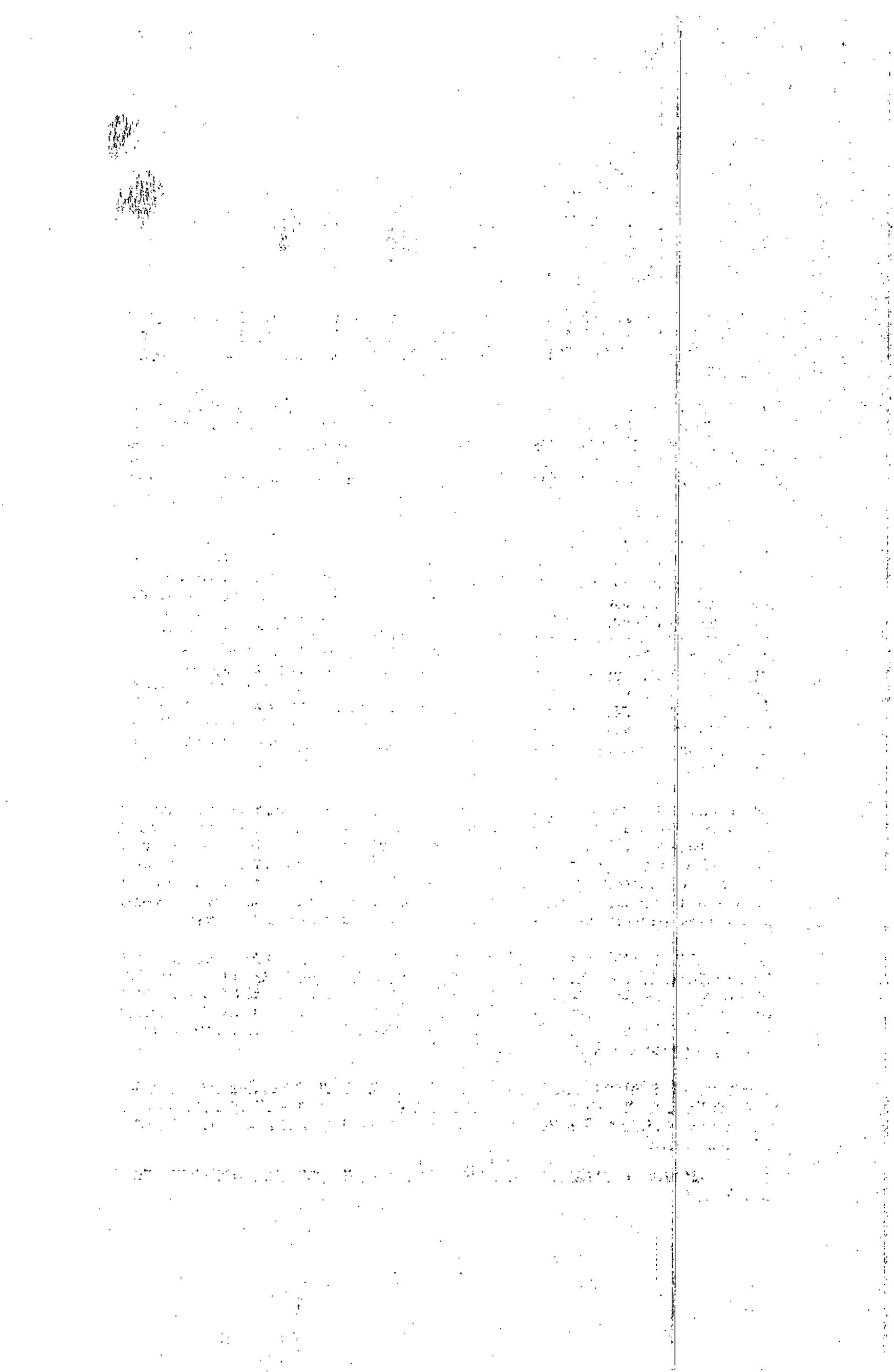
En resumen, el primer incumplimiento en el tiempo durante la ejecución del contrato, se propicio por y es imputable a, la Beneficiaria de Área respecto a una obligación de cuya satisfacción dependía tanto el otorgamiento de las Escrituras Públicas de tradición de los inmuebles vinculados al proyecto SOLER GARDENS cuya adquisición se pretendía, como la entrega material que de estos, debían efectuar los BENEFICIARIOS. **LA BENEFICIARIA DE ÁREA incumplió en forma anterior a los supuestos incumplimientos contractuales a cargo de LOS FIDEICOMITENTES de los que se duele y además, en ningún momento, se allanó al cumplimiento de la obligación de efectuar la entrega de los recursos directamente al FIDEICOMISO SOLER GARDENS.**

**AL HECHO VIGESIMO NOVENO: No es cierto.** Debe insistirse en que, por parte de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia como administradora fiduciaria e incluso, como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, hubo un cumplimiento cabal y reiterado de las obligaciones que le correspondían, tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO SOLER GARDENS, como en el contrato de "ENCARGO FIDUCIARIO PARA LA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS", celebrado con la hoy demandante.

Debe precisarse además que lo contenido en los numerales 29.1., 29.2 y 29.3, **no son hechos**, simplemente es la tasación excesiva de los supuestos perjuicios sufridos por la demandante. Por esa razón procederemos a precisar algunas cifras.

**CRUZ NUBIA RAMÍREZ VÉLEZ** se vinculó al proyecto con suscripción del contrato de encargo para la vinculación al FIDEICOMISO SOLER GARDENS, de fecha 23 de febrero de 2008, respecto de las oficinas 508 y 509, obligándose consecuentemente y en forma irrevocable a realizar aportes únicamente al Fideicomiso por la suma de \$250.082.894 y a la fecha ha aportado (incumpliendo en forma grave y determinante dicho contrato de encargo y varios de los plazos pactados en el plan de pagos acordado) la suma de **CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES VENTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$193'021.617.00)**, estando en mora de aportar al Fideicomiso **la suma de CINCUENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (57'061.277)**

**Se itera que al FIDEICOMISO SOLER GARDENS no entraron en ningún momento la totalidad de las sumas acordadas que, la señora CRUZ NUBIA asumió entregar al patrimonio autónomo a partir de su vinculación al patrimonio autónomo.**



No puede perderse de vista que, respecto del Fideicomiso – Patrimonio autónomo (nunca en relación a mi representada en posición propia) y, por supuesto en sede de discusión, en caso de una eventual condena, la cual sería y lo decimos con todo respeto desacertada, sólo podría exigirse la suma de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES VENTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$193'021.617.00) (por ser la suma aportada al Patrimonio Autónomo) y no \$300.200.000 como infundadamente se pretende de mi mandante. Una suma adicional correspondería a lo que supuestamente, de forma directa se entregó al Fideicomitente (yendo en contra de las estipulaciones contractuales, lo que claramente es un incumplimiento de su parte).

Lo que acabamos de expresar, reiteramos, no es sino un escenario de discusión, dado que, como lo hemos manifestado a lo largo de este extenso escrito, no existe obligación alguna de mi mandante en su posición propia y creemos que ni siquiera existe del Fideicomiso, dado el incumplimiento flagrante, ostensible e inexcusable de la demandante.

Ahora bien, hay que advertir que **NO** se dan los supuestos para que la Beneficiaria de Área pueda exigir la cláusula penal, estipulada en la cláusula 15º del Contrato de Encargo Fiduciario, por el simple y sencillo hecho de que jurídicamente, yo no puedo exigir el pago de una cláusula penal que no pacté. El contrato de Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Soler Gardens, en virtud del cual la demandante se vinculó al patrimonio autónomo y al que alude como fuente jurídica de la obligación cuya exigibilidad y pago pretende, contempla lo siguiente:

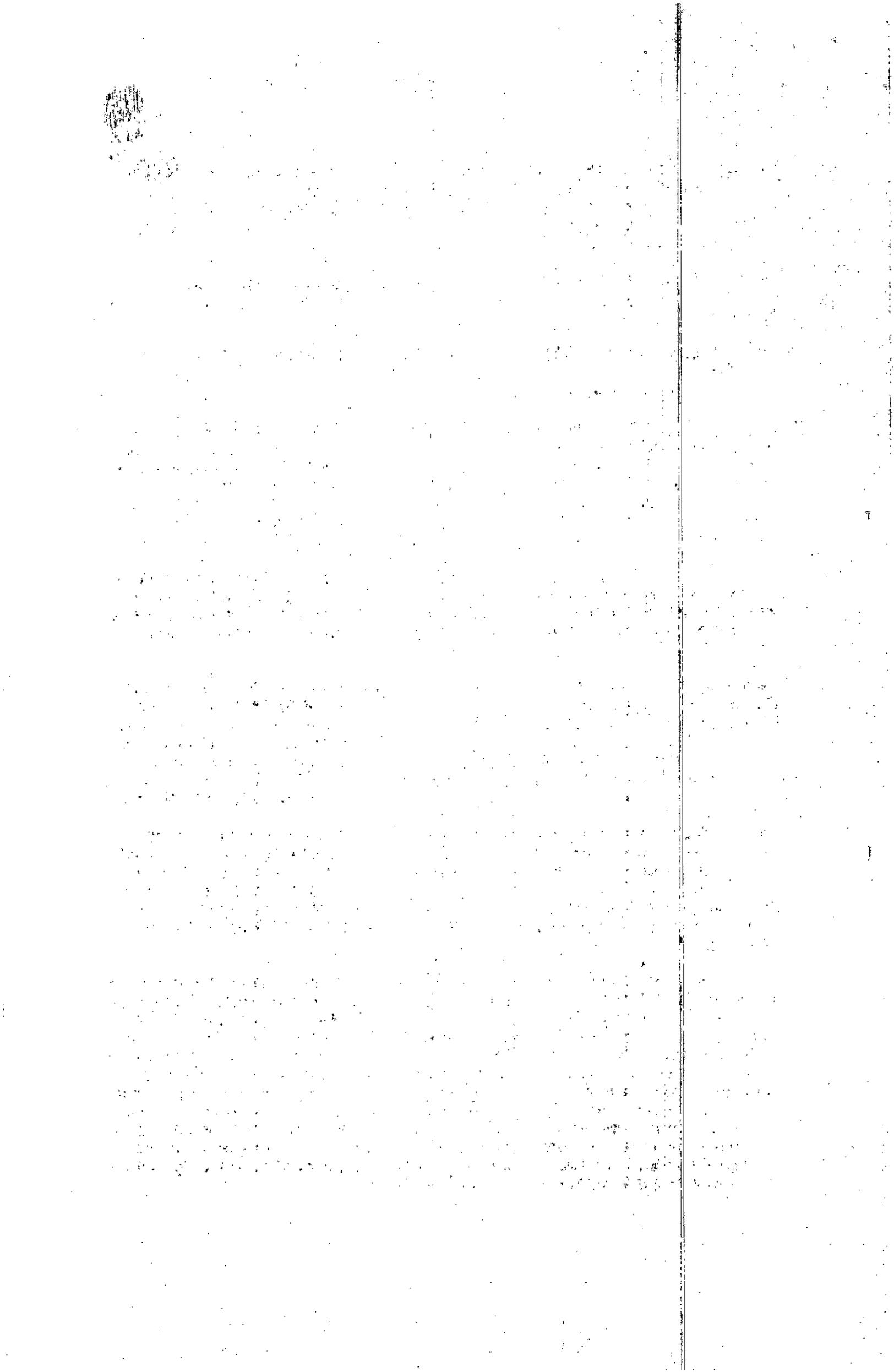
DECIMA QUINTA: SANCION POR DESISTIMIENTO. En el evento que **EL BENEFICIARIO DE AREA** desista del negocio, bien sea expresamente mediante comunicación que en tal sentido dirija a **LA FIDUCIARIA** o tácitamente, dejando de pagar 2 ó más cuotas, deberá reconocer a favor de **EL BENEFICIARIO** una suma de dinero equivalente al quince por ciento (15%) del total de las sumas indicadas en la cláusula primera. Suma que será retenida por **LA FIDUCIARIA** de los valores que se encuentren depositados en El Fideicomiso, previa instrucción en tal sentido impartida por **EL BENEFICIARIO**. El saldo restante, en caso de haberlo le será devuelto a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los sesenta (60) días siguientes que sea negociado el local nuevamente con un tercero que adquiera la calidad de Beneficiario de Área, sin el reconocimiento de rendimientos, por cuanto estos son para **EL PROYECTO**. Esta misma suma deberá ser reconocida por **EL BENEFICIARIO** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, en el evento que transcurrido el plazo de los cuatro meses de que trata la cláusula décima del presente contrato, sin que haya podido darse la entrega material de el (los) inmueble(s).

El presupuesto axiológico básico para poder exigir judicialmente el cumplimiento y el pago de una obligación, es que dicha obligación exista y tal cual puede observarse del tenor literal del contrato de encargo, la supuesta cláusula penal, sus condiciones, montos y supuestos fácticos para su aplicación, brillan precisamente por su ausencia en este caso; razón por la cual resulta evidente que una pretensión encaminada a lograr el pago de la misma, ante su notable inexistencia y ausencia literal en la relación jurídico -contractual que se invoca como base para la misma, resulta ser un despropósito, no tiene fundamento jurídico y por ende, carece totalmente de vocación para ser estimada en la decisión de fondo que se adopte para el caso concreto por parte del Despacho.

Así mismo, se resalta que la cláusula penal, en caso de incumplimiento (el cual deberá demostrarse por la demandante), podría ser exigida únicamente al Fideicomitente y no a mi representada. Cláusula décima del contrato de encargo fiduciario: *"Pasado el cuarto mes de estarse reconociendo por LOS BENEFICIARIOS la suma compensatoria sin que se produzca la entrega efectiva de el(los) inmueble(s), se entiende que hay incumplimiento de LOS BENEFICIARIOS [FIDEICOMITENTES] y EL BENEFICIARIO DE AREA podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante".*

Finalmente, resulta totalmente infundado, que la parte demandante pretenda que mi representada asuma la cláusula penal de un contrato de promesa en el cual no participó. Bajo qué criterio legal o contractual quiere extender una obligación de semejante tamaño, la cual no tiene relación alguna con mi representada en ninguna de sus condiciones.

**5. RAZONES POR LAS CUALES NOS OPONEMOS A LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**



Sin perjuicio de señalar más adelante, las que consideramos son verdaderas excepciones de fondo en contra de las pretensiones de la demanda, nos permitimos señalar las razones de nuestra oposición a la prosperidad de las mismas en contra de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en posición propia. No obstante, en caso de que las siguientes razones constituyan una excepción de mérito frente a las pretensiones formuladas, solicitamos su declaratoria y la consecuente desestimación de lo pretendido.

Para ello haremos en primer lugar una breve explicación del esquema fiduciario empleado en el desarrollo del proyecto SOLER GARDENS, y nos pronunciaremos sobre las razones por las cuales las pretensiones no deben prosperar.

#### **5.1. ESQUEMA FIDUCIARIO EMPLEADO EN EL PROYECTO SOLER GARDENS:**

**A modo de síntesis, podemos señalar que:**

Entre ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, y la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A., por una parte y quienes a partir de ese momento se denominarían EL FIDEICOMITENTE, y FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., por otra, se celebró el denominado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SOLER GARDENS. A partir de ese momento, se reitera, se constituye el FIDEICOMISO mencionado y la sociedad FIDUCIARIA, dejó de actuar en posición propia para convertirse a partir de ese momento en la administradora y vocera del mismo y a actuar, en el mundo jurídico, en dicha condición.

Dicho contrato se celebró, como se indicó en las consideraciones, por cuanto EL FIDEICOMITENTE planeaba adelantar por su cuenta y riesgo sobre LOS INMUEBLES, un proyecto denominado SOLER GARDENS, sobre el corredor turístico denominado Vía Las Palmas (en adelante EL PROYECTO). Dicho proyecto se concibió para ser desarrollado en cuatro etapas diferentes e independientes la una de la otra, siendo ellas la zona de comercio, de oficinas, de consultorios y de hotel.

También se precisó (consideraciones primera y tercera) que las sociedades ARIAS Y CIA. S. EN C., GOMEZ CHICA Y CIA S. EN C., y la Señora MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA eran LOS PROPIETARIOS de los bienes inmuebles (LOS INMUEBLES), situados en el municipio de Medellín, identificados con los folios de matrícula Nos. 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874 y 001-555867, en los cuales EL FIDEICOMITENTE planeaba adelantar, a futuro, si se daban las condiciones para ello, la totalidad del proyecto y que, a futuro, la FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS suscribiría con LOS PROPIETARIOS, la o las escrituras públicas por medio de las cuales éstos, transferirían la propiedad de LOS INMUEBLES al FIDEICOMISO.

Adicional a ello, en este contrato de fiducia y en el esquema del FIDEICOMISO creado con base en el mismo, se estableció que las personas interesadas en adquirir las futuras unidades inmobiliarias que llegaren a resultar del desarrollo del proyecto inmobiliario, se vincularían a través del concepto de BENEFICIARIO DE ÁREA, entendiéndose por tal aquellas personas que mediante la celebración de un Contrato de Encargo Fiduciario, se vincularan al FIDEICOMISO con el objeto de recibir, cumplidos los compromisos que asuman al momento de suscribir el contrato, una o varias unidades de EL PROYECTO a construir por EL FIDEICOMITENTE en LOS INMUEBLES.

En concordancia con lo dicho, en la cláusula décima novena del mencionado contrato se dejaba expresa la intención del FIDEICOMITENTE de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, el proyecto inmobiliario denominado SOLER GARDENS. Indicándose que el mencionado proyecto podría sufrir modificaciones por cambios que implementara aquel, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o modificaciones en el número de unidades, destinación, ubicación dentro del predio de las torres, nomenclatura, ubicación de la portería o acceso, número de parqueaderos privados o de visitantes, ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obligaran a cambios por otros, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que debieran hacerse a los diseños técnicos. También se precisaba que el número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serían definidas por EL FIDEICOMITENTE.

