

Proceso Verbal de VERÓNICA LUCÍA DEL CASTILLO MANOTAS contra AVI STRATEGIC INVESTMENT, ALIANZA FIDUCIARIA Y OTRO. - RAD. 2019 - 0076 - Contestación de la demanda y excepciones previas

Camilo Canal <camilo.canal@phrlegal.com>

Mar 31/05/2022 16:30

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla <ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: 'humberto.salcedo@lfconsultants.com'

<humberto.salcedo@lfconsultants.com>;'vero_caperucita@hotmail.com'

<vero_caperucita@hotmail.com>;'tesorera.avi@gmail.com' <tesorera.avi@gmail.com>;Liliana Herrera Movilla

<lherrera@alianza.com.co>;FERIS ABOGADOS <ferisabogados@gmail.com>;Daniel Posse

<daniel.posse@phrlegal.com>;pedro.alvarez@phrlegal.com <pedro.alvarez@phrlegal.com>;Keila Sierra

<keila.sierra@phrlegal.com>

Señores

JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Despacho

Referencia: Proceso Verbal de VERÓNICA LUCÍA DEL CASTILLO MANOTAS contra AVI STRATEGIC INVESTMENT, ALIANZA FIDUCIARIA Y OTRO.

Radicación: 080013153015-2019-00076-00

Asunto: Contestación de la demanda

Por instrucción del Dr. **DANIEL POSSE VELÁSQUEZ**, en su calidad de apoderado judicial reconocido, única y exclusivamente, de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, estando dentro de la oportunidad procesal para ello, me dirijo respetuosamente al Señor Juez para radicar la contestación de la demanda instaurada por **VERONICA LUCÍA DEL CASTILO MANOTAS**, junto con sus correspondientes anexos y pruebas documentales.

Debido al peso de las pruebas documentales que se aportan con el presente memorial, en el siguiente enlace pueden ser descargados dichos documentos:

[Pruebas Verónica Del Castillo Manotas](#)

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto 806 de 2020 se copia al apoderado de la parte demandante a efectos que se dé aplicación al parágrafo del artículo 9° ibidem.

Atentamente,

Camilo Andrés Canal

Abogado / Attorney

Cra 53 # 82 – 86 Piso 4

110231 – Barranquilla – Colombia

T.: +57 (605) 3112140

camilo.canal@phrlegal.com / www.phrlegal.com

**POSSE
HERRERA
RUIZ**

CHAMBERS

Law Firm of the year 2010, 2011, 2015, 2018 * Client service excellence 2014, 2017, 2020, 2021

LEGAL 500 Top Tier Firm

LATIN LAWYER Recommended Firm

Este mensaje de correo electrónico es enviado por una firma de abogados y contiene información confidencial o privilegiada.

This e-mail is sent by a law firm and contains confidential or privileged information.

Señores

JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Despacho

Referencia: Proceso Verbal de **VERÓNICA LUCÍA DEL CASTILLO MANOTAS** contra **AVI STRATEGIC INVESTMENT, ALIANZA FIDUCIARIA Y OTRO.**

Radicación: 080013153015-2019-00076-00

Asunto: Contestación de la demanda

DANIEL POSSE VELÁSQUEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.155.991 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 42.259 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial única y exclusivamente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (“Alianza Fiduciaria”)**, sociedad comercial legalmente constituida, identificada con el Nit. 860.531.315-3, estando dentro del término oportuno, contesto la demanda instaurada por la señora **VERONICA LUCÍA DEL CASTILLO MANOTAS** (la “Demandante” o la “Convocante”) en los siguientes términos, no sin antes efectuar las siguientes anotaciones:

I. SOBRE LA OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La presente contestación se realiza dentro de los términos legales por cuanto:

- Alianza Fiduciaria interpuso recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, interrumpiéndose de esta manera el término para presentar su contestación hasta la fecha en que fuese resuelta la impugnación tal como lo prescribe el artículo 118 del C. G. del P.
- El Juzgado resolvió el recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda mediante providencia del 29 de abril de 2022, notificada por estado del 2 de mayo pasado, por lo tanto, el término para contestar la demanda¹ inició su cómputo a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resolvió el recurso impetrado, esto es, a partir del 3 de mayo, y fenecerá el 31 de mayo de los corrientes.
- Luego, la presente contestación se está allegando dentro de los términos de ley.

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

- i. Es pertinente hacer una síntesis del conflicto que ha sido puesto a consideración del Despacho, en atención a la forma en la que se encuentra presentada la demanda, la multiplicidad de negocios jurídicos, el desarrollo inmobiliario del Proyecto, y, valga hacerlo notar, la consecencial extensión de la presente contestación.
- ii. Para que proceda la declaratoria de responsabilidad contractual es necesario que: (i) exista un contrato que consagre las obligaciones que se reclaman como incumplidas, (ii) a quien se le imputa una responsabilidad contractual sea parte de dicho negocio

¹ Se pone de presente que el 17 de febrero de 2021 se radicó una versión de la contestación de la demanda.

jurídico, (iii) como consecuencia de dicho incumplimiento se haya causado un daño a quien lo reclama, y (iv) que el daño sea efecto directo y cierto de la conducta desplegada por el deudor incumplido.

- iii. Anticipo que la conducta y obligaciones que la parte demandante reclama a Alianza Fiduciaria escapan por completo de las obligaciones a su cargo, lo que, de suyo, es suficiente para descartar cualquier juicio de responsabilidad en su contra, pues si bien se mencionan obligaciones a cargo de la fiduciaria en la demanda, al revisar los fundamentos de estas observamos que las mismas corresponden a actividades a cargo de terceras personas (por ejemplo AVI Strategic Investment o incluso el propio Fideicomiso Gioco) o, por lo menos, no imputables a Alianza Fiduciaria.
- iv. Obligaciones frente a las cuales no hay solidaridad alguna por la carencia de identidad entre las asumidas por cada una de las partes contratantes de los negocios jurídicos.
- v. Pero ocurre, además, que todos los restantes requisitos necesarios para que tal responsabilidad se abra paso brillan por su ausencia. En efecto, ni conducta reprochable hay que endilgarle a Alianza, quien ha honrado sus compromisos contractuales, ni existe, daño derivado de su actuar por el que deba resultar comprometido su patrimonio.
- vi. Basta con leer las obligaciones que Alianza Fiduciaria asumió para advertir, sin asomo de duda, que no existe obligación alguna que le permita a la demandante formular la reclamación que acá nos convoca o efectuarle un juicio de reproche en materia de responsabilidad.
- vii. El análisis detallado de la inexistencia de tales requisitos es al que se dedican las excepciones de la presente contestación y las respuestas a los hechos de la demanda, con base en las cuales, como se verá, fácil es concluir que ni conducta reprochable a cargo de Alianza existe, ni tampoco perjuicio por el cual pueda hacerse responsable o restitución de aportes a su cargo.
- viii. La convocante pretende endilgarle una responsabilidad contractual a la fiduciaria por el supuesto incumplimiento de las condiciones de giro, la fecha de acreditación de las condiciones, y, por el modelo financiero empleado para la acreditación de dichas condiciones, e, igualmente, el supuesto incumplimiento al deber de información. Y, con ocasión a dichos supuestos incumplimientos, solicita la restitución de aportes al Fideicomiso Gioco.
- ix. Como en la contestación de la demanda quedará demostrado, la fiduciaria ha desempeñado sus funciones con esmero y cuidado y, en tal sentido, ha cumplido todas las obligaciones asumidas en la Modificación al Contrato de Fiducia, puesto que:
 - Alianza cumplió con lo establecido en la cláusula décima de la Modificación del Contrato de Fiducia y, por tanto, se inició la etapa operativa cuando AVI acreditó las condiciones de giro.
 - Informó a los Beneficiarios de área de todas las situaciones relacionadas con el Fideicomiso Gioco.

- Hizo un adecuado seguimiento al desarrollo del Fideicomiso.
 - Informó de las dificultades financieras del proyecto y realizó actividades y seguimiento al fideicomitente respecto de las opciones para obtener recursos que permitieran continuar el proyecto, entre otras.
- x. A su vez, debe aclararse desde ya que Alianza Fiduciaria no puede restituir aporte alguno a la demandante, o a cualquier Beneficiario de Área del Fideicomiso Gioco, pues dichas sumas de dinero fueron aportadas al Fideicomiso que, como bien es sabido, tiene su propio patrimonio por expresa disposición legal y, en consecuencia, en el evento que se ordene restitución alguna esta deberá ser imputable a quien recibió el correspondiente aporte, esto es el propio Fideicomiso Gioco.
- xi. El que, con posterioridad al cumplimiento de las condiciones de giro, el Proyecto haya sufrido inconvenientes, no es un motivo para concluir que Alianza Fiduciaria incumplió con sus obligaciones.
- xii. Como se demostrará en las siguientes secciones de esta contestación, la Fiduciaria no sólo ha cumplido con todas sus obligaciones, sino que, yendo más allá de sus deberes normativos y contractuales, ha hecho todo lo que está a su alcance para encontrar una solución que permita continuar con la ejecución del Proyecto.
- xiii. Por último, es importante señalar que ante las dificultades del Fideicomiso Gioco, las diferencias entre los Beneficiarios de Área y el Fideicomitente, y la incertidumbre frente al devenir del fideicomiso, Alianza Fiduciaria no podía, ni puede fungir como juez del contrato (la jurisdicción es propia del Juez). Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 2009 manifestó:²
- “De otra parte, así los fiduciarios sean sujetos calificados, pues únicamente pueden fungir de tales los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias (artículo 1226 del Código de Comercio), **dentro de sus facultades no se encuentran las de administrar justicia, porque de conformidad con el artículo 116 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 3 de 2002, esa es una función de la jurisdicción del Estado, salvo que la ley, excepcionalmente, la atribuya a ciertas autoridades administrativas, en materias precisas, o a los particulares, transitoriamente, en su condición de conciliadores o de árbitros para proferir fallos en derecho o en equidad.**” (énfasis agregado)*
- xiv. En ese sentido, los reclamos de la parte demandante relacionados con la falta de devolución de los aportes resultan infundados e improcedentes. Alianza, como entidad fiduciaria, no puede efectuar pago alguno sin recibir instrucción al respecto, ya sea del ordenador de giros y/o Fideicomitente, o del propio juez en ejercicio de su poder jurisdiccional.

III. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al hecho 1. Es cierto. Respecto al alcance, contenido y obligaciones asumidas por Alianza me atengo al contenido íntegro del contrato de fiducia de administración que se encuentra

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del quince (15) de septiembre de 2009, M.P.: Jaime Alberto Arrubla Paucar.

contenido en la escritura pública no. 2.649 de 23 de agosto de 2013 de la Notaría Quinta de Barranquilla celebrado por el Grupo Construye S.A.S. y Alianza Fiduciaria (“Contrato de Fiducia Lote Village” o “Fideicomiso Lote Village”). Sin perjuicio de lo anterior, es oportuno aclarar los siguientes aspectos:

- En el Contrato de Fiducia Lote Village expresamente se estableció que la custodia y tenencia la tendría la sociedad **AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S.** (“AVI” o la “Constructora”).

DÉCIMA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La custodia y tenencia de los bienes muebles e inmuebles transferidos al FIDEICOMISO en virtud de la celebración del presente contrato, **es ostentada por AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S.**, en virtud del presente contrato suscrito por AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. y la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en esta misma fecha.

- En el objeto del Contrato de Fiducia Lote Village se declaró que el mismo era un fideicomiso de administración, pero que eventualmente podía ser modificado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como su vocera **mantenga la titularidad jurídica** de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.

2. Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito EL FIDEICOMITENTE le imparta, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato.

PARAGRAFO: El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario. Para tal efecto deberá suscribirse entre todas las partes un documento que contenga las cláusulas requeridas, previo acuerdo de la comisión fiduciaria que será cobrada para tal fin. Además de lo anterior, deberá realizarse un estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el futuro proyecto, para lo cual LOS FIDEICOMITENTES se compromete a asumir el pago de los honorarios del abogado que lo realice.

- El alcance de las obligaciones de Alianza Fiduciaria se encuentra limitado por las obligaciones contenidas en el Contrato de Fiducia Lote Village y se ejecutaban de acuerdo con las instrucciones impartidas por el fideicomitente del Fideicomiso Lote Village.
- En la cláusula undécima se establecieron las instrucciones que Alianza debía seguir en el marco del Contrato, todas ellas sujetas al objeto del negocio jurídico y a que la

Fiduciaria recibiera la correspondiente instrucción del Fideicomitente:

UNDÉCIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación: -----

1. **Mantener** en su calidad de propietario fiduciario, **la titularidad jurídica** de los bienes fideicomitados. -----
2. **Adelantar** sobre los bienes fideicomitados **las gestiones de conformidad con las instrucciones que EL FIDEICOMITENTE** le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato. --
3. Celebrar los contratos requeridos para la explotación económica de los bienes fideicomitados, en los términos y condiciones expresamente **indicados por EL FIDEICOMITENTE por escrito.** -----
4. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. -----

- Por su parte, en la cláusula duodécima del Contrato de Fiducia Lote Village se establecieron las obligaciones de la Fiduciaria. Anoto que, en ninguna de ellas se estableció obligación tendiente a la construcción de un proyecto inmobiliario, manejo de interventorías, análisis y asesorías constructivas, jurídicas, tributarias, entre otras.
- En efecto, en la cláusula vigésimo quinta del Contrato de Fiducia Lote Village, se estableció:

VIGÉSIMO QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La gestión de LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve en el desarrollo de la misma. LA FIDUCIARIA no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios al FIDEICOMITENTE ni a facilitar, con base en tales recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. -----

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **ALIANZA** adquiere como vocera del FIDEICOMISO, **queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole** y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. -----

Al hecho 2. Es cierto, y aclaro:

- Con ocasión de la conformación del Fideicomiso Lote Village, el Fideicomitente (Grupo Construye S.A.S.) transfirió como cuerpo cierto y a título de fiducia mercantil el inmueble denominado Lote 35 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-276378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (el "Inmueble"), en los términos establecidos en la cláusula sexta y siguientes del Contrato de Fiducia Lote Village.

- En el Contrato de Fiducia Lote Village, el Fideicomitente señaló que en el evento en que se realizaren mejoras en el Inmueble, el respondería por estas y exoneró de toda responsabilidad a Alianza Fiduciaria y el propio Fideicomiso Gioco. Veamos los términos del párrafo primero de la cláusula octava:

regue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos. -----
PARÁGRAFO PRIMERO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por ellas ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos. -----

Al hecho 3. No es cierto como se presenta. Por ende, se aclara y se expone en detalle en los siguientes términos, pues el alcance obligacional asumido en dicho negocio delimitó en detalle el rol de cada parte, y dicho esquema contractual fue conocido, aceptado y explicado a los Beneficiarios de Área en el contrato de vinculación.

- Es cierto que el 19 de noviembre de 2014 se celebró la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Lote Village, por parte del Grupo Construye S.A.S., AVI, y Alianza Fiduciaria (la "**Modificación al Contrato de Fiducia**").
- Con ocasión de la Modificación al Contrato de Fiducia se cambió la denominación del patrimonio autónomo por el de Fideicomiso Gioco ("**Fideicomiso Gioco**"). En virtud de la Modificación al Contrato de Fiducia se celebró la escritura pública No. 3.384 de 20 de noviembre de 2014, por medio de la cual se modificó la denominación del patrimonio autónomo por la de Fideicomiso Gioco.
- Como se mencionó en la respuesta al Hecho No. 1., dicha modificación estaba prevista desde la constitución del Contrato de Fiducia Lote Village que dio origen al Fideicomiso Lote Village.
- Respecto del alcance y tipo de contrato de fiducia, debo señalar que me atengo al contenido íntegro y armónico del Contrato de Fiducia por medio del cual se constituyó y denominó al patrimonio autónomo Fideicomiso Gioco. Respecto de la naturaleza del mismo se estableció en la cláusula tercera que el mismo era un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria.
- En virtud de la Modificación al Contrato de Fiducia, se convino que Grupo Construye tendría la calidad de Fideicomitente Aportante del Lote, por un lado, y AVI tendría la calidad de Fideicomitente Aportante y, además, la de Fideicomitente Gerente, Fideicomitente Desarrollador y Fideicomitente Promotor.

5. Que por virtud de la presente modificación al contrato fiduciario de administración constituido mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y nueve (2.649) del veintitrés (23) de agosto dos mil trece (2.013), otorgada en la Notaría Quinta (5°) de Barranquilla, se conviene que (I) GRUPO CONSTRUYE S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL LOTE, designa a la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S como FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien asumirá también posición contractual de FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

- La Modificación al Contrato de Fiducia fue integral y, por lo tanto, las reglas contractuales entre los fideicomitentes, beneficiarios, encargantes, patrimonio autónomo, y la fiduciaria se encuentran consignadas en dicho documento.

8. Que AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. y GRUPO CONSTRUYE S.A.S., conforme a lo señalado en los numerales anteriores, manifiestan su deseo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el inmueble fideicomitado, por lo que mediando acuerdo con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , se procede a modificar integralmente el mencionado contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante y para todos los efectos se registrá por las siguientes:

- En la Modificación al Contrato de Fiducia se definió a los Beneficiarios de Área en los siguientes términos

BENEFICIARIOS DE AREA: Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en el correspondiente contrato de vinculación, para que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.

- Por otro lado, en dicha modificación contractual se definió al Fideicomitente Aportante, al desarrollador, al promotor, entre otras.
- En la cláusula quinta se determinó el objeto del negocio fiduciario y, por tanto, del Fideicomiso Gioco. En dicha cláusula, entre otras, se estableció expresamente que la responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa del desarrollo del Proyecto era de los Fideicomitentes:

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que actualmente conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollen el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de los FIDEICOMITENTES.

- Igualmente, en la cláusula quinta se estableció el procedimiento para la entrega de recursos al Fideicomitente Gerente, una vez acreditadas las condiciones de giro. Procedimiento al que, debo señalar, la Fiduciaria dio estricto cumplimiento, pues

todas ellas se efectuaron con posterioridad al cumplimiento de las condiciones de giro y con la correspondiente aprobación del Interventor.

4. Una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE para el desarrollo del PROYECTO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de vinculación.

- A su turno, en el párrafo segundo de la cláusula quinta, se estableció el procedimiento para el trámite del crédito constructor, **de ser requerido**. La Fiduciaria, dentro del ámbito de sus competencias, dio cumplimiento al mismo una vez el Fideicomitente Gerente requirió del mismo.

PARAGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTE autoriza de forma irrevocable a EL FIDEICOMITENTE GERENTE para que tramite ante cualquier entidad financiera el crédito constructor y podrán servirse del inmueble aportado para garantizar dicho crédito; y en consecuencia desde ahora instruye a la FIDUCIARIA para que constituya una vez alcanzadas las condiciones de giro, las garantías reales que sean necesarias respecto de dicho crédito, de acuerdo con lo que determine e instruya para el efecto el FIDEICOMITENTE GERENTE.

- Al igual que en el Contrato de Fiducia Lote Village, en la Modificación al Contrato de Fiducia se estableció que ni Alianza Fiduciaria ni el Fideicomiso Gioco eran responsables por las mejoras y edificaciones realizadas en el Inmueble. En tal sentido, en el párrafo de la cláusula octava se estableció:

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o sus cesionarios se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en el inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los inmuebles resultantes del PROYECTO.

- A su vez, en la Modificación al Contrato de Fiducia se estableció que AVI, como Fideicomitente Gerente, continuaría con la custodia del Inmueble (desde la celebración del Contrato de Fiducia AVI tenía la custodia del Inmueble).

NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: EL FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, a título de comodato precario, tal como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título el inmueble que actualmente pertenece al FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

(...)

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

- En la cláusula décima se estableció la forma como se desarrollaría el Proyecto, sus períodos, las condiciones de giro, entre otras.
- En la cláusula undécima de la Modificación al Contrato de Fiducia, se establecieron las obligaciones a cargo de AVI o, más propiamente dicho, las obligaciones a cargo del Fideicomitente Gerente, del Fideicomitente Desarrollador y del Fideicomitente Promotor. Dentro de dichas obligaciones destaco las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA. Las actividades de gerencia y construcción del PROYECTO, serán llevadas a cabo por el FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obligan a asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.

(...)

9. EL FIDEICOMITENTE GERENTE será quien instruya a ALIANZA la constitución de hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.

(...)

11. EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

(...)

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.

14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.

(...)

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN EL PERIODO OPERATIVO:

(...)

3. EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.

4. Establecer, si lo estiman conveniente, un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su

(...)

8. Teniendo en cuenta que será EL FIDEICOMITENTE GERENTE del PROYECTO quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.

9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

- A su turno, en la cláusula duodécima de la Modificación al Contrato de Fiducia se establecieron las instrucciones que debían ser cumplidas por Alianza Fiduciaria. Dentro de las instrucciones impartidas se encuentran:

3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha Información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

(...)

7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitido.

(...)

11. Realizar los giros de los recursos que correspondan al beneficio a que tienen derecho el FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y FIDEICOMITENTE PROMOTOR al momento de cumplirse LAS CONDICIONES

DE GIRO y a la liquidación del patrimonio autónomo, según se dispone más adelante.

- En concordancia con dichas instrucciones, en la cláusula décima tercera se establecieron las obligaciones a cargo de Alianza Fiduciaria y esta entidad financiera dio su consentimiento en la asunción de las mismas, bajo la premisa de que estas obligaciones delimitaban su marco obligacional y de responsabilidad contractual.

DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.

(...)

3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de

conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera. Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

(...)

7. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el período operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE en la página web www.alianza.com.co.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

(...)

13. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.

14. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

- Por otro lado, el Gerente, esto es AVI, asumió las obligaciones establecidas en la cláusula décima quinta en los siguientes términos:

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

(...)

3. Mantener, junto con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDEICOMITENTE PROMOTOR, indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente, dichos FIDEICOMITENTES se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

- Por su parte, la cláusula decimosexta estableció los beneficiarios del fideicomiso y las sumas y derechos a las que tendrían derecho con ocasión del Fideicomiso Gioco.
- A su vez, en la cláusula decimonovena se estableció el alcance de la responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria con ocasión del Fideicomiso Gioco. Veamos:

DÉCIMO NOVENA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de éste.

La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.

Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

- Por último, en la cláusula vigésimo séptima y vigésimo octava de la Modificación al Contrato de Fiducia se estableció la Asamblea de Beneficiarios de Área y el plan de contingencia del Fideicomiso Gioco, en estos términos:

VIGÉSIMO SÉPTIMA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA. Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMO OCTAVA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de LOS BENEFICIARIOS DE AREA. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será

realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.

Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre definitivo de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.

Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.

El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los

BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el párrafo cuarto siguiente, en este evento se requerirá autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el párrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo párrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE GERENTE, de acuerdo con los porcentajes de participación que tengan en el mismo, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

- Como se puede observar en los contratos de vinculación, todos los beneficiarios, encargantes y vinculados al Fideicomiso Gioco, incluida la demandante, aceptaron que conocían la Modificación al Contrato de Fiducia. Veamos un ejemplo aportado en la demanda:



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GIOCO

Entre los suscritos, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; EL FIDEICOMITENTE GERENTE, debidamente identificado en el cuadro anterior, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA al FIDEICOMISO, previos los siguientes:

(...)

- 1.3 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que le hace EL FIDEICOMITENTE GERENTE con el propósito de que a la terminación del proyecto EL FIDEICOMITENTE GERENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, posteriormente a que ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO GIOCO le efectúe la transferencia jurídica del mismo en los términos previstos en dicho contrato.
- 1.4 Para los anteriores efectos, EL BENEFICIARIO DE AREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ALIANZA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE(S).
- 1.5 EL FIDEICOMISO tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo del proyecto inmobiliario que realizará EL FIDEICOMITENTE GERENTE, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, para todos los efectos contractuales, denominado EL PROYECTO, en el lote de terreno mencionado en el numeral 1.1. de la presente sección. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES (ANEXO NO. 1), el cual hace parte del presente contrato y el cual, EL BENEFICIARIO DE AREA, declara expresamente conocer y aceptar, en el que consta la descripción del inmueble. EL FIDEICOMITENTE GERENTE expresamente advierte y así también expresamente lo acepta EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, que el proyecto inicial, en cuanto a especificaciones y distribución de los inmuebles, puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o por conveniencia, sin alterar sustancialmente la unidad inmobiliaria; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. En igual sentido las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría urbana o por la alcaldía competente en asuntos inherentes a la licencia de construcción. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva DEL FIDEICOMITENTE GERENTE. No obstante la descripción del proyecto, ésta podrá sufrir variaciones o modificaciones; en el evento en que las mismas resulten sustanciales, deberá contarse con la autorización escrita de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA que resulte afectado. Se entenderá por diferencia sustancial aquella que implique un incremento o disminución del área total de la unidad inmobiliaria correspondiente, o un aumento o disminución de áreas comunes o privadas que exceda del 10% del total de las áreas comunes del proyecto y/o del total de las áreas privadas construidas y/o libres de la respectiva unidad. EL FIDEICOMITENTE GERENTE

(...)

- 1.8 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO GIOCO para quien ostente la calidad de tal, contrato que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.
- 1.9 EL FIDEICOMITENTE GERENTE contrae para con EL BENEFICIARIO DE AREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(s) contrae(n) para con EL FIDEICOMITENTE GERENTE la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL FIDEICOMITENTE GERENTE por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GIOCO

PRIMERA. VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y siempre y cuando se haya efectuado la entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO GIOCO. Por lo tanto, lo que al (a los) BENEFICIARIO(S) DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO GIOCO, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura y el estrato asignados al mencionado inmueble son provisionales; los definitivos serán los que asigne la Secretaría de Planeación Distrital o quien haga sus veces. Por la vinculación que en el presente documento consta, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA no adquirirá(n) el carácter de FIDEICOMITENTE, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para LOS FIDEICOMITENTES o EL FIDEICOMITENTE GERENTE, conservando estos últimos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones a su cargo mencionadas en el contrato de fiducia mercantil.

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta que conoce y acepta que:

1. El PROYECTO GOCO KIDS CLUB – PROPIEDAD HORIZONTAL estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

5



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO GOCO

2. El PROYECTO GOCO KIDS CLUB – PROPIEDAD HORIZONTAL se desarrollará constructivamente en una (1) Etapa, el cual podrá ser susceptible de cambios en EL PROYECTO, de conformidad con las exigencias que realicen las autoridades responsables del otorgamiento de las licencias u otras competentes, así como las que se requieran para el normal desarrollo del proyecto; podrán realizarse sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades inmobiliarias señaladas al inicio de este documento, y que le fueron presentados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales éste último declara conocer y aceptar.
3. Que el Conjunto Residencial será regido por un reglamento de propiedad horizontal.
4. Que no es función de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, el predio en donde se desarrolla EL PROYECTO podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

(...)

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que conforman el FIDEICOMISO GOCO, es de responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE GERENTE quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara que conoce y acepta que la construcción y gestión de EL PROYECTO es responsabilidad de la sociedad EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quienes por la vinculación realizada no pierden tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE GERENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

(...)

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE GERENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA en la fecha indicada por el primero de acuerdo con lo previsto en el inicio de este contrato. La entrega se realizará a más tardar al día siguiente de la fecha de firma de la respectiva escritura pública; siempre y cuando hayan sido cancelados la totalidad de los aportes a EL FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE y son responsabilidad de éste.

(...)

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA 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 para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.

10

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO JOCO

2. ALIANZA 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 dé a los recursos entregados.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) - GERENTE, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, ALIANZA enviará dicho Informe a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

(...)

DECIMA OCTAVA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un incumplimiento de sus obligaciones pactadas y/o el desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) GERENTE del Proyecto y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 386 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

11

Alianza
Fiduciaria
Inversión

Alianza
Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELMA

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO JOCO

DECIMA NOVENA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 064 de 2004, y la circular externa 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una (s) unidades inmobiliarias, como transferencia a título de beneficio fiduciario.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa pre-operativa, y los pone a disposición de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) GERENTE en la etapa operativa conforme se estableció en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE JOCO.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en la Cartera Colectiva Abierta ALIANZA y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de la cartera colectiva abierta ALIANZA, de un fondo especial o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

- Así pues, es claro que las anteriores cláusulas y extractos fueron conocidos por la aquí demandante y que esta estuvo de acuerdo en el alcance de las obligaciones de la fiduciaria y su rol, así como de las obligaciones y derechos a cargo de los Fideicomitentes y AVI, incluida los beneficios establecidos en la cláusula décima sexta de la Modificación al Contrato de Fiducia.

19

Al hecho 4. Es cierto. En cuanto al alcance y contenido de dicha escritura, me atengo al texto íntegro de la misma.

Al hecho 5. No es un hecho, es un análisis propio del apoderado de la convocante en el que trata de sintetizar las obligaciones propias de cada parte contractual. En todo caso, aclaro lo siguiente:

- Respecto del alcance de los documentos y del contenido de los negocios jurídicos celebrados que son objeto del presente proceso, me atengo a su contenido íntegro y auténtico.
- En atención al marco obligacional asumido por las partes, reitero lo señalado en hechos anteriores e, igualmente, a las excepciones relacionados con esto.
- Nótese que en este hecho no se imputa obligación constructiva alguna a Alianza Fiduciaria con ocasión del Fideicomiso Gioco. Situación que debe ser valorada por el Despacho.
- Tal y como se expuso en la respuesta al hecho anterior, en la Modificación al Contrato de Fiducia se estableció la figura de Fideicomitente Aportante y Fideicomitente Gerente, entre otras, y en esta se definió a AVI como tal.
- El alcance de las obligaciones asumidas voluntariamente por los fideicomitentes, AVI y Grupo Construye S.A.S., se encuentra establecida en la Modificación al Contrato de Fiducia.
- De conformidad con la cláusula primera de la Modificación al Contrato de Fiducia, AVI es Fideicomitente Gerente, Fideicomitente Aportante, Fideicomitente Desarrollador, y Fideicomitente Promotor. Es decir, la gerencia, construcción, desarrollo y promoción del Proyecto Gioco se encontraba en cabeza de AVI.

Al hecho 6. Se responderá a este hecho en varias partes:

- En primer lugar, es cierto que en la fecha indicada se suscribió Contrato de Vinculación entre la demandante, el Fideicomitente Gerente y Alianza Fiduciaria.
- En segundo lugar, la parte demandante no expone un hecho, sino que realiza una interpretación de la estructura negocial del Proyecto Gioco.
- En ese sentido, me atengo al contenido íntegro de la Modificación Integral al Contrato de Fiducia, así como al Contrato de Vinculación y la Carta de Instrucciones.

Al hecho 7. No me consta.

- Alianza Fiduciaria desconoce los motivos que hayan llevado a la demandante a vincularse como beneficiaria de área.
- En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la demandante reconoce que tiene la calidad de beneficiaria de área, situación que debe tenerse como una confesión.
- Al respecto, es importante destacar que, de conformidad con el Contrato de Vinculación y la Carta de Instrucciones, la calidad de beneficiario de área sólo se

adquiere una vez que se han cumplido las condiciones de giro.

2. Poner a disposición de AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. como FIDEICOMITENTE GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil referido en el numeral primero anterior, los dineros por mí(nosotros) entregados y administrados en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, de conformidad con las presentes instrucciones, sociedad que para efectos de esta comunicación se denominará EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, hasta tanto sean obtenidas las CONDICIONES GIRO que se mencionan a continuación. Una vez cumplidas dichas condiciones dejará de regir la presente carta de instrucciones, constituyéndose AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S., en BENEFICIARIO de tales recursos, para lo cual en adelante se dará aplicación a lo dispuesto en el contrato de vinculación que suscribo en esta misma fecha con AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. con el fin de vincularme como BENEFICIARIO DE ÁREA al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO GIOCO.

Al hecho 8. No se trata de un hecho sino una síntesis, realizada por el apoderado de la demandante del contenido de la Modificación al Contrato de Fiducia.

- En relación con lo anterior, me atengo al contenido íntegro y literal de la modificación al Contrato de Fiducia.
- Adicionalmente, destaco que las disposiciones contractuales de los negocios jurídicos relacionados con el Proyecto Gioco deben ser leídas e interpretadas de forma integral y armónica.

Al hecho 9. Una vez más, no se trata de un hecho sino de una interpretación del apoderado de la parte demandante.

- En todo caso, resalto que las funciones, y en general las obligaciones de Alianza en el marco del Proyecto, deben ser valoradas conforme al contenido íntegro de los negocios jurídicos relevantes, tales como la Modificación al Contrato de Fiducia y el Contrato de Vinculación.
- Por otra parte, se debe destacar que la parte demandante reconoce que el desarrollo del proyecto es responsabilidad única y exclusiva de AVI Strategic en su calidad de Fideicomitente.

Al hecho 10. Se contestará a este hecho en varias partes.

- Es cierto que en la fecha indicada se suscribió Carta de Instrucciones entre la demandante, el Fideicomitente Gerente y Alianza Fiduciaria.
- Respecto al alcance de dicho negocio jurídico, manifiesto que este debe ser valorado conforme a su contenido íntegro.
- Por último, declaro desde este momento que Alianza cumplió todas sus obligaciones derivadas de la Carta de Instrucciones.

Al hecho 11. Nuevamente, el apoderado de la parte demandante realiza una interpretación del contenido del contrato. A continuación, copio el extracto de la Carta de Instrucciones en el que se hace referencia a la calidad de beneficiario de AVI Strategic.

2. Poner a disposición de AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. como FIDEICOMITENTE GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil referido en el numeral primero anterior, los dineros por mí (nosotros) entregados y administrados en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, de conformidad con las presentes instrucciones, sociedad que para efectos de esta comunicación se denominará EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, hasta tanto sean obtenidas las CONDICIONES GIRO que se mencionan a continuación. Una vez cumplidas dichas condiciones dejará de regir la presente carta de instrucciones, constituyéndose AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S., en BENEFICIARIO de tales recursos, para lo cual en adelante se dará aplicación a lo dispuesto en el contrato de vinculación que suscribo en esta misma fecha con AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. con el fin de vincularme como BENEFICIARIO DE ÁREA al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO GIRO.

- Ahora bien, es importante destacar desde este momento que Alianza Fiduciaria sólo hizo entrega de recursos al Fideicomitente una vez se acreditó el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones de giro.
- En relación con lo anterior, también es importante resaltar que Alianza sólo hacía entrega de los recursos si existía una orden formada por el interventor del Proyecto.

Al hecho 12. No es cierto como se presenta el hecho puesto que este se expone de forma incompleta y descontextualizada.

- En primer lugar, es cierto que el plazo inicialmente pactado para el cumplimiento de las condiciones de giro se extendía hasta el 30 de diciembre de 2015.
- Sin embargo, la parte demandante omite mencionar que en la misma Carta de Instrucciones se contempló expresamente que el plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro podía ser prorrogado.

Las condiciones anteriormente señaladas deben cumplirse antes del día treinta 30 de diciembre del año 2015. Si vencido dicho término y su prórroga, las mismas no se cumplen, ALIANZA deberá entregar a mi favor los recursos por mí entregados, en la forma como se establece en el literal siguiente.

- Nótese que en la carta de instrucciones se declaró expresamente que los recursos debían ser devueltos una vez se cumpliera el término inicialmente acordado **y la prórroga**. En consecuencia, si se prorrogaba el término para el cumplimiento de las condiciones de giro, no había lugar a devolver los recursos el 30 de diciembre del año 2015, sino una vez se hubiera cumplido el plazo de la prórroga.

OTRO SI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO GIRO

el numeral 10.2. de la CLAUSULA DÉCIMA, en relación el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, cuyo texto será el siguiente:

"10.2. PLAZO DEL PERIODO PRE-OPERATIVO. El término para la culminación del periodo pre-operativo y acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se empezará a contar a partir de la constitución del primero de los encargos fiduciarios por parte de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, **teniendo como fecha límite para obtener las CONDICIONES DE GIRO el día 30 de Junio de 2016.**

Vencido el plazo estipulado sin que se hayan cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria y el inmueble será restituido al FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTE; para tal fin se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO."

- En relación con lo anterior, el 29 de diciembre de 2015 se suscribió el Otrosí No. 1 a la Modificación al Contrato de Fiducia. En dicho Otrosí se acordó extender el plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro hasta el 20 de junio de 2016.
- Posteriormente, el referido Otrosí fue aceptado expresamente por la parte demandante.

PROYECTO GIRO KIDS CLUB HOUSE
ENCARGO No- 10045001153-7
APTO N°707

Yo, (nosotros), **VERONICA LUCIA DEL CASTILLO MANOTAS**, actuando en nombre propio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma **MANIFIESTO(AMOS) QUE CONOZCO(CEMOS) Y ACEPTO(AMOS)** el Otrosí No. 1 a la modificación integral del contrato **FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO GIRO**, suscrito por **LOS FIDEICOMITENTES**, el día veintinueve (29) de diciembre de dos mil quince (2015), cuyas cláusulas son las que se relacionan a continuación:

“PRIMERA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente el numeral 10.2. de la **CLAUSULA DÉCIMA**, en **relación el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO**, cuyo texto será el siguiente:

“10.2. PLAZO DEL PERIODO PRE-OPERATIVO. El término para la culminación del periodo pre-operativo y acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se empezará a contar a partir de la constitución del primero de los encargos fiduciarios por parte de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, teniendo como fecha límite para obtener las **CONDICIONES DE GIRO** el día 30 de Junio de 2016.

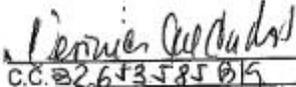
Vencido el plazo estipulado sin que se hayan cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria y el inmueble será restituido al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTE**; para tal fin se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**”

SEGUNDA. Con la suscripción de este contrato **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a suscribir las cartas de aceptación del Otrosí por parte de los **ENCARGANTES** y/o **BENEFICIARIOS DE ÁREA** vinculados al **PROYECTO** en donde se informe de la modificación al término para acreditar las **CONDICIONES DE GIRO**, la entrega de dichas cartas será requisito indispensable para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO....**”

Teniendo en cuenta lo anterior con la suscripción del presente documento se modifica parcialmente el segundo párrafo del parágrafo del numeral 2 de las **INSTRUCCIONES**, cuyo texto será el siguiente:

“Las condiciones anteriormente señaladas deben cumplirse antes del día treinta 30 de junio del año 2016. Si vencido dicho término, las mismas no se cumplen, ALIANZA deberá entregar a mi favor los recursos por mí entregados, en la forma como se establece en el literal siguiente.”

Para constancia se firma en _____ a los _____ (_____) días del mes de _____ de dos mil dieciséis (2016) en tres ejemplares del mismo valor y tenor.

EL BENEFICIARIO DE AREA	EL BENEFICIARIO DE AREA
 C.C. <u>22.643.585.015</u>	_____ C.C. _____

Al hecho 13. Se contestará este hecho en varias partes.

- Es cierto que el 29 de diciembre de 2015 se celebró un otrosí a la Modificación Integral al Contrato de Fiducia.
- Ahora bien, no es claro a qué se refiere la parte demandante cuando manifiesta que **“se cambió parcialmente el término para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro”**.
- Al respecto, se debe manifestar que la modificación del término no fue parcial, sino que las partes acordaron, de manera definitiva, extender el plazo para acreditar las condiciones de giro hasta al 30 de junio de 2016, sin que esto estuviese sometido a condición o situación alguna.

Al hecho 14. Es cierto que en la fecha indicada la parte demandante suscribió una modificación a la carta de instrucciones.

Se destaca que la parte demandante reconoce y confiesa que aceptó el Otrosí No. 1 en el que se extendió el plazo para acreditar las condiciones de giro hasta el 30 de junio de 2016.

Al hecho 15. Se responderá en varias partes:

- En primer lugar, no se trata de un hecho sino una transcripción del clausulado de la Modificación al Contrato de Fiducia acompañada de una interpretación errónea del apoderado de la parte demandante.
- En segundo lugar, la parte demandante cita un fragmento de la Modificación al Contrato de Fiducia, cuya lectura e interpretación debe realizarse teniendo en cuenta todo el contenido de dicho contrato, y también las modificaciones que fueron realizadas a dicho negocio jurídico mediante otrosíes.
- En tercer lugar, la parte demandante se refiere de forma descontextualizada y desactualizada a la cláusula 10.2 del Contrato, puesto que la citada disposición fue expresamente modificada por las partes mediante el ya mencionado Otrosí No. 1 en el cual se amplió el plazo para acreditar las condiciones de giro hasta el 30 de junio del año 2016.
- Por ello, contrariamente a lo que afirma el apoderado de la demandante, no es cierto que Alianza debía entregar a la demandante los recursos que esta había consignado.
- Por último, reitero que, en el Hecho No. 14, se reconoció y confesó que la demandante aceptó la extensión del plazo para acreditar las condiciones de giro establecido en el Otrosí No. 1 a la Modificación al Contrato de Fiducia. De ahí que resulte notoriamente contradictorio que la demandante reconozca que aceptó una prórroga del plazo para acreditar las condiciones de giro y, posteriormente, se considere que a pesar de dicha prórroga Alianza estaba obligada a entregar los recursos consignados.

Al hecho 16. No es cierto. Se insiste que la parte demandante ignora, sin fundamento, el Otrosí No. 1 mediante el cual se amplió el plazo para acreditar las condiciones de giro hasta el 30 de junio de 2016, lo cual resulta sumamente llamativo puesto que en el mismo escrito de la demanda se reconoce la existencia de dicho documento y su aceptación por la parte aquí demandante.

Al hecho 17. No es cierto.

- Siguiendo con el planteamiento expuesto en los hechos anteriores, la parte demandante parece querer ignorar por completo los efectos del Otrosí No. 1, incluso lo pactado en la misma Carta de Instrucciones en la que se estipuló que el plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro podía ser prorrogado.
- Así pues, se insiste en que debido a que las partes acordaron extender el plazo para acreditar las condiciones de giro hasta el 30 de junio de 2016, es evidente que el 22 de enero de 2016 no se debía informar a la demandante que las condiciones de giro no se habían cumplido en su totalidad. El efecto de la modificación de la cláusula 10.2 consistió justamente en otorgar un plazo adicional para acreditar el cumplimiento

de las condiciones. Por ello es claro que el 22 de enero de 2016 el Fideicomitente tenía más de seis meses para cumplir con las condiciones de giro. Como se expondrá a profundidad en esta contestación, el cumplimiento de las condiciones de giro fue acreditado el 22 de junio de 2016, es decir, antes de que expirara el plazo de la prórroga acordada por las partes.

- Bajo el criterio y la interpretación de la demandante el Otrosí No. 1 suscrito entre las partes carecería de utilidad y no produciría ningún efecto jurídico.
- Por otra parte, destaco que la posibilidad de ampliar y prorrogar el plazo para acreditar las condiciones de giro siempre estuvo prevista en la Carta de Instrucciones.

Al hecho 18. No es cierto.

- Alianza Fiduciaria no enmendó ningún error puesto que el error al que hace referencia la parte demandante no existe.
- Tal y como ya ha sido expuesto, las partes del Contrato de Fiducia previeron desde un comienzo la posibilidad de prorrogar el plazo para el acreditamiento de las condiciones de giro.
- Por ello, el 29 de diciembre de 2015, fecha para la cual aún no había expirado el plazo para acreditarse las condiciones de giro, se efectuó un otrosí a la Modificación al Contrato de Fiducia, mediante el cual se extendió por un periodo de seis meses el plazo para el acreditamiento de las condiciones, es decir, hasta el 30 de junio de 2016.
- La parte demandante, y en general los encargantes del Proyecto, conocieron de la extensión del plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro. Tan es así que la demandante suscribió un documento en el que aceptó la extensión del mencionado plazo.
- En síntesis, no hay error alguno de Alianza Fiduciaria, simplemente se prorrogó un plazo que por expresa disposición contractual podía ser prorrogado. Prorroga que, además, fue consentida y aceptada por la parte demandante.
- Por lo anterior, no se entiende por qué la parte demandante manifiesta que Alianza cometió un error ni mucho menos la razón por la cual desconoce sus propios actos.

Al hecho 19. No es cierto.

- Al igual que en los hechos anteriores, la parte demandante insiste en ignorar que el Otrosí No. 1 a la Modificación al Contrato de Fiducia fue suscrito con anterioridad al 30 de diciembre de 2015.
- En relación con lo anterior, la parte demandante actúa de forma contraria a sus propios actos al querer desconocer e ignorar los efectos de actos jurídicos que fueron suscritos de forma libre por ella misma.

Al hecho 20. No es cierto.

- En primer lugar, el 30 de diciembre de 2015 no hubo ningún incumplimiento de las

condiciones de giro. Como ya ha sido explicado, se acordó prorrogar el plazo para acreditar dichas condiciones hasta el 30 de junio de 2016.

- Por otra parte, Avi Strategic tenía el compromiso contractual de informar a los encargantes del Proyecto, incluido el aquí demandante, sobre la prórroga del plazo para acreditar las condiciones de giro.
- Por ello, fue AVI Strategic que solicitó a los encargantes la aprobación y aceptación de dicha prórroga o extensión del plazo. Tal y como ya fue expuesto, la aquí demandante dio su consentimiento al Otrosí No.1 a la Modificación al Contrato de Fiducia, es decir, aceptó la prórroga del plazo para acreditar las condiciones de giro.

Al hecho 21. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante. Por lo tanto, me remito al contenido íntegro de los negocios jurídicos mencionados.

Al hecho 22. Es cierto y destaco que la demandante no ha realizado la totalidad de los aportes a los que se comprometió en el Contrato de Vinculación.

Al hecho 23. Es cierto.

Al hecho 24. Es cierto y aclaro lo siguiente. Dichos aportes fueron realizados al Fideicomiso Gioco, es decir, a un patrimonio autónomo. Por lo anterior, Alianza Fiduciaria no ha recibido aportes de la demandante.

Al hecho 25. No es cierto como se presenta y por lo tanto aclaro:

- El 12 de mayo de 2016, AVI Strategic informó a Alianza Fiduciaria que había designado a la Constructora A & C S.A., con Nit. 860.031.335-5, para que realizara la interventoría técnica del proyecto.
- En la fiduciaria reposa la hoja de vida de la Constructora A & C S.A. y, además, se observa la elaboración de la siguiente planilla de aprobación del interventor:

Q141612

Alianza Fiduciaria

GERENCIA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FORMATO APROBACION DE INTERVENTOR

FIDEICOMISO		FIDEICOMISO GIOCO	
Fecha Informe		15 de junio de 2016	
INFORMACION GENERAL			
NOMBRE DEL INTERVENTOR		CONSTRUCTORA A & C S.A.	
EXPERIENCIA ESPECIFICA EN INTERVENTORIA (principales obras)		EMPRESA	OBRA - PROYECTO
Interventoria tecnica, admnitiva y financiera a la construcción de los estadios de Basquetbol, Softbol, Futbol y Beisbol en Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina		FONADE	Contrato 2060398 de 27/02/2008 Obra por \$1.239.659.540 millones
Interventoria tecnica, financiera y admnitiva del Proyecto Terremora Etapas 1,2, y 3 en la ciudad de Bogota		Coninsa Ramons H S.A	Proyecto Terremora
Interventoria tecnica y administrativa en proyecto inmobiliario en la ciudad de Barranquilla - Fideicomiso Integrado Avi Sankara Palms		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Proyecto Sankara Palms
Interventoria tecnica y administrativa en proyecto inmobiliario en la ciudad de Barranquilla - Fideicomiso Torres del Cielo		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Proyecto Torres del Cielo
Interventoria tecnica y administrativa en proyecto inmobiliario en la ciudad de Barranquilla - Fideicomiso Josephina		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Proyecto Josephina
EXPERIENCIA EN OTRAS AREAS DE CONSTRUCCION		EMPRESA	CARGO
Centro Educativo Distrital Chircales - Ampliación Infraestructura - Contrato N. 349 Consorcio de Sta Fe de Bogota DC. Secretaria de Educacion W \$1.721.001,615		Sta Fe de Bogota DC. Secretaria de Educacion	Constructor
REFERENCIAS		EMPRESA	NOMBRE DE QUIEN LO REFERENCIO
Constructora A&C SA actuó como interventor y la obra se realizó sin inconvenientes		FONADE	Duban Duque -Apoyo Administrativo
Constructora A&C SA es una interventoria seria, con alto conocimiento y compromiso como interventor.		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Jesus Villamil - Ingeniero
Constructora A&C SA realizó servicios de interventoria desarrollándose dentro de lo planteado sin ningún problema.		Coninsa Ramons H S.A.	Clara Isabel Acosta - Directora de Proyectos
ANEXOS		OBSERVACIONES RELEVANTES	
Presentación del Interventor por parte del Fideicomitente		SI	Constructora A&C SA realiza las labores de interventoria en todos los negocios que se encuentran en fase operativa que corresponden a AVI STRATEGY. Hoja de vida presentada para el fideicomiso torres del cielo / molibello / lote avi sankara palms y Avi 5582 aprobada el 05/05/2014 bajo el Q64579
Hoja de vida del Interventor		SI	

PREPARO Y REVISÓ:
DIRECTOR GESTIÓN NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Vo.Bo.
GERENTE REGIONAL

REVISÓ:
DIRECTOR COMERCIAL

- En el documento denominado hoja de vida del interventor, se observa, entre otras, que ha realizado múltiples proyectos de interventoría, como por ejemplo a la sede de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al hecho 26. Es cierto.

- En la comunicación de 12 de mayo de 2016, radicada en Alianza Fiduciaria el 10 de junio de 2016, el Fideicomitente Gerente, su revisor fiscal, y el Interventor del Proyecto manifestaron que el fideicomitente tenía viabilidad económica y financiera, dados los siguientes aspectos:

Apreciada Dra. Algarín

RECEBIDO EN EL CENTRO DEL MISMO
Firma: _____

En calidad de fideicomitente desarrollador del fideicomiso GIOCO, para el desarrollo del proyecto de la referencia, en la ciudad de Barranquilla, me permito certificar que el proyecto tiene la viabilidad financiera según los estudios de factibilidad y el desarrollo del proyecto teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Las ventas totales del proyecto ascienden a la suma de \$89.051.005.500,60, en un total de 302 unidades.
2. Se espera recibir un margen del 10.10% de estas ventas, el cual asciende a la suma de \$8.975.920.890
3. Los costos totales del proyecto son \$80.075.84,61
4. El lote del proyecto se encuentra parqueado por medio de la escritura No. 2649 del 23 de Agosto del 2013 el cual tiene un precio en el proyecto de \$13.754.355.200.
5. AVI Strategic Investment S.A.S. tiene aprobado un crédito por valor de €53.975.955 euros por el fondo internacional RIBT, de los cuales destinara la suma correspondiente a \$40.500.000.000.00. los cuales serán consignados en las cuentas del fideicomiso para el desarrollo de la etapa operativa del proyecto.
6. Al momento de tienen 227 encargos de beneficio de área firmados por un valor de \$60.637.513.090, de los cuales se a recaudado la suma de \$5.293.350.560.00

7. Por concepto de las cuotas iniciales se espera un recaudo total en el transcurso del proyecto un valor \$18.036.897.183 de las unidades vendidas hasta el momento.
8. A la fecha se tienen invertidos en el proyecto la suma de \$ 8.006.903.512 correspondientes a Estudios Técnicos, Estructuración de proyecto, sala de ventas, publicidad y licencia.

A continuación se expone un cuadro de fuentes y usos validando la viabilidad financiera del proyecto.

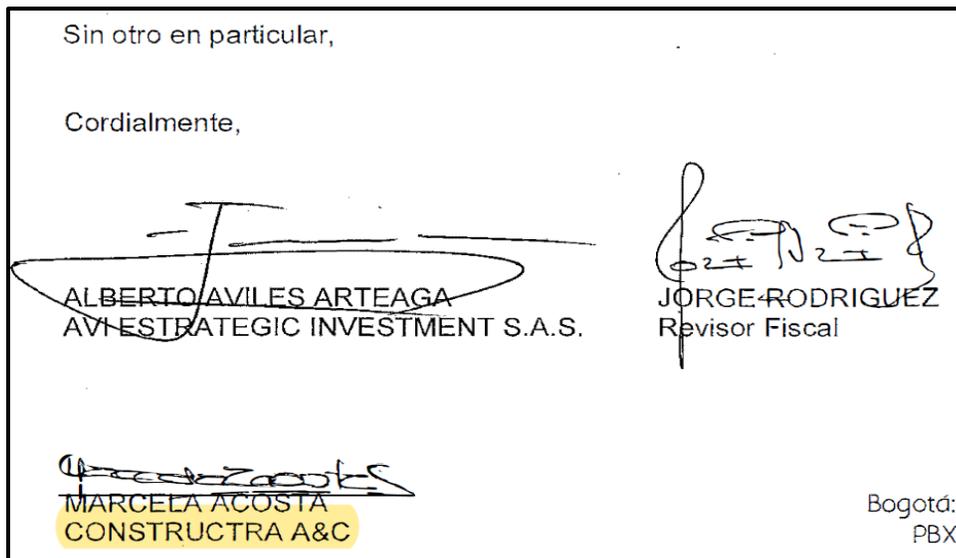
	ETAPA 1 30,00%	% VENTAS	ETAPA 2 70,00%	% VENTAS	TOTAL PROYECTO	% VENTAS
INGRESOS TOTALES	26.070.377.969	100,00%	62.980.627.531	100,00%	\$ 89.051.005.500,60	100,00%
COSTOS TOTALES	24.022.525.382	92,14%	\$6.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%
LITUALIDAD	2.047.852.587	7,86%	6.928.068.308	11,00%	\$ 8.975.920.892,96	10,08%

	% SOBRE VENTAS	% SOBRE VENTAS	% SOBRE VENTAS			
FUENTES	\$ 25.420.415.712	97,51%	\$ 56.620.060.474	89,90%	\$ 82.040.476.185,31	92,13%
LOTE	\$ 8.895.926.100	14,94%	\$ 9.858.429.100	15,65%	13.754.355.200	15,49%
INVERSION INICIAL	\$ 5.573.818.252	21,38%	\$ 2.439.085.260	3,86%	8.006.903.512	8,99%
CUOTAS INICIALES	\$ 6.054.142.045	23,22%	\$ 13.948.146.715	22,15%	20.002.288.760	22,46%
APALANCAMIENTO AVI	\$ 9.896.529.314	37,96%	\$ 30.380.399.399	48,24%	40.276.928.713	45,23%

	% SOBRE VENTAS	% SOBRE VENTAS	% SOBRE VENTAS			
USOS	\$ 24.022.525.382	92,14%	\$ 56.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%
COSTO TOTAL	\$ 24.022.525.382	92,14%	\$ 56.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%

FUENTES - USOS	\$ 1.397.890.329	\$ 567.501.248	\$ 1.965.391.577,67
----------------	------------------	----------------	---------------------

En este orden de ideas el proyecto tiene una viabilidad económica,



Al hecho 27. Es cierto. De conformidad con el flujo de caja remitido al Fideicomiso Gioco y la Fiduciaria, los recursos propios de AVI ingresarían al patrimonio autónomo paulatinamente a lo largo del periodo operativo. Lo anterior se puede observar en las comunicaciones de AVI mediante las cuales se remite el flujo de caja y la prefactibilidad del Proyecto con la correspondiente firma de la interventoría.

Al hecho 28. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante respecto de la cual manifiesto lo siguiente:

- En primer lugar, es importante reiterar que el interventor certificó que el Proyecto era financieramente viable.
- Adicionalmente, el mismo interventor manifestó que el Fideicomitente Gerente, es decir AVI Strategic, contaba con la aprobación de un crédito a título propio, el cual había sido otorgado por el fondo internacional RIBT.

4. CRÉDITOS

4.1 Tipo crédito contratado

Al corte de la presente rendición de cuentas el fideicomiso no cuenta con un crédito constructor aprobado por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

De acuerdo a la viabilidad financiera certificada por el interventor del proyecto y el fideicomitente gerente, este último cuenta con un operación crediticia aprobada a título propio por el fondo internacional RIBT (RIBERT INVESTMENTS & BUSINESS TRUST HK) por valor de \$40,500.000.000.00 que será destinada para el desarrollo el proyecto.

- Por lo anterior, es evidente que el Proyecto contaba con la financiación adecuada para desarrollarse.
- Adicionalmente, se debe destacar que, de conformidad con el flujo de caja remitido al Fideicomiso Gioco y la Fiduciaria, los recursos propios de AVI ingresarían al patrimonio autónomo paulatinamente a lo largo del periodo operativo.
- Igualmente, en el flujo de caja remitido se informó que AVI Strategic Investment

realizaría inversiones paulatinas.

- El Flujo de Caja no tiene rubro alguno que corresponda a créditos.
- Lo anterior, debido a que AVI Strategic Investment con recursos propios iba a financiar el proyecto.
- Ahora bien, con posterioridad a la acreditación de las condiciones de giro, Alianza Fiduciaria recibió instrucciones de tramitar un crédito constructor ante Bancolombia S.A. y un crédito preoperativo, por un monto total de **\$39.000 millones de pesos**.
- Crédito constructor que fue otorgado por dicha entidad bancaria en enero de 2017, luego de revisar la viabilidad del Proyecto Gioco, por un monto de **\$37.000 millones de pesos**.
- Y crédito preoperativo que fue otorgado por dicha entidad bancaria en enero de 2017 por un monto de **\$2.000 millones de pesos**.
- La obtención del crédito constructor fue debidamente informada a los beneficiarios de área en las rendiciones de cuentas correspondientes.
- Valga anotar, que tanto el trámite del crédito constructor como el haberlo obtenido obedece a situaciones normales de negocio y, por el contrario, la aprobación de los mismos evidenciaba la viabilidad del Proyecto Gioco bajo los supuestos remitidos a la fiduciaria por parte del Fideicomitente Gerente y el interventor.
- En efecto, esta situación demuestra que bajo el criterio de un experto financiero, como lo es una entidad bancaria (en este caso Bancolombia), la construcción del Proyecto Gioco era sostenible y viable. De lo contrario, una entidad bancaria no hubiese aprobado un crédito de tal magnitud.

Al hecho 29. No es un hecho sino una valoración que realiza el apoderado de la parte demandante de un fragmento de un documento a cuyo contenido íntegro me atengo.

- Es cierto que en el documento de viabilidad financiera se indica que el proyecto requiere de apalancamiento por una suma de \$40.276.928.713.
- Dicho apalancamiento fue obtenido de forma directa por el Fideicomitente Gerente mediante la inversión otorgada a este por un fondo internacional RIBT.
- Así pues, el apalancamiento existía en forma de una inversión que fue otorgada directamente al Fideicomitente Gerente y no al Fideicomiso Gioco.
- Por lo tanto, al contar el Fideicomitente con una inversión que proveía los recursos necesarios para desarrollar el Proyecto, el Fideicomiso Gioco no debía contratar un crédito constructor.

		% SOBRE VENTAS		% SOBRE VENTAS		% SOBRE VENTAS
FUENTES	\$ 25.420.415.712	97,51%	\$ 56.620.060.474	89,90%	\$ 82.040.476.185,31	92,13%
LOTE	\$ 3.895.926.100	14,94%	\$ 9.858.429.100	15,65%	\$ 13.754.355.200	15,45%
INVERSION INICIAL	\$ 5.573.818.252	21,38%	\$ 2.433.085.260	3,86%	\$ 8.006.903.512	8,99%
CUOTAS INICIALES	\$ 6.054.142.045	23,22%	\$ 13.948.146.715	22,15%	\$ 20.002.288.760	22,46%
APALANCAMIENTO AVI	\$ 9.896.529.314	37,96%	\$ 30.380.399.399	48,24%	\$ 40.276.928.713	45,23%
USOS	\$ 24.022.525.382	92,14%	\$ 56.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%
COSTO TOTAL	\$ 24.022.525.382	92,14%	\$ 56.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%
FUENTES - USOS	\$ 1.397.890.329		\$ 567.501.248		\$ 1.965.391.577,67	

Al hecho 30. No es cierto.

- En primer lugar, todas y cada una de las condiciones de giro se cumplieron.
- En segundo lugar, no es cierto que, para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro, se hubiera establecido que una serie de recursos debían estar consignados en las cuentas del Fideicomiso.
- Al contrario, se reitera que se manifestó que el Fideicomitente Gerente contaba con recursos propios, derivados de la financiación del fondo internacional RIBT, que le permitirían desarrollar el proyecto.
- En ese sentido se señaló que, del apalancamiento realizado por el fondo internacional, ingresarían \$40.500.000.000 al Fideicomiso.
- Por ello, es evidente que se contaba con los recursos necesarios para llevar a cabo el Proyecto.
- Ahora bien, con posterioridad al cumplimiento de las condiciones de giro, Alianza Fiduciaria, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Gioco, recibió instrucciones de tramitar un crédito constructor ante Bancolombia S.A. y un crédito preoperativo, por un monto total de \$39.000 millones de pesos.
- Crédito constructor que fue otorgado por dicha entidad bancaria en enero de 2017, luego de revisar la viabilidad del Proyecto Gioco, por un monto de 37 mil millones de pesos.
- Y crédito preoperativo que fue otorgado por dicha entidad bancaria en enero de 2017 por un monto de 2 mil millones de pesos.
- La obtención del crédito constructor fue debidamente informada a los Beneficiarios de Área en las rendiciones de cuentas correspondientes.
- Los Beneficiarios de Área en ningún momento efectuaron una reclamación a Alianza Fiduciaria por haber tramitado el crédito constructor con Bancolombia.
- Es importante mencionar que tampoco se reclamó ni señaló que AVI Strategic no hubiese transferido recursos directamente al Fideicomiso. La razón de ello es que los beneficiarios entendían que la obtención del crédito constructor con Bancolombia hacía innecesaria la transferencia de recursos por parte del

Fideicomitente Gerente.

Al hecho 31. Es cierto que el 21 de junio de 2016 se decretó el cumplimiento de las condiciones de giro. Para esa fecha se había acreditado el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones, razón por la cual no había motivo para impedir el inicio de la fase operativa.

- Las insinuaciones de la parte demandante, tendientes a desconocer el cumplimiento de dichas condiciones, carecen por completo de fundamento.
- Al respecto, en la sección destinada a las excepciones de mérito se expondrá en detalle cómo fueron cumplidas todas y cada una de las condiciones de giro.

Al hecho 32. No es un hecho sino un parafraseo de una cláusula del Contrato de Fiducia, a cuyo contenido íntegro me atengo.

Al hecho 33. Una vez más, no es un hecho, sino una interpretación que realiza el apoderado de la parte demandante de una cláusula del Contrato de Fiducia. Se destaca que la interpretación realizada es errónea puesto que malinterpreta los requisitos establecidos para el cumplimiento específico de la condición de giro.

- En efecto, no es cierto que el interventor haya certificado en el informe de viabilidad financiera que el patrimonio autónomo, es decir Fideicomiso Gioco, como sujeto autónomo de derechos, requiriese contratar un crédito constructor.
- Al contrario, el interventor manifestó que el Proyecto era financieramente viable y que para su desarrollo se requería una financiación por \$40.276.928.713, financiación que existía y que se obtendría a través de recursos propios del Fideicomitente que habían sido obtenidos mediante una inversión realizada por el fondo internacional RIBT.
- Así pues, dado que se contaba con una fuente de financiación externa, que fue obtenida por el Fideicomitente Gerente se concluyó que el Fideicomiso Gioco no requería contratar un crédito constructor con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
- Para mayor ilustración del Despacho, la quinta condición de giro puede entenderse de forma similar a una obligación de carácter alternativo. En efecto, existían dos maneras o modalidades distintas de satisfacer la mencionada condición.
- La primera, consistía en acreditar que se contaba con una fuente propia de recursos a través de la cual era posible financiar el Proyecto. De existir dicha fuente de recursos no era necesario que el Fideicomiso contratara un crédito constructor con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
- Por el contrario, se debía acudir obligatoriamente a la segunda manera de acreditar la condición de giro en aquellos casos en los que no se contara con financiación o recursos propios para llevar a cabo el Proyecto. En tal caso, resultaba indispensable que el Fideicomiso contrata un crédito constructor.
- Lo cierto es que cualquier modalidad era válida para cumplir la condición de giro y

que, en consecuencia, no era indispensable u obligatorio que el Fideicomiso Gioco contratara un crédito constructor con una entidad vigilada.

- Tal y como ya se ha visto, fue posible cumplir la condición de giro mediante la primera modalidad. El interventor pudo constatar que, AVI Strategic Investment, en su calidad de Fideicomitente, contaba con los recursos propios necesarios para llevar a cabo el Proyecto. Por ello, era evidente que la condición de giro se encontraba satisfecha sin necesidad de acudir al crédito constructor.

Al hecho 34. No es cierto. Alianza cumplió con sus obligaciones de manera diligente y ciñéndose al principio de buena fe.

- Alianza Fiduciaria sí verificó la existencia de la financiación proveniente del Fondo RIBT.
- Incluso, los Fideicomitentes aportaron una carta de intención del mencionado fondo en la que certificaban su propósito de financiar el Proyecto Gioco.
- Por otra parte, el apoderado omite señalar que, de conformidad con el flujo de caja remitido al Fideicomiso Gioco y la Fiduciaria, los recursos propios de AVI ingresarían al patrimonio autónomo paulatinamente a lo largo del periodo operativo. Al respecto se puede observar en las comunicaciones de AVI mediante las cuales se remite el flujo de caja y la prefactibilidad del Proyecto con la correspondiente firma de la interventoría.
- Igualmente, en el flujo de caja remitido se informa que AVI Strategic Investment realizaría inversiones paulatinas.
- Adicionalmente, no se fijó fecha alguna para el ingreso de los recursos. A su vez, tampoco se estableció que los mismos ingresarían en uno o varios contados. En consecuencia, para el cumplimiento de las condiciones no era necesario que los recursos estuviesen depositados en las cuentas del Fideicomiso Gioco, simplemente bastaba con demostrar que se contaba con los recursos o con la aprobación de la financiación necesaria. Esta situación es totalmente normal en proyectos inmobiliarios. En efecto, al momento de cumplirse las condiciones de giro los recursos no están depositados en las cuentas del fideicomiso, sino que estos se van desembolsando de forma paulatina durante el desarrollo del proyecto.
- Ahora bien, es importante destacar que, posteriormente, AVI Strategic Investment obtuvo una financiación por parte de Bancolombia (crédito constructor) y, en tal virtud, los recursos señalados en este hecho ya no se requerían, pues los \$45.500.000.000 se obtendrían a través de un crédito constructor. Destaco que se prefirió contratar un crédito constructo en moneda local y con una entidad bancaria nacional debido a la fuerte devaluación del peso.

Al hecho 35. No es un hecho, es una valoración propia del apoderado con base en su lectura de la Modificación al Contrato de Fiducia. El marco contractual asumido por Alianza Fiduciaria se encuentra en dicho documento y ya ha sido expuesto en hechos anteriores.

Al hecho 36. No es cierto.

- En primer lugar, la demandante realiza una interpretación incorrecta de las condiciones de giro puesto que manifiesta que la no consignación de los recursos provenientes del fondo RIBT al patrimonio autónomo debió generar dudas a Alianza sobre el cumplimiento de dichas condiciones. Al respecto, debe señalarse que para el cumplimiento de la condición de giro no se exigía, de ninguna manera, que los recursos estuviesen consignados al Fideicomiso. Por tal motivo, Alianza Fiduciaria no podía negarse a decretar el cumplimiento de las condiciones bajo el argumento de que debían depositarse previamente los recursos, pues dicho requisito no existía y no era exigible.
- Cumpliendo con sus obligaciones, Alianza Fiduciaria remitía periódicamente rendiciones de cuentas a los Beneficiarios de Área, incluida la aquí demandante.
- En dichas rendiciones de cuenta se mantenía a los beneficiarios al tanto del desarrollo del Proyecto.
- Alianza fue absolutamente transparente en cuanto a la información que entregaba a los beneficiarios en las rendiciones de cuentas. Así pues, no se informó sobre el desembolso de los recursos provenientes del fondo RIBT dado que estos no habían ingresado al patrimonio del Fideicomiso. Por ello, los beneficiarios tuvieron en todo momento conocimiento de que dichos recursos no habían ingresado al patrimonio autónomo.
- Muestra del manejo transparente de la información por parte de Alianza es que se informó oportunamente a los beneficiarios del desembolso de los recursos provenientes del crédito contratado con Bancolombia.
- Finalmente, debo destacar que la aquí demandante no objetó ninguna de las rendiciones de cuentas a pesar de estar facultada para ello.

Al hecho 37. No es cierto como se presenta.

- Que el RIBT sea un fondo de inversión vigilado o no por la Superintendencia Financiera carece de relevancia.
- Se reitera que RIBT no financiaba al Fideicomiso Gioco, es decir, no aportaba recursos directamente al patrimonio autónomo. Por tal motivo, el fideicomiso nunca contrató ni tuvo relación jurídica de ningún tipo con el Fondo RIBT.
- Quien desarrolló relaciones jurídicas con RIBT fue AVI Strategic, a nombre propio y no en representación del Fideicomiso.
- Por lo tanto se insiste en que la condición de giro establecía que, sólo en caso de ser necesario, el Fideicomiso debía contratar un crédito constructor con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
- Sin embargo, no fue necesario contratar el crédito puesto que AVI Strategic, Fideicomitente del Proyecto, contaba con los recursos del fondo de inversión RIBT.
- Finalmente, destaco no existía prohibición o limitación, tanto contractual como normativa, que impidiera a AVI Strategic obtener un crédito con una entidad financiera

extranjera que no estuviese vigilada por la Superintendencia Financiera.

Al hecho 39. No es un hecho sino una valoración realizada por el apoderado de la parte demandante, la cual resulta irrelevante para el caso concreto por los motivos expuestos, entre otras, en la respuesta al Hecho No. 38.

Al hecho 40. No me consta y reitero que esta situación no tiene relación alguna ni es relevante para el objeto del litigio.

Al hecho 41. Se contestará en varias partes.

- En primer lugar, se reitera que el Fideicomiso Gioco no contrató de ninguna forma con el fondo RIBT.
- En segundo lugar, Alianza Fiduciaria no confirmó ante la Superintendencia Financiera si el fondo RIBT era o no una entidad vigilada puesto que el Fideicomiso Gioco no contrató ningún crédito u otra clase de obligación con RIBT.
- Por tal motivo, Alianza no sólo estaba obligada a realizar la verificación, sino que además dicha verificación resultaba irrelevante e inútil dada la forma en la que se obtuvo la financiación para el Proyecto.
- Por todo lo anterior, no es cierto que Alianza haya incumplido las instrucciones dadas por la aquí demandante. Al contrario, debido a una errónea interpretación se le están asignando a Alianza obligaciones inexistentes.

Al hecho 42. Se contestará a este hecho en varias partes.

- Lo primero a destacar es que las condiciones de giro se cumplieron a cabalidad.
- Adicionalmente, las valoraciones o apreciaciones que realiza el apoderado de la parte demandante para argumentar que las condiciones de giro no se cumplieron resultan completamente erradas.
- En efecto, no es cierto que para el cumplimiento de las condiciones de giro era necesario que la financiación del fondo RIBT estuviese consignada y desembolsada en la cuenta del Fideicomiso. Al contrario, para el cumplimiento de las condiciones no se estableció ni se existió que el crédito contratado por AVI Strategic con RIBT fuese desembolsado en una fecha específica. En síntesis, la condición podía cumplirse sin necesidad de que los recursos estuviesen consignados y desembolsados.
- Tampoco se dejaron de cumplir las condiciones de giro por no haberse verificado si el fondo RIBT se encontraba sujeto a la vigilancia de la Superintendencia. Dicha obligación no existía puesto que la financiación fue obtenida directamente por el Fideicomitente y, como consecuencia de ello, el Fideicomiso no se vio obligado a contratar un crédito constructor. Finalmente, se reitera que AVI Strategic, en su calidad de Fideicomitente, podía contratar créditos con entidades no sujetas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera.
- Posteriormente, debido a la fuerte devaluación que sufrió el peso colombiano durante el desarrollo del Proyecto, se concluyó que era más beneficioso contratar un crédito en moneda local con una entidad bancaria nacional.

Al hecho 43. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante. En todo caso, tal y como ya ha sido expuesto, el Fideicomiso no estaba obligado a contratar un crédito constructor con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera puesto que ABI Strategic contaba con recursos propios para financiar el Proyecto.

Al hecho 44. Se contestará a este hecho en varias partes.

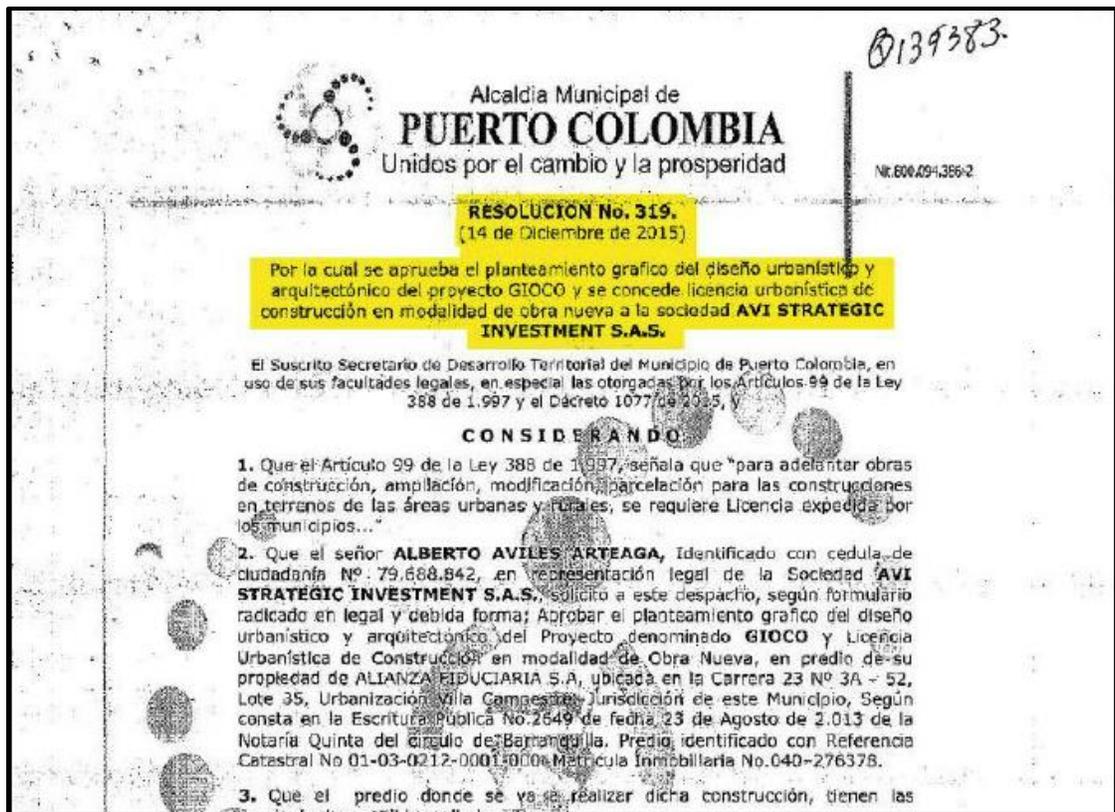
- Alianza Fiduciaria no tenía obligación o deber alguno de solicitar una instrucción a la Superintendencia Financiera para decretar el cumplimiento de las condiciones de giro.
- Alianza Fiduciaria no debía confirmar si RIBT se encontraba bajo la vigilancia de la Superintendencia Financiera puesto que el Fideicomiso Gioco jamás contrató un crédito con dicho fondo internacional.
- No se necesitaba acreditar las condiciones de RIBT pues esta sociedad no era prestamista, acreedor o financiador del Fideicomiso Gioco.

Al hecho 45. No es cierto. AVI Strategic sí acreditó tener la viabilidad financiera para iniciar el proyecto. A pesar de que la parte demandante alegue sin fundamento que no se contaba con la viabilidad, lo cierto es que se remitió un informe de prefactibilidad y del flujo de caja del proyecto, suscrito por el interventor, en el que la viabilidad estaba documentalmente acreditada. En efecto, un proyecto puede ser financieramente viable antes de iniciar la fase operativa y, posteriormente, sufrir dificultades que retrasen, compliquen o incluso imposibiliten su desarrollo. Contrariamente a lo que se plantea en la demanda, la configuración y materialización de dificultades durante la fase operativa no implica que la entidad fiduciaria hubiese incumplido sus obligaciones.

Al hecho 46. Es cierto y manifiesto que Alianza Fiduciaria cumplió a cabalidad con dicha obligación.

Al hecho 47. Se contestará a este hecho en varias partes:

- Es cierto que, para el momento en el que se realizó el informe semestral del periodo indicado, el Proyecto se encontraba en la etapa preoperativa.
- Para el momento en el que se decretó el cumplimiento de las condiciones de giro (21 de junio de 2016), se había acreditado el cumplimiento de todas las condiciones de giro, incluida la licencia de construcción.
- En efecto, el 14 de diciembre de 2015, la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia expidió la Resolución No. 319 de 2015 a través de la cual se concedió licencia de construcción a la sociedad AVI Strategic Investment.



- Desde este momento anticipo que dicha licencia fue prorrogada en reiteradas oportunidades y que con ello fue informando a los Beneficiarios de Área en las rendiciones de cuenta correspondientes.

Al hecho 48. Se responderá a este hecho en varias partes.

- Es cierto que, para el momento en el que se realizó el informe semestral del periodo indicado, el Proyecto se encontraba en la etapa preoperativa.
- **No es cierto que las condiciones de giro se hubiesen cambiado, las condiciones de giro siguieron siendo** exactamente las mismas. Lo único que se modificó, mediante un acuerdo entre las partes, fue el plazo para acreditar dichas condiciones. Esto se hizo de buena fe y sin contrariar ninguna disposición contractual. Al contrario, debe recordarse que en el Contrato de Fiducia se había previsto la posibilidad de prorrogar el plazo para acreditar las condiciones.
- La decisión de prorrogar el plazo para acreditar las condiciones de giro implica simplemente el ejercicio de una facultad contractual que estaba expresamente prevista en el contrato y sobre la cual tuvieron conocimiento los Beneficiarios de Área, incluidos el aquí demandante.
- Además, la prórroga del plazo para acreditar las condiciones de giro contó con la aceptación expresa de la demandante.
- Por otra parte, se omite mencionar que para la fecha en la que se elaboró la rendición de cuentas del periodo ya se había modificado el plazo para acreditar las condiciones de giro. Además, ello ya había sido informado y aceptado por el aquí demandante.
- Por tal motivo, en la rendición de cuentas se hizo referencia expresa al Otrosí No. 1 mediante el cual se prorrogó el plazo para acreditar las condiciones de giro.

1. RESUMEN DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

1.1. Constitución del Negocio

Forma Jurídica:	Fiducia Mercantil
Tipo de documento:	Documento Privado
Fecha:	19/Noviembre/2014
Otrosí No. 01	29/Diciembre/2015

Al hecho 49. Es Cierto.

Al hecho 50. Es un hecho ajeno a mi poderdante. En todo caso, manifiesto que la declaración de la parte demandante puede resultar imprecisa o confusa al afirmarse que AVI Strategic recibió de parte de Alianza todos los aportes realizados por el beneficiario de área. Así pues, debe precisarse que los recursos fueron girados paulatinamente, conforme con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente Gerente, siempre que estas contaran con la correspondiente firma del interventor.

Al hecho 51. Es cierto que, actualmente, en el Proyecto no se desarrollan actividades constructivas. La falta de desarrollo de las obras no fue causada ni ocasionada por Alianza Fiduciaria.

Al hecho 52. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante la cual resulta errada y equivocada.

- Las condiciones de giro sí se cumplieron, así se encuentra acreditado en las pruebas que se aportan junto con esta contestación.
- Alianza Fiduciaria no ha incumplido sus obligaciones contractuales con la parte demandante.

Al hecho 53. Se responderá a este hecho en varias partes.

- Es cierto que el 21 de junio de 2016 se decretó el cumplimiento de las condiciones de giro.
- Por lo demás, el apoderado de la demandante vuelve a realizar valoraciones que resultan equivocadas y desafortunadas.
- Así pues, Alianza sí tuvo en cuenta que debía destinar \$40.500.000.000 para financiar el Proyecto. La financiación no fue asumida por el Fideicomiso puesto que el Fideicomitente Gerente demostró contar con recursos y financiación propia derivada de sus acuerdos con RIBT.
- Se insiste, el desembolso de los recursos no era condición necesaria para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro. En los proyectos inmobiliarios, los recursos no se encuentran consignados desde el día uno de la fase operativa, sino que estos se van desembolsando de manera progresiva y paulatina.

Al hecho 54. No es cierto y aclaro.

- En primer lugar, se reitera que no había lugar a la devolución de los aportes puesto que se prorrogó el término para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro. Esta prórroga no obedeció a un capricho. Al contrario, esta posibilidad estaba contemplada expresamente en el clausulado contractual.
- Por otra parte, olvida el apoderado que para la que la fiduciaria pudiera realizar la devolución de recursos dicha situación requería que: (i) el Fideicomitente Gerente lo autorizara; y (ii) que el Fideicomiso Gioco tuviese recursos para la devolución.
- Alianza Fiduciaria requería de la autorización del Fideicomitente para efectuar la devolución de aportes. De haber realizado devoluciones sin autorización Alianza Fiduciaria habría incurrido en un claro incumplimiento contractual.
- La Fiduciaria no puede abrogarse competencias de su mandante o del propio despacho.
- La fiduciaria no es juez del contrato.

Al hecho 55. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante la cual, en todo caso, resulta equivocada.

- No es cierto que Alianza estuviera obligada a pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera. Si existió un incumplimiento del Fideicomitente, ello no implica que la Fiduciaria desconociera sus obligaciones o que tuviera dudas sobre las mismas.
- La Fiduciaria conocía a cabalidad sus obligaciones y tenía claro el alcance de estas. La Fiduciaria cumplió sus obligaciones contractuales.

Al hecho 56. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante, la cual, en todo caso, resulta equivocada.

Y destaco que la parte demandante no expone ninguna razón o argumento que sustente el supuesto incumplimiento de Alianza Fiduciaria.

Al hecho 57. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante, la cual, en todo caso, resulta equivocada.

- La Fiduciaria cumplió a cabalidad sus obligaciones y ha hecho todo lo que ha estado a su alcance para que el Proyecto pueda finalizarse.
- La Fiduciaria incluso ha realizado gestiones a las cuales no estaba obligada y que excedían sus labores como administradora del Fideicomiso, con el único fin de solucionar los problemas que han impedido completar el Proyecto.

Al hecho 58. Es cierto y aclaro.

- Alianza no comunicó los hechos referidos por el apoderado de la demandante sencillamente porque no hay norma alguna que obligara a la Fiduciaria a comunicar tales situaciones y, además, las partes tampoco pactaron una cláusula que

estableciera dicha obligación.

- Bajo la postura del apoderado de la demandante colapsaría la administración pública y particularmente las entidades de inspección, vigilancia y control puesto que estas estarían permanentemente recibiendo comunicaciones de particulares informado innecesariamente sobre el desarrollo de sus proyectos y negocios.

Al hecho 59. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la demandante la cual, en todo caso, resulta equivocada.

- Ya ha sido explicado en diversas oportunidades que las condiciones de giro sí se cumplieron y por tal motivo se pudo iniciar la fase operativa del Proyecto.
- También ya fue explicado que no se requería que el Fideicomiso contratara un crédito constructor con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera puesto que AVI Strategic obtuvo financiación a nombre propio para desarrollar el Proyecto.
- La Fiduciaria cumplió con sus obligaciones y, específicamente, con las instrucciones derivadas de la carta de instrucciones.
- Las dificultades que, con posterioridad, sufrió el Proyecto, las cuales han impedido su terminación, son ajenas a las labores de la Fiduciaria.

Al hecho 60. No es un hecho sino una valoración de las normas del código de comercio realizada por el apoderado actor.

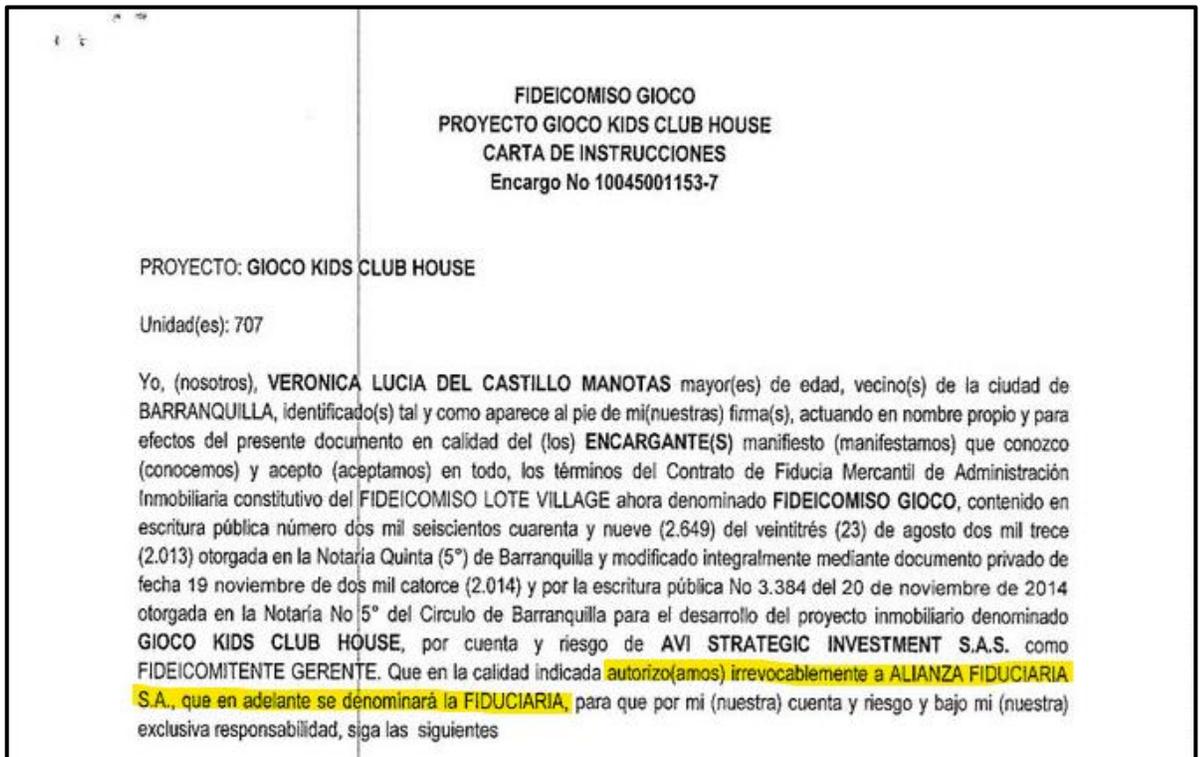
Al hecho 61. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la parte demandante, la cual, en todo caso, resulta equivocada.

- Se reitera, una vez más, que no se debía contratar un crédito constructor con una entidad vigilada pues el Fideicomitente acreditó tener recursos propios.
- Adicionalmente, Alianza Fiduciaria cumplió con el deber de información que le asiste, remitió periódicamente rendiciones de cuentas a los Beneficiarios de Área, incluido el aquí demandante e, incluso, envió informes de gestión extraordinarios con el fin de mantener una comunicación activa y transparente con los involucrados³.

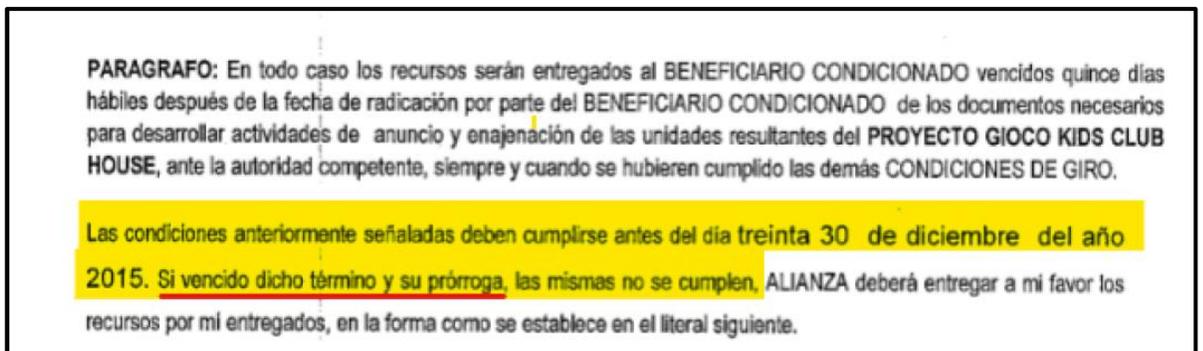
Al hecho 62. No es cierto como se presenta y aclaro.

- Lo primero a destacar es que el carácter irrevocable al que se hace referencia en la demanda se predica de la autorización otorgada por la demandante a Alianza Fiduciaria para que esta ejecutara una serie de prestaciones.

³ Ver, entre otras, las pruebas No. 28 y 29 que se aportan con la contestación de la demanda.



- Lo segundo que se debe tener en cuenta es que Alianza no revocó ni modificó las instrucciones, al contrario, estas se mantuvieron incólumes.
- Valga destacar que la prórroga del plazo para acreditar las condiciones de giro no constituye, de ninguna manera, una modificación o revocatoria de las instrucciones. Al contrario, la Carta de Instrucciones contempló expresamente la posibilidad de prorrogar el plazo para acreditar las condiciones de giro.



- La demandante no ha probado una sola modificación o revocatoria de alguna de las instrucciones impartidas a Alianza Fiduciaria. Mucho menos se ha probado la existencia de un incumplimiento contractual de mi poderdante.
- Por último, declaro que Alianza Fiduciaria cumplió en todo momento las instrucciones dadas por la parte demandante.

Al hecho 63. No es cierto. Se acreditó el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones de giro y, por ello, se permitió iniciar la fase operativa del Proyecto.

- A lo largo del escrito de la demanda, el apoderado de la parte demandante se ha dedicado a realizar manifestaciones genéricas sobre supuestos incumplimientos de mi poderdante y a declarar, sin fundamento, que las condiciones de giro nunca se

cumplieron. Lo cierto es que en las pruebas documentales que se aportaron con esta contestación consta que todas y cada una de las condiciones se cumplieron y que, tras ello, Alianza Fiduciaria dio inicio a la fase operativa del Proyecto.

Al hecho 64. Es cierto. Dicha hipoteca es producto de la financiación obtenida con Bancolombia por \$39.000.000.000. El haber obtenido esta financiación, con una entidad financiera del prestigio de Bancolombia, es una muestra más de que el Proyecto era viable y de que las partes involucradas en este actuaban con total diligencia.

Al hecho 65. No es cierto. Para la obtención del crédito constructor se efectuaron revisiones técnicas exhaustivas del estado del Proyecto.

Al hecho 66. No es un hecho es una valoración propia del apoderado que confunde distintas situaciones de hecho.

- Como es obvio, a partir de la consecución del crédito constructor no se requerían los recursos del Fideicomitente Gerente.
- En el escrito de la demanda se confunde constantemente la financiación propia obtenida por el Fideicomitente Gerente a través del fondo internacional RIBT con la obtención del crédito constructor otorgado por Bancolombia.
- En cualquier caso, se reitera que, para lograr el cumplimiento de las condiciones de giro, no era necesario que los recursos ya estuviesen consignados en las cuentas del Fideicomiso Gioco, como pretende mostrarlo el apoderado actor.

Al hecho 67. No es un hecho sino una valoración del apoderado de la demandante la cual, en todo caso, resulta equivocada.

- El haber contratado el crédito constructor no implicaba de ninguna manera dejar de proteger y de defender los bienes fideicomitidos. De hecho, la obtención del crédito constructor evidenciaba que el Proyecto era financieramente viable.
- En ese sentido, la constitución de la hipoteca era necesaria para el otorgamiento del crédito constructor. Por ello, no había motivo para apartarse de la instrucción impartida por AVI Strategic en su calidad de Fideicomitente. Al contrario, de haber ignorado o desobedecido dicha instrucción Alianza Fiduciaria habría incumplido sus obligaciones en el marco del Contrato de Fiducia.

Al hecho 68. No es cierto. Mediante comunicado del 4 de septiembre de 2018, que fue enviado a todos los Beneficiarios de Área se informó expresamente que sobre la orden de embargo proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla a través de la cual se dispuso el embargo de los recursos del Fideicomiso.



Alianza
Fiduciaria

Fecha 05/09/2018 05:26:18 p.m. (S) Q257594
Destinatario FIDEICOMISO GIOCO
Remitente JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA

t. (575) 385 2525

Calle 77B No 57-103 Local 2
Edificio Green Towers
Barranquilla, Colombia

Barranquilla, 4 de septiembre de 2018

**COMUNICADO
BENEFICIARIOS DE AREA FIDEICOMISO GIOCO**

Apreciados beneficiarios de área,

El presente comunicado tiene como finalidad mantenerlos informado de la situación actual del proyecto, reiterando que Alianza Fiduciaria S.A. no es originadora, promotora o responsable de la constructora de dicho proyecto, dado que su participación en el Fideicomiso es la de obrar como vocero y administrador del Fideicomiso propietario del inmueble en el que se desarrollará el Proyecto Inmobiliario conforme se define en las disposiciones legales.

Expuesto lo anterior, repetimos que es interés de Alianza Fiduciaria S.A. que se superen todos los inconvenientes presentados y coadyuvar las acciones que como fiduciaria estemos facultados o tengamos el deber de llevar a cabo, para cumplir con la finalidad del fideicomiso y proteger los intereses de los beneficiarios de área vinculados al mismo, todo dentro del marco legal y del contrato que regula dicho fideicomiso.

En consecuencia, es preciso informarles los avances que se han tenido posteriores al comunicado emitido por esta Sociedad Fiduciaria el pasado 17 de mayo del 2018 sobre el estado actual del proyecto inmobiliario denominado Gioco:

(...)

- El pasado 15 de agosto de 2018, Alianza Fiduciaria S.A. recibió orden de embargo del Juzgado Sexto Civil del Circuito en Oralidad de Barranquilla que recae sobre todos los recursos que se encuentren en el Fideicomiso, medida que fue acatada por esta Sociedad Fiduciaria conforme las disposiciones legales que rigen para la materia.
- El 21 de agosto de 2018, Alianza Fiduciaria S.A. recibió citación para diligencia de notificación personal del proceso ejecutivo mixto iniciado por Bancolombia S.A. en contra del Fideicomiso Gioco y Otros que se adelanta en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla con radicado 2018-0136.

Al hecho 69. Es cierto que se envió el derecho de petición. No me consta cuál fue la finalidad que motivó el envío de dicho documento.

Al hecho 70. Es cierto que el derecho de petición fue contestado en la fecha indicada.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

1. Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda incoadas en contra de Alianza Fiduciaria por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos y, por el contrario, solicito que se condene en costas a la parte demandante.
2. Entre otras, porque no hay incumplimiento o juicio de reproche alguno a cargo de

Alianza Fiduciaria. Alianza Fiduciaria dio cumplimiento a la Modificación al Contrato de Fiducia, actuó de acuerdo con el marco obligacional establecido, en los términos pactados por las partes y con apego a los documentos anexos al mismo. Igualmente, mi poderdante dio cumplimiento a la carta de instrucciones dada por la demandante. Reitero que la beneficiaria de área suscribió los contratos de vinculación, en los que aceptó los términos del negocio fiduciario y las obligaciones y limitaciones a la responsabilidad señaladas por Alianza Fiduciaria.

3. Me opongo a la prosperidad de la pretensión primera, por cuanto no hay incumplimiento alguno imputable a mi poderdante, no existen supuestos fácticos que den lugar a la restitución de aportes. Entre otras, porque se cumplieron las condiciones de giro y, por tanto, conforme a la Modificación al Contrato de Fiducia debían transferirse los recursos al Fideicomitente de conformidad con el marco contractual establecido.
4. Me opongo a la prosperidad de la pretensión segunda, por cuanto no hay incumplimiento alguno imputable a mi poderdante, no existen supuestos fácticos que den lugar a la restitución de aportes o a la devolución de aportes. Además, Alianza Fiduciaria, en forma directa y como entidad financiera, no tiene obligación alguna de restitución de las sumas aportadas pues a su patrimonio no ha ingresado ninguna suma de dinero. En dado caso, quien tendría la obligación de restitución de los aportes sería el Fideicomiso Gioco. Por otro lado, no procede la devolución de sumas de dinero por parte de Alianza Fiduciaria por cuanto la Fiduciaria no ha recibido dichas sumas y, en consecuencia, no tiene obligación de devolver una suma no recibida.
5. Respecto a la pretensión cuarta, me opongo a que se declare la terminación del contrato con fundamento en un supuesto incumplimiento de Alianza Fiduciaria.
6. Respecto de la pretensión quinta, me opongo al pago de intereses moratorios pues mi poderdante no está en mora de cumplir ninguna obligación. Al contrario, se demostrará en el proceso que Alianza Fiduciaria cumplió con todas las obligaciones a su cargo. En todo caso, me opongo a que dicha condena sea imputable directamente a Alianza Fiduciaria o con cargo a su patrimonio. En tal caso, y conforme a las pretensiones de la demanda, la misma tendría que ser imputada al Fideicomiso Gioco en su calidad de patrimonio autónomo, receptor de derechos y obligaciones
7. Respecto de la pretensión sexta, me opongo a que se condene a Alianza Fiduciaria por los siguientes motivos:
 - Me opongo a que se condene a mi representada Alianza Fiduciaria S.A., como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3, al pago de cualquier suma de dinero a título de daño o indemnización de perjuicios a favor de la demandante.
 - Me opongo a cualquier tipo de condena en forma solidaria, por cuanto no hay solidaridad alguna derivada del contrato fiduciario. En los negocios fiduciarios no hay solidaridad por carencia de identidad en el objeto. Alianza Fiduciaria no

es codeudor de los demás demandados⁴. La ausencia de solidaridad en los negocios fiduciarios se expone en detalle en la excepción.

- Me opongo al pago de una cláusula penal a cargo de Alianza Fiduciaria, debido a que el alcance de dicha cláusula no cubre incumplimientos de la Fiduciaria sino del beneficiario de área. En tal virtud, la extensión de dicha cláusula penal a Alianza Fiduciaria implica la imposición de una sanción contractual carente de consentimiento lo cual viola los principios contractuales esenciales como el de la autonomía de la voluntad.

8. Me opongo a la condena en costas solicitada en la pretensión séptima, por cuanto quien deberá ser condenado es el propio demandante. Debe señalarse que, en propiedad no es una pretensión, sino una consecuencia que se imputa a la parte vencida en un pleito.
9. Me opongo a la pretensión octava por improcedente, pues nuestro ordenamiento jurídico ya previó e incluyó dicho concepto dentro de las costas y agencias en derecho. En esta medida, se pretende una doble indemnización por un mismo concepto que corresponde, nada más y nada menos, a los propios honorarios del apoderado de la demandante. En todo caso, me opongo por exorbitantes. Se debe aplicar las sumas previstas por el Consejo Superior de la Judicatura (sumas que se encuentran cobijadas por las costas y agencias en derecho).

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO

A. LOS NEGOCIOS JURÍDICOS CELEBRADOS DETERMINAN LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR ALIANZA Y EL FIDEICOMITENTE. EL APOORTE DEL INMUEBLE FUE EFECTUADO Y EN NINGÚN MOMENTO LA FIDUCIARIA HA TENIDO LA TENENCIA DEL MISMO

10. El 23 de agosto de 2013, mediante escritura pública No. 2649 de la Notaría Quinta de Barranquilla, se celebró el Contrato de Fiducia Lote Village.
11. En el Contrato de Fiducia Lote Village expresamente se estableció que la custodia y tenencia la tendría la sociedad **AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S.** (“AVI” o la “Constructora”).



12. El objeto del Contrato de Fiducia Lote Village estableció que el mismo era un fideicomiso de administración, pero que eventualmente podía ser modificado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

⁴ En relación con la ausencia de solidaridad en el contrato fiduciario ver la Excepción “No. BB” titulada “AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS DEMANDADAS”-

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.

2. Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito EL FIDEICOMITENTE le imparta, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato.

PARAGRAFO: El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario. Para tal efecto deberá suscribirse entre todas las partes un documento que contenga las cláusulas requeridas, previo acuerdo de la comisión fiduciaria que será cobrada para tal fin. Además de lo anterior, deberá realizarse un estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el futuro proyecto, para lo cual LOS FIDEICOMITENTES se compromete a asumir el pago de los honorarios del abogado que lo realice.

13. El alcance de las obligaciones de Alianza Fiduciaria se encuentra limitado por las obligaciones contenidas en el Contrato de Fiducia Lote Village y se realizaban de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente del Fideicomiso Lote Village.
14. En la cláusula undécima se establecieron las instrucciones correspondientes en estos términos. Todas ellas sujetas al objeto del contrato y a que la Fiduciaria recibiera la correspondiente instrucción del Fideicomitente:

UNDÉCIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados.
2. Adelantar sobre los bienes fideicomitados las gestiones de conformidad con las instrucciones que EL FIDEICOMITENTE le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Celebrar los contratos requeridos para la explotación económica de los bienes fideicomitados, en los términos y condiciones expresamente indicados por EL FIDEICOMITENTE por escrito.
4. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

15. Por su parte, en la cláusula duodécima del Contrato de Fiducia Lote Village se establecieron las obligaciones de la Fiduciaria. Destaco que en ninguna de ellas se estableció obligación alguna tendiente a la construcción de ningún proyecto

inmobiliario, manejo de interventorías, análisis y asesorías constructivas, asesorías jurídicas, tributarias, entre otras.

16. En efecto, en la cláusula vigésimo quinta del Contrato de Fiducia Lote Village, se estableció:

VIGÉSIMO QUINTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La gestión de LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve en el desarrollo de la misma. LA FIDUCIARIA no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios al FIDEICOMITENTE ni a facilitar, con base en tales recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. -----
Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. -----

17. Con ocasión de la conformación del Fideicomiso Lote Village, el Fideicomitente (Grupo Construye S.A.S.) transfirió como cuerpo cierto y a título de fiducia mercantil el inmueble denominado Lote 35 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-276378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla (el “Inmueble”), en los términos establecidos en la cláusula sexta y siguientes del Contrato de Fiducia Lote Village.
18. En el Contrato de Fiducia Lote Village, el Fideicomitente señaló que en el evento que se realizaren mejoras en el Inmueble, el respondería por ellas y exoneró de toda responsabilidad a Alianza Fiduciaria y el propio Fideicomiso Gioco. Veamos los términos del párrafo primero de la cláusula octava:

se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos. -----
PARÁGRAFO PRIMERO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por ellas ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos. -----

19. El Inmueble que hoy en día esta aportado al Fideicomiso Gioco se encuentra avaluado en la suma de \$13.749.909.357 desde, por lo menos, octubre de 2016. Como se observa en la rendición de cuentas de dicha fecha remitidas a los beneficiarios o en su momento encargantes, según sea el caso, y al Fideicomitente. Veamos:

- Rendición de cuentas de octubre de 2016 remitida a los Beneficiarios:

2. ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Nombre	Número de folio	Localización	Valor del bien
Lote 35	040-276378	Puerto Colombia - Atlántico	\$13.749.909.357.00

➤ Rendición de cuentas de octubre de 2016 remitida al Fideicomitente:

2 ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL NEGOCIO FIDUCIARIO.

Nombre	Número de folio	Localización	Valor del bien
Lote 35	040-276378	Puerto Colombia - Atlántico	\$13.749.909.357.00

Agradecemos remitir el reporte de mejoras al último corte de obra con el fin de ser registradas en el balance del Fideicomiso y así se refleje contablemente la realidad del mismo.

20. La valoración del Inmueble se efectuó de acuerdo con la información remitida a la Fiduciaria y la misma se encuentra debidamente registrada en la contabilidad del Fideicomiso Gioco. Por ejemplo, en los estados financieros periódicos, remitidos junto con las rendiciones de cuenta correspondientes, se observa:

CUENTA	TERCERO	DESCRIP_CTA	SALDO INICIAL	DEBITO	CREDITO	SALDO FINAL
1		ACTIVO	26,182,066,910.63	375,434,306.23	366,279,297.91	26,202,221,917.95
13		INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	333,686,099.95	26,234,306.23	365,279,297.91	3,640,107.27
1302		INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	333,686,099.95	26,234,306.23	365,279,297.91	3,640,107.27
130205		EMISORES NACIONALES	333,686,099.95	26,234,306.23	365,279,297.91	3,640,107.27
13020601		EMISORES NACIONALES	333,686,099.95	26,234,306.23	365,279,297.91	3,640,107.27
13020601001		PARTICIPACIONES EN EL FONDO ABIERTO ALIANZA	333,686,099.95	26,234,306.23	365,279,297.91	3,640,107.27
15		INVENTARIOS	26,620,887,765.53	.00	.00	26,620,887,765.53
1620		OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN CURSO	26,620,887,765.53	.00	.00	26,620,887,765.53
162005		COSTO TERRENOS	13,749,909,357.00	.00	.00	13,749,909,357.00
16200601		COSTO INMUEBLE TERRENOS	13,749,909,357.00	.00	.00	13,749,909,357.00
16200601001		LOTE	13,749,909,357.00	.00	.00	13,749,909,357.00

B. LA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA, SU ALCANCE OBLIGACIONAL. LOS EVENTOS DESCRITOS EN LA DEMANDA NO SON IMPUTABLES A ALIANZA FIDUCIARIA

- El 19 de noviembre de 2014 se celebró la Modificación Integral al Contrato de Fiducia Lote Village, por parte del Grupo Construye S.A.S., AVI, y Alianza Fiduciaria (la "Modificación al Contrato de Fiducia"). Con ocasión de la Modificación al Contrato de Fiducia se cambió la denominación del patrimonio autónomo por el del Fideicomiso Gioco ("Fideicomiso Gioco").
- En virtud de la Modificación al Contrato de Fiducia se celebró la escritura pública No. 3.384 de 20 de noviembre de 2014, por medio de la cual se modificó la denominación del patrimonio autónomo por la del Fideicomiso Gioco. Dicha modificación estaba prevista desde el Contrato de Fiducia Lote Village.
- En virtud de la Modificación al Contrato de Fiducia, se convino que Grupo Construye tendría la calidad de Fideicomitente Aportante del Lote, por un lado, y AVI tendría la calidad de Fideicomitente Aportante y, además, la de Fideicomitente Gerente, Fideicomitente Desarrollador y Fideicomitente Promotor.

5. Que por virtud de la presente modificación al contrato fiduciario de administración constituido mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y nueve (2.649) del veintitrés (23) de agosto dos mil trece (2.013), otorgada en la Notaría Quinta (5°) de Barranquilla, se conviene que (I) GRUPO CONSTRUYE S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL LOTE, designa a la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S como FIDEICOMITENTE APORTANTE, quien asumirá también posición contractual de FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

24. La Modificación al Contrato de Fiducia fue integral y, por lo tanto, las reglas contractuales entre los fideicomitentes, beneficiarios, encargantes, patrimonio autónomo, y la fiduciaria se encuentran consignadas en dicho documento.

8. Que AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. y GRUPO CONSTRUYE S.A.S., conforme a lo señalado en los numerales anteriores, manifiestan su deseo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el inmueble fideicomitado, por lo que mediando acuerdo con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , se procede a modificar integralmente el mencionado contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante y para todos los efectos se registrará por las siguientes:

25. En la Modificación al Contrato de Fiducia se definió a los Beneficiarios de Área en los siguientes términos:

BENEFICIARIOS DE AREA: Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, sean registradas bajo tal calidad en el FIDEICOMISO, respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en el correspondiente contrato de vinculación, para que a la terminación del PROYECTO y siempre y cuando se encuentre al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado contrato de vinculación, les sea transferido el derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO respectiva. Queda entendido que dicho registro como BENEFICIARIO DE ÁREA se llevará a cabo siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO.

26. Igualmente, en la cláusula quinta se estableció el procedimiento para la entrega de recursos al Fideicomitente Gerente, una vez acreditadas las condiciones de giro. Procedimiento al que la Fiduciaria dio estricto cumplimiento, puesto que los recursos fueron entregados únicamente con posterioridad al cumplimiento de las condiciones de giro y sólo en aquellos casos en los que la solicitud de recursos contara con la correspondiente aprobación del Interventor.

4. Una vez obtenidas las **CONDICIONES DE GIRO**, ALIANZA entregue los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE GERENTE** para el desarrollo del **PROYECTO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el **INTERVENTOR**.
5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, y previamente incorporadas las mejoras al **FIDEICOMISO**, transfiera a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de vinculación.

27. Posteriormente, en el párrafo segundo de la cláusula quinta, se estableció el procedimiento para el trámite del crédito constructor en caso de que este llegara a ser requerido. La Fiduciaria, dentro del ámbito de sus competencias, dio cumplimiento al mismo una vez el Fideicomitente Gerente requirió del mismo.

PARAGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTE autoriza de forma irrevocable a EL FIDEICOMITENTE GERENTE para que tramite ante cualquier entidad financiera el crédito constructor y podrán servirse del inmueble aportado para garantizar dicho crédito; y en consecuencia desde ahora instruye a la FIDUCIARIA para que constituya una vez alcanzadas las condiciones de giro, las garantías reales que sean necesarias respecto de dicho crédito, de acuerdo con lo que determine e instruya para el efecto el FIDEICOMITENTE GERENTE.

28. En la cláusula décima se estableció, entre otras, la forma en la que se desarrollaría el Proyecto, sus períodos y las condiciones de giro.

C. LAS OBLIGACIONES A CARGO DE AVI STRATEGIC INVESTMENT COMO FIDEICOMITENTE APORTANTE Y, ADEMÁS, FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

29. En la cláusula undécima de la Modificación al Contrato de Fiducia, se establecieron las obligaciones a cargo de AVI, o más propiamente dicho, las obligaciones a cargo del Fideicomitente Gerente, del Fideicomitente Desarrollador y del Fideicomitente Promotor. Dentro de dichas obligaciones destaco las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del **FIDEICOMISO**, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el **PROYECTO** y cumplir con sus obligaciones frente a los **BENEFICIARIOS DE AREA**. Las actividades de gerencia y construcción del **PROYECTO**, serán llevadas a cabo por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**.
2. EL **FIDEICOMITENTE GERENTE** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan a asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del **PROYECTO**.

(...)

9. EL FIDEICOMITENTE GERENTE será quien instruya a ALIANZA la constitución de hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.

(...)

11. EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

(...)

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.

14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.

(...)

11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN EL PERIODO OPERATIVO:

(...)

3. EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.

4. Establecer, si lo estiman conveniente, un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su

(...)

8. Teniendo en cuenta que será EL FIDEICOMITENTE GERENTE del PROYECTO quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.

9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

30. Al igual que en el Contrato de Fiducia Lote Village, en la Modificación al Contrato de Fiducia se estableció que Alianza Fiduciaria ni el Fideicomiso Gioco eran responsables por las mejoras y edificaciones realizadas en el Inmueble. En tal

sentido, en el párrafo de la cláusula octava se estableció:

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o sus cesionarios se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en el inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los inmuebles resultantes del PROYECTO.

31. A su turno, en la Modificación al Contrato de Fiducia se estableció que AVI, como Fideicomitente Gerente, continuaría con la custodia del Inmueble (desde la celebración del Contrato de Fiducia AVI tenía la custodia del Inmueble).

NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: EL FIDEICOMITENTE GERENTE conservará la custodia y la tenencia material del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, a título de comodato precario, tal como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título el inmueble que actualmente pertenece al FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

(...)

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

32. En tal sentido, en la cláusula quinta se determinó el objeto del negocio fiduciario y, por tanto, del Fideicomiso Gioco. En dicha cláusula, entre otras, se estableció expresamente que la responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa del desarrollo del Proyecto era de los Fideicomitentes, relevando de estas a Alianza Fiduciaria:

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que actualmente conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollen el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de los FIDEICOMITENTES.

33. De allí que, el Gerente, esto es AVI, asumiera las obligaciones establecidas en la cláusula décima quinta y, entre otras, se obligará a mantener indemne a la fiduciaria con ocasión promoción, construcción, gerencia, transferencias, constituciones de gravámenes, entre otras:

DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL GERENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

(...)

3. Mantener, junto con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, FIDEICOMITENTE APORTANTE y FIDEICOMITENTE PROMOTOR, indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, obligaciones de urbanizador responsable derivadas de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente, dichos FIDEICOMITENTES se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

5. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
6. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
7. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
8. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.

D. LAS INSTRUCCIONES IMPARTIDAS A LA FIDUCIARIA Y LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR ALIANZA DENTRO DEL NEGOCIO JURÍDICO

34. A su turno, en la cláusula duodécima de la Modificación al Contrato de Fiducia se

establecieron las instrucciones que debían ser cumplidas por Alianza Fiduciaria, instrucciones que la Fiduciaria cumplió a cabalidad. Dentro de las instrucciones impartidas se encuentran:

3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha Información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA de manera oportuna , adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

(...)

7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitado.

(...)

11. Realizar los giros de los recursos que correspondan al beneficio a que tienen derecho el FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y FIDEICOMITENTE PROMOTOR al momento de cumplirse LAS CONDICIONES

DE GIRO y a la liquidación del patrimonio autónomo, según se dispone más adelante.

35. En concordancia con dichas instrucciones, en la cláusula decimotercera se establecieron las obligaciones a cargo de Alianza Fiduciaria, a las que la entidad financiera dio su consentimiento, bajo la premisa de que estas obligaciones delimitaban su marco obligacional y de responsabilidad contractual.

DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.

(...)

3. Contratar, conforme a las Instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de

conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera. Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.

5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

(...)

7. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
8. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE en la página web www.alianza.com.co.
9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

(...)

13. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
14. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

36. A su vez, en la cláusula decimonovena se estableció el alcance de la responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria con ocasión del Proyecto Gioco. Veamos:

DÉCIMO NOVENA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y el FIDEICOMITENTE APORTANTE.

El destino final que se dé a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de éste.

La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.

Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

E. LA DEMANDANTE, COMO BENEFICIARIA DE ÁREA, CONOCIÓ Y ACEPTÓ LA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL ROL DETERMINADO Y ESPECÍFICO DE ALIANZA FIDUCIARIA.

37. Como se puede observar en el Contrato de Vinculación, todos los Beneficiarios de Área, encargantes y vinculados al Fideicomiso Gioco, entre ellos la demandante, aceptaron que conocían la Modificación al Contrato de Fiducia.
38. Por tal motivo, todos los beneficiarios aprobaron y aceptaron que Alianza Fiduciaria no tenía responsabilidad alguna en el manejo dado a los recursos por parte del Fideicomitente Gerente, el análisis financiero del punto de equilibrio y las condiciones de giro y, en general, que la entidad fiduciaria no intervenía en la construcción y comercialización del Proyecto, la interventoría del mismo, o los ejercicios financieros y de flujo de caja con ocasión del mismo. Veamos un ejemplo aportado en la demanda (Folio 311 y siguientes):

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GIOCO

Entre los suscritos, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior; y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

(...)

- 1.3 **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que le hace **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** con el propósito de que a la terminación del proyecto **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, posteriormente a que **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO GIOCO** le efectúe la transferencia jurídica del mismo en los términos previstos en dicho contrato.
- 1.4 Para los anteriores efectos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE(S)**.
- 1.5 **EL FIDEICOMISO** tiene por objeto que **ALIANZA** permita el desarrollo del proyecto inmobiliario que realizará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, para todos los efectos contractuales, denominado **EL PROYECTO**, en el lote de terreno mencionado en el numeral 1.1. de la presente sección. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, y aceptadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES (ANEXO NO. 1)**, el cual hace parte del presente contrato y el cual, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, declara expresamente conocer y aceptar, en el que consta la descripción del inmueble. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** expresamente advierte y así también expresamente lo acepta **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, que el proyecto inicial, en cuanto a especificaciones y distribución de los inmuebles, puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o por conveniencia, sin alterar sustancialmente la unidad inmobiliaria; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. En igual sentido las áreas privadas y construidas podrán sufrir ajustes como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría urbana o por la alcaldía competente en asuntos inherentes a la licencia de construcción. No es obligación de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**. No obstante la descripción del proyecto, ésta podrá sufrir variaciones o modificaciones; en el evento en que las mismas resulten sustanciales, deberá contarse con la autorización escrita de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** que resulte afectado. Se entenderá por diferencia sustancial aquella que implique un incremento o disminución del área total de la unidad inmobiliaria correspondiente, o un aumento o disminución de áreas comunes o privadas que exceda del 10% del total de las áreas comunes del proyecto y/o del total de las áreas privadas construidas y/o libres de la respectiva unidad. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**

(...)

- 1.8 **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a **EL FIDEICOMISO**, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado **FIDEICOMISO GIOCO** para quien ostente la calidad de tal, contrato que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** declara conocer y aceptar en su totalidad.
- 1.9 **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** contrae(n) para con **EL BENEFICIARIO DE AREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GIOCO

PRIMERA. VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, y siempre y cuando se haya efectuado la entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al **FIDEICOMISO GIOCO**. Por lo tanto, lo que al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO GIOCO**, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura y el estrato asignados al mencionado inmueble son provisionales; los definitivos serán los que asigne la Secretaría de Planeación Distrital o quien haga sus veces. Por la vinculación que en el presente documento consta, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** no adquirirá(n) el carácter de **FIDEICOMITENTE**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para **LOS FIDEICOMITENTES** o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, conservando estos últimos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones a su cargo mencionadas en el contrato de fiducia mercantil.

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA manifiesta que conoce y acepta que:

1. El PROYECTO GIOCO KIDS CLUB - PROPIEDAD HORIZONTAL estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

5

Strategy Investments

Alianza
Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIWA

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO GIOCO

2. El PROYECTO GIOCO KIDS CLUB - PROPIEDAD HORIZONTAL se desarrollará constructivamente en una (1) Etapa, el cual podrá ser susceptible de cambios en EL PROYECTO, de conformidad con las exigencias que realicen las autoridades responsables del otorgamiento de las licencias u otras competentes, así como las que se requieran para el normal desarrollo del proyecto; podrán realizarse sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades inmobiliarias señaladas al inicio de este documento, y que le fueron presentados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales éste último declara conocer y aceptar.
3. Que el Conjunto Residencial será regido por un reglamento de propiedad horizontal.
4. Que no es función de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, el predio en donde se desarrolla EL PROYECTO podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obligan a salir al saneamiento conforme a la Ley.

(...)

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que conforman el FIDEICOMISO GIOCO, es de responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE GERENTE quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción y gestión de EL PROYECTO es responsabilidad de la sociedad EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quienes por la vinculación realizada no pierden tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE GERENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

(...)

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta **EL PROYECTO**, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y son responsabilidad de éste.

(...)

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** 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 para la comercialización de los inmuebles que forman parte de **EL PROYECTO**.

10

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GIOCO

2. **ALIANZA** 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 dé a los recursos entregados.
3. **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) - GERENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, **ALIANZA** enviará dicho Informe a la dirección electrónica registrada por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

(...)

DECIMA OCTAVA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un incumplimiento de sus obligaciones pactadas y/o el desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) GERENTE del Proyecto y/o a ALIANZA, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

11

Stratagy
Investment

 Alianza
Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DEL CAJA

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GIOCO

DECIMA NOVENA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular externa 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una (s) unidades inmobiliarias, como transferencia a título de beneficio fiduciario.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa pre-operativa, y los pone a disposición de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) GERENTE en la etapa operativa conforme se estableció en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE GIOCO.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en la Cartera Colectiva Abierta ALIANZA y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de la cartera colectiva abierta ALIANZA, de un fondo especial o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

39. En tal virtud, llama la atención que la demandante le impute responsabilidad a la Fiduciaria frente a obligaciones que esta misma expresamente consintió que no estaban a su cargo. En esta medida, deberá desecharse esta imputación de responsabilidad.

F. LA DEMANDANTE ACEPTÓ EXPRESAMENTE LA AMPLIACIÓN DE LA FECHA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO Y CELEBRÓ MODIFICACIONES A NEGOCIOS JURÍDICOS QUE ASÍ LO ACREDITAN

40. Como se observa en las pruebas documentales aportadas al proceso, en particular con la contestación de esta demanda, la Modificación al Contrato de Fiducia fue realizada mediante un otrosí a partir del cual se prorrogó por seis meses el término para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro. Dicho otrosí fue celebrado el 29 de diciembre de 2015.

41. Posteriormente, la demandante celebró un otrosí a la carta de instrucciones en la que consta el cambio de la fecha para el cumplimiento de las condiciones de giro. En relación con lo anterior, se reitera que la parte demandante manifestó tener

conocimiento de la modificación efectuada al Contrato de Fiducia señalada en el numeral anterior.

42. Por lo tanto, cualquier tipo de reproche incoado en esta demanda derivado de la modificación de la fecha para acreditar las condiciones de giro implica un desconocimiento de los negocios jurídicos celebrados, y un actuar contrario a los propios actos y manifestaciones de la parte demandante.
43. Este cambio intempestivo en la conducta de la demandante demuestra una ausencia de buena fe contractual pues, contrariando sus propios actos (*venire contra factum proprium*), ahora realiza un reproche con base en una ampliación del plazo para el cumplimiento de las condiciones de giro que ella misma aprobó.
44. En efecto, como se observa en los documentos aportados en la presente contestación, las partes contractuales relacionadas con el Fideicomiso Gioco, incluida la demandante, modificaron los negocios jurídicos celebrados con el propósito de prorrogar el plazo para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro. Veamos:
45. Otrosí No. 1 a la Modificación al Contrato de Fiducia:

CLAUSULAS

PRIMERA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente

Página 2 de 4



**OTRO SI No. 1 A LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO GIOCO**

el numeral 10.2. de la **CLAUSULA DÉCIMA**, en relación el término para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, cuyo texto será el siguiente:

"10.2. PLAZO DEL PERIODO PRE-OPERATIVO. El término para la culminación del periodo pre-operativo y acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se empezará a contar a partir de la constitución del primero de los encargos fiduciaros por parte de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, **teniendo como fecha límite para obtener las CONDICIONES DE GIRO el día 30 de Junio de 2016.**

Vencido el plazo estipulado sin que se hayan cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que previamente hayan suscrito encargos fiduciaros de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria y el inmueble será restituido al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTE**; para tal fin se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**"

SEGUNDA. Con la suscripción de este contrato LOS FIDEICOMITENTES se obligan a suscribir las cartas de aceptación del Otrósí por parte de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al PROYECTO en donde se informe de la modificación al término para acreditar las **CONDICIONES DE GIRO** la entrega de dichas cartas será requisito indispensable para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.

Aceptación del otrosí No. 1 a la Modificación al Contrato de Fiducia:

PROYECTO GIOCO KIDS CLUB HOUSE
ENCARGO No- 10045001153-7
APTO N°707

Yo, (nosotros), **VERONICA LUCIA DEL CASTILLO MANOTAS**, actuando en nombre propio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma MANIFIESTO(AMOS) QUE CONOZCO(CEMOS) Y ACEPTO(AMOS) el Otrósí No. 1 a la modificación integral del contrato FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO GIOCO, suscrito por LOS FIDEICOMITENTES, el día veintinueve (29) de diciembre de dos mil quince (2015), cuyas cláusulas son las que se relacionan a continuación:

"PRIMERA. Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente el numeral 10.2. de la **CLAUSULA DÉCIMA**, en relación el término para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, cuyo texto será el siguiente:

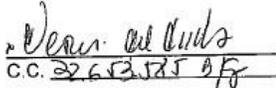
"10.2. PLAZO DEL PERIODO PRE-OPERATIVO. El término para la culminación del periodo pre-operativo y acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se empezará a contar a partir de la constitución del primero de los encargos fiduciarios por parte de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, teniendo como fecha límite para obtener las **CONDICIONES DE GIRO** el día 30 de Junio de 2016.

Vencido el plazo estipulado sin que se hayan cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria y el inmueble será restituido al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTE**; para tal fin se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**."

SEGUNDA. Con la suscripción de este contrato LOS FIDEICOMITENTES se obligan a suscribir las cartas de aceptación del Otrósí por parte de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al PROYECTO en donde se informe de la modificación al término para acreditar las **CONDICIONES DE GIRO**, la entrega de dichas cartas será requisito indispensable para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**...."

Teniendo en cuenta lo anterior con la suscripción del presente documento se modifica parcialmente el segundo párrafo del parágrafo del numeral 2 de las **INSTRUCCIONES**, cuyo texto será el siguiente:
"Las condiciones anteriormente señaladas deben cumplirse antes del día treinta 30 de junio del año 2016. Si vencido dicho término, las mismas no se cumplen, **ALIANZA** deberá entregar a mi favor los recursos por mí entregados, en la forma como se establece en el literal siguiente."

Para constancia se firma en _____ a los _____ (_____) días del mes de _____ de dos mil dieciséis (2016) en tres ejemplares del mismo valor y tenor.

EL BENEFICIARIO DE AREA	EL BENEFICIARIO DE AREA
 C.C. <u>22.653.585 OF</u>	C.C. _____
EL BENEFICIARIO DE AREA	EL FIDEICOMITENTE GERENTE

G. DESCONOCIMIENTO DEL ACTO PROPIO POR PARTE DEL DEMANDANTE RESPECTO DE LA AMPLIACIÓN DE LA FECHA PARA LA ACREDITACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO

46. Siguiendo con el planteamiento expuesto en la excepción F, no puede ser de recibo que la demandante, por un lado, apruebe la modificación de la fecha de cumplimiento de las condiciones de giro y, por el otro, proceda a demandar ante la jurisdicción fundamentando su reproche en una actuación que fue expresamente

consentida y aprobada por ella misma. Evidentemente, esta situación implica un desconocimiento del deber de no actuar en contra de los actos propios.

47. Como es bien sabido, el deber de no actuar en contra de los propios actos está fundado en la buena fe e impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente.

“A nadie es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta, cuando esa conducta, interpretada objetivamente según la ley, las buenas costumbres o la buena fe, justifica la conclusión de que no hará valer el derecho, o cuando el ejercicio posterior choque contra la ley, las buenas costumbres o la buena fe”⁵.

48. Así pues, quien se comporta, intencionalmente o no, de modo tal que una persona razonablemente pueda suponer que un determinado estado de cosas existe y obra sobre la base de dicha deducción, le está cerrada la posibilidad de negarlo.

H. ALIANZA FIDUCIARIA NO ES JUEZ DEL CONTRATO, NO PUEDE DIRIMIR DIFERENCIAS ENTRE LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA Y DEMÁS GRUPOS DE INTERES

49. Alianza Fiduciaria no es el Juez del Contrato de Fiducia. La misma Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en este sentido manifestando que⁶: *“(...) el fiduciario no es juez, ni ejerce, pro tempore, ninguna actividad judicial.”*
50. Bajo esta premisa, la Corte Suprema ha sido enfática en señalar que las obligaciones del fiduciario se limitan a administrar los bienes fideicomitidos y a cumplir con las obligaciones que de manera expresa se estipulen en el correspondiente contrato, sin que ninguna de ellas corresponda a la facultad de administrar justicia:⁷

“Ahora, como en la ejecución del fideicomiso los conflictos de intereses no se pueden evitar, de inmediato surge el interrogante de si el fiduciario se encuentra facultado para resolverlos. La respuesta, indiscutiblemente, debe ser negativa, porque cuando la responsabilidad en el cumplimiento de sus deberes se encuentra en juego, no puede ser juez y parte, so pena de poner en entredicho, como es apenas obvio, la garantía fundamental a un debido proceso y los principios de imparcialidad e independencia anejos a toda función judicial.

En consonancia, la Corte tiene explicado que la ‘ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser

⁵ Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolf, “Tratado de derecho civil”, Barcelona, Bosch, 1950, p. 495.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del catorce (14) de febrero de 2006, M.P.: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del quince (15) de septiembre de 2009, M.P.: Jaime Alberto Arrubla Paucar.

delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.)’.

*De otra parte, así los fiduciarios sean sujetos calificados, pues únicamente pueden fungir de tales los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias (artículo 1226 del Código de Comercio), **dentro de sus facultades no se encuentran las de administrar justicia, porque de conformidad con el artículo 116 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 3 de 2002, esa es una función de la jurisdicción del Estado, salvo que la ley, excepcionalmente, la atribuya a ciertas autoridades administrativas, en materias precisas, o a los particulares, transitoriamente, en su condición de conciliadores o de árbitros para proferir fallos en derecho o en equidad.***

Es más, cuando surjan dudas durante la ejecución del fideicomiso o sea necesario interpretar disposiciones vagas, inclusive cambiar o modificar la voluntad del constituyente, frente a hechos sobrevivientes, debe acudirse, respetando los principios mínimos de defensa y contradicción, a una decisión imparcial e independiente. Por esto, el artículo 1234, numeral 5º del Código de Comercio establece como deber del fiduciario ‘Pedir instrucciones al [Superintendente Financiero] cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En este caso el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario’” (Se resalta).

51. Por ende, ante el conflicto presentado entre la demandante y el Fideicomitente, las situaciones ocurridas en el Fideicomiso Gioco, y dadas las vicisitudes que ello suponía en la operación del Proyecto, Alianza no podía efectuar los pagos, restituciones, transferencias o desembolsos a los que se hace referencia en el escrito de la demanda. En efecto, como administradora del Fideicomiso, Alianza no podía proceder en tal sentido mientras no hubiera orden del Fideicomitente sobre el devenir del patrimonio autónomo.
52. En suma, los pedimentos del accionante sobrepasan cualquier lógica en la medida en que implicaban para mi poderdante asumir el rol de juez del Contrato de Fiducia, lo cual, evidentemente, le está prohibido.

I. INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD EN CONTRA DE ALIANZA⁸

⁸ Sobre la ausencia de responsabilidad de Alianza Fiduciaria en el marco del Proyecto Gioco se han pronunciado varias autoridades en distintos procesos judiciales. Al respecto, ver las siguientes sentencias:

- (i) Sentencia del 17 de agosto de 2021, proferida por el Juzgado 11 Civil del Circuito de Barranquilla, en el marco del proceso identificado con el radicado No. 00047-2018.
- (ii) Sentencia del 11 de marzo de 2021, proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, en el marco del proceso identificado con el radicado No. 2018169187-136-000.

53. Para que proceda la declaratoria de responsabilidad contractual es necesario que:
(i) exista un contrato que consagre las obligaciones que se reclaman como incumplidas, (ii) a quien se le imputa una responsabilidad contractual sea parte de dicho negocio jurídico, (iii) como consecuencia de dicho incumplimiento se haya causado un daño a quien lo reclama, y (iv) que el daño sea efecto directo y cierto de la conducta desplegada por el deudor incumplido.
54. Ya se anticipó cómo la conducta que el demandante reclama de Alianza escapa por completo de las obligaciones a su cargo, lo que de suyo es suficiente para descartar cualquier juicio de responsabilidad en su contra.
55. Pero ocurre, además, que todos los restantes requisitos necesarios para que tal responsabilidad se abra paso brillan por su ausencia. En efecto, ni conducta reprochable hay que endilgarle a Alianza, quien ha honrado sus compromisos contractuales, ni existe daño derivado de su actuar por el que deba resultar comprometido su patrimonio.
56. Basta con leer las obligaciones que Alianza Fiduciaria asumió para advertir, sin asomo de duda, que no existe obligación alguna que le permita a la parte demandante formular la reclamación que acá nos convoca o efectuarle un juicio de reproche en materia de responsabilidad.
57. El análisis detallado de la inexistencia de tales requisitos es al que se dedican las excepciones que pasan a desarrollarse, con base en las cuales, como se verá, fácil es concluir que ni conducta reprochable a cargo de Alianza existe, ni tampoco perjuicio alguno por el cual hacerla responsable de los perjuicios reclamados.

J. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR ALIANZA

58. No obstante la precaria argumentación brindada en la demanda en relación con los incumplimientos que le imputa el demandante a Alianza, su defensa en este trámite brota nítida y sin tropiezo. Así pues, en los siguientes acápite se procederá a demostrar que Alianza Fiduciaria: (i) cumplió con lo establecido en la cláusula décima de la Modificación del Contrato de Fiducia y, por tanto, se inició la etapa operativa cuando AVI acreditó las condiciones de giro, (ii) giró los recursos de acuerdo con lo establecido en el contrato y contando con la debida aprobación del interventor, (iii) informó a los beneficiarios de área de todas las situaciones relacionadas con el Fideicomiso Gioco, (iv) hizo un adecuado seguimiento al desarrollo del Fideicomiso, (v) informó de las dificultades financieras del Proyecto y realizó actividades y seguimiento al Fideicomitente respecto de las opciones para obtener recursos que permitieran continuar el Proyecto, entre otras.

K. LAS CONDICIONES DE GIRO SE DECLARAN DE ACUERDO CON LA INFORMACIÓN

-
- (iii) Sentencia del 28 de abril de 2021, proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, en el marco del proceso identificado con el radicado No. 2019066460-125-000.
 - (iv) Sentencia del 29 de abril de 2021, proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, en el marco del proceso identificado con el radicado No. 2019143221-085-000.
 - (v) Sentencia del 31 de mayo de 2021, proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, en el marco del proceso identificado con el radicado No. 2020199654-058-000.

REMITIDA Y NO PUEDEN SER NUEVAMENTE VALORADAS POR CAMBIOS POSTERIORES OBSERVADOS EN LA ETAPA OPERATIVA

59. Para analizar el cumplimiento y la acreditación de las condiciones de giro, lo primero que se debe tener claro es que estas se acreditan de acuerdo al cumplimiento de unos requisitos en un espacio temporal específico y, por ende, no es posible pretender evaluar el cumplimiento de las condiciones de giro si, con posterioridad a su acreditación, suceden situaciones que afectan los criterios y elementos que llevaron a concluir que la condición había sido acreditada.
60. A modo de ejemplo, si al momento de acreditarse las condiciones de giro se cuenta con una licencia de construcción debidamente expedida y, posteriormente, durante la etapa operativa del proyecto, se revoca dicha licencia, ello no implica que no se hubiese acreditado el cumplimiento de las condiciones de giro puesto que es evidente que, al momento establecido para la acreditación, dicha condición se había cumplido. Cosa distinta es que, una vez acreditado el cumplimiento, haya habido un cambio en elementos fácticos y jurídicos que condujeron a la revocatoria de la licencia de construcción.
61. El anterior análisis encuentra su fundamento en una simple lectura de la definición de las condiciones de giro establecidas en la Modificación al Contrato de Fiducia, pues una vez puestos los recursos a disposición del Fideicomitente Gerente estos no podrían regresar a los anteriores encargos fiduciarios:

CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en la cláusula décima de este contrato, necesarios para poner a disposición de FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, y que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR inicien y lleven a cabo la construcción y del PROYECTO hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR.

62. Por tal motivo, tampoco hay lugar a evaluar *a posteriori* la situación del Proyecto para retrotraerlo a la etapa preoperativa debido a cambios abruptos del mercado tales como los generados por una recesión económica, cambios en la tendencia del consumidor, variaciones sustanciales en la tasa representativa del mercado que generen una devaluación de la moneda y afecten notoriamente los costos del proyecto, entre otras. Esto es así puesto que dichas actividades escapan del resorte de la fiduciaria. Y, en todo caso, el Fideicomitente tampoco podría retrotraer las condiciones de giro ya declaradas, pues en los negocios fiduciarios, como en los procesos judiciales, existe una preclusión de las etapas.
63. La presente anotación es pertinente, puesto que el reproche de la demanda se fundamenta en un incumplimiento de las condiciones de giro que se basa en hechos posteriores a junio de 2016, fecha para la cual, evidentemente, se encontraban acreditadas las condiciones.
64. En esencia, lo que se reprocha en la demanda es que, a día de hoy, no se haya culminado el Proyecto Gioco. Con fundamento en tal situación, el apoderado de la parte demandante pretende estructurar una falacia consistente en que la no

construcción del proyecto es responsabilidad de Alianza Fiduciaria, principalmente porque, según afirma erróneamente la parte accionante, no se cumplieron las condiciones de giro.

65. La demandante pretende señalar que no se cumplieron las condiciones de giro del Fideicomiso Gioco bajo un argumento consistente en que, con posterioridad a junio de 2016, el Fideicomiso perdió las fuentes de financiación necesarias para desarrollar el Proyecto.
66. En especial, llama la atención que la demandante señale que no se cumplieron las condiciones de giro debido a que la financiación obtenida no provenía de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
67. Al respecto, es importante señalar que las alegaciones de la demandante resultan infundadas puesto que: (i) las condiciones de giro se decretan, de forma final y definitiva, en un periodo de tiempo específico, por lo cual, una vez acreditadas las condiciones, no es posible regresar a la etapa preoperativa del proyecto; (ii) no hay una sola prueba de que las condiciones de giro no se hubiesen decretado conforme a los criterios establecidos en la Modificación al Contrato de Fiducia; (iv) no era necesario que el Fideicomiso Gioco contratara un crédito constructor con una entidad sujeta a la vigilancia de la Superintendencia Financiera, puesto que el Fideicomitente acreditó la existencia de recursos propios para la financiación del Proyecto, y así lo aprobó el interventor; (v) la prueba máxima de la viabilidad financiera del proyecto radica en que, con posterioridad, se obtuvo la financiación de un crédito constructor aprobado por Bancolombia.

L. EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO DE ACUERDO CON LA ACREDITACIÓN FINANCIERA EFECTUADA POR EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y APROBADA POR EL INTERVENTOR

68. En la Modificación al Contrato de Fiducia se establecieron las condiciones de giro para pasar de la etapa preoperativa a la etapa operativa. En efecto, en la cláusula décima se señala:

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: EL PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión constituidos por terceros interesados en vincularse al proyecto como BENEFICIARIOS DE AREA de una o más unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

Dentro de este período pre-operativo EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga con el FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTE en garantizar la efectividad en la promoción y comercialización del proyecto mediante celebración de encargos fiduciarios, adelantando sobre el inmueble aportado una sala de negocios, en un plazo no superior ni prorrogable de 30 días calendarios, y 60 días calendarios para un apartamento modelo del proyecto a desarrollarse, que regirán a partir de la firma del presente Fideicomiso.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

- La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia y entrega de un número determinado de contratos de encargo de inversión y cartas de instrucciones debidamente suscritas y aceptadas por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo, que correspondan al 64.9% de las unidades resultantes de la totalidad del proyecto a desarrollar constituidos y suscritos por terceros interesados en vincularse al proyecto, así como los correspondientes contratos de vinculación como BENEFICIARIOS DE AREA, es decir un total de 198 unidades inmobiliarias. Los referidos porcentajes han sido establecidos por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que los mismos no comprometen la viabilidad del PROYECTO.
- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR

- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado sobre el inmueble en el

cual se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

- Que se haya nombrado al INTERVENTOR.

69. El cumplimiento de las condiciones de giro fue informada a los Beneficiarios de Área mediante la rendición de cuentas del periodo 01/05/2016 a 31/10/2016. Y, en la misma, se estableció que quien estableció la viabilidad financiera fue el Fideicomitente Gerente y el Interventor, en estos términos:

1.2 DURACIÓN

El contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos (preoperativo y operativo). El periodo preoperativo tuvo por finalidad obtener las condiciones de giro. El 21 de Junio de 2016 el fideicomitente gerente cumplió las condiciones de giro y se dio inicio al periodo operativo. En el periodo operativo, ALIANZA pone los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR.

El término para la culminación del periodo operativo es de treinta (30) meses, contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO.

Fecha Inicio Operativo:	21/Junio/2016
Fecha Vto. Operativo:	21/Diciembre/2018

Actualmente el negocio se encuentra en el periodo operativo.

(...)

2. ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Nombre	Número de folio	Localización	Valor del bien
Lote 35	040-276378	Puerto Colombia - Atlántico	\$13.749.909.357.00

(...)

4. CRÉDITOS

4.1 Tipo crédito contratado

Al corte de la presente rendición de cuentas el fideicomiso no cuenta con un crédito constructor aprobado por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

De acuerdo a la viabilidad financiera certificada por el interventor del proyecto y el fideicomitente gerente, este último cuenta con un operación crediticia aprobada a título propio por el fondo internacional RIBT (RIBERT INVESTMENTS & BUSINESS TRUST HK) por valor de \$40.500.000.000.00 que será destinada para el desarrollo el proyecto.

(...)

6.2 Estado obtención de las condiciones de giro establecidas para el proyecto

El 21 de Junio de 2016, el FIDEICOMITENTE GERENTE alcanzó el cumplimiento de las condiciones de giro definidas para el proyecto e iniciaron el respectivo periodo operativo.

Las condiciones de giro cumplidas por el fideicomitente fueron:

- ✓ La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- ✓ La existencia y entrega de un número determinado de contratos de encargo de inversión y cartas de instrucciones debidamente suscritas y aceptadas por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo, que correspondan al 64.9% de

las unidades resultantes de la totalidad del proyecto a desarrollar constituidos y suscritos por terceros interesados en vincularse al proyecto, así como los correspondientes contratos de vinculación como BENEFICIARIOS DE AREA, es decir un total de 196 unidades inmobiliarias. Los referidos porcentajes han sido establecidos por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que los mismos no comprometen la viabilidad del PROYECTO.

- ✓ La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- ✓ La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- ✓ La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.

✓ La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

- ✓ La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado sobre el inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.
- ✓ Que se haya nombrado al INTERVENTOR.

A partir del 21 de Junio de 2016 se dio inicio al periodo operativo, cuya finalidad se indica a continuación:

(...)

6.2.1 Licencias de Construcción y Permisos

Licencia de Construcción y/o Urbanismo	<i>Resolución 319 de 2015 y fue ejecutoriada el 22 de Diciembre 2015</i>
Fecha de vencimiento de la Licencia de Construcción	<i>Fecha de vencimiento el 22 de Diciembre de 2018.</i>
Permiso de Ventas	<i>Radicación No 355 del 08 de Septiembre de 2014</i>

6.2.2 Pólizas de Seguros

6.2.2.1 Constitución de la póliza

POLIZA DE SEGURO TODO RIESGO PARA CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL	
LIBERTY SEGUROS S.A.	
Número	14172
TOMADOR	AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S.
ASEGURADO	ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO GIOCO
BENEFICIARIO	AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S.
VIGENCIA	DEL 01 DE JUNIO DE 2016 AL 01 DE JUNIO DE 2019
Pago Prima	\$ 72.899.223 + IVA

(...)

7.2 Número de vinculaciones

A la fecha corte de la presente rendición de cuentas Alianza Fiduciaria como vocera del fideicomiso se ha notificado de las siguientes cartas de instrucción y/o suscrito los siguientes contratos de vinculación (Ver Anexo):

NO. PROYECTO	VINCULACIONES LEGALIZADAS
2642	247

(...)

8.1 INFORME DEL INTERVENTOR o AVANCE DE OBRA DEL PROYECTO

A corte de la presente rendición de cuentas no se ha presentado informe de interventoría, se le solicitó formalmente al fideicomitente el envío de dicho informe bajo el radicado Q158424 el día 09 de Noviembre del 2016.

8.1.1 GRADO DE AVANCE DEL PROYECTO Y METODO DE CÁLCULO USADO

Durante el periodo objeto de la presente rendición de cuentas no se radicó ante Alianza Fiduciaria informe de interventoría.

8.2 INFORME DEL FIDEICOMITENTE O CONSTRUCTOR

En los meses objetos del presente informe, el fideicomitente gerente no nos allegó ninguna clase comunicación y/o informe relacionada con el proyecto, sin embargo es importante precisar que de acuerdo a las gestiones realizadas y conforme a las solicitudes allegadas por parte del fideicomitente gerente, actualmente el negocio se encuentra en su ejecución y desarrollo.

70. Desde ya se advierte que, en la rendición de cuentas de octubre de 2016, expresamente se mencionó que no se requirió que el Fideicomiso contratara un crédito constructor, puesto que el Fideicomitente Gerente tenía recursos propios provenientes de una financiación directa.
71. La rendición de cuentas no fue objetada por ningún beneficiario de área, incluida la demandante. Por lo tanto, es claro que los Beneficiarios de Área no realizaron objeción alguna a la forma en que se acreditaron las condiciones de giro.
72. Con posterioridad, el Fideicomiso Gioco obtuvo un crédito constructor de Bancolombia y dicha situación fue debidamente informada a través de las rendiciones de cuentas.
73. Ahora bien, reitero que quien determinó la viabilidad financiera fue el propio Fideicomitente Gerente con la aprobación del interventor. Lo anterior, en consonancia con lo establecido en la Modificación al Contrato de Fiducia.

M. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. EL FIDEICOMISO GIOCO TENÍA INTERVENTOR.

74. El 12 de mayo de 2016, AVI informó a Alianza Fiduciaria que había designado a la Constructora A & C S.A., con Nit. 860.031.335-5, para que realizara la interventoría técnica del proyecto.
75. En la fiduciaria reposa la hoja de vida de la Constructora A & C S.A. y, además, se observa la elaboración de la siguiente planilla de aprobación del interventor:

FORMATO APROBACION DE INTERVENTOR			
FIDEICOMISO		FIDEICOMISO GIOCO	
Fecha Informe		15 de junio de 2016	
INFORMACION GENERAL			
NOMBRE DEL INTERVENTOR		CONSTRUCTORA A & C S.A.	
EXPERIENCIA ESPECIFICA EN INTERVENTORIA (principales obras)		EMPRESA	OBRA - PROYECTO
Interventoria tecnica, economica y financiera a la construccion de los estadios de Basquetbol, Futbol y Baseball en el complejo de San Andres, Providencia y Santa Catalina		FONADE	Contrato 2003068 de 27/02/2008 Obra por \$1,239,059,540 millones
Interventoria tecnica, financiera y administrativa del Proyecto Terranora Etapas 1, 2, y 3 en la ciudad de Bogota		Coninsa Ramona H S.A	Proyecto Terranora
Interventoria tecnica y administrativa en proyecto inmobiliario en la ciudad de Barranquilla - Fideicomiso Integrado Avil Sankara Palms		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Proyecto Sankara Palms
Interventoria tecnica y administrativa en proyecto inmobiliario en la ciudad de Barranquilla - Fideicomiso Torres del Galo		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Proyecto Torres del Galo
Interventoria tecnica y administrativa en proyecto inmobiliario en la ciudad de Barranquilla - Fideicomiso Josephina		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Proyecto Josephina
EXPERIENCIA EN OTRAS AREAS DE CONSTRUCCION		EMPRESA	CARGO
Centro Educativo Distrital Chircales - Ampliacion Infraestructura - Contrato N. 349 Convocatoria de SIA Fe de Bogota DC. Secretaria de Educacion V. \$1,721,901,615		SIA Fe de Bogota DC. Secretaria de Educacion	Constructor
REFERENCIAS		EMPRESA	NOMBRE DE QUIEN LO REFERENCIO
Constructora AMC SA actuo como Interventor y la obra se realizo sin inconvenientes		FONADE	Urban Duque - Apoyo Administrativo
Constructora A&C SA es una interventoria seria, con alto conocimiento y cumplimiento como interventor		AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S.	Jesus Vilardi - Ingeniero
Constructora A&C SA presta servicios de interventoria responsablemente observando la planeacion sin ningun problema.		Coninsa Ramona H S.A.	Clara Ines Acosta - Directora de Proyectos
ANEXOS		OBSERVACIONES RELEVANTES	
Presentación del Interventor por parte del Fideicomitente		SI	Constructora A&C SA realiza las labores de interventoria en todos los negocios que se encuentran en fase operativa que corresponden a AVI STRATEGY. Hoja de vida presentada para el fideicomiso Torres del Galo / recubello / lote avil sankara palms y AVI 5582 aprobada el 05/05/2014 bajo el 0545/9
Hoja de vida del Interventor		SI	

PREPAREDADO Y REVISADO:
DIRECCIÓN DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Vo Bo
GERENTE REGIONAL

REVISADO:
DIRECTOR COMERCIAL

76. En el documento denominado hoja de vida del interventor, se observa, entre otras, que ha realizado múltiples proyectos de interventoría, como por ejemplo a la sede de la Superintendencia Financiera de Colombia.

N. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. EL PROYECTO INMOBILIARIO CUENTA CON LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EXPEDIDAS CON ANTERIORIDAD AL DECRETO DE LAS CONDICIONES DE GIRO.

77. En atención a los documentos remitidos por AVI, la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia profirió la Resolución No. 319 de 14 de diciembre de 2015. A su vez, en la Resolución No. 319 de 2015 se observa que AVI canceló el impuesto correspondiente a la autoridad administrativa.

78. El 10 de noviembre de 2017, mediante Resolución No. 423, la Alcaldía de Puerto Colombia, prorrogó la licencia de construcción concedida. En efecto, en el artículo 7 se estableció una prórroga de 12 meses desde el 15 de diciembre de 2017. Veamos:

2015.

ARTÍCULO 7º: La Prorroga que por ésta Resolución se concede, tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir del día 15 de Diciembre de 2.017.

ARTÍCULO 8º: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PARÁGRAFO: La expedición de la Licencia o Permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, ni la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Ley 9ª de 1.989.)

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

79. El 5 de octubre de 2018, mediante Resolución No. 417, la Alcaldía de Puerto Colombia, prorrogó la licencia de construcción concedida. En efecto, en el artículo 7 de dicha resolución se señaló:

ARTÍCULO 6º: Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, de conformidad al artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 7º: La Prorroga que por ésta Resolución se concede, tiene una vigencia de Doce (12) meses contados a partir del día 15 de Diciembre de 2.018. De conformidad con lo dispuesto en artículo 8º del Decreto 2218 de 2015, modificadorio del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y modificado con Decreto 2013 de 2017.

ARTÍCULO 8º: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PARÁGRAFO: La expedición de la Licencia o Permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, ni la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Ley 9ª de 1.989.)

80. Las presentes modificaciones y ampliaciones a la licencia urbanística de construcción fueron debidamente informadas en las rendiciones de cuentas correspondientes.

O. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. AL MOMENTO DE LA ACREDITACIÓN DE DICHAS CONDICIONES SE TENÍAN LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN REQUERIDOS CONTRACTUALMENTE.

81. De conformidad con la Modificación al Contrato de Fiducia, el Proyecto tiene 302 unidades inmobiliarias.
82. Para el cumplimiento de las condiciones de giro se estableció que se debía obtener los contratos de vinculación correspondientes a 196 unidades inmobiliarias que corresponden al 64.9% de la totalidad de unidades del Proyecto. Esto es lo que frecuentemente se conoce en los proyectos inmobiliarios como el *punto de equilibrio*. Al respecto, no sobra destacar que el punto de equilibrio del Proyecto Gioco se cumplió con holgura.
83. En la comunicación de 12 de mayo de 2016, radicada en Alianza Fiduciaria el 10 de junio de 2016, el Fideicomitente Gerente, su revisor fiscal, y el Interventor del Proyecto manifestaron que el fideicomitente tenía viabilidad financiera.

Apreciada Dra. Algarín

FORMA: [Firma]

En calidad de fideicomitente desarrollador del fideicomiso JOCO, para el desarrollo del proyecto de la referencia, en la ciudad de Barranquilla, me permito certificar que el proyecto tiene la viabilidad financiera según los estudios de factibilidad y el desarrollo del proyecto teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Las ventas totales del proyecto ascienden a la suma de \$89.051.005.500,60, en un total de 302 unidades.
2. Se espera recibir un margen del 10.10% de estas ventas, el cual asciende a la suma de \$8.975.920.890
3. Los costos totales del proyecto son \$80.075.84,61
4. El lote del proyecto se encuentra parqueado por medio de la escritura No. 2649 del 23 de Agosto del 2013 el cual tiene un precio en el proyecto de \$13.754.355.200.
5. AVI Strategic Investment S.A.S. tiene aprobado un crédito por valor de €53.975.955 euros por el fondo internacional RIBT, de los cuales destinara la suma correspondiente a \$40.500.000.000.00. los cuales serán consignados en las cuentas del fideicomiso para el desarrollo de la etapa operativa del proyecto.
6. Al momento de tienen 227 encargos de beneficio de área firmados por un valor de \$60.637.513.090, de los cuales se a recaudado la suma de \$5.293.350.560.00

7. Por concepto de las cuotas iniciales se espera un recaudo total en el transcurso del proyecto un valor \$18.036.897.183 de las unidades vendidas hasta el momento.
8. A la fecha se tienen invertidos en el proyecto la suma de \$ 8.006.903.512 correspondientes a Estudios Técnicos, Estructuración de proyecto, sala de ventas, publicidad y licencia.

A continuación se expone un cuadro de fuentes y usos validando la viabilidad financiera del proyecto.

	ETAPA 1 30,00%	% VENTAS	ETAPA 2 70,00%	% VENTAS	TOTAL PROYECTO	% VENTAS
INGRESOS TOTALES	26.070.377.969	100,00%	62.980.627.531	100,00%	\$ 89.051.005.500,60	100,00%
COSTOS TOTALES	24.022.525.382	92,14%	56.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%
UTILIDAD	2.047.852.587	7,86%	6.928.068.306	11,00%	\$ 8.975.920.892,96	10,08%

		% SOBRE VENTAS		% SOBRE VENTAS		% SOBRE VENTAS
FUENTES	\$ 25.420.415.712	97,51%	\$ 56.620.060.474	89,90%	\$ 82.040.476.185,81	92,13%
LOTE	\$ 3.895.926.100	14,94%	\$ 9.858.429.100	15,65%	\$ 13.754.355.200	15,43%
INVERSION INICIAL	\$ 5.573.818.252	21,38%	\$ 2.438.085.260	3,86%	\$ 8.006.903.512	8,99%
CUOTAS INICIALES	\$ 6.034.142.045	23,22%	\$ 13.948.146.715	22,15%	\$ 20.002.288.760	22,46%
APALANCAMIENTO AVI	\$ 9.896.529.314	37,90%	\$ 30.380.399.359	48,24%	\$ 40.276.928.713	45,29%

		% SOBRE VENTAS		% SOBRE VENTAS		% SOBRE VENTAS
USOS	\$ 24.022.525.382	92,14%	\$ 56.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%
COSTO TOTAL	\$ 24.022.525.382	92,14%	\$ 56.052.559.225	89,00%	\$ 80.075.084.607,64	89,92%

FUENTES - USOS	\$ 1.397.890.329		\$ 567.501.248		\$ 1.965.391.577,67	
----------------	------------------	--	----------------	--	---------------------	--

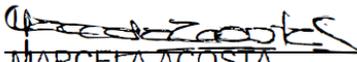
En este orden de ideas el proyecto tiene una viabilidad económica,

Sin otro en particular,

Cordialmente,


ALBERTO AVILES ARTEAGA
AVI-STRATEGIC INVESTMENT S.A.S.


JORGE RODRIGUEZ
Revisor Fiscal


MARCELA ACOSTA
CONSTRUCTRA A&C

Bogotá:
PBX

84. Tal y como se puede observar en la rendición de cuentas de octubre de 2016, las condiciones de giro se cumplieron el 21 de junio de 2016,
85. En efecto, para abril de 2016 se tenían 226 vinculados al proyecto y para octubre de 2016 se tenían 247.

8 EJECUCION DEL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO.

	PERIODO ABRIL 2016	PERIODO OCTUBRE 2016
<i>Etapas Actual</i>	<i>Pre operativo</i>	<i>Operativo</i>
<i>Condiciones de giro</i>	<i>Pendiente</i>	<i>Cumplidas</i>

Fiduciaria

<i>Porcentaje de Avance de Obra</i>	*	*
<i>Numero de vinculados al proyecto</i>	226	247

(*)No hemos sido notificados del avance de la obra del proyecto para este corte.

P. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE REMITIÓ OPORTUNAMENTE EL ESTUDIO DE TÍTULOS DEL INMUEBLE

86. El estudio de títulos se presentó para la consecución de las condiciones de giro y fue, además, elaborado por un abogado.
87. Al respecto, basta observar el estudio de títulos remitido a la fiduciaria en el que el abogado Germán Lamo señala que no se observan novedades en la cadena de titulación que pudieran afectar el desarrollo del proyecto:

III.- NOVEDADES y/o INCORFOMIDADES EN LA CADENA DE TITULACION OBSERVADAS EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION.-

Visto el certificado de libertad y tradición del inmueble en cuestión, **no se observan** novedades en la cadena de titulación que eventualmente pudieran limitar el comercio del predio objeto de estudio.

IV.- POSIBILIDAD DE EXPROPIACION.-

No se acompaña ningún antecedente al efecto.

(...)

VIII.- CONCLUSIONES.-

De lo analizado, **se puede concluir y afirmar que la tradición de los inmuebles previamente enunciados es jurídicamente viable para el desarrollo de proyecto inmobiliario "GIOCO" y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.**

Q. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE ACREDITÓ LA CAPACIDAD FINANCIERA CON RECURSOS PROPIOS A TRAVÉS DE FINANCIACIÓN DIRECTA AL FIDEICOMITENTE

88. En comunicación del 12 de mayo de 2016, se señala que el Fideicomitente Gerente tiene recursos propios para el desarrollo del proyecto inmobiliario originados en la financiación internacional obtenida directamente por AVI Strategic en su calidad de Fideicomitente Gerente. En la mencionada comunicación se manifestó que el Fideicomitente tenía recursos suficientes para el desarrollo del Proyecto. Valga anotar que dicha comunicación fue suscrita por el Interventor.

\$13.754.355.200.

5. AVI Strategic Investment S.A.S. tiene aprobado un crédito por valor de €53.975.955 euros por el fondo internacional RIBT, de los cuales destinara la suma correspondiente a \$40.500.000.000.00 los cuales serán consignados en las cuentas del fideicomiso para el desarrollo de la etapa operativa del proyecto.

89. La acreditación de la viabilidad financiera del Proyecto Gioco a través de recursos propios del Fideicomitente proveniente de financiación internacional fue informada a los Beneficiarios de Área, incluido el aquí demandante, en la rendición de cuentas de octubre de 2016. Veamos:

4. CRÉDITOS

4.1 Tipo crédito contratado

Al corte de la presente rendición de cuentas el fideicomiso no cuenta con un crédito constructor aprobado por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

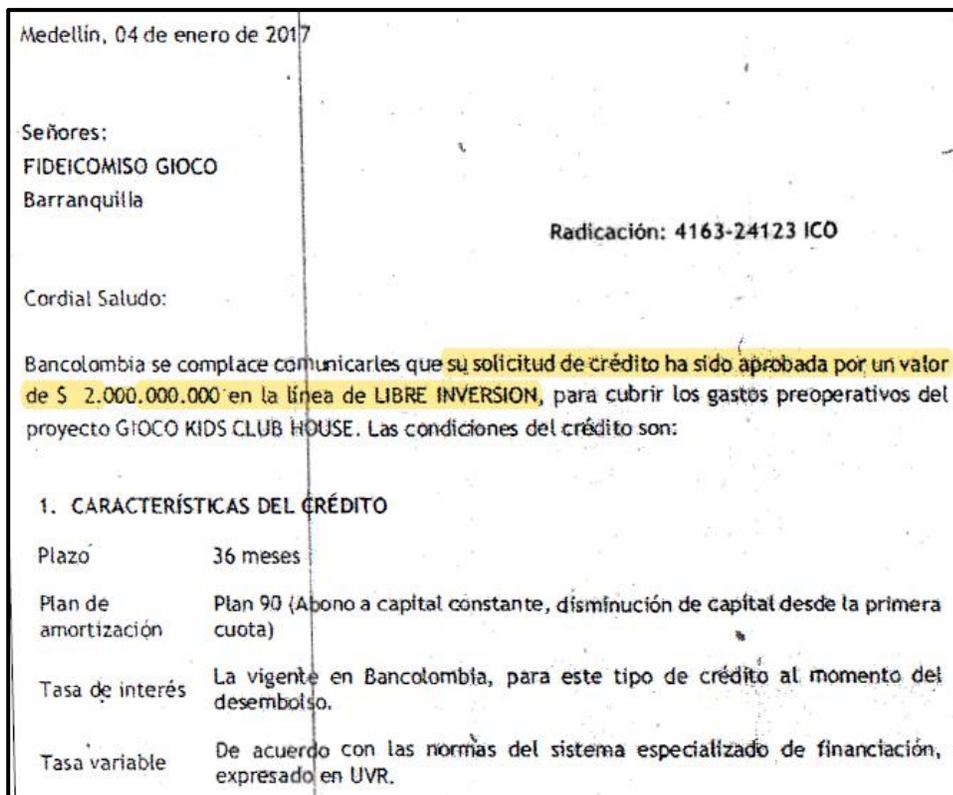
De acuerdo a la viabilidad financiera certificada por el interventor del proyecto y el fideicomitente gerente, este último cuenta con un operación crediticia aprobada a título propio por el fondo internacional RIBT (RIBERT INVESTMENTS & BUSINESS TRUST HK) por valor de \$40,500.000.000.00 que será destinada para el desarrollo el proyecto.

90. De conformidad con el flujo de caja remitido al Fideicomiso Gioco y la Fiduciaria, los recursos propios de AVI ingresarían al patrimonio autónomo paulatinamente dentro del periodo operativo. Al respecto se puede observar en las comunicaciones de AVI por las que remite el flujo de caja y la prefactibilidad del proyecto con la correspondiente firma de la interventoría.
91. Por tal motivo no fue necesario, para el cumplimiento de las condiciones de giro, que el Fideicomiso contratara un crédito constructor con una entidad vigilada. Dicho crédito solo debía contratarse si era requerido, es decir, si se constataba que no se contaban con los recursos propios suficientes para desarrollar el proyecto.
92. Tal y como ya se ha manifestado en esta contestación, la referida condición de giro puede entenderse de forma similar al cumplimiento de una obligación alternativa. En efecto, la condición podía ser cumplida: (i) si se contaba con recursos propios suficientes para desarrollar el proyecto o (ii) con la contratación, por parte del fideicomiso, de un crédito constructor aprobado por una entidad vigilada.
93. En este caso, AVI Strategic contaba con recursos propios para desarrollar el proyecto. Esos recursos provenían de financiación otorgada por un fondo internacional. Por tal motivo, no era necesario que el Fideicomiso contratara un crédito constructor. Posteriormente, tras el inicio de la etapa operativa, y con el propósito de mitigar el riesgo de la devaluación del peso, se decidió contratar un crédito constructor con Bancolombia en moneda local.

R. EL CRÉDITO CONSTRUCTOR DE BANCOLOMBIA, PRUEBA FEHACIENTE DE LA SERIEDAD Y VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO PARA LA FECHA EN QUE SE CUMPLIERON LAS CONDICIONES DE GIRO

94. Tal y como ya fue anticipado, con posterioridad a la acreditación de las condiciones de giro, Alianza Fiduciaria recibió instrucciones de tramitar un crédito constructor ante Bancolombia S.A. y un crédito preoperativo, por un monto total de **treinta y nueve mil millones de pesos (\$39.000.000.000)**.
95. Crédito constructor por un monto de **treinta y siete mil millones de pesos (\$37.000.000.000)** que fue otorgado por dicha entidad bancaria en enero de 2017, luego de revisarse y verificarse la viabilidad del Proyecto Gioco.
96. Por su parte, el crédito preoperativo también fue otorgado en enero de 2017 por un monto de **dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000)**.

97. La obtención del crédito constructor fue debidamente informada a los Beneficiarios de Área en las rendiciones de cuentas correspondientes.
98. Valga anotar, que tanto el trámite del crédito constructor como el haberlo obtenido, obedece a situaciones normales de negocio y, por el contrario, la obtención de los mismos mostraba la viabilidad del Proyecto Gioco bajo los supuestos remitidos a la fiduciaria por parte del Fideicomitente Gerente y el interventor, como quiera que la entidad financiera, para otorgar el cupo de endeudamiento del Fideicomiso Gioco realizó un análisis independiente y autónomo de la viabilidad financiera del proyecto inmobiliario.
99. Respecto del trámite de los créditos con Bancolombia S.A. se debe precisar los siguientes aspectos:
100. El 28 de octubre de 2016 se recibió instrucción del Fideicomitente Gerente respecto de la firma de los formatos de solicitud de crédito constructor profesional de Bancolombia.
101. El 31 de octubre de 2016 se remitieron las solicitudes del crédito constructor preoperativo y operativo del Fideicomiso Gioco.
102. El 4 de enero de 2017, Bancolombia aprobó el crédito preoperativo para el Proyecto Gioco por dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000).



103. El 11 de enero de 2017, Bancolombia aprobó el crédito constructor para el Proyecto Gioco por **treinta y siete mil millones de pesos (\$37.000.000.000)**.

Señores: FIDEICOMISO GIOCO Barranquilla	Radicación: 4163-24124 PVN
Cordial Saludo:	
BANCOLOMBIA se complace en comunicarles que su solicitud de crédito ha sido aprobada por un valor de \$37.000.000.000 para ser aplicada exclusivamente en la construcción del Proyecto GIOCO KIDS CLUB HOUSE conformado por 302 APTOS, ubicado en CRA 23 No. 3A - 52, Puerto Colombia - Barranquilla. Las condiciones y requisitos del crédito son:	
1. CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO	

104. El 17 de enero de 2017, Alberto Enrique Pinzón Carranza, funcionario de Bancolombia, remitió las cartas de aprobación de los créditos preoperativos y constructor del Proyecto Gioco. Veamos:

 Alianza	Jorge Lec	Fiduciaria	
		Fecha 30/01/2017 05:34:29 p.m. (E) Q168828 Destinatario MARIA DE JESUS SIERRA VASQUEZ Remitente FIDEICOMISO GIOCO	
Aprobación de crédito constructor Proyecto: Gioco			
Alberto Enrique Pinzon Carranza <ALBPINZO@bancolombia.com.co>		17 de enero de 2017, 15:40	
Para: "andres@avi.com.co" <andres@avi.com.co>, ALBERTO AVILÉS <alberto@avi.com.co> Cc: MYRIAM SUAREZ <mycecisuares@hotmail.com>, dario gonzalez valencia <dgonzalez51@hotmail.com>, Carlos Arturo Londoño Montalvo <CARLLOND@bancolombia.com.co>, Diony Solano Moscote <dsolano@alianza.com.co>, Jorge Leonardo Solano Londoño <jsolano@alianza.com.co>			
Buenas tardes.			
Nos complace remitirles carta de aprobación de los créditos preoperativos y constructor del proyecto Gioco, en estas cartas encontrarán los pasos para el desembolso de los mismos.			
Adicionalmente, encontrarán en este correo el modelo de la valla, la cual identifica el proyecto como financiado por Bancolombia, la instalación de la misma es requisito indispensable para el desembolso del crédito constructor.			

105. El 6 de febrero de 2017, mediante comunicación radicada el 7 de febrero de 2017, de conformidad con la Modificación al Contrato de Fiducia, el Fideicomitente Gerente instruyó para que se procediera a firmar los documentos requeridos para el desembolso del crédito constructor por dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000). Dichos montos ingresaron efectivamente al fideicomiso.
106. De toda esta situación, se informó a los Beneficiarios de Área mediante la correspondiente rendición de cuentas y, posteriormente, en las respuestas a los derechos de petición incoados.
107. Valga señalar que la entidad Bancaria se reservó el derecho a aprobar los posteriores desembolsos, como se observa en la comunicación de 11 de enero de 2017.

Es de aclarar que la aprobación del crédito y la constitución de las garantías, no obligan a BANCOLOMBIA a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual sólo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real. Si entre la aprobación del crédito y su perfeccionamiento, BANCOLOMBIA conoce de hechos sucedidos antes o después de la aprobación, los cuales hubieren impedido aprobar el crédito, podrá abstenerse de desembolsarlo.

La presente aprobación tiene una vigencia de 6 meses. Transcurrido este tiempo, el crédito se dará por desistido automáticamente y para reactivarlo deberá someterse a un nuevo proceso de análisis y decisión de crédito.

Con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, el titular del crédito deberá enviar semestralmente al Banco los estados financieros actualizados.

S. LA VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO SE ACREDITA EN ATENCIÓN AL FLUJO DE CAJA FUTURO DEL PROYECTO Y SUS FUENTES DE FINANCIACIÓN Y NO CON OCASIÓN A LA EXISTENCIA EFECTIVA DE LA TOTALIDAD DE LOS RECURSOS

108. En el escrito de la demanda, se reprocha en repetidas ocasiones que se hubiese decretado el cumplimiento de las condiciones de giro sin que se hubiesen depositado o consignado previamente en las cuentas del Fideicomiso Gioco los recursos obtenidos para financiar el desarrollo del proyecto.
109. Sin embargo, debe resaltarse que en ninguna disposición normativa, ni tampoco en el clausulado de la Modificación al Contrato de Fiducia, se exigía la consignación o desembolso de los recursos para acreditar el cumplimiento de la condición de giro.
110. Lo anterior no contraría norma alguna y tampoco se deriva de una conducta negligente de las partes. Es importante tener en cuenta que en los proyectos inmobiliarios el aporte de recursos por parte de los fideicomitentes, e incluso los recursos obtenidos por estos a través de créditos, son la última fuente de financiación que se utiliza en el proyecto, pues el uso de los mismos tiene un costo financiero.
111. Así pues, las condiciones de giro se acreditan teniendo en cuenta la viabilidad financiera del proyecto, que examina o se basa en un flujo de caja del proyecto inmobiliario.
112. El flujo de caja de un proyecto no equivale ni implica que, al momento de acreditarse las condiciones de giro, se encuentren consignados o depositados todos los recursos financieros del proyecto en las cuentas del Fideicomiso. El flujo de caja alude a la liquidez del proyecto proveniente del ingreso de activos para atender a sus obligaciones en un periodo de tiempo determinado. En tal virtud, al decretarse las condiciones de giro se tenía una estimación de los ingresos y egresos del proyecto a lo largo del periodo operativo y la forma como las obligaciones del Fideicomiso Gioco serían atendidas a partir de las distintas fuentes de ingresos.
113. Reitero, la viabilidad financiera de este tipo proyectos se basa en estimaciones de ingresos y egresos (flujo de caja), pero no en la existencia efectiva y presente de recursos del patrimonio autónomo o sus cuentas bancarias al momento de cumplirse las condiciones. Tanto así, que para la determinación de la viabilidad financiera de proyectos inmobiliarios se emplean las proyecciones de los aportes de los Beneficiarios de Área, a pesar, de que los aportes de los Beneficiarios muchas veces no se realizan según los cronogramas establecidos, como quiera que en

muchos casos existen demoras, atrasos, e incluso los beneficiarios no logran obtener el crédito hipotecario o el leasing habitacional solicitado. Lo mismo ocurre con las fuentes de financiación de los fideicomitentes.

114. En los créditos constructores y en los créditos rotativos o preoperativos, y en general frente a cualquier tipo de crédito, las entidades financieras se reservan el derecho a desembolsar el crédito aprobado en atención a las circunstancias al momento de la solicitud de desembolso. A manera de analogía, el hecho de tener un cupo en la tarjeta de crédito, no implica que esta se pueda usar en cualquier momento, pues si el titular de la tarjeta de crédito está atrasado en el pago de una cuota de la tarjeta o con cualquier producto financiero de la entidad otorgante del crédito, la tarjeta deja de funcionar.
115. Igualmente, el hecho de constituirse y registrarse garantías hipotecarias en las que expresamente se deja constancia de su registro en el correspondiente certificado de tradición y libertad, no genera obligación de realizar desembolso alguno

T. LOS GIROS EFECTUADOS CON OCASIÓN DEL FIDEICOMISO GIOCO SE HAN REALIZADO DE ACUERDO A LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA Y CON LA PREVIA APROBACIÓN DEL INTERVENTOR

116. En el objeto de la Modificación al Contrato de Fiducia (cláusula quinta) se estableció que, tras la obtención de las condiciones de giro, Alianza entregaría los recursos al Fideicomitente, siempre y cuando este presentara debidamente las solicitudes de giro y que cada una de estas contara con la aprobación del interventor.

~~conformidad con lo establecido en el presente contrato.~~

4. Una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE para el desarrollo del PROYECTO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.

117. Así pues, destaco que cada uno de los giros efectuados por el Fideicomiso Gioco han contado con una solicitud de giro debidamente firmada por el interventor.
118. Por ejemplo, en la solicitud de giro radicada el 12 de diciembre de 2016 (Q162488) por AVI, observamos la aprobación del interventor:

Barranquilla, diciembre 6 del 2016

AVI Strategic Investment

Señores

ALIANZA FIDUCIARIA
Atn Nohely Consuegra
Directora Comercial de Negocios Fiduciarios
Barranquilla
Orden de pago N. 48
Fondo Avi Fideicomiso Gioco
Nit 900.100.748-4
Encargo N. 10040000536

Q162488

Respetada Doctora:

Por medio de la presente, solicitamos retirar del fondo en mención, los pagos relacionados a continuación de los cuales detallamos en el anexo adjunto:

- Jba
- Ed Om Club House
- Ing. Proyectos de Infraestructura
- Rene Serrano
- Dimetal
- Distribuidora Ancla
- Ferreteria Don Kike
- Ensis
- Abel Quintero

Cordialmente,

Alberto Arteaga
Representante Legal

Marcela Acosta
Interventor
Fideicomiso Gioco

119.

Q162488

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FORMATO ORDEN DE GIRO - TRANSACCIONES ELECTRONICAS

ORDEN DE GIRO N°: 48
NOMBRE DEL NEGOCIO: FIDEICOMISO GIOCO
Fondo (den de Fondo): 10040000536
Tipo de Cuenta (Cuenta): Nohely Consuegra
NIT de Cuenta: 900.100.748-4
ORIGEN: NIT de Cuenta

CODIGO NEGOCIO SFI: 33020
FECHA: 29/11/2016

IDENTIFICACION	DESCRIPCION DEL PAGO	CONDICION	VALOR PAGAR	RENTACIONES				VALOR POR PAGAR DEL GIRO	TERCERO DE GIRO				
				ICA	IVA	RYTE	OTRAS		ENTIDAD FONDO	ENTIDAD FONDO	IDENTIFICACION	TITULAR	
800.100.748-4	AVI STRATEGIC INVESTMENT SAS	ANTICIPO	50.415.404.00					50.415.404.00	CTE	BOGOTA	18.11.30114	900.736.024	CONSULACABOS
900.100.748-4	AVI STRATEGIC INVESTMENT SAS	ANTICIPO	10.379.826.00					10.379.826.00	CTE	BBVA	676.001993	900.864.755	ED OM CLUB HOUSE
830.054.864-1	INGENIERIA Y PROYECTOS DE	ANTICIPO	73.016.450.00					73.016.450.00	AH	DAVENZA	0037.00301177	830.054.864-1	PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
72.214.280	RENE SERRANO	PAGO TRAS	2.823.300.00					2.823.300.00	AH	BANCOLOMBA	729.858987.42	72.214.280	RENE SERRANO
800.175.845	DIMETAL LTDA	PAGO TRAS	8.583.763.00					8.583.763.00	AH	BBVA	4330.93019	900.175.845	DIMETAL LTDA
830.053.812	DISTRIBUIDORA ANCLA SAS	PAGO TRAS	645.696.00					645.696.00	CTE	BANCOLOMBA	477.34074084	830.053.812	DISTRIBUIDORA ANCLA SAS
900.377.426	FERRETERIA DON KIKE	PAGO TRAS	934.221.00					934.221.00	CTE	BANCOLOMBA	091.020210.65	900.377.426	FERRETERIA DON KIKE
900.844.810	ENSIS SECURITY LTDA	PAGO TRAS	12.529.304.00					12.529.304.00	CTE	BBVA	061.020673	900.844.810	ENSIS SECURITY LTDA
900.920.025	ABEL QUINTERO	PAGO TRAS	1.964.000.00					1.964.000.00	AH	BANCOLOMBA	5545.2820612	900.920.025	ABEL QUINTERO
SUMA			167.261.514.00					167.261.514.00					

FIRMAS AUTORIZADAS ELABORADO:
FIRMA AUTORIZADA 1:
FIRMA AUTORIZADA 2:

PARA DICENSIAR POR LA FIDUCIARIA: Fecha de Caducidad: Verificada por: Verificada Ciudad: Observaciones: TAREA TRAMITAR POR BARRANQUILLA

ESPACIO PARA EL SELLO

120. Así como la anterior, hay por lo menos 150 órdenes de giro adicionales que se aportan con la presente contestación. En todas y cada una de ellas la interventoría dio su aprobación. Lo anterior muestra la diligencia empleada por Alianza al momento de desembolsar los recursos, pues sin aprobación del interventor no se

84

realizaban giros al Fideicomitente.

U. LA DILIGENCIA DE ALIANZA FIDUCIARIA, INCLUSO DESBORDANDO LAS OBLIGACIONES A SU CARGO, ANTE LAS DIFICULTADES DEL FIDEICOMISO JOCO DEBIDO A LA DECISIÓN DE BANCOLOMBIA DE NO DESEMBOLSAR LOS RECURSOS.

121. El 6 de diciembre de 2017, de acuerdo con sus potestades contractuales y las propias comunicaciones de aprobación del crédito constructor, Bancolombia informó que no iba a continuar apoyando la financiación del Proyecto Joco.
122. Como consecuencia de lo anterior, Alianza Fiduciaria realizó múltiples actividades tendientes a que la decisión adoptada por Bancolombia no se materializara y, por el contrario, a que el Proyecto siguiera contando con el apoyo y financiación de dicha entidad bancaria. Como se puede observar en los informes detallados remitidos a los Beneficiarios de Área, Alianza Fiduciaria realizó multiplicidad de actividades y solicitó información continuamente al Fideicomitente Gerente, situación que aún hoy continua realizándose.
123. Alianza Fiduciaria remitió el informe de gestión extraordinario con corte a 31 de marzo de 2018, en el que indicó la multiplicidad de actividades realizadas por la Fiduciaria:

7. Indicación del grado de avance del proyecto inmobiliario de acuerdo con la información reportada por el responsable de la construcción del proyecto:

El 17 de julio de 2017 se recibió por parte de Alianza Fiduciaria S.A. comunicación radicada con el número Q190453 con la cual se recibió el informe de interventoría de la sociedad Constructora A&C S.A. al corte de junio de 2017.

En atención al informe de interventoría allegado al corte de junio de 2017 se indica:

- "Que la interventoría observa que el equipo ha tenido muchos inconvenientes en la parte mecánica tanto el equipo de perforación para los anclajes como el de excavación mecánica lo cual son imprevistos pero que han afectado la programación de la obra, esto aunado con el tipo de terreno que ha aparecido y que dificulta aún más el buen avance para las pantallas.
- Durante el desarrollo de junio el proyecto continúa con ciertos atrasos en cuanto a la ejecución de las actividades producto de las fuertes lluvias que han marcado más evidente el atraso de la obra en 25 días de acuerdo con la programación de la misma. También el duro terreno aparecido en sitio y la gran cantidad de rocas han incidido en la programación de la obra.
- En el mes de junio no se fundió ningún elemento por falta las dificultades expuestas y a que se están estudiando alternativas de cimentación para optimizar la parte presupuestal de la obra en este capítulo. Se requiere que AVI acelere un poco estas definiciones para que la obra pueda despegar definitivamente.
- La interventoría sugiere que se implemente un plan B para tratar de acortar estos días de atrasos marcados por las dificultades en terreno, los equipos y los fuertes aguaceros de la zona.
- Si bien es cierto que el manto de roca encontrado es muy fuerte hay que acelerar la fracturación de ella hay que incrementar la para de esta manera lograr a iniciar la losa de cimentación.
- Como es de conocimiento por parte de la dirección, la interventoría sugiere implementar acciones tendientes a disminuir el atraso, mediante la actualización de los cronogramas de obra y la definición final de cimentación a implementar a parte de los muros pantalla."

<p>8. Reporte sobre hechos relevantes que afecten el proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Durante el período objeto de la presente rendición de cuentas se han atendido solicitudes, comunicaciones, quejas, reclamos, derechos de petición, interpuestos por beneficiarios de área que informan su inconformidad con el avance y el estado actual de la obra del proyecto Gioco, por lo que estas han sido atendidas en los términos respecto del alcance de esta sociedad fiduciaria y de estas se ha dado traslado a la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. para que en su calidad de gerente y responsable del proyecto se pronuncie. ✓ El 28 de julio de 2017 por medio de comunicación escrita bajo el Q192160 se solicitó a la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. emitir sus comentarios y observaciones en atención a las observaciones aludidas por la sociedad interventora e informar las acciones implementadas para enmendar y regularizar los inconvenientes que en desarrollo de la obra se estén presentando. ✓ El día 28 de Agosto de 2017 se celebró reunión con el residente de la obra en representación de la firma Constructora A&C S.A., la cual tiene a cargo el desarrollo de las actividades de interventoría; y se solicitó por parte de ésta sociedad fiduciaria reunión con el Representante legal de dicha sociedad interventora y con las personas autorizadas como firmas registradas en el fideicomiso. ✓ El día 9 de Septiembre de 2017 se celebró reunión en la ciudad de Barranquilla con el señor Alberto Avilés Arteaga, quien actúa como representante legal de la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S., en esta reunión el señor Avilés presentó el flujo acumulado del proyecto Gioco, y expresó la viabilidad del mismo, se le solicitó allegar informe que refleje el estado actual del proyecto y que aquí mismo se allegue formalmente el presupuesto de obra pendiente por ejecutar. ✓ El 11 de Septiembre se celebró reunión con Bancolombia para conocer su posición y continuidad en la financiación del Proyecto. El banco manifestó revisar la situación de la constructora y del proyecto para pronunciarse.
--

<ul style="list-style-type: none"> ✓ El día 19 de Octubre de 2017 se realizó reunión con AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. en la cual se manifiesta que a la fecha se está a la espera de que salga la resolución de la modificación de la licencia de construcción del proyecto. ✓ El 31 de Octubre de 2017 Alianza Fiduciaria S.A. recibe vía correo electrónico la resolución de fecha 27 de

<p>octubre de 2017 mediante la cual se modifica la licencia de construcción del proyecto. Alianza fiduciaria S.A. informa a AVI STRATEGIC INVESTMENTS S.A.S. que para continuar con los desembolsos del proyecto, se debe mantener el cumplimiento de cada una de las condiciones de giro decretadas el pasado 21 de junio de 2016, por lo que se requiere el pronunciamiento de parte de Bancolombia para mantener el equilibrio financiero y continuar así con los desembolso de recursos destinados a la ejecución del proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El 10 de Noviembre de 2017 se realizó teleconferencia con la firma de interventoría constructores A&C el señor Alberto Melo afirma que su personal revisa que los giros que se aprueban tienen como destino el proyecto. ✓ El 10 de Noviembre de 2017 los señores de AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. remitieron por correo electrónico la siguiente información del proyecto Gioco. <ul style="list-style-type: none"> • Prefactibilidad del proyecto • Resumen del presupuesto y Honorarios a AVI • Presupuesto resumido de los costos directos • Presupuesto detallado de los costos directos • Control de costo por capítulo según ordenes de giro ✓ El 28 de Noviembre de 2017 se realizó reunión con la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. en la cual informaron a Alianza Fiduciaria S.A. que están a la espera de la respuesta de Bancolombia para retomar el proyecto.
--

<ul style="list-style-type: none"> ✓ El 6 de Diciembre de 2017 Alianza Fiduciaria S.A. recibió comunicado emitido por Bancolombia en el cual informa que no continuará realizando desembolsos destinados al proyecto Gioco. ✓ El 12 de Diciembre de 2017 Alianza Fiduciaria S.A. remitió comunicación formal a AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. solicitándole se pronuncie en su calidad de Fideicomitente Gerente sobre la comunicación emitida por Bancolombia relacionada en el punto anterior, así mismo se le solicitó informar a esta sociedad fiduciaria como se obtendría el cierre financiero que permita el proyecto Gioco. ✓ Los días 15 y 21 de Diciembre de 2017 se celebró reunión con AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. en ambas reuniones el fideicomitente informó a Alianza Fiduciaria S.A. que tenía dos opciones para obtener el cierre financiero del proyecto: <ul style="list-style-type: none"> • Opción de financiamiento con un Fondo de inversión extranjero • Opción de financiamiento con un Banco Extranjero <p>Informaron que a mediados de Enero 2018 esperan tener la respuesta oficial para presentarla a Alianza Fiduciaria S.A.</p>
--

- ✓ Los días 9 y 24 de Enero de 2018 Alianza fiduciaria S.A. remitió correo electrónico a AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. solicitando se le informe a ésta sociedad fiduciaria los avances del cierre financiero del proyecto.
- ✓ El 24 de Enero de 2018 se remitió comunicado a la sociedad interventora constructores A&C solicitando una certificación en la cual se certifiquen los costos directos e indirectos invertidos en el proyecto Gioco así como el avance de obra del proyecto.
- ✓ El 24 de Enero de 2018 se realizó reunión con la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. en la cual manifestaron a Alianza Fiduciaria S.A. que están a la espera de la respuesta formal del fondo de inversión internacional y del Banco Internacional, que continuaron en conversaciones con Bancolombia pero a la fecha no tienen respuesta positiva, ante esto la sociedad Fideicomitente manifiesta el estudio de nuevas alternativas.

- ✓ El 29 de Enero de 2018 Alianza fiduciaria S.A. remitió comunicado a la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. solicitando comunicación formal que contenga las alternativas y soluciones que tienen para continuar con el desarrollo del proyecto Gioco, acompañado de un informe que contenga las fuentes y usos, el presupuesto faltante para terminar la obra, los recursos que se han invertidos en la obra, y las gestiones que se han adelantado para obtener el cierre financiero del proyecto.
- ✓ Mediante correo electrónico del 7 de febrero de 2018 Alianza Fiduciaria S.A. ratifica y realiza seguimiento a la solicitud relacionada en el punto anterior.
- ✓ El 27 de marzo de 2018 Alianza Fiduciaria S.A. remitió comunicación dirigida a los beneficiarios de área vinculados al proyecto Gioco con el objeto de recordar a los beneficiarios de área que cualquier aporte a realizar con destino al proyecto Gioco debe ser realizado por medio de la fiduciaria y a través de los canales o medios puestos a su disposición para tal fin. Lo anterior dando cumplimiento a lo estipulado tanto en el contrato de fiducia como en la circular externa 024 de 2016 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

124. Es de resaltar que en ese mismo informe se menciona la posibilidad de la ejecución del plan de contingencia a través de la Asamblea de Beneficiarios de Área. Mecanismo, que los Beneficiarios de Área, entre ellos la demandante, no han activado a pesar de contar con todas las facultades para ello.
125. En abril de 2018 se remitió el informe de gestión de la Fiduciaria, en el que, en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica, se informó de la situación del Proyecto.
126. El 15 de mayo de 2018, Alianza Fiduciaria emitió un comunicado a los Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco en el que se informó de los inconvenientes presentados en el Proyecto.

Aunque Alianza Fiduciaria S.A. no es originadora, promotora o responsable constructora en dicho proyecto, si tiene la condición de fiduciaria del fideicomiso en propietario de los inmuebles en los cuales se desarrolla el proyecto inmobiliario por parte de fideicomitente. Por lo tanto es interés de Alianza Fiduciaria S.A. que se superen los inconvenientes presentados y tomar las acciones a las que como fiduciaria esté facultada o tenga el deber de llevar a cabo, para cumplir con la finalidad del fideicomiso y proteger los intereses de los beneficiarios de área vinculados al mismo, todo dentro del marco legal y del contrato que regula dicho fideicomiso.

En consecuencia a lo anterior es preciso informarles el estado actual del proyecto inmobiliario denominado Gioco:

- El proyecto inmobiliario denominado Gioco se encuentra suspendido según el último informe de interventoría de fecha 17 de Junio de 2017.
- Bancolombia S.A. financiador del proyecto el día 6 de Diciembre de 2017 informó que no seguirá apoyando la financiación del proyecto inmobiliario denominado Fideicomiso Gioco.
- Alianza Fiduciaria S.A. se ha reunido con la sociedad Fideicomitente, esto es AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S., con el fin de obtener información de las medidas a tomar frente a la posición del Banco de no continuar financiando el Proyecto.
- Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Gioco ha requerido en varias oportunidades a la Sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S., para que en su calidad de Fideicomitente allegue a esta Sociedad Fiduciaria las diferentes alternativas que se tienen de solución a los inconvenientes presentados en la ejecución del proyecto Gioco, los cuales a la fecha del

presente comunicado no han sido atendidos formalmente por parte de la mencionada Sociedad.

Con el objetivo de ampliar lo descrito en este comunicado y mantenerlo informado de la situación actual del proyecto inmobiliario denominado Gioco Club House, nos permitimos adjuntar a esta comunicación un informe de Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco, el cual contiene la información relevante de la ejecución del Fideicomiso durante el periodo comprendido entre los meses de Octubre de 2017 a Marzo de 2018.

127. El 4 de septiembre de 2018, se remitió un segundo comunicado a los Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco, indicando las múltiples actividades desplegadas y los requerimientos al constructor:

El presente comunicado tiene como finalidad mantenerlos informado de la situación actual del proyecto, reiterando que Alianza Fiduciaria S.A. no es originadora, promotora o responsable de la constructora de dicho proyecto, dado que su participación en el Fideicomiso es la de obrar como vocero y administrador del Fideicomiso propietario del inmueble en el que se desarrollará el Proyecto Inmobiliario conforme se define en las disposiciones legales.

Expuesto lo anterior, repetimos que es interés de Alianza Fiduciaria S.A. que se superen todos los inconvenientes presentados y coadyuvar las acciones que como fiduciaria estemos facultados o tengamos el deber de llevar a cabo, para cumplir con la finalidad del fideicomiso y proteger los intereses de los beneficiarios de área vinculados al mismo, todo dentro del marco legal y del contrato que regula dicho fideicomiso.

En consecuencia, es preciso informarles los avances que se han tenido posteriores al comunicado emitido por esta Sociedad Fiduciaria el pasado 17 de mayo del 2018 sobre el estado actual del proyecto inmobiliario denominado Gioco:

- Alianza Fiduciaria S.A. sostuvo el pasado 17 de julio de los corrientes reunión con Bancolombia S.A. con el fin de conocer su posición de cara a la continuidad de financiamiento al Proyecto denominado Gioco, entidad que informó lo siguiente:
 - Evaluaría la posibilidad de continuar con el financiamiento desarrollo del proyecto, para lo cual se requiere que la Sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S avance significativamente con recursos propios la obra
 - Estudiaría la eventualidad de continuar con la financiación del proyecto siempre y cuando se dé la posibilidad de tener un nuevo constructor serio, tradicional que tenga respaldo financiero, que conozca la plaza de la ciudad de Barranquilla, que realice aportes importantes en el

- proyecto, adicional se deben establecer mecanismos de control adicionales para la disposición de recursos.
- Revisaría la posibilidad de ceder la hipoteca a otro acreedor que desee continuar financiando el proyecto denominado Gioco.
- El 12 de agosto de 2018 la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S. remitió a Alianza Fiduciaria S.A. copia del comunicado enviado a los Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco en el cual se informa que la Sociedad antes mencionada solicitaría a la Superintendencia de Sociedades la admisión del Fideicomiso Gioco al Régimen de Insolvencia dispuesto en la Ley 1116, respecto a lo cual indicamos que a la fecha la Fiduciaria no ha recibido instrucción del Fideicomitente para adelantar dicho trámite, no obstante, esta sociedad fiduciaria se encuentra presta a brindar su colaboración a cualquier alternativa que propenda por la defensa de los intereses de los Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco.
 - El pasado 15 de agosto de 2018, Alianza Fiduciaria S.A. recibió orden de embargo del Juzgado Sexto Civil del Circuito en Oralidad de Barranquilla que recae sobre todos los recursos que se encuentren en el Fideicomiso, medida que fue acatada por esta Sociedad Fiduciaria conforme las disposiciones legales que rigen para la materia.

- El 21 de agosto de 2018, Alianza Fiduciaria S.A. recibió citación para diligencia de notificación personal del proceso ejecutivo mixto iniciado por Bancolombia S.A. en contra del Fideicomiso Gioco y Otros que se adelanta en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla con radicado 2018-0136.
- Alianza Fiduciaria S.A como vocera del Fideicomiso Gioco ha requerido en varias oportunidades a la sociedad AVI STRATEGIC INVESTMENT S.A.S., para que en su calidad de Fideicomitente allegue a esta Sociedad Fiduciaria las diferentes alternativas de solución a los inconvenientes presentados en la ejecución del proyecto Gioco, sin que a la fecha del presente comunicado se haya recibido pronunciamiento formal por parte de la mencionada Sociedad.

128. El 28 de febrero de 2019, se remitió un tercer comunicado a los Beneficiarios de Área del fideicomiso Gioco.

Se reitera que aunque Alianza Fiduciaria S.A. no es originadora, promotora o responsable constructora en dicho proyecto, si tiene la condición de fiduciaria del fideicomiso propietario de los inmuebles en los cuales se desarrolla el proyecto inmobiliario por parte de los fideicomitentes. Por lo tanto es interés de Alianza Fiduciaria S.A. que se superen los inconvenientes presentados y tomar las acciones a las que como fiduciaria esté facultada o tenga el deber de llevar a cabo, para cumplir con la finalidad del fideicomiso y proteger los intereses de los beneficiarios de área vinculados al mismo, todo dentro del marco legal y del contrato que regula dicho fideicomiso.

En consecuencia, es preciso informarles los avances que se han tenido posteriores al comunicado emitido por esta Sociedad Fiduciaria sobre el estado actual del proyecto inmobiliario denominado Gioco:

De otra parte, informamos que el 20 de noviembre de 2018, mediante correo electrónico remitido por los representantes legales de la Sociedad AVI Strategic Investments S.A.S., fuimos informados acerca de los avances en las gestiones adelantadas por dicha sociedad frente al desarrollo del Fideicomiso Gioco, las

1. **Financiamiento:** El proyecto cuenta con el nivel de ventas para el logro del cierre financiero. Teniendo en cuenta esta situación, hemos gestionado con diferentes entidades el financiamiento del mismo, que en caso de ser aprobado, se requiere validar que todos los clientes continúen en el proyecto, de lo contrario, se perderá el cierre financiero y el financiador retirará la aprobación.
2. **Adquisición:** Hemos logrado un avance muy positivo con un cliente que está interesado en adquirir el edificio, caso en el cual se requiere que todos los clientes acepten la devolución del dinero, y estamos evaluando la posibilidad que la devolución se realice sobre su valor aportado más indexación, solo se realizará la adquisición si el 100% de los clientes aceptan una negociación para la devolución de los recursos.
3. **Joint Venture:** En asocio con otra constructora, adelantar conjuntamente el desarrollo, construcción y entrega del proyecto, con el aporte de parte de ellos en la financiación del proyecto, que en caso de ser aprobado, se requiere validar que todos los clientes continúen en el proyecto, de lo contrario, se perderá el cierre financiero y esta posibilidad no podrá contemplarse.

4. **Venta de la sociedad:** Tenemos un posible cliente que está interesado en adquirir la sociedad con todos sus proyectos, igual se requiere validar que todos los clientes continúen en el proyecto, de lo contrario, se perderá el cierre financiero y esta posibilidad no podrá contemplarse.

Las anteriores alternativas de solución se vienen gestionando hace ya más de un año, sin que a la fecha se tengan un resultado concreto, la sociedad fideicomitente ha manifestado estar muy cerca de obtener financiación para el proyecto, pero no cuentan con la certeza de que esto llegue a suceder, y en caso que no lleguen a concretarse en el mes de febrero, informan que presentaran a la empresa y cada uno de los patrimonios autónomos a reorganización, en el marco de la ley 1116.

En este caso existe un alto riesgo que la superintendencia decida liquidar la sociedad y todos los FIDEICOMISOS.

Por otro lado, indicamos que en el mes de enero de 2019, de acuerdo con la solicitud de la sociedad AVI Strategic Investment S.A.S. se suscribió el otrosí No. 2 a contrato Fiduciario en el cual se modifica el pazo para el periodo operativo, el cual va hasta el 18 de junio de 2019.

129. Como se puede observar, Alianza Fiduciaria realizó toda clase de actividades y efectuó múltiples gestiones con el fin de solucionar los inconvenientes del Proyecto. Adicionalmente, queda claro que la Fiduciaria informó constantemente a los Beneficiarios de Área de las dificultades del Proyecto.

V. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE INFORMACIÓN POR PARTE DE ALIANZA FIDUCIARIA, LAS DETALLADAS RENDICIONES DE CUENTAS, LOS OPORTUNOS Y PORMENORIZADOS COMUNICADOS E INFORMES A LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA Y LAS COMPLETAS Y CLARAS RESPUESTAS A LOS DERECHOS DE PETICIÓN.

130. A lo largo de la presente contestación de la demanda, se puede observar el nivel de detalle de las rendiciones de cuentas de mi poderdante y la manera en la que, en las rendiciones de cuentas, se registraban y exponían las situaciones, comunicaciones, y pormenores del fideicomiso.

131. Igualmente, en los comunicados e informes extraordinarios se evidencia, sin lugar a duda, el cumplimiento del deber de información a cargo de la fiduciaria y la forma en la que, a través de dichos informes, se informó del día a día de las dificultades presentadas en el Fideicomiso Gioco y, aún más, de las cláusulas contractuales relevantes para los Beneficiarios de Área y los Fideicomitentes.
132. Igualmente, la fiduciaria ha dado respuesta a infinidad de derechos de petición con ocasión del Proyecto Gioco.
133. Alianza Fiduciaria ha dado respuesta de manera clara, precisa y de fondo en el ámbito de sus competencias y deberes legales y contractuales a todos y cada uno de los derechos de petición incoados por los Beneficiarios de Área.
134. Todas las respuestas se han dado dentro del marco de competencias de la fiduciaria. Competencias establecidas por en la ley y la propia Circular Básica Jurídica y dentro de los alcances propios señalados en la Modificación al Contrato de Fiducia.
135. Ahora bien, es importante recordar que Alianza Fiduciaria en ejercicio de derechos de petición y con ocasión a los deberes que tiene a su cargo, no presta asesoría tributaria, jurídica, financiera, cambiaria, entre otras. En tal sentido, en la cláusula décima novena de la Modificación al Contrato de Fiducia se establece que:

Consecuencia por parte de LOS FIDEICOMITENTES y sus asesores frente a ALIANZA:
Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
136. Por su parte, en la Circular Básica Jurídica se establece que el deber de información se circunscribe a informar de los riesgos y limitaciones técnicas de los bienes objeto del contrato y de las prestaciones encomendadas junto con las dificultades e imprevistos del proyecto, sin que el mismo implique informar de las decisiones jurídicas que debe adoptar el beneficiario de área o el fideicomitente.
137. Por otro lado, se debe aclarar que en el presente Contrato de Fiducia no existe deber de asesoría y que en la Circular Básica Jurídica se establece el deber de asesoría únicamente frente a negocios fiduciarios en los que expresamente se hubiera pactado. Dicho deber no se pactó en la Modificación al Contrato de Fiducia. Y, en todo caso, el mismo se circunscribe al devenir del negocio fiduciario y ello no implica que la entidad financiera deba convertirse en un asesor jurídico, cambiario, tributario, financiero o, en general, que deba convertirse en abogado o gerente financiero de la demandante.
138. Sin perjuicio de lo anterior, Alianza Fiduciaria manifiesta que ha dado respuesta a más de 140 derechos de petición que han sido presentados por los Beneficiarios de Área.

W. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA FRENTE A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO SOCIEDAD PROPIAMENTE DICHA

139. Tal y como se observa en el escrito de la demanda, la presente acción judicial se dirige en contra de Alianza Fiduciaria, como sociedad propiamente identificada con NIT. 860.531.315-3, para obtener la declaratoria de incumplimiento de las obligaciones contenidas en la Modificación del Contrato de Fiducia pero, además, se pretende la restitución de los aportes realizados por la demandante al Fideicomiso Gioco.
140. Dicha pretensión de restitución de aportes que claramente no le corresponde a Alianza Fiduciaria, y menos aún si se tiene en cuenta que los reproches plasmados en la demanda realmente se dirigen contra las obligaciones a cargo del Fideicomitente Gerente o de la propia interventoría. Por último, las pretensiones de condena se dirigen contra el patrimonio autónomo.
141. Es decir, la parte actora desconoce que la participación de Alianza en el Proyecto Gioco, se encuentra enmarcada dentro de los términos descritos en el artículo 85 párrafo 2º, del Código General del Proceso, en virtud del cual la sociedad fiduciaria interviene en el proceso única y exclusivamente en representación del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO GIOCO, tal y como se lee a continuación:

“ARTÍCULO 85. PRUEBA DE LA EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL O CALIDAD EN QUE ACTÚAN LAS PARTES.

En los demás casos, con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso”.
(Destaco)

X. EN CASO DE CONDENA ES EL FIDEICOMISO GIOCO QUIEN DEBE EFECTUAR LA RESTITUCIÓN DE APORTES.

142. Alianza Fiduciaria, como sociedad fiduciaria, no debe realizar emolumento alguno de su patrimonio con ocasión de la restitución de aportes, sino, a lo sumo y dependiendo de la determinación que adopte el Juez, debe proceder a efectuar las restituciones que este ordene con cargo única y exclusivamente al Fideicomiso Gioco que fue quien recibió los aportes de los Beneficiarios de Área.
143. Para una mayor ilustración del Despacho sobre los aspectos procesales de los Patrimonios Autónomos, traemos a colación lo señalado por la Circular 046 de 2008, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que señala, al hacer referencia al alcance del artículo 1232 del Código de Comercio, lo siguiente:

“Como consecuencia de la formación de ese patrimonio autónomo y dada su afectación al cumplimiento de la finalidad señalada en el acto constitutivo, él se convierte en un centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones, y desde el punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su

titular -el fiduciario-.” (Resaltado fuera del texto)

144. En este sentido también se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia, la cual mediante sentencia de casación del 03 de agosto de 2005, dentro del expediente 1909, con ponencia del Magistrado Silvio Fernando Trejos Bueno señaló:

*“El patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero **cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario QUIEN NO OBRA NI A NOMBRE PROPIO PORQUE SU PATRIMONIO PERMANECE SEPARADO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos título de fiducia como un patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad”.* (resaltado fuera del texto)

145. Finalmente, a efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria y el patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario, señala el deber legal para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de identificación tributaria (NIT) distinto al NIT con el cual se identifica la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada a los Patrimonios Autónomos que ésta administre.

“Artículo 102. Modificado por la [Ley 223 de 1995](#), artículo 81. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

*5. Numeral modificado por la [Ley 488 de 1998](#), artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. **Para tal efecto, se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre.**”(Énfasis agregado).*

146. Para el efecto, Alianza Fiduciaria se identifica con el NIT 860.531.315-3 y sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el NIT. 830.053812-2, entre ellos el Fideicomiso Gioco.

147. El anterior marco normativo, nos permite afirmar categóricamente que una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada y otra cosa muy distinta es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la Entidad Fiduciaria administre. Recuérdese que el patrimonio autónomo es sujeto de derechos y obligaciones, por ello, cuando la Sociedad Fiduciaria actúa como vocera del patrimonio autónomo no compromete su responsabilidad personal, sino única y exclusivamente la del patrimonio autónomo.

148. Así las cosas, es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una Entidad Fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa (para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3**) y otras veces en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos (Para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GIOCO**).
149. Esta diferencia no debe ser tomada de manera trivial, pues pese a que los Patrimonios Autónomos carecen de personería jurídica y actúan a través de la Sociedad Fiduciaria que los administra, en la práctica terminan asimilándose a una persona jurídica totalmente distinta de sociedad fiduciaria. El Patrimonio Autónomo al ser sujeto de derechos y obligaciones a grosso modo:
- Tiene patrimonio propio que es distinto del patrimonio de la entidad fiduciaria que los administra. Es por eso que los acreedores del Patrimonio Autónomo no podrían perseguir los bienes en cabeza de la fiduciaria.
 - En caso de ordenarse la restitución de los aportes, es del pecunio del patrimonio autónomo que deben extraerse los recursos para realizar dicha restitución.
 - El patrimonio autónomo celebra actos jurídicos con terceros que son distintos a los actos jurídicos que celebra la fiduciaria.
 - Este análisis es compartido por la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia ratificó su doctrina al señalar que es fundamental **diferenciar** las actuaciones y la responsabilidad de la sociedad fiduciaria de las actuaciones y responsabilidad de sus distintos Patrimonios Autónomos.
 - En sentencia del primero de julio del 2009, con ponencia del Doctor William Namén Vargas, REF: 11001-3103-039-2000-00310-01 la Sala explicó:

“(...) Se censura al juzgador al condenar a la fiduciaria y no al patrimonio autónomo, cuando actuó como su vocera y se le vinculó no a título personal sino en virtud del contrato de fiducia.

(...) por la confianza en el profesionalismo altamente especializado del fiduciario, el fiduciante acude a sus servicios, le transfiere uno o varios de sus bienes y le confía una finalidad fiduciaria, para su provecho o el de un tercero, confiriéndole poder dispositivo de los bienes integrantes del patrimonio autónomo; esa misma confianza en la profesión, conocimientos, experiencia, probidad, seriedad y eficiencia, motiva a terceros para celebrar actos, negocios y contratos vinculados al negocio fiduciario y, en general, la confianza, preside toda la formación, celebración, desarrollo, ejecución, terminación y liquidación del negocio fiduciario. De allí la importancia del fiduciario “como institución financiera especializada y profesional en la materia, a la par que sometido al control y vigilancia del Estado (policía administrativa)”, y “el peculiar celo del legislador en la regulación de la conducta que debe observar el fiduciario” (cas.civ. sentencia febrero 14/2006, [SC-03-2006], exp. 05001-3103-012-1999-1000-01).

Efecto de la confianza, es la conformación de un patrimonio autónomo, separado e independiente al de las partes, afecto y destinado exclusivamente a la finalidad fiduciaria (M. Bianca, Vincoli di destinazione e patrimoni separati, Padova, 1996, 89; L. Bigliuzzi, U. Geri, Patrimonio autonomo e separato, in Enc. Dir., Milano, 1982), cuya legitimación dispositiva, activa y pasiva, sustancial y procesal, para celebrar actos, negocios y contratos, adquirir derechos, contraer obligaciones, disponer de lo suyo, comprometer su responsabilidad y representarlo en juicio, ostenta ministerium legis el fiduciario.

Por eso, “no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil” (cas. civ. 3 de agosto de 2005, exp. 1909), ni se confunde bajo ningún respecto con el patrimonio autónomo, ostentando su propia personificación, singularidad e individuación normativa, patrimonio, habilidad dispositiva y responsabilidad.

Con este entendimiento, mutatis mutandis, el fiduciario no compromete su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio fiduciario por los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo, la cual recae directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo.”

150. Así las cosas, bajo la línea jurisprudencial que se expone, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia del 26 de agosto de 2014 con REF: 11001 31 03 026 2007 00227 01, resolvió reconocer la falta de legitimación en la causa propuesta por la parte pasiva atendiendo a los preceptos dados con anterioridad por esa corporación:

*“(…) La sociedad demandada no podía serlo a partir de su propia conducta, en cuanto que la calidad de propietaria del predio, itera se, la ostenta, ciertamente, pero no porque el bien haga parte de su dominio de manera plena, sino formal, como profesional en asuntos de fiducia, encargada de cumplir un objetivo especial el inmueble. Por consiguiente, **resulta incuestionable que la única forma en que podía habersele vinculado, por resultar afectado uno o varios de los elementos transferidos bajo esa modalidad, debió ser, entonces, bajo la condición de vocera del mismo**, para luego de ello si entrar a definir el fondo del litigio atinente a si existía o no responsabilidad por los daños causados a los demandantes por los titulares de esa propiedad.”(Destaco)*

151. Esto es tan claro, que no se explica por qué la demanda se dirige contra la Sociedad Alianza Fiduciaria S.A. propiamente dicha cuando la restitución de los aportes se encuentra a cargo del Fideicomiso Gioco.

Y. LA CONDUCTA DE ALIANZA FUE DILIGENTE Y DE BUENA FE

152. Según se desprende con claridad de todo lo expuesto, Alianza no solo adecuó su comportamiento a las prestaciones a su cargo, sino que además, según quedará probado en el curso del proceso, ajustó su conducta a los diversos deberes que se desprenden del principio de la Buena Fe contractual.

153. En efecto, Alianza no sólo ha cumplido el Contrato de Fiducia buscando la protección del fideicomiso y promoviendo el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, sino que ha buscado la terminación del Proyecto, protegiendo de esta manera los intereses de todos los involucrados, en particular de los Beneficiarios de Área (consumidores).

Z. INEXISTENCIA DE NEXO DE CAUSALIDAD

154. En cuanto al nexo de causalidad, es necesario indicar que este sólo se configura cuando existe una relación de causa y efecto entre el hecho del agente y el daño producido.

155. Debido a que no se presenta una omisión ni conducta reprochable alguna de parte de mi representada, es claro que, por sustracción de materia, tampoco se puede presentar nexo de causalidad.

156. Pero si en gracia de discusión se aceptara que Alianza Fiduciaria incurrió en una conducta reprochable y que la demandada sufrió algún tipo de daño, deberá en todo caso concluirse que el mismo no guarda relación de causalidad con conducta alguna desplegada por mi representada, o, en otras palabras, que ese daño no fue producido por Alianza y en consecuencia no le es imputable.

157. En efecto, para que pueda imputarse responsabilidad a una persona, se requiere que el daño alegado haya sido consecuencia directa de la conducta u omisión del sujeto demandado, sin que hubieren mediado factores externos y ajenos a dicha acción u omisión en la causación del perjuicio, pues de lo contrario estaríamos en presencia de ausencia de causa directa, que habrá de derivar en exoneración de responsabilidad.

158. En ese sentido, ha sostenido la doctrina lo siguiente:

*“Racionalmente, la responsabilidad civil supone un nexo de causa a efecto entre el perjuicio y el hecho dañino. Este último debe haber sido, según la expresión habitual aunque tautológica, la causa generadora del daño, al igual que la cosa (C.C., art 1384, inc. 1, parte final) debe haber jugado un papel activo en la producción del daño. Los términos de los artículos 1382 y siguientes justifican este principio: todos exigen que el hecho, la cosa, el animal o el edificio causen el daño. **Solo el perjuicio directo podrá ser reparado, porque solo éste se halla ligado por ese nexo de causa a efecto con el acto imputado al responsable, el hecho generador.** Esas expresiones muestran al mismo tiempo que la causalidad es objetiva. Se trata de un encadenamiento de circunstancias que el juez está encargado de desenredar. A las dificultades inherentes a la noción misma de causalidad (que es una abstracción) se agrega un elemento suplementario de complicación, cual es el hecho de que un daño es a menudo el resultado de varios factores, de los cuales es entonces necesario averiguar el papel exacto.”*⁹ (Destaco)

159. En este mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha indicado lo siguiente:

⁹ La Responsabilidad Civil Profesional, PHILIPPE LE TOURNEAU, Traducción de Javier Tamayo Jaramillo, Legis.

*“Para poder atribuir una consecuencia a un determinado sujeto **se requiere la existencia de un vínculo directo de causa a efecto entre el daño ocasionado y el comportamiento del agente.** El derecho no impone al responsable del comportamiento la obligación de responder por todos los desarrollos ulteriores al acto que se le imputa, **sino de aquellas consecuencias que derivan directa e inmediatamente del mismo,** como ha sido dicho por la jurisprudencia en los términos citados.*

*En esta materia, conviene precisarlo, el mismo principio de causalidad que regula la responsabilidad penal rige también la responsabilidad civil, por lo que **resulta impensable que el autor de un hecho delictuoso que crea un determinado riesgo deba responder por el resultado que se produce a raíz del surgimiento de otra cadena causal**¹⁰ (subrayas fuera de texto).*

160. En el caso que es materia de estudio, no existe relación de causalidad entre la conducta de Alianza Fiduciaria y el supuesto perjuicio sufrido por la demandante. A tal punto, que la demandante solicita la restitución de aportes que sólo puede estar a cargo del Fideicomiso Gioco.
161. Se insiste en el hecho que Alianza Fiduciaria no es el desarrollador del Proyecto Inmobiliario, ni el Gerente, ni el Promotor, tampoco fungía como Interventor, razón por la que es imposible que exista nexo de causalidad entre la conducta de mi representada y el daño que alega el demandante.
162. Sin que exista relación de causalidad entre la conducta de Alianza y los perjuicios reclamados, no es posible acceder a las pretensiones de la demanda.

AA. ALCANCE DE LA CLÁUSULA PENAL. IMPROCEDENCIA DE LA SANCIÓN PENAL

163. En las pretensiones de la demanda se observa que la demandante pretende que se condene al pago de la sanción penal estipulada en la cláusula decimoséptima del Contrato de Vinculación.
164. Sin embargo, dicha pretensión resulta claramente improcedente puesto que en la mencionada cláusula del Contrato de Vinculación se dispuso que la cláusula penal solo resultaba aplicable frente a incumplimientos de los encargantes o Beneficiarios de Área.
165. Así pues, las partes no establecieron una estimación anticipada de perjuicios con ocasión a eventuales incumplimientos de AVI Strategic Investment, Alianza Fiduciaria o el propio Fideicomiso Gioco.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENALPECUNIARIA. En caso de terminación unilateral y/o incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de EL BENEFICIARIO DE AREA, este deberá a EL FIDEICOMITENTE - GERENTE, como una pena pecuniaria, una suma equivalente al 20% VEINTE POR CIENTO del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios. Estos valores deberán ser descontados por ALIANZA de los aportes efectuados por EL BENEFICIARIO DE AREA y entregados a EL FIDEICOMITENTE - DESARROLLADOR. Si el monto de los aportes no fuera suficiente para el pago del valor acá pactado, se podrán ejercer las acciones legales correspondientes para obtener el recaudo de los valores adeudados.

¹⁰ Sentencia de agosto 11 de 2004, rad. 20139.

166. Ante la carencia de un consentimiento de las partes contractuales a lo pretendido por la parte demandante, el cobro preventivo de la misma se torna improcedente.
167. No olvidemos que la cláusula penal debe ser expresamente pactada y sus alcances no pueden ser ampliados sin contar con el consentimiento previo y conjunto de todas las partes; y mucho menos, puede ampliarse por analogía como erradamente lo pretende la parte activa.

BB. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS DEMANDADAS.

168. Tal y como se puede observar en la Modificación al Contrato de Fiducia y en la exposición realizada en la presente contestación, cada uno de los actores del Proyecto Gioco (Fideicomitentes, Fiduciaria y Fideicomiso), tenían obligaciones propias e independientes.
169. En efecto, en la Modificación al Contrato de Fiducia, se establecieron las obligaciones a cargo de Alianza Fiduciaria como fiduciaria, y otras a cargo del patrimonio autónomo, y, en ninguna de ellas, hay confluencia de obligaciones a su cargo. Lo anterior implica que no hay pluralidad de obligados, pues no hay identidad en el objeto de la obligación.
170. Ahora bien, la presunción de solidaridad del Código de Comercio implica, naturalmente, el cumplimiento de los supuestos básicos de una obligación solidaria, como la identidad de la prestación a cargo de dos o más deudores. El artículo 1569 del Código Civil establece que hay identidad de la cosa debida, **requisito fundamental de las obligaciones solidarias**, cuando distintos sujetos son deudores de una misma prestación.

*“La cosa que se debe solidariamente por muchos o a muchos, **ha de ser la misma**, aunque se deba de diversos modos; por ejemplo, pura y simplemente respecto de unos, bajo condición o a plazo respecto de otros”*
(Destaco)

171. En la Modificación al Contrato de Fiducia se establecieron las obligaciones de cada uno de las partes, en forma separada e independiente. Es evidente que, en atención al rol que cada uno asumió en el negocio fiduciario, las obligaciones de la Fiducia, el patrimonio autónomo y los Fideicomitentes son enteramente distintas en su alcance, naturaleza y efectos.
172. Por un lado, la Fiduciaria asumió las obligaciones a su cargo derivadas de su rol de Fiduciario y establecidas en el contrato. Por otro lado, AVI Strategic asumió, entre otras, las obligaciones correspondientes al carácter de fideicomitente constructor y gerente del Proyecto y también establecidas en el contrato.
173. De allí que, que en la Modificación al Contrato de Fiducia encontramos al (i) Fideicomitente (**AVI Strategic**) con sus derechos y obligaciones, (ii) el patrimonio autónomo (**Fideicomiso Gioco**) con sus propios derechos y obligaciones, y (iii) la Fiduciaria (**Alianza Fiduciaria**).
174. Esta es una de las características de los contratos de fiducia en los que, a diferencia de los contratos de compraventa, no es posible establecer una solidaridad entre los

contratantes. Dado que cada parte del contrato de fiducia asume las obligaciones a cargo de acuerdo con el rol establecido en la Ley y en el contrato.

175. En efecto, cuando hablamos de contratos de fiducia nos encontramos frente a contratos plurilaterales, sin que ello implique una confluencia de obligaciones entre las partes del contrato de fiducia y, mucho menos, una pluralidad de acreedores o deudores. Simple y llanamente hay múltiples contratantes cada uno con un marco obligación a su cargo y su propio centro de interés.
176. A su vez, respecto de los contratos plurilaterales y bilaterales señala el Profesor Massimo Bianca que los primeros tienen varios centros de intereses y el contrato bilateral solo tiene dos centros de intereses (a pesar de que en ellos confluyan varias personas):¹¹

“Contrato plurilateral es el contrato conformado por más de dos partes en sentido sustancial.

Según la opinión común, la parte debe entenderse como centro de intereses (n. °21). Por lo tanto, el contrato plurilateral se caracteriza ante todo por la presencia de varios centros de intereses (ej., el contrato de sociedad), al paso que no deben considerarse contratos plurilaterales aquellos en los que participa una pluralidad de personas remisibles a dos centros de interés contrapuestos (...). Estos contratos son llamados con parte compleja.”
(Destaco)

177. Por su parte, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 2011 tuvo a bien precisar la naturaleza de los contratos bilaterales y la de los contratos plurilaterales y, en particular, que en esta clase de contratos cada parte se vincula de manera individual y autónoma de las otras y, por tanto, la suerte de cada una de sus obligaciones no se extienden a las demás. Veamos:¹²

“Con todo, estima pertinente la Sala puntualizar que los contratos con prestaciones recíprocas, tradicionalmente denominados bilaterales, son aquellos en los que cada contratante se obliga para con su contraparte a ejecutar el objeto debido con el fin de satisfacer su interés en la realización de la prestación, es decir, que en tales negocios jurídicos las prestaciones de las partes son interdependientes, razón por la cual el incumplimiento de una de ellas habilita a la otra para impetrar la acción resolutoria. (...).

Por el contrario, en los contratos denominados plurilaterales, en los que las prestaciones de todos los sujetos involucrados están enderezadas a la obtención de un propósito que es común, como ocurre de manera paradigmática en los contratos de naturaleza asociativa, el incumplimiento de alguno de los contratantes no produce, necesariamente, el decaimiento del contrato para todos los que a él se encuentran vinculados, particularmente porque tal anomalía no

¹¹ BIANCA, C. Massimo, *El contrato*. Traducción: Fernando Hinestroza y Edgar Cortés. 1ª Ed., Bogotá, Edit. Universidad Externado de Colombia, 2007. Pág. 77.

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 26 de agosto de 2011. Ref. 05001-3103-016-2002-00007-01. M. P. Arturo Solarte Rodríguez.

debe producir, por regla general, la frustración de la finalidad perseguida por los contratantes, aserto que se ratifica con la circunstancia atinente a que en los contratos de esta clase cada parte se vincula de manera individual e independiente de las otras, de tal manera que la suerte de dicha relación particular o sus vicisitudes, no se extienden, necesariamente, a las demás. (...).

*Ahora bien, en materia de resolución por incumplimiento, el artículo 1546 del Código Civil exige que la resolución verse sobre un contrato bilateral, requisito que se repite en el artículo 870 del estatuto mercantil. **En los contratos plurilaterales, al no estar ellos referidos a prestaciones interdependientes, el eventual incumplimiento de alguno de los contratantes no ocasiona necesariamente el abatimiento de todo el acto para los restantes intervinientes, salvedad hecha de que la prestación incumplida sea esencial para lograr la finalidad del acuerdo. En ese sentido, el artículo 865 del Código de Comercio colombiano establece que '[e]n los negocios jurídicos plurilaterales, el incumplimiento de alguno o algunos de los contratantes no liberará de sus obligaciones a los otros, a menos que aparezca que el negocio se ha celebrado en consideración a tales contratantes o que sin ellos no sea posible alcanzar el fin propuesto.'** (Destaco)*

178. Por ende, no hay solidaridad alguna entre los aquí demandados, que emane de la Ley y, mucho menos, del Contrato de Fiducia. Valga anotar que la presunción de solidaridad del Código de Comercio implica, naturalmente, el cumplimiento de los supuestos básicos de una obligación solidaria, como la identidad de la prestación.
179. Así lo entendió el demandante, por lo menos en los hechos de su demanda, pues a cada uno de las sociedades demandadas le efectúa un juicio de reproche particular y no un mismo incumplimiento a ambas sociedades.

CC. LAS POSIBILIDADES CONTRACTUALES DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

180. Por último, en la cláusula vigesimoséptima y vigesimooctava de la Modificación al Contrato de Fiducia se estableció la Asamblea de Beneficiarios de Área y el plan de contingencia del Fideicomiso Gioco, en estos términos:

VIGÉSIMO SÉPTIMA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA. Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMO OCTAVA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de LOS BENEFICIARIOS DE AREA. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será

realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.

Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre definitivo de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.

Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.

El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO, Si los

BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el párrafo cuarto siguiente, en este evento se requerirá autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el párrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo párrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE GERENTE, de acuerdo con los porcentajes de participación que tengan en el mismo, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

DD. EXCEPCIÓN GENÉRICA

181. Alianza alega como excepción a su favor cualquier otra que encuentre probada el Despacho durante el proceso.

VI. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

- Si bien en la demanda no se observa un juramento estimatorio en los términos establecidos en el artículo 206 del Código General del Proceso, en el presente acápiteme procedo a oponerme a las estimaciones económicas obrantes en la demanda.
- Me opongo al juramento estimatorio que obra en la demanda, por cuanto los perjuicios reclamados no se encuentran debidamente fundamentados.
- Así mismo, me opongo al juramento estimatorio debido a que los perjuicios que se cuantifican carecen de prueba alguna y, en todo caso, no son imputables a Alianza Fiduciaria, como sociedad fiduciaria.
- Lo anterior, debido a que los perjuicios reclamados en las pretensiones de condena se fundan en incumplimientos, que de existir, corresponden a perjuicios causado por terceros, en atención a obligaciones asumidas por estos con ocasión de la Modificación al Contrato de Fiducia y, en modo alguno, a cargo de Alianza Fiduciaria.
- En todo caso, no hay reproche imputable a Alianza Fiduciaria y sobre el cual pueda considerarse que debe existir una solidaridad con el Fideicomiso Gioco, AVI Strategic Investment u otro tercero.
- Me opongo al juramento estimatorio porque los montos transferidos no fueron depositados a órdenes de mi poderdante, sino del Fideicomiso Gioco quien es una parte distinta con su propio pecunio.
- En este punto, debe destacarse que los perjuicios estimados se basan exclusivamente en la cuantificación realizada por la demandante, sin prueba alguna, que permita la contradicción de los mismos, y el porcentaje del 20% de daños a título de cláusula penal carece de pacto entre las partes que permita su cobro.

- Por último, me opongo al juramento estimatorio, por cuanto el mismo supone que la demandante cumplió a cabalidad las obligaciones contractuales y que ejerció sus derechos de acuerdo con la buena fe contractual y sin abusar de los mismos, situación que no ocurrió.

VII. PRUEBAS

Solicito que se tengan como pruebas los documentos que a continuación se listan, los cuales podrán ser consultados y descargados en el siguiente enlace:

1. Registro Único Tributario de Alianza Fiduciaria S.A. con el Nit. 860.531.315-3.
2. Registro Único Tributario de Alianza Fiduciaria como vocera de los fideicomisos identificado con el Nit. 830.053.812-2.
3. Escritura pública No. 2.649 de 23 de agosto de 2013 de la Notaría Quinta de Barranquilla.
4. Modificación al contrato de fiducia de 19 de noviembre de 2014.
5. Escritura pública No. 3384 de 20 de noviembre de 2014 de la Notaría Quinta de Barranquilla.
6. Otrosí No. 01 al contrato de modificación integral de 29 de diciembre de 2015.
7. Otrosí No. 02 al contrato de modificación integral de 17 de diciembre de 2018.
8. Estado individual de cartera de la parte demandante.
9. Ordenes de giro remitidas al Fideicomiso Gioco por parte del Fideicomitente Gerente con la correspondiente firma del Interventor.
10. Comunicación de 2 de agosto de 2016 de AVI Strategic Investment a Alianza Fiduciaria.
11. Rendición de cuentas de octubre de 2016 que corresponde al periodo 1 de mayo de 2016 a octubre de 2016 del Fideicomiso Gioco.
12. Estados Financieros periódicos de noviembre de 2018 del Fideicomiso Gioco.
13. Estados Financieros de Propósito Especial para el año terminado al 31 de diciembre de 2018 e informe del revisor fiscal del Fideicomiso Gioco.
14. Solicitud de giro radicada el 06 de diciembre de 2016 por parte AVI Strategic Investment a Alianza Fiduciaria – Fideicomiso Gioco.
15. Resolución No. 319 de 14 de diciembre de 2015 de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia.

16. Resolución No 417 de 05 de octubre de 2017 de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia.
17. Resolución No. 400 de 27 de octubre de 2017 de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia.
18. Resolución No. 423 de 10 de noviembre de 2017 de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia.
19. Resolución No. 417 de 5 de octubre de 2018 de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia.
20. Comunicación de AVI Strategic Investment a Alianza Fiduciaria radicada el 10 de junio de 2016.
21. Comunicación de AVI Strategic Investment a Alianza Fiduciaria radicada el 20 de junio de 2016 remitiendo el flujo de caja del proyecto y la prefactibilidad del mismo.
22. Flujo de caja del Proyecto Gioco elaborado por AVI Strategic Investment SAS y suscrito por el interventor del proyecto.
23. Comunicación de 28 de octubre de 2016 de AVI Strategic Investment a Alianza Fiduciaria S.A.
24. Comunicación de 31 de octubre de 2016 de Alianza Fiduciaria a AVI Strategic Investment S.A.S.
25. Correo electrónico de Bancolombia a AVI Strategic Investment y con copia a Alianza Fiduciaria aprobando el crédito constructor.
26. Comunicación de 6 de febrero de 2017 de AVI a Alianza Fiduciaria S.A.
27. Formato de aprobación del interventor de 15 de junio de 2016 de Alianza Fiduciaria.
28. Informe de Gestión Fiduciaria extraordinaria con corte al 31 de marzo de 2018 de Alianza Fiduciaria.
29. Informe de Gestión Fiduciaria extraordinaria de abril de 2018 de Alianza Fiduciaria S.A., correspondiente al periodo de 1 de noviembre de 2017 al 30 de abril de 2018.
30. Comunicado de 15 de mayo de 2018 de Alianza Fiduciaria a los Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco.
31. Comunicado de 4 de septiembre de 2018 de Alianza Fiduciaria a los Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco.
32. Comunicado de 28 de febrero de 2019 de Alianza Fiduciaria a los Beneficiarios de Área del Fideicomiso Gioco.

33. Estado Financiero del Fideicomiso Gioco de mayo de 2019 elaborado por Alianza Fiduciaria S.A.
34. Comunicación de 9 de agosto de 2018 de AVI Strategic Investment a Alianza.
35. Oficio No. 998 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla dirigido a Alianza Fiduciaria como administradora del Fideicomiso Gioco, radicado el 15 de agosto de 2018.
36. Comunicación de 21 de agosto de 2018 de Alianza Fiduciaria al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla.
37. Oficio No. 1344 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla dirigido a Alianza Fiduciaria como administradora del Fideicomiso Gioco, radicado el 22 de octubre de 2018.
38. Rendiciones semestrales de cuentas remitidas por Alianza Fiduciaria al fideicomitente y a los Beneficiarios con ocasión del Fideicomiso Lote Village y el Fideicomiso Gioco.
39. Comunicaciones relacionadas con la interventoría del proyecto Gioco.
40. Comunicaciones con ocasión de las actividades de interventoría realizadas al Fideicomiso Gioco.
41. Contrato de Vinculación suscrito por la demandante y carta de instrucciones.
42. Otrosí No.1 al Contrato Vinculación suscrito por la demandante.
43. Documento técnico, presentado por el señor José María del Castillo, en el que se evalúan las razones para la parálisis del Proyecto Gioco.
44. Ampliación del documento técnico, presentado por el señor José María del Castillo, en el que se evalúan las razones de la parálisis del Proyecto Gioco.
45. Sentencia del proceso identificado con el radicado No. 2018-0047, adelantado ante el Juzgado 11 Civil del Circuito de Barranquilla, en la que se declaró la ausencia de cualquier responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria en el Proyecto Gioco.
46. Acta de la sentencia del proceso identificado con el radicado No. 2018169187-136-000, adelantado ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera, en la que se declaró la ausencia de cualquier responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria en el Proyecto Gioco.
47. Acta de la sentencia del proceso identificado con el radicado No. 2019066460-125-000, adelantado ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera, en la que se declaró la ausencia de cualquier responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria en el Proyecto Gioco.
48. Acta de la sentencia del proceso identificado con el radicado No. 2019143221-085-

000, adelantado ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera, en la que se declaró la ausencia de cualquier responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria en el Proyecto Gioco.

49. Acta de la sentencia del proceso identificado con el radicado No. 2020199654-058-000, adelantado ante la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera, en la que se declaró la ausencia de cualquier responsabilidad contractual de Alianza Fiduciaria en el Proyecto Gioco.

A. Documental mediante prueba por informe

Conforme al artículo 275 del Código General del Proceso, le solicito al Despacho se sirva oficiar a PWC Contadores y Auditores Ltda., revisores fiscales de Alianza Fiduciaria S.A., para que se sirvan informarle al Despacho o certificarle que Alianza Fiduciaria S.A. no ha recibido recursos directamente de la demandante, sino que los mismos fueron girados al patrimonio autónomo.

B. Interrogatorio de parte

Solicito se decrete la práctica del interrogatorio de parte de la demandante, para que absuelva el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia señalada para el efecto, o que en sobre cerrado allegaré en la oportunidad procesal correspondiente.

C. Declaración de parte

Del representante legal de Alianza Fiduciaria S.A., para que absuelva el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia señalada para el efecto.

D. Testimonios

Solicito se decrete y practique el testimonio de las siguientes personas, todas mayores de edad:

- **FREDY ALEXANDER URQUIJO**, funcionario de Alianza Fiduciaria, quien puede ser citado en la carrera 15 No. 82 – 99 de Bogotá. Lo interrogare sobre los hechos de la demanda y su contestación, y, en especial, acerca de la ejecución de la Modificación al Contrato de Fiducia, el trámite interno con ocasión a la acreditación de las condiciones de giro, los giros efectuados por el fideicomiso, las actividades desplegadas por Alianza Fiduciaria con ocasión del trámite del crédito constructor y, en general, el desarrollo del fideicomiso Gioco.

VIII. NOTIFICACIONES

La sociedad Alianza Fiduciaria S.A. podrá ser notificada en la carrera 15 No. 82 – 99 de Bogotá y al correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co.

El suscrito apoderado tiene domicilio en la ciudad de Bogotá, pero podrá ser notificado en la Carrera 53 # 82 de la ciudad de Barranquilla, teléfono 6053112140, o en la secretaría de

su Despacho, y en los correos electrónicos: Daniel.posse@phrlegal.com,
pedro.alvarez@phrlegal.com y camilo.canal@phrlegal.com.

IX. ANEXOS

1. Poder otorgado al suscrito apoderado por la representante legal de Alianza Fiduciaria.
2. Correo enviado desde la dirección de notificaciones judiciales de Alianza Fiduciaria mediante el cual se envió el poder.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de Alianza Fiduciaria.
4. Certificado de Situación Actual de Alianza Fiduciaria.
5. Las pruebas relacionadas en el capítulo de pruebas documentales de esta contestación.

Con mi acostumbrado respeto,



DANIEL POSSE VELÁSQUEZ
C.C. 79.155.991 de Usaquén
T. P. 42.259 del C. S. de la J.