Envigado, 14 de julio de 2020

Doctor
JESÚS HERNANDO BUSTAMENTE TRIVIÑO
Juez Tercero Civil del Circuito.
E. S. D.

RADICADO:	05266310300**2020**00**004**00
DEMANDANTE:	UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. (En liquidación)
DEMANDADOS:	MOVINCO S.A.S.
PROCESO:	Verbal
ASUNTO:	Contestación demanda

MARTÍN ADOLFO ARANGO FRANCO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.665.310 expedida en Medellín, Abogado con Tarjeta Profesional número 65.946 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como Apoderado de la sociedad denominada **MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S**., identificada con N.I.T. número 800.197.837-5, representada legalmente por el Señor **JOSE MAURICIO VILLEGAS PELÁEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 70.562.716, me permito dar respuesta a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

A LAS CONSIDERACIONES PREVIAS (ii)

a. UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.

AL PRIMERO. No es cierto, la demandante se constituyó por documento privado del 25 de enero de 2007 bajo la denominación de “UNIÓN PROFESIONAL LIMITADA U.P.L. Posteriormente, por acta del 21 de septiembre de 2009 suscrita por la Junta de Socios, cambio su nombre a “UNION PROFESIONAL S.A.S.”. Tampoco es cierto que dicha acta haya sido registrada en la Cámara de Comercio

de Medellín. Consta en el certificado de existencia y representación legal aportado con la demanda que dicho registro, como los anteriores, fueron asentados en la Cámara de Comercio del Aburrá Sur, y en relación con el cambio de denominación de la sociedad, fue registrado bajo el número 64639 del libro IX del registro mercantil el 9 de octubre de 2009 en la misma Cámara de Comercio del Aburrá Sur.

AL SEGUNDO. Es cierto

AL TERCERO. Es cierto, la Cámara de Comercio del Aburrá Sur certifica que la sociedad demandante se encuentra disuelta y en causal de liquidación.

b. **MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S**.

AL CUARTO. Es cierto.

AL QUINTO. Es cierto.

AL SEXTO. Es cierto.

AL SÉPTIMO. Es cierto.

A LOS FUNDAMNETOS FÁCTICOS (iii)

AL OCTAVO. Es cierto, es de aclarar que por orden de UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. fue MOVINCO S.A.S quien debió pagar el valor del predio.

AL NOVENO. Es cierto. Es una transcripción de lo expresado en la escritura pública 2093 otorgada el 31 de julio de 2008 en la Notaría Veintiuno del Círculo de Medellín.

AL DÉCIMO. Es cierto.

AL UNDÉCIMO. Es parcialmente cierto, en la cláusula primera del contrato de COMPRAVENTA PROYECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO, se dejó plasmado lo siguiente: *"...con licencia de urbanismo y construcción otorgada*

mediante Resolución No. C2-0357 del 2 de mayo de 2007 de la Curaduría Segunda de Medellín, modificada por las No. C2-0640 del 18 de noviembre de 2008 de la Curaduría Segunda de Medellín y 826 del 20 de mayo de 2009, Curaduría Cuarta de Medellín…".

Confiesa el demandante que la licencia de construcción fue modificada mediante la Resolución C4-1881 de 2009, pero omite decir que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. no pagó las obligaciones urbanísticas, las cuales debieron ser pagadas por MOVINCO S.A.S. por valor de $302.281.250,^{00}, como consta en la Resolución 142 del 14 de enero de 2014, expedida por la Subsecretaría de Ingresos del municipio de Medellín.

AL DUODÉCIMO. No nos consta, las razones que llevaron a la sociedad demandante a vender el proyecto a favor de la sociedad **MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S.**, no fueron ni, han sido dadas a conocer por la demandante, por lo tanto, se requiere para que aporte las pruebas que sustenten dicha afirmación.

AL DECIMOTERCERO. No nos consta, las razones que llevaron a la sociedad demandante a vender el proyecto a favor de la sociedad **MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S.**, no fueron ni han sido dadas a conocer por la demandante, por lo tanto, se requiere para que aporte las pruebas que sustenten dicha afirmación.
El proyecto en mención fue ofrecido a la sociedad **MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S.**, por intermedio del Doctor Sergio Arango, que obró como comisionista, y ante la demanda que éste instauro en contra de U.P.L. por el no pago de la comisión, U.P.L. autorizo que MOVINCO S.A.S. le pagara y así poner fin a la demanda.

AL DECIMOCUARTO. Es cierto.

AL PERFECCIONAMIENTO DEL ACUERDO DE VOLUNTADES Y LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO (iv)

AL DECIMOQUINTO. No es un hecho, es una transcripción parcial del contrato enunciado, como lo advierte el mismo libelista. Razón por la cual nos remitiremos al contrato aportado al proceso para analizarlo como unidad probatoria que es.

Valga la oportunidad para resaltar que el artículo 1.611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, se refiere a los requisitos de la promesa de compraventa, y su relación con el negocio que nos ocupa, debe ser establecida por el demandante.

AL DECIMOSEXTO. No es cierto, todas las obligaciones a cargo MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONTRUCTORES – MOVINCO S.A.S. fueron cumplidas a cabalidad y por el contrario, a la fecha de presentación del dictamen pericial ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín, UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., le adeuda la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($84.205.250), valor que se le pagó en exceso.

Para soportar la anterior afirmación, es necesario precisar que los numerales 2 y 4 del literal e) DE LA FORMA DE PAGO, citados por el demandante en el hecho decimoquinto del libelo introductorio, corresponden a los numerales 2 y 4 del literal c) del hecho 43. en concordancia con el hecho 44 de la demanda que la misma UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., actual demandante, presentó ante los Juzgados Civiles del Circuito de Medellín y el cual se tramita bajo el radicado 05001310301020120052300, que actualmente se encuentra en segunda instancia ante el Tribunal Superior de Medellín (05001310301020120052**03**), veamos:

JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO MEDELLIN	**JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO ENVIGADO**

"…Por su parte, y como contraprestación de lo transferido por UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., la sociedad MOVINCO, adquirió las siguientes obligaciones:	*"…Bajo los lineamientos del artículo 1611 del Código Civil, en tratándose de la transferencia del derecho real de dominio del inmueble sobre el cual se edificó el proyecto, las cláusulas generales que describen el negocio se transcriben a continuación.*
c .- A pagar TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOSM/L ($3.780.000.000,00) de la siguiente forma:	*d . PRECIO. El proyecto, el lote, sus mejoras y el inventario de insumos y materiales tendrá un valor de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOSM/L ($3.780.000.000,00) de la siguiente forma:* *e . FORMA DE PAGO …*
2 . Obligándose a pagar a los acreedores del VENDEDOR (proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios), sus acreencias por la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL (sic) PESOS M/L ($277.338.466,00) detalladas en el documento anexo, que se distinguirá con el número 2. En este caso el COMPRADOR negociará con los acreedores del VENDEDOR las acreencias y reembolsará a éste el 50% del descuento obtenido, dejando el nombre de UNION PROFESIONAL S.A.S. con buena calificación crediticia para futuras negociaciones con estos (Ver anexo 14).	*…2. EL COMPRADOR se encargará de pagar a los acreedores del VENDEDOR (proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios), sus acreencias por la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS (sic) M/L ($277.338.466,00) detalladas en el documento anexo, que se distinguirá con el número 2. En este caso el COMPRADOR negociará con los acreedores del VENDEDOR las acreencias y reembolsará a éste el 50% del descuento obtenido, dejando el nombre de UNION PROFESIONAL S.A.S. con buena calificación crediticia para futuras negociaciones con estos*
Esta obligación no ha sido cumplida a cabalidad. (Subrayas y negrillas nuestras).	Hecho décimo sexto: *"…Del literal e) [anterior],* ***hasta la fecha no se han cumplido las obligaciones en los numerales 2 y 4****…"* (Subrayas y negrillas nuestras).

JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO MEDELLIN	**JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO ENVIGADO**
4 . SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529,oo), en especie,	***4 . SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529,oo), en especie,***

según relación de propiedades (muebles e inmuebles) *que entregará el COMPRADOR para que de ésta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avalúo comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avalúo en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR Y VENDEDOR.* ***De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dichos bienes, el comprador pagara dicha diferencia conforme se vaya recibiendo dinero por venta de inmuebles en el proyecto entregado en venta, o MÁXIMO AL FINALIZAR LA OBRA.*** ***Esta obligación se encuentra cumplida parcialmente, pues solo se han pagado $120.000.000, adeudando a la fecha $554.298.529. (subraya ajenas al texto)***	***según relación de propiedades (muebles e inmuebles)*** *que entregará el COMPRADOR para que de ésta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avalúo comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avalúo en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR Y VENDEDOR.* ***De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dicho bienes, el comprador pagara dicha diferencia conforme se vaya recibiendo dinero por venta de inmuebles en el proyecto entregado en venta, o MÁXIMO AL FINALIZAR LA OBRA. (subraya del texto original)***

En el proceso con radicado 05001310301020**12**00**523**00, UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., entre las pruebas solicitadas con la demanda, incluyó la siguiente: ***"…5. DICTAMEN PERICIAL E INSPECCIÓN JUDICIAL…"***, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín de Descongestión, por auto del 1 de noviembre de 2015, ordenó la práctica de la prueba pericial y la inspección judicial solicitada por la parte demandante, para lo cual se nombró a la perito financiera Doctora ANA ISABEL VAHOS LOPERA identificada con la cédula de ciudadanía número 43.760.107.

Previo traslado a las partes, el dictamen pericial no fue objetado.

En los numerales 4.4., 4.5 y 4.6 del dictamen, la Perito Financiera estableció lo siguiente:

4.4. PRECIO ACORDADO

Como se dijo en el capítulo anterior, el valor acordado por "…el proyecto, el lote, sus mejoras y el inventario de insumos y materiales…", fue de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($3.780.000.000).

4.5. FORMA DE PAGO

La forma de pago fue pactada por las partes de la siguiente manera:

CONCEPTO	*VALOR*
1. "…EL COMPRADOR asume como recibidas las cuotas iniciales y demás pagos cancelados al VENDEDOR por los promitentes compradores del PROYECTO CONSTRUCTIVO denominado "JARDINES DE LA FLORESTA…" Anexo 1	*$2.678.363.005*
2. "…EL COMPRADOR se encargará de pagar a los acreedores del VENDEDOR (Proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios sus acreencias…"	*$277.338.466*
3. "…Al momento de suscribir el presente contrato EL COMPRADOR entregará al VENDEDOR en efectivo o en cheque…"	*$150.000.000*
4. "…En especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles que entregará EL COMPRADOR para que de ésta escoja EL VENDEDOR lo que le interese hasta por dicho monto…"	*$674.298.529*
TOTAL	*$3.780.000.000*

4.6 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Analizada la información suministrada por el Despacho y confrontada con la información de la sociedad demandada, tenemos que el comprador MOVINCO S.A.S. ha pagado por concepto del precio del

contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO" "JARDINES DE LA FLORESTA", la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($3.864.205.250), en relación con una obligación contractual de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($3.780.000.000), lo cual arroja un saldo a favor del comprador de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($84.205.250), según el análisis que se realiza en numerales siguientes de este documento…" (Subrayas nuestras).

AL DECIMOSÉPTIMO. Es cierto, las partes pactaron como cláusula penal el equivalente al 10% del valor del contrato de "COMPRAVENTA PROYECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO", exigible respecto del contratante incumplido.

AL DECIMOCTAVO. Es cierto en cuanto al cobro de la cláusula penal, tal y como aparece en la "CLAUSULA PENAL" del contrato de "COMPRAVENTA PROYECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO".

AL DECIMONOVENO. No es cierto, la sociedad demandante, UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. no cumplió con sus obligaciones relativas a la licencia de construcción en cuanto no pagó las obligaciones urbanísticas que le correspondían, ni advirtió de tal situación a la compradora MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S., debiendo esta soportar el cobro coactivo y pagar más de $302.281.250,00, como consta en la Resolución 142 del 14 de enero de 2014, expedida por la Subsecretaría de Ingresos del municipio de Medellín, correspondientes a la licencia de construcción C4-1881 de 2009, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, para el inmueble identificado con la Matrícula inmobiliaria 001-33901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Tampoco realizaron el trámite de aclaración de áreas, ni pagaron las expensas correspondientes, a MOVINCO S.A.S. le correspondió adelantar el trámite y cubrir el costo del mismo.

No es cierto, lo afirmado por el demandante en cuanto sostiene que "…MOVINCO LTDA", hoy MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONTRUCTORES – MOVINCO S.A.S. no ha cumplido.

Este hecho, que constituye el núcleo esencial de la demanda, también lo fue de la demanda instaurada ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín (05001310301**2012**00**523**00):

JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO MEDELLIN	**JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO ENVIGADO**
44. *Que mientras UPL S.A.S. cumplió con las obligaciones derivadas del contrato, MOVINCO, por su parte, no ha cumplido con algunas de las obligaciones derivadas de la relación contractual, a saber:*	***Decimonoveno****. La compañía UNIÓN PROFESIONAL S.A.S "EN LIQUIDACIÓN", cumplió con las obligaciones pactadas, de tal suerte que la empresa accionada ha vendido casi la totalidad de los apartamentos que hacen parte del proyecto JARDINES DE LA FLORES, sin embargo, hasta la fecha y a pesar de los requerimientos realizados por parte de la compañía que represento, la sociedad MOVINCO LTDA no ha cumplido con las siguientes obligaciones:*
a. Que a la fecha, MOVINCO no ha cumplido en su totalidad con la obligación de pagar la suma. de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.00), en especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles) que entregará el COMPRADOR para que de esta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta por dicho monto, adeudando a la fecha la suma de $ 554.298.529. ***43. "…Esta obligación se encuentra cumplida parcialmente pues solo se han pagado***	*El pago de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.oo), en especie, según relación de propiedades (muebles e inmuebles) que entregará el COMPRADOR para que de ésta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avalúo comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avalúo en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR Y VENDEDOR. De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dicho bienes, el comprador pagará dicha diferencia*

$120.000.000, adeudando a la fecha $554.298.529…"	*conforme se vaya recibiendo dinero por venta de inmuebles en el proyecto entregado en venta, o máximo al finalizar la obra"*

Entra el demandante en una flagrante contradicción, sin modificar el núcleo esencial del hecho cual es el incumplimiento de la obligación de pagar la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529,^{00}).

Ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín, en el hecho 43. literal c., numeral 4. refiriéndose a esta misma obligación termina diciendo: ***"…Esta obligación se encuentra cumplida parcialmente, pues sólo se han pagado $120.000.000, adeudando a la fecha $554.298.529…"***.

JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO MEDELLIN	**JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO ENVIGADO**
44. *Que mientras UPL S.A.S. cumplió con las obligaciones derivadas del contrato, MOVINCO, por su parte, no ha cumplido con algunas de las obligaciones derivadas de la relación contractual, a saber:*	***Decimonoveno****. La compañía UNIÓN PROFESIONAL S.A.S "EN LIQUIDACIÓN", cumplió con las obligaciones pactadas, de tal suerte que la empresa accionada ha vendido casi la totalidad de los apartamentos que hacen parte del proyecto JARDINES DE LA FLORES, sin embargo, hasta la fecha y a pesar de los requerimientos realizados por parte de la compañía que represento, la sociedad MOVINCO LTDA no ha cumplido con las siguientes obligaciones:*
c. Que hasta la fecha MOVINCO no ha pagado la totalidad de los proveedores en la forma convenida, prueba de ello son los innumerables requerimientos realizados por estos centro UPL, y de los cuales se les ha dado traslado a MOVINCO para que responda, sin haber tenido respuesta satisfactoria en la gran mayoría de los casos. (Anexo 16)	*"A reembolsar el 50% del descuento que obtenga al momento de negociar las acreencias que el VENDEDOR tenía con proveedores de materiales y suministros y contratos de prestación de servicios para el proyecto constructivo mencionado en este contrato"*

Ocurre con este aparte del hecho decimonoveno, algo similar al anterior, conserva el núcleo esencial del hecho, cual es el incumplimiento de la obligación transcrita en el hecho decimoquinto literal c., numeral 2., mientras que en el hecho 44. Literal c. de la demanda presentada ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín, de cara a la misma obligación, se plantea su incumplimiento, pero por falta de pago a los proveedores, y si no se ha pagado (en sentir del demandante) a los proveedores, no habría razón valida alguna para exigir el 50% de los descuentos obtenidos de estos como consecuencia del pago, situación que tampoco se dio pues no se logró ningún descuento.

Ahora bien, en relación con la obligación contractual a cargo de MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONTRUCTORES – MOVINCO S.A.S., consistente en pagar la suma de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($3.780.000.000), es necesario precisar que LA COMPRADORA, aquí demandada por segunda vez por la misma causa, ha pagado la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONESDOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($3.864.205.250,^{00}), es decir, ha pagado en exceso la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($84.205.250,^{00}) como se estableció con la prueba pericial – financiera, ordenada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín dentro del proceso con radicado 050013103010**2012**00**523**00. Del cual se solicita su traslado para los efectos correspondientes dentro del debate que nos ocupa.

OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a las pretensiones del demandante por varias razones, la primera: estas pretensiones ya fueron puestas a consideración de los Señores Jueces Civiles del Circuito de Medellín, fueron negadas en primera instancia y a la fecha de presentación de esta contestación, son objeto de revisión por parte del Tribunal Superior de Medellín, quien, en sede de apelación, conoce de la segunda instancia.

La segunda razón, y que como la primera ampliaremos en los capítulos de excepciones previas y de mérito, es el pago de la obligación dineraria a cargo de **MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S.**, situación que fue establecida con la prueba pericial practicada en el proceso 050013103010**2012**00**523**00, a solicitud de la aquí también demandante **UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.**, demandante que, habiéndole dado traslado del dictamen pericial, guardo silencio y así el dictamen, siendo plena prueba, mereció la debida valoración por el Juez Civil del Circuito de Medellín para, en consecuencia, negar las pretensiones de la demanda que hoy de nuevo nos ocupa en un afán desmesurado por parte del demandante de someter por segunda vez el debate al escrutinio judicial, modificando tan solo el factor territorial de su competencia.

El 28 de junio de 2012, UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. demandó ante los Juzgados Civiles del Circuito de Medellín a MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S., proceso radicado bajo en número 05001310301020120052300.

El objeto del litigio propuesto ante los Despachos Judiciales de Medellín, gira en torno al contrato denominado “COMPRAVENTA PROTECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO” celebrado entre UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. y MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S., suscrito el 6 de noviembre de 2009.

Las pretensiones que hoy se exponen por UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, están comprendidas en la demanda que cursa ante los Juzgados Civiles del Circuito de Medellín y que se encuentra pendiente de decidir el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia ante el Tribunal Superior de Medellín 050013103010**2012**00**523**03. Como de manera preliminar pasamos a exponer y que luego será objeto de análisis en cuanto constituye pleito pendiente y por ende excepción previa.

La primera pretensión de la demanda actual, es que: *"…se declare el incumplimiento parcial de las obligaciones del comprador del contrato…"*, mientras que en la demanda 05001310301020120052303, pretensión principal numerales 4, 5, 6 y 7, se solicita que se declare el incumplimiento del mismo contrato así: *"…4. … MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA O MOVINCO LIMITADA hoy MOVINCO S.A.S., está en mora de cumplir integra y cabalmente las obligaciones nacidas de esa negociación, a saber…"; "…5. Que el incumplimiento en que ha incurrido la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA O MOVINCO LIMITADA, conlleva la obligación de pagar…"; "…6. Que adicionalmente, el incumplimiento en que ha incurrido la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA O MOVINCO LIMITADA, da lugar a que se ordene cumplir de manera forzada las obligaciones contraídas…"*; y *"…7. Que, en virtud del incumplimiento aludido, MOVINCO S.A.S. debe pagar…"*.

En relación con las demás pretensiones principales, más que diferencias, existen contradicciones, veamos:

En el numeral 4. Literal c. del hecho 43 de la demanda con radicado 05001310301020120052300, numeral en el cual se refiere a la obligación de pagar la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529,00), UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. confiesa que: *"…Esta obligación se encuentra cumplida parcialmente, pues sólo se han pagado $120.000.000,*

adeudando a la fecha $554.298.529…", lo cual es coherente con la pretensión principal numeral 4. Literal a.; sin embargo, en la nueva demanda (05266310300**3202**00**004**00) objeto de la presente contestación, la segunda pretensión está encaminada a que el Señor Juez: *"…ordene el cumplimiento forzado de las obligaciones por parte del comprador MOVINCO S.A.S., consistente en el pago de la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529), sumas debidamente indexadas hasta el momento de la ejecutoriedad de la correspondiente sentencia…"*. En la nueva demanda, el libelista desconoce el pago parcial de $120.000.000,00,

De manera similar, la pretensión cuarta de la demanda 05266310300**3202**00**004**00, ya había sido materia de petitum en la demanda 05001310301**2012**00**523**00, con el mismo carácter de contradicción, pues mientras en la demanda que nos ocupa solicita: *"…Cuarto. Que se ordene el complimiento forzado de la obligación de reembolsar el 50% del descuento que obtuvo al momento de negociar las acreencias que la empresa UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., tenía con proveedores de materiales y suministros y contratos de prestación de servicios para el proyecto constructivo mencionado en este contrato, sumas debidamente indexadas hasta el momento de la ejecutoriedad de la correspondiente sentencia…"***,** en la demanda primigenia (Que cursa en

segunda instancia ante el Tribunal Superior de Medellín - 05001310301020120052303), la sociedad demandante solicitó que: **"***…Que se declare que hasta la fecha, MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA O MOVINCO LIMITADA, hoy MOVINCO S.A.S. está en mora de cumplir integra y cabalmente las obligaciones nacidas de esa negociación, a saber:… …b. No ha pagado a la totalidad de los proveedores en la forma convenida…".*

Tenemos entonces que mientras en la primera demanda dice que el comprador ésta en mora de cumplir con sus obligaciones, en la actual demanda parte del supuesto de que esta obligación se cumplió, al punto de reclamar el presunto 50% del descuento que el comprador hoy demandado habría obtenido de la negociación de las deudas, descuentos que como lo demuestra la prueba pericial practicada por solicitud de la hoy demandante no existieron.

En cuanto al pago de la cláusula penal, es reclamado en ambas demandas, en la que nos ocupa, en la pretensión sexta, y en la demanda primigenia en la pretensión principal, numeral 7. Literal d.

A estas pretensiones, en ambas demandas se le suma la de pago de intereses de mora y la solicitud de condena en costas.

Las pretensiones formuladas por UNION PROFESIONAL S.A.S. ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín y que le fueron negadas en primera instancia, son las siguientes:

PRETENSIÓN PRINCIPAL
RECONOCIMIENTO DE LA PREVALENCIA DE LAS REALES CONDICIONES DEL NEGOCIO ORDENANDO EL CUMPLIMIENTO FORZADO DEL CONVENIO CON LA CONSECUENTE OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR TODOS LOS PERJUICIOS.

1. *Que se declare que es relativamente simulado …*
2. *Que consecuencialmente se declare que las condiciones reales del negocio son las que están contenidas en el documento suscrito el 6 de noviembre de 2009…*
3. *Que se declare que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. cumplió con todas las obligaciones derivadas en la mencionada negociación…*
4. *Que se declare que hasta la fecha, MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA O MOVINCO LIMITADA, hoy MOVINCO S.A.S. está en mora de cumplir integra y cabalmente las obligaciones nacidas de esa negociación, a saber:*

a. *No ha pagado en especie la suma de $554.298.529*
b. *No ha pagado a la totalidad de los proveedores en la forma convenida.*
c. *No ha hecho escrituras a los promitentes compradores en la forma convenida.*
d. *No ha hecho la restitución del dinero a los promitentes compradores desistidos, en la forma convenida.*

5. *Que el incumplimiento en que ha incurrido la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA O MOVINCO LIMITADA conlleva a la obligación de pagar la cláusula penal contenida en el documento mencionado, la cual asciende al 10% por ciento del valor del contrato, es decir la sumo de $ 378.000.000.*
6. *Que adicionalmente, el incumplimiento en que ha incurrido lo sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA, da lugar a que se ordene cumplir de manera forzada las obligaciones contraídas junto con el pago de los perjuicios morales y materiales que dicho incumplimiento le ha ocasionado a lo sociedad UPL S.A.S.*
7. *Que, en virtud del incumplimiento aludido, MOVINCO S.A.S., debe pagar o UNION PROFESIONAL S.A.S., las siguientes sumas:*

a. *La suma que el arbitrio judicial determine por perjuicios morales pero que dada la magnitud del daño. estimamos superior a los mil millones de pesos ($ 1.000.000.000)*
b. *La suma de 1.220.000.000 por el menor volar de lo vendido, toda vez que este precio se determinó en función de la atención oportuna a todos los acreedores: proveedores y promitentes compradores.*
c. *La suma de $ 554.298.529 POI- concepto del pago en especie.*
d. *La suma de $ 378.000.000 por concepto de clausula penal.*
e. *Que se condene a los intereses de mora causados por las sumas adeudadas desde el momento en que deba o debió hacerse el pago y la cancelación efectiva del mismo.*
f. *Que las sumas que lo admitan sean indexadas.*
g. *Que se condene en costas y agencias en derecho a la demanda*

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

De no prosperar la pretensión principal, presento en subsidio, las siguientes

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRINCIPAL – RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME

…

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL – NULIDAD RELATIVA POR DOLO

…

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL – DECLARACIÓN DE RECONOCIMIENTO DEL ABUSO DEL DERECHO Y DEL DEBER DE OBRAR DE BUENA FE CON LA CONSECUENTE OBLIGACIÓN DE PROCEDER A LA REPARACIÓN INTEGRAL DE LOS PERJUICIOS

…″

EXCEPCION PREVIA

Entre las excepciones previas establecidas en el artículo 100 del Código General del Proceso – C.G.P., encontramos en el numeral 8º. la de *"…Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto…"*, la cual se presenta en escrito separado atendiendo lo dispuesto en el artículo 101 de la citada codificación.

1. EXEPCIONES DE MÉRITO

1.1. PAGO DE LA OBLIGACIÓN.

Las obligaciones surgidas del contrato cuyo incumplimiento predica el demandante, contrario a su apreciación, podemos manifestar que estas ya fueron satisfechas, así se estableció en el proceso radicado por UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. ante los Jueces Civiles del Circuito de Medellín, al evaluar la prueba pericial por ellos solicitada.

En el proceso con radicado 05001310301020**12**00**523**00, UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., en calidad de demandante, solicito, entre otras, el ***"…5. DICTAMEN PERICIAL E INSPECCIÓN JUDICIAL…"***, prueba que fue decretada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín de Descongestión, por auto del 1 de noviembre de 2015, ordenó la práctica de la prueba pericial y la inspección judicial solicitada por la parte demandante, para lo cual se nombró a la perito financiera Doctora ANA ISABEL VAHOS LOPERA identificada con la cédula de ciudadanía número 43.760.107.

Previo traslado a las partes, el dictamen pericial no fue objetado.

En los numerales 4.4., 4.5 y 4.6 del mencionado dictamen, la Perito Financiera estableció lo siguiente:

4.4. PRECIO ACORDADO

Como se dijo en el capítulo anterior, el valor acordado por "…el proyecto, el lote, sus mejoras y el inventario de insumos y materiales…", fue de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($3.780.000.000).

4.5. FORMA DE PAGO

La forma de pago fue pactada por las partes de la siguiente manera:

CONCEPTO	***VALOR***
1. *"…EL COMPRADOR asume como recibidas las cuotas iniciales y demás pagos cancelados al VENDEDOR por los promitentes compradores del PROYECTO CONSTRUCTIVO denominado "JARDINES DE LA FLORESTA…" Anexo 1*	*$2.678.363.005*
2. *"…EL COMPRADOR se encargará de pagar a los acreedores del VENDEDOR (Proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios sus acreencias…"*	*$277.338.466*
3. *"…Al momento de suscribir el presente contrato EL COMPRADOR entregará al VENDEDOR en efectivo o en cheque…"*	*$150.000.000*
4. *"…En especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles que entregará EL COMPRADOR para que de ésta escoja EL VENDEDOR lo que le interese hasta por dicho monto…"*	*$674.298.529*
TOTAL	***$3.780.000.000***

4.6 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Analizada la información suministrada por el Despacho y confrontada con la información de la sociedad demandada, tenemos que el comprador MOVINCO S.A.S. ha pagado por concepto del precio del contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO" "JARDINES DE LA FLORESTA", la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($3.864.205.250), *en relación con una obligación contractual de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($3.780.000.000),* ***lo cual arroja un saldo a favor del comprador de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA***

PESOS ($84.205.250), *según el análisis que se realiza en numerales siguientes de este documento…"* (Subrayas nuestras).

De acuerdo con lo anterior, se puede establecer que el incumplimiento aludido por la demandante, no existe y que por el contrario es la demandante la que, a la fecha de presentación del dictamen pericial adeuda a la demandada, MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S., la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($84.205.250)**.

EXCEPCION DEL CONTRATO NO CUMPLIDO

La demandante, UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. no cumplió con sus obligaciones relativas a la licencia de construcción en cuanto no pagó las obligaciones urbanísticas que le correspondían, ni advirtió de tal situación a la compradora MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S., debiendo esta soportar el cobro coactivo y pagar mas de $302.281.250,00, como consta en la Resolución 142 del 14 de enero de 2014, expedida por la Subsecretaría de Ingresos del municipio de Medellín, correspondientes a la licencia de construcción C4-1881 de 2009, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, para el inmueble identificado con la Matrícula inmobiliaria 001-33901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Tampoco realizaron el trámite de aclaración de áreas, ni pagaron las expensas correspondientes, a MOVINCO S.A.S. le correspondió adelantar el trámite y cubrir el costo del mismo.

OTRAS EXCEPCIONES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso – C.G.P., solicito respetuosamente Señor Juez, que de encontrar probados los hechos que constituyan excepciones, se declaren éstas de manera oficiosa.

PRUEBAS

Solicito Señor Juez que se decreten y se practiquen las siguientes pruebas, las cuales sirven de soporte a la contestación de los hechos anteriormente expuestos, a la oposición de las pretensiones y a las excepciones propuestas.

1.2. Prueba trasladada. Solicito Señor Juez, que se oficie a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, Magistrada Ponente MARTHA CECILIA LEMA VILLADA para que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 del C.G.P. y con destino al proceso que nos ocupa, expida copia íntegra del expediente y especialmente de las siguientes piezas procesales que obran en el proceso con radicado 05001310301020120052303. en el cual actúa como demandante UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. y como demandada MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES – MOVINCO S.A.S. las piezas procesales solicitadas son las siguientes**:**

1.2.1. Copia de la demanda y los anexos presentados por UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. ante los Juzgados Civiles del Circuito de Medellín.

1.2.2. Copia del dictamen pericial y sus anexos, presentado por la Doctora ANA ISABEL VAHOS LOPERA identificada con la cédula de ciudadanía número 43.760.107, en cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín de Descongestión, por auto del 1 de noviembre de 2015, atendiendo a la solicitud de prueba pericial e inspección judicial solicitada por la parte demandante.

1.2.3. Copia del auto mediante el cual se corrió traslado del dictamen pericial a las partes.

1.2.4. Copia de la constancia secretarial de haberse descorrido el traslado del dictamen pericial.

1.2.5. Copia de las objeciones, si las hubo, al dictamen pericial.

1.2.6. Copia de la sentencia de primera instancia.

1.3. Pruebas documentales

1.3.1. Orden dada a MOVINCO S.A.S. por parte de UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. para pagarle a la Señora SILVIA MAYA, vendedora del predio donde se construyó el proyecto “Jardines de la Floresta”.

1.3.2. Resolución 142 del 14 de enero de 2014, expedida por la Subsecretaría de Ingresos del municipio de Medellín, por valor de $302.281.250,^{00}.

1.3.3. . Copia informal del dictamen pericial financiero, presentado por la Doctora ANA ISABEL VAHOS LOPERA.

1.3.4. Copia de la demanda presentada ante los Juzgados Civiles del Circuito de Medellín.

1.3.5. Copia del resultado de consulta de procesos en la rama judicial, Juzgados Civiles del Circuito de Medellín, correspondiente al radicado 05001310301020120052300.

1.3.6. Copia del resultado de consulta de procesos en la rama judicial, Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, correspondiente al radicado 05001310301020120052303.

1.4. Interrogatorio de parte

Solicito Señor Juez se decrete el interrogatorio de parte al Señor representante legal de la demandante, JUAN DAVID GARCÍA PÉREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.222.156, o quien haga sus veces, para que absuelva el interrogatorio de directamente le formularé el día y hora indicado por el Despacho.

2. ANEXOS

Anexo a la presente contestación los documentos relacionados en el capítulo de pruebas.

3. NOTIFICACIONES

Las notificaciones serán recibidas en la Secretaría del Juzgado o en las siguientes direcciones:

El suscrito, recibirá notificaciones en la Calle 16 No. 41 – 51 interior 901de la ciudad de Medellín, correo electrónico consultores23@yahoo.es. , teléfono 3108299947.

Cordialmente;

MARTIN APOLLO ARANGO FRANCO
C.C. 71.665.310 de Medellín
T.P. 65.946 del C.S.J.

Medellín, Mayo de 2012

Señores
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN®
Ciudad.

ELKIN RODRIGO ARISTIZABAL PINEDA y **CHRISTIAN DAVID GALLEGO GUTIERREZ**, abogados titulados, en nuestra calidad de apoderados de **UNION PROFESIONAL S.A.S. (Ver Anexo 1)**, sociedad comercial domiciliada en Sabaneta, identificada con Nit: 900.131.839-9, tal como lo acreditamos con el poder que adjuntamos, por medio del presente escrito, promovemos ante el despacho Proceso Ordinario de Mayor Cuantía, tendiente a obtener por parte de la demandada **MOVINCO S.A.S. (Ver Anexo 2)**, anteriormente denominada **MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITDA, MOVINCO LIMITADA**, o quien haga las veces de representante legal de la sociedad, a fin de que por vía de acción civil, atiendan todas las obligaciones derivadas de la negociación celebrada, reconozcan todos los perjuicios que con su actuar le han ocasionado a nuestros poderdantes y paguen la clausula penal convenida, todo ello con base en los siguientes

HECHOS

ANTECEDENTES RELACIONADOS CON LA SOCIEDAD UNION PROFESIONAL S.A.S.

1. **UNION PROFESIONAL S.A.S.**, se constituyó inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada, bajo la denominación de **UNION PROFESIONAL LIMITADA** mediante documento privado del 25 de enero de 2007, inscrito en la Cámara de comercio del Aburra Sur el 2 de febrero de 2007, bajo el Nro. 00051974 del libro IX. **(Ver anexo Nro. 1)**.

2. **UNION PROFESIONAL S.A.S.** tiene como objeto social Construir proyectos de vivienda, comerciales o industriales, invertir en estos bien sea desarrollados por la sociedad o por terceros; comprar, vender, adquirir, enajenar a cualquier titulo toda clase de bienes muebles o inmuebles; comprar, vender, distribuir o comercializar materiales y elementos para el sector de la construcción. **(Ver anexo Nro. 1)**

3. En desarrollo de su objeto social, la sociedad **UNION PROFESIONAL S.A.S.**, adquirió de la señoras Silvia Elena Maya Vélez CC 21.359.415 y Silvia Elena Gaviria Maya CC 21.093.200, el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno situado en la ciudad de Medellín, fracción de la América y en el 1° Danubio, formado de seis lotes y que está al lado occidental del lote general y con los siguientes linderos: "Por Occidente, con el zanjón del Campo Alegre, por el Sur, con la calle 45ª; por el Oriente con dos lotes marcados con los números 37 y 38 que se adjudicaron a los comuneros Posada y Echeverry; y por el Norte con la quebrada La Hueso y con los lotes 10, 11, 12 y 13 situados como los anteriores en el paraje el Danubio, Fracción de la América de este distrito y lotes que lindan en conjunto así: "Por el Sur

en treinta y seis varas o sea veintiocho metros con ochenta centímetros (28.80 mts.). aproximadamente con calle sin número, pero aprobada por el Municipio; por el Oriente en una extensión de cincuenta metros en construcción de Emilio Sierra; por el Norte y Occidente en sesenta y un metros (61 mts.), aproximadamente con calle 47 y un pequeño trayecto con calle sin nombre pero aprobada por el municipio, Este lote en conjunto tiene un área aproximada de 763 mts. Con Matricula inmobiliaria numero 001—33901. El lote se adquirió mediante escritura No. 2093 del 31 de julio de 2008 en la Notaria 21 de Medellín. (**Ver anexo 3**)

El inmueble antes mencionado lo adquirió la sociedad UPL con el fin de desarrollar el proyecto urbanístico denominado **JARDINES DE LA FLORESTA.**

ANTECEDENTES RELACIONADOS CON LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO URBANISTICO JARDINES DE LA FLORESTA:

4. Sobre el inmueble mencionado, la sociedad **UNION PROFESIONAL S.A.S.** inició la construcción del proyectó urbanísitco denominado **JARDINES DE LA FLORESTA**, consistente en una construcción de dos torres de 17 pisos cada una, con 60 apartamentos por torre, para un total de 120 apartamentos; dos niveles de parqueaderos con 61 unidades de parqueo, 29 parqueaderos de visitantes, 25 cuartos útiles, salón comunal, portería, dos locales comerciales, piscina y juegos infantiles, para un total de 10.117 M2.

5. El proyecto cumplió con todos los requisitos previos, concomitantes y posteriores para su aprobación por parte de las autoridades correspondientes, en este sentido, forma parte de su implementación los siguientes planos y documentos:

TIPO DE PLANO	DISEÑADOR	CANTIDAD
Arquitectónicos aprobados por Curaduría Segunda de Medellín	Iván Caicedo	1 al 7
Planos Reglamento de Propiedad Horizontal	Iván Caicedo	1 al 5
Estructurales	Gullermo Benavides	1 al 8
Eléctricos	Grupo Eléctrico S.A.	1 al 12
Eléctricos (Comunicaciones)	Grupo Eléctrico S.A.	1 al 2
Hidrosanitarios	Nancy Herrera	1 al 7
Empalme Acueducto y alcantarillado	Giovanny Jiménez	1 al 1
Redes de Gas	Luis Alberto López de Mesa	1 al 1

6. El Proyecto fue aprobado por la Curaduría segunda de Medellín con resolución C2-0115 y licencia de construcción C2-357 de 2007, la cual fue modificada en mayo de 2009 mediante resolución C4-1881 de 2009. (**Ver Anexo 4)**

7. El proyecto obtuvo de Planeación Municipal el Permiso de Ventas en noviembre 13 del 2008, radicado bajo el Nro. 129 M-13643. **(Ver Anexo 5)**

8. La contrucción del proyecto se inició en el mes de enero de 2008

9. Estuvo encargado de la obra el ingeniero Carlos Ardila, inició la construcción de la estructura el contratista Fulton Mosquera.

10. El proyecto **JARDINES DE LA FLORESTA**, desde el punto de vista financiero y económico, se estructuró bajo las siguientes cifras:

Concepto	Valor
Ventas totales del proyecto (torre norte + torre sur)	$ 7.687.743.942
Ventas de los apartamentos de la Torre Norte	$ 3.229.844.188
15 Apartamentos de 49,75 Mts2 valor Mt2 $1.038.766	$ 775.179.500
15 apartamentos de 50 Mts2 valor Mt2 $1.011.354	$ 758.515.500
30 apartamentos de 56.35 Mts2 valor Mt2 $999.645	$ 1.689.899.188
Prima de altura a partir del piso 7 con un valor de $150.000 y su incremento de $50.000 por piso.	6.250.000
Ventas de los apartamentos de la Torre Sur	$ 3.581.949.754
15 Apartamentos de 49,75 Mts2 valor Mt2 $1.166.663	$ 870.621.955
15 apartamentos de 50 Mts2 valor Mt2 $1.145.377	859.033.000
30 apartamentos de 56.35 Mts2 valor Mt2 $1.085.208	1.834.544.799
Prima de Altura a partir del piso 7 con un valor de $150.000 y un incremento de $50.000 por piso.	17.750.000
2 locales comerciales	$138.450.000
Venta de parqueaderos de vehículos	$594.000.000
Venta de los parqueaderos de motos	$75.000.000
Venta de los cuartos útiles	$ 68.500.000

11. Entre la iniciación del proyecto y septiembre 28 de 2009, **UNION PROFESIONAL S.A.S.** suscribió promesas de contratos de compraventa con las personas y sobre los bienes inmuebles que mas adelante se relacionan indicando allí mismo el aporte realizado hasta esa fecha:

No:	APTO	AREA	NOMBRE	TOTAL ABONOS
1	301	56,35	SANDRA LUCIA PALACIO	$ 18.236.500
2	302	49,75	MARIA VICTORIA ARANGO DE HENAO	6.607.400
3	304	56,35	YASMINA MOLINARES	$ 17.095.141
4	401	56,35	ALBA MARGARITA PELAEZ	$ 48.000.000
5	402	49,75	MILENA SOLEDAD CADAVID MEJIA	$ 18.547.373
6	403	50	MERCEDES AMPARO NATES	$ 16.510.000
7	501	56,35	CARLOS ROMAN GOMEZ	$ 18.360.000
8	503	50	CARLOS JULIO MONTOYA GUARIN	$ 53.336.000
9	504	56,35	MARIA ELENA MUÑOZ FRANCO	$ 20.797.000
10	601	56,35	GLORIA MATILDE OSORIO SALAZAR	$ 13.850.000
11	602	49,75	DIANA MARCELA ARROYAVE SANCHEZ	$ 16.254.086
12	603	50	LILIANA MARIA ARROYAVE PEREZ	$ 39.000.000
13	604	56,35	MARGARITA PEREZ ROLDAN	$ 16.182.558
14	701	56,35	GLORIA ESTELLA MEJIA ESCOBAR	$ 17.742.636
15	702	49,75	PAULA YANETH GOMEZ	$ 14.595.000
16	703	50	JULIO CESAR ARROYAVE PEREZ	$ 22.144.995
17	801	56,35	ARMANDO DE JESUS ROJAS CARDONA	$ 51.786.550
18	802	49,75	CARLOS AUGUSTO HINCAPIE LLANOS	$ 15.921.403
19	803	50	CARLOS JULIO MONTOYA GUARIN	$ 52.193.760
20	804	56,35	HERNAN MAURICIO PINEDA	$ 66.793.000
21	901	56,35	MARIA VICTORIA MONCADA	$ 17.809.200
22	902	49,75	MARIANO ALBERTO VELEZ QUINTERO	$ 16.950.000

23	903	50	LILIANA FACIOLINCE MONTOYA	$ 15.787.650
24	904	56,35	NICOLAS EMILIO OSORIO	$ 22.000.000
25	1001	56,35	OSCAR ESTRADA- LUI HOLGUIN	$ 17.400.000
26	1002	49,75	MARIA EDILMA GOMEZ	$ 59.625.000
27	1004	56,35	ANA MARIA GUTIERREZ /SANTIAGO V	$ 18.360.000
28	1101	56,35	GILDARDO CORREA	$ 51.490.000
29	1103	50	LINA MARCELA MONSALVE	$ 16.850.000
30	1104	56,35	HUGO FERNANDO ACEVEDO MOLINA	$ 18.650.000
31	1201	56,35	SANDRA PATRICIA EUSSE RESTREPO	$ 18.900.000
32	1202	49,75	JAIME ALBERTO GOMEZ JIMENEZ	$ 5.500.000
33	1203	50	CARLOS ALBERTO MEJIA SUAREZ	$ 12.098.807
34	1204	56,35	MARIA VICTORIA MONCADA	$ 17.809.200
35	1301	56,35	JAIME ALBERTO ARROYAVE BAENA	$ 21.078.500
36	1302	49,75	CARLOS DARIO HENAO	$ 15.714.000
37	1303	50	JEOMAR ACEVEDO RINCON	$ 16.950.000
38	1401	56,35	ANA MARIA GUTIERREZ /SANTIAGO V	$ 18.900.000
39	1402	49,75	MARIANO ALBERTO VELEZ QUINTERO	$ 16.950.000
40	1404	56,35	IRMA ESTER SANCHEZ CORREA	$ 59.472.000
41	1502	49,75	LINA MARCELA PRECIADO ECHEVERRY	$ 14.850.000
42	1601	56,35	DARIO ANTONIO SALAS AGUIRRE	$ 18.900.000
43	1602	49,75	RODRIGO HERNAN JIMEZ	$ 16.950.000
44	1603	50	JOSE PABLO SAÑUDO CORREA	1.000.000
45	1604	56,35	LUCIANO ALBERTO CASTRO	73.000.000
46	1701	56,35	DARIO ALBERTO JIMENEZ	$ 41.875.000
47	1702	49,75	VLADIMIR FRANCO/ MONICA ESPINOSA	$ 14.600.000
48	1704	56,35	RAFAEL GOMEZ	$ 63.000.000
49	PARQ 57	12	LEONEL PAREJA RODAS	$ 9.500.000
			CANJES	
1	303	50	ELKIN GARCES (CANJE REDES DE GAS)	$ 38.000.000
2	404	56,35	ELKIN (EUROCIRCUITOS)	$ 62.096.725
3	1304	56,35	DY A EQUIPOS LTDA	$ 62.874.434
			TOTAL	**$ 1.418.893.918**

DINERO RECIBIDO EN TORRE SUR

No.	APTO	AREA	NOMBRE	TOTAL ABONOS
1	305	56,35	NICOLAS EMILIO OSORIO	2.000.000
2	307	50	ANGELA MARIA CARMONA	21.000.000
3	308	56,35	VICTOR IVAN VELASQUEZ GOMEZ	18.569.000
4	406	49,75	CESAR AUGUSTO VALOYES CORDOBA	17.023.500
5	407	50	MARIA DOLLY ARANGO	17.611.500
6	408	56,35	MARLENY DEL SOCORRO VELEZ	18.700.000
7	505	56,35	JOHN JAIRO RAMIREZ QUINTERO	20.783.506
8	506	49,75	LINA MARIA GOMEZ ZAPATA	14.000.000
9	507	50	ERIKA CUELLAR GRISALES	9.750.000
10	508	56,35	JUAN PABLO RAMIREZ - MARCELA HERNANDEZ	19.677.420
11	607	50	WILLINTON ARANGO CANO	17.600.000
12	608	56,35	GLORIA INES MEJIA ARISMENDY	17.723.865
13	706	49,75	DIANA MERCEDES GIRON CELIS	6.400.000
14	707	50	OLGA CECILIA RODRIGUEZ	16.557.000
15	708	56,35	ADOLFO LEON GOMEZ	64.333.000
16	805	56,35	ELIANA CRISTINA ACEVEDO	18.364.030
17	806	49,75	LUIS GUILLERMO MUÑOZ	16.820.000
18	808	56,35	ADOLFO LEON GOMEZ	64.333.000
19	906	49,75	PAOLA ANDREA GARCIA	14.700.000
20	907	50	LISORELLY RINCON DUQUE	10.800.000
21	908	56,35	JUAN CARLOS ZAPATA MORANT	22.333.000

22	1005	56,35	ELICENE GALLEGO ROMERO	21.869.000
23	1006	49,75	TULIA ANABEL CORDOBA VALLEJO	7.950.000
24	1008	56,35	HERNAN DARIO GAVIRIA VELEZ	60.000.000
25	1105	56,35	DANIEL FENANDO PEREZ GOMEZ	11.750.000
26	1106	49,75	JOHN JAIRO HERRERA MONCADA	19.215.000
27	1108	56,35	ADOLFO LEON GOMEZ	64.333.000
28	1205	56,35	LUZ HELENA SANCHEZ/ADOLFO GOMEZ	20.925.000
29	1207	50	JORGE ESTEBAN RESTREPO	17.023.500
30	1305	56,35	YADER MARIO AGUIRRE HOLGUIN	19.600.000
31	1306	49,75	ORLANDO MEDINA RIOS	19.600.000
32	1307	50	ROCIO VANEGAS MISAS	14.300.000
33	1405	56,35	HORACIO ANTONIO SIERRA	23.965.347
34	1406	49,75	CELMIRA FRANCO GUTIERREZ	18.091.500
35	1408	56,35	LUIS GABRIEL TABORDA HERNANDEZ	24.340.000
36	1505	56,35	JAIME ALBERTO RENDON MONSALVE	27.477.000
37	1506	49,75	NANCY CLEMENCIA CORDOBA VALLEJO	17.900.000
38	1507	50	LUZ DARY HEREDIA ORTIZ	36.000.000
39	1508	56,35	REINALDO GONZALEZ LOPEZ	21.477.000
40	1605	56,35	AURA DE LOS DOLORES GAVIRIA	57.787.339
41	1607	50	BLANCA INES RAMIREZ	19.686.150
42	1705	56,35	IGNACIO ALBERTO SUESCUN BEDOYA	15.950.000
43	1707	50	LUZ DARY HEREDIA ORTIZ	36.000.000
44	1708	56,35	DARIO DE JESUS GIRALDO	20.500.000
45	LOCAL 1	20,19	SANDRA HENAO	50.038.000
			TOTALES	$ 1.074.856.657

ANTECEDENTES RELACIONADOS CON LA IMPOSIBILIDAD FINANCIERA Y ECONÓMICA PARA TERMINAR EL PROYECTO JARDINES DE LA FLORESTA: NECESIDAD DE VENDER EL PROYECTO.

12. La construcción del Proyecto **JARDINES DE LA FLORESTA** avanzaba dentro de los causes normales del negocio y estaba estructurada para apalancarse vía endeudamiento financiero, mediante la consecución de un crédito constructor, y mediante la implementación de un crédito de tesorería con cargo a los creditos hipotecarios como fuente de pago, tramites que se gestionaron con diferentes entidades financieras, a saber: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Colmena BCSC S.A., Leasing Servicolombia, Fin Avanza, Leasing de Occidente (**Ver anexo 6**)

13. La negativa de las entidades mencionadas para conceder el crédito, conllevó a que el proyecto tuviera dificultades económicas y financieras.

14. Con el fin de evitar inconvenientes a los promitentes compradores, y de eliminar los riesgos de no pago a los proveedores, provenientes de la falta de financiación, **UNION PROFESIONAL S.A.S.**, se dio a la tarea de contactar a una persona para que comprara el proyecto, teniendo en cuenta que para noviembre del 2009, el proyecto se encontraba en el siguiente estado:

    La estructura de la torre norte, estaba totalmente terminada, y de la torre sur, estaba construida la planta de parqueaderos.

15. Hasta ese momento, en el proyecto se habían invertido más de cinco mil millones de pesos ($ 5.000.000.000.) **(Ver anexo 7)**

16. Dentro de los posibles compradores del proyecto se contactó a **MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA, MOVINCO LIMITADA**, hoy **MOVINCO S.A.S.**

17. La negociación con **MOVINCO** se inició en septiembre del 2009, y el día 28 del mismo mes y año, por solicitud de sus representantes se envía sendas comunicaciones, una de ellas dirigida al Ingeniero Mauricio Villegas y la otra a Jhon Jairo Moná, con las cuales se les hizo entrega de los documentos requeridos, circunstancia que también se comunicó vía correo electrónico. **(Ver anexo 8)**

18. Con ocasión de la negociación, sobrevinieron varias reuniones entre los representantes legales de sendas sociedades, a quienes se les informó y entregó toda la documentación técnica, financiera, económica y jurídica requerida para el caso, entre las que cabe resaltar: programación de la obra y el presupuesto para la terminación definitiva de cada una de las Torres. **(Ver Anexo 9)**

19. Después de estudiar y analizar las cifras y las obras, **MOVINCO** hizo una oferta para terminar el Proyecto, sujeta a la condición de que los promitentes compradores los aceptaran a ellos como constructores y nuevos promitente vendedores pero pagando en la torre norte una extra prima del 13%, y en la torre sur, incrementando el valor del metro cuadrado a $ 1.400.000.

20. Ante las condiciones de MOVINCO como eventual constructor, se convocó a las promitentes compradores con el fin de plantearles las alternativas, expuestas, a saber:

    a. La primera: Se les ofreció permanecer en el negocio, pero teniendo como promitente vendedor al nuevo constructor, reconociendo una extra prima o valor adicional, en una de las torres equivalente al 13% del valor inicialmente pactado y en la otra torre, pagando la suma $ 1.400.000 por metro cuadrado.

    b. La segunda: Se les ofreció Desistir del negocio, comprometiéndose **MOVINCO**, a devolverles lo aportado hasta la fecha, tan pronto se hiciera la venta del apartamento, bajo el entendido que la obra se terminaría en tres meses.

21. Que en función de las alternativas propuestas, se suscribió contrato de transacción con 46 promitentes compradores de la torre norte, en donde, entre otras aspectos, aceptan al nuevo constructor, aceptan pagar la extraprima del 13% sobre el valor inicial del precio convenido cancelando esas sumas al nuevo constructor. Adjunto encontrarán una relación de los promitentes compradores que suscribieron esta transacción, y de las copias de las mismas. **(Ver anexo 10)**

22. Que igualmente en función de las alternativas propuestas, se suscribió contrato de transacción con 27 promitentes compradores de la torre Sur, en donde, entre otras aspectos, aceptan al nuevo constructor, aceptan pagar la extraprima de 1.400.000 por metro cuadrado cancelando esas sumas al nuevo constructor. Adjunto a este petición una relación de los promitentes compradores que suscribieron esta transacción, y de las copias de las mismas. (**Ver anexo 11)**

23. Que así en función de las alternativas propuestas, se suscribió contrato de transacción con 8 promitentes compradores de ambas torres que desistieron del negocio, con quienes se convino en cancelar lo aportado dentro de los cinco días hábiles siguientes posteriores a la venta del apartamento. (**Ver anexo 12)**

24. La negociación se estructuró para que **MOVINCO**, obtuviera utilidades por $ 1.424.760.546, tal como se concluye del documento que se anexa y que hizo parte de la negociación (**Ver anexo 13**)

25. Finalmente entre UPL Y MOVINCO se negoció el proyecto por la suma de $ 3.780.000.000, con lo que, además de los 1.424.760.546 de utilidades esperadas, **MOVINCO** se benefició del menor valor de la venta del proyecto en la suma de $ 1.220.000.000 millones de pesos, pues se repite que su valor real superaba los $ 5.000.000.000.

26. Con lo anterior queremos resaltar que UPL S.A.S. estuvo siempre dispuesta a sacrificar sus beneficios económicos en función de resolver el problema de los promitentes compradores y de los proveedores, y no tuvo inconveniente en que **MOVINCO** obtuviera un beneficio desmedido, siempre y cuando se le cumpliera a los promitentes compradores y a los proveedores.

MATERIALIZACIÓN DEL NEGOCIO ENTRE UPL Y MOVINCO

27. La negociación iniciada en los términos mencionados en los hechos anteriores quedó materializada mediante la suscripción el día 6 de noviembre del año 2009 del contrato denominado **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, **(Ver Anexo 14)**

28. El denominado contrato de **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, tuvo como filosofía proteger el derecho de todo los acreedores, principalmente el de los promitentes compradores y el de los proveedores de servicios y de materiales, es así como hicieron parte integrante del mismo los anexos 001 y 0022 que contiene información relacionada con los promitente compradores, la suma abonada por estos y el saldo por pagar, sumas estas que se incorporaron al precio convenido en la negociación. (**Ver Anexo 14)**

29. Que de los anexos que hacen parte integrante de la negociación y que se utilizaron para establecer el precio de $ 3.780.000.000, está claro que se abonó como parte del precio pagado por MOVINCO, la suma de $ 2.678.363.005, discriminados de la siguiente forma:

CONCEPTO	VALOR
Abonos realizados por los promitentes compradores Torre Norte	1.418.893.918
Abonos Realizados por promitentes compradores Torre Sur	1.074.856.657
Devoluciones de compradores desistidos	(184.612.430)
Total abonado como parte del precio	**2.678.363.005**

30. Que lo anterior quedó claramente consignado en el mencionado contrato de **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"** en la clausula denominada **"FORMA DE PAGO". (Ver Anexo 14)**

31. Que igualmente, en el denominado contrato **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, quedó consignado que parte del precio convenido ($ 3.780.000.000), sería cancelada por MOVINCO, mediante el pago a los proveedores de las sumas adeudadas a estos, para lo cual se incorporó el anexo Nro. 002, con indicación de los proveedores y las facturas que a esa fecha ascendía a la suma de $ 277.338.446 **(Ver anexo 14)**

32. Que así mismo, en el documento de **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, quedó establecido que SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.oo), del saldo del precio convenido se pagaría por MOVINCO en especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles) que entregara el COMPARADOR para que de esta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta por dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avaluó comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avaluó en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR y VENDEDOR. De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dichos bienes, el comprador pagara dicha diferencia conforme se vaya recibiendo dineros por venta inmuebles en el proyecto entregado en venta, o máximo al finalizar la OBRA. **(Ver anexo 14)**

33. Significa lo anterior, que lo único que tuvo que desembolsar MOVINCO en dinero en efectivo fue la suma de $ 150.000.000. **(Ver anexo 14)**

34. Que en consecuencia lo que hizo MOVINCO fue hacer un negocio con la cédula, y UPL S.A.S., a sabiendas de esta realidad, asumió el riesgo bajo la certeza que el comprador atendería oportuna y cumplidamente los requerimientos de todos los acreedores, y obviamente, a U.P.L. S.A.S. como vendedora.

35. Que lo que indujo a UPL a celebrar el negocio en las condiciones establecidas fue la convicción de que MOVINCO aportaría recursos frescos para atender los compromisos con los proveedores y para atender los avances de obra.

36. Sin embargo, hoy se puede concluir que lo que hizo MOVINCO fue apalancar la ejecución del proyecto con los recursos suministrados por los promitentes compradores que decidieron continuar en el negocio.

37. Quiere decir lo anterior, que MOVINCO desvirtuó la finalidad de la negociación y lo único que se logró con ella, fue trasladar el problema, de UPL a MOVINCO.

38. Que bajo ese esquema, UPL hubiera podido terminar el proyecto en las mismas condiciones que MOVINCO, es decir, apalancado con los recursos de los promitentes compradores.

39. Que en el mencionado contrato de "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO", UNION PROFESIONAL S.A.S. adquirió, entre otras, las siguientes obligaciones:

    a. Suscribir a nombre de **MOVINCO** la escritura publica de compraventa sobre del lote de terreno donde se desarrolla el proyecto constructivo que en este documento se detalla, con sus respectivas mejoras. Para el cumplimiento de esta obligación, la escritura publica se elevara y protocolizara en la Notaria Trece del Circulo de Medellín, el día dieciocho (18) de Diciembre de 2009, a las diez (10) a.m., o antes si las diligencias de desafectación del lote se gestionan en menor tiempo y las circunstancias lo permiten. **(Ver anexo 14)**

    b. A entregar el inventario de insumos y materiales existentes en las instalaciones donde se desarrolla el mencionado proyecto urbanístico. **(Ver anexo 14)**

40. Que precisamente en cumplimiento de lo acordado, mediante escritura pública Nro. 2.487 de 18 de Diciembre de 2009, otorgada en la Notaría Trece de Medellín, UNION PROFESIONAL S.A.S. transfirió a título de venta el derecho real de dominio y la posesión material sobre todos los bienes inmuebles que hacían parte del proyecto urbanístico JARDINES DE LA FLORESTA **(Ver Anexo 15)**

41. Que la mencionada escritura aparece que el precio de venta es de $ 286.000.000, sin embargo, este no es el precio real, ni contiene las condiciones reales de la negociación, la que se repiten, son las que aparecen en el contrato denominado "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN PROYECTO URBANISITICO.

42. Que de aceptarse que en la escritura pública de venta Nro. 2.487 de 18 de diciembre de 2009, otorgada en la Notaria Trece de Medellín, están consignadas las condiciones reales del negocio y que las obligaciones se encuentran cumplidas, habría que decir que la validez de ese contrato estaría afectado de lesión enorme, y habría lugar a su rescisión, pues el justo precio del inmueble para esa época superaba los cinco mil millones de pesos ($ 5.000.000.000)

43. Por su parte, y como contraprestación de lo transferido por UNION PROFESIONAL S.A.S., la sociedad MOVINCO, adquirió las siguientes obligaciones:

c. A pagar TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M/L ($3.780.000.000.oo). de la siguiente forma:

1. Asumiendo como recibidas las cuotas iníciales y demás pagos cancelados a UNION PROFESIONAL S.A.S. por los promitentes compradores del **PROYECTO CONSTRUCTIVO** denominado " **JARDINES DE LA FLORESTA** ", según relación que al presente se adjunta, distinguido como anexo 1, por un valor de DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CINCO PESOS M/L ($2.678.363.005). **(Ver anexo 14). Esta obligación no ha sido cumplida a cabalidad.**

2. Obligándose a pagar a los acreedores del **VENDEDOR** (proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios), sus acreencias por la suma de DOSCIENTOS SETENTA . Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS M/L ($277.338.466.oo) detalladas en el documento anexo, que se distinguirá con el numero 2. En este caso, el COMPRADOR negociara con los acreedores del .VENDEDOR las acreencias y reembolsara a este el 50% del descuento obtenido, dejando el nombre de **UNION PROFESIONAL S.A.S** con buena calificación crediticia para futuras negociaciones con estos **(Ver anexo 14). Esta obligación no ha sido cumplida a cabalidad.**

3. Al momento de suscribir el presente contrato, el COMPRADOR entregara al VENDEDOR, en efectivo o en cheque la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L ($150.000.000) **(Ver anexo 14). Esta obligación se satisfizo.**

4. SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.oo), en especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles) que entregara el COMPARADOR para que de esta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta por dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avaluó comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avaluó en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR y VENDEDOR. De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dichos bienes, el comprador pagara dicha diferencia conforme se

vaya recibiendo dineros por venta inmuebles en el proyecto entregado en venta, o máximo al finalizar la OBRA. **(Ver anexo 14). Esta obligación se encuentra cumplida parcialmente, pues sólo se han pagado $ 120.000.000, adeudando a la fecha $ 554.298.529.**

ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS

44. Que mientras UPL S.A.S. cumplió con las obligaciones derivadas del contrato, MOVINCO, por su parte, no ha cumplido con algunas de las obligaciones derivadas de la relación contractual, a saber:

    a. Que a la fecha, MOVINCO no ha cumplido en su totalidad con la obligación de pagar la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.oo), en especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles) que entregara el COMPRADOR para que de esta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta por dicho monto, adeudando a la fecha la suma de $ 554.298.529.

    b. Que hasta la fecha MOVINCO no ha cumplido con las obligaciones adquiridas con los promitentes compradores, tanto con los desistidos, como con los que continuaron con el negocio, prueba de ello son los innumerables requerimientos realizados por estos contra UPL, y de los cuales se les ha dado traslado a MOVINCO para que responda, sin haber tenido respuesta satisfactoria en la gran mayoría de los casos. **(Anexo 15)**

    c. Que hasta la fecha MOVINCO no ha pagado la totalidad de los proveedores en la forma convenida, prueba de ello son los innumerables requerimientos realizados por estos contra UPL, y de los cuales se les ha dado traslado a MOVINCO para que responda, sin haber tenido respuesta satisfactoria en la gran mayoría de los casos. **(Anexo 16)**

45. Que frente este incumplimiento, de manera reiterada los representantes de UPL S.A.S. han requerido a MOVINCO para que cumpla con la obligación convenida tanto con los proveedores como con los promitentes compradores, sin haber obtenido una respuesta satisfactoria **(Ver anexo 17)**

46. Que frente a esta situación, UPL S.A.S, circularizó a todos los acreedores y promitentes compradores para que certificaran sobre el estado actual de su acreencia, y el cumplimiento o no de esa obligación por parte de MOVINCO, encontrándonos con la respuesta de muchos de ellos que dichas acreencias no se han satisfecho, pese a que ya han transcurrido mas de dos años de los acordado. **(Ver Anexo 15)**

47. Que este actuar de MOVINCO Ha colocado a la sociedad y a los socios de UPL S.A.S. en entredicho, y hoy aparecen en la picota

publica como estafadores, siendo objeto de demandas civiles y penales **(Ver anexo 16)**

48. Que la respuesta que se ha recibido por parte del señor MAURICIO VILLEGAS es que le han cumplido a todos los acreedores: proveedores y promitentes compradores dentro de los términos del contrato.

49. Que en agosto 1 del año 2011, por mi conducto, se requirió al representante legal de MOVINCO para que cumpliera con las obligaciones del negocio, habiendo recibido como respuesta comunicación del 20 de septiembre que se explica por si sola. **(Anexo 18)**

50. Que la fecha, no se han atendido las obligaciones adquiridas, con los proveedores que indican en el anexo que se adjunta, pese a que en el convenio MOVINCO quedó comprometido a cancelarles y a recuperar para UNION PREFESIONAL S.A.S., el buen nombre comercial y una parte del descuento por pronto pago. Por lo tanto, además de la mala imagen, estos pasivos se han aumentado. **(Ver anexo 16)**

51. A la fecha, no se ha cumplido con la obligación de hacer derivadas de las promesas de contrato de compraventa a las que quedó comprometida MOVINCO. **(Ver anexo 15)**

52. A la fecha no se han atendido los requerimientos económicos a que quedó comprometida MOVINCO con los promitentes compradores que desistieron definitivamente del negocio en el sentido de devolverles el dinero aportado con la venta de los inmuebles. **(Ver anexo 15)**

53. A la fecha, MOVINCO no ha cancelado a mi poderdante el saldo restante de la obligación, esto es la suma de $ 554.298.529

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE MOVINCO

54. Que el incumplimiento de las obligaciones contraídas por MOVINCO ha generados los siguientes perjuicios para UNION PROFESIONAL S.A.S

55. Perjuicios morales, que se deben tasar bajo el arbitrio judici, pero que se estiman en una suma superior a los mil millones de pesos ($ 1.000.000.000), y se explican por la perdida o grave deterioro de la imagen de la sociedad y de los socios frente a los proveedores y promitentes compradores, teniendo en cuenta la cantidad de personas implicadas, la gravedad del daño, y el monto de la negociación.

56. A título de año emergente se han ocasionado los siguientes perjuicios:

    a. Una suma de 1.220.000.000 millones como un menor valor del precio real de lo vendido, partiendo del supuesto que la negociación se hizo sacrificando esta suma bajo la

expectativa de que se atendería oportunamente a los proveedores y promitentes compradores. Esta suma deberá ser indexada al momento de la condena.

b. La suma de $ 554.298.529, debidamente indexada como suma que se debió haberse cancelado en especie.

c. La suma de $ 378.000.000 como clausula penal convenida por el incumplimiento.

PRETENSIONES

PRETENSIÓN PRINCIPAL
RECONOCIMIENTO DE LA PREVALENCIA DE LAS REALES CONDICIONES DEL NEGOCIO ORDENANDO EL CUMPLIMIENTO FORZADO DEL CONVENIO CON LA CONSECUENTE OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR TODOS LOS PERJUICIOS

1. Que se declare que es relativamente simulado, en cuanto a las verdaderas condiciones del negocio, el contrato de compraventa contenido en la escritura publica Nro. 2.487 suscrita el 18 de diciembre del año 2009, otorgada en la notaría trece de Medellín en virtud de la cual la sociedad UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. se obligó a transferir a título de venta a la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA el derecho real de dominio y la posesión material sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno situado en la ciudad de Medellín, fracción de la América y en el 1° Danubio, formado de seis lotes y que está al lado occidental del lote general y con los siguientes linderos: "Por Occidente, con el zanjón del Campo Alegre, por el Sur, con la calle 45ª; por el Oriente con dos lotes marcados con los números 37 y 38 que se adjudicaron a los comuneros Posada y Echeverry; y por el Norte con la quebrada La Hueso y con los lotes 10, 11, 12 y 13 situados como los anteriores en el paraje el Danubio, Fracción de la América de este distrito y lotes que lindan en conjunto así: "Por el Sur en treinta y seis varas o sea veintiocho metros con ochenta centímetros (28.80 mts.). aproximadamente con calle sin número, pero aprobada por el Municipio; por el Oriente en una extensión de cincuenta metros en construcción de Emilio Sierra; por el Norte y Occidente en sesenta y un metros (61 mts.), aproximadamente con calle 47 y un pequeño trayecto con calle sin nombre pero aprobada por el municipio, Este lote en conjunto tiene un área aproximada de 763 mts. Con Matricula inmobiliaria numero 001—33901.

2. Que consecuencialmente se declare que las condiciones reales del negocio son las que están contenidas en el documento suscrito el 6 de noviembre del año 2009 entre los señores ANDRES FELIPE HENAO ARANGO Y MAURICIO VILLEGAS PELAEZ, en representación legal de las sociedades UNION PROFESIONAL S.A.S. y MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA, hoy MOVINCO S.A.S., identificado como "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO", en virtud del cual la sociedad UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. se obligó a transferir el derecho real de dominio y la posesión material del PROYECTO CONTRUCTIVO denominado

"JARDINES DE LA FLORESTA", por lo tanto, es este documento el que está llamado a prevalecer en la relación contractual convenida

3. Que se declare que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. cumplió con todas las obligaciones derivadas en la mencionada negociación y en especial, la de transferir el derecho real de dominio y la posesión material del PROYECTO URBANISITICO JARDINES DE LA FLORESTA.

4. Que se declare que hasta la fecha, MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA, hoy MOVINCO S.A.S. está en mora de cumplir integra y cabalmente las obligaciones nacidas de esa negociación, a saber:

    a. No ha pagado en especie la suma de $ 554.298.529
    b. No ha pagado a la totalidad de los proveedores en la forma convenida.
    c. No ha hecho escrituras a los promitentes compradores en la forma convenida.
    d. No ha hecho la restitución del dinero a lo promitentes compradores desistidos, en la forma convenida.

5. Que el incumplimiento en que ha incurrido la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA conlleva a la obligación de pagar la clausula penal contenida en el documento mencionado, la cual asciende al 10% por ciento del valor del contrato, es decir la suma de $ 378.000.000

6. Que adicionalmente, el incumplimiento en que ha incurrido la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA, da lugar a que se ordene cumplir de manera forzada las obligaciones contraídas junto con el pago de los perjuicios morales y materiales que dicho incumplimiento le ha ocasionado a la sociedad UPL S.A.S.

7. Que en virtud del incumplimiento aludido, MOVINCO S.A.S., debe pagar a UNION PROFESIONAL S.A.S., las siguientes sumas:

    a. La suma que el arbitrio judicial determine por perjuicios morales pero que dada la magnitud del daño, estimamos superior a los mil millones de pesos ($ 1.000.000.000)

    b. La suma de 1.220.000.000 por el menor valor de lo vendido, toda vez que este precio se determinó en función de la atención oportuna a todos los acreedores: proveedores y promitentes compradores.

    c. La suma de $ 554.298.529 por concepto del pago en especie.

    d. La suma de $ 378.000.000 por concepto de clausula penal.

    e. Que se condene a los interés de mora causados por las sumas adeudadas desde el momento en que deba o debió hacerse el pago y la cancelación efectiva del mismo.

    f. Que las sumas que lo admitan sean indexadas.

8. Que se condene en costas y agencias en derecho a la demanda

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

De no prosperar la pretensión principal, presento, en subsidio, las siguientes:

PRIMERA PRETENSION SUBSIDIARIA DE LA PRINCIPAL RESCISIÓN POR LESION ENORME

1. Que se declare que el contrato de compraventa celebrado entre UNION PROFESIONAL S.A.S. y MOVINCO S.A.S., y contenido en la escritura pública Nro. 2487 de diciembre 18 de 2009, otorgada en la Notaría Trece de Medellín está afectado de lesión enorme, y por ende debe rescindirse.

2. Que se ordene a las restituciones mutuas a que haya lugar.

SEGUNDA PRETENSION SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL: NULIDAD RELATIVA POR DOLO

PRIMERA: Que se declare que el consentimiento expresado por el representante legal de UNION PROFESIONAL S.A.S. en **el negocio celebrado con el representante legal de MOVINCO S.A.S. en** la celebración del denominado **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISITICO Y CONSTRUCTIVO** del 6 de noviembre de 2009, estuvo afectado por dolo, producto del manejo que a la negociacion le dió el representante legal de MOVINCO, haciendole creer a UNION PROFESIONAL S.A.S. que provería todos los recursos para terminar la construcción y atender los requerimientos de los proveedores, por lo tanto ese convenio está afectado de NULIDAD RELATIVA y deberá rescindirse, disponiendo que vuelvan las cosas al estado anterior y, en consecuencia, se ordene las restituciones mutuas.

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRINCIPAL: DECLARACIÓN Y RECONOCIMIENTO DEL ABUSO DEL DERECHO Y DEL DEBER DE OBRAR DE BUENA FE CON LA CONSECUENTE OBLIGACIÓN DE PROCEDER A LA REPARACIÓN INTEGRAL DE LOS PERJUICIOS

1. Que se declare que tanto en las conversaciones previas a la celebración, como en la suscripción y ejecución del denominado **"COMPRAVENTA URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, suscrito el día 6 de noviembre del año 2.009, MOVINCO S.A.S. incurrió en abuso del derecho, e incumplió, entre otros, los deberes jurídicos consagrados en los artículos 830, 863 y 871 del Código de Comercio, por lo tanto, está obligado a reparar integralmente todos los perjuicios morales y materiales causados a la demandante, comprendiendo en estos últimos tanto el daño emergente como el lucro cesante, y los perjuicios morales, teniendo en cuenta la equidad y los criterios actuariales, todo ello al tenor de lo

establecido por la ley 446 de 1998, en procura de lograr una reparación integral.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Fundamento la demanda de los artículos 1546, 1602, 1605, 1608 y 1610 siguientes y concordantes del Código Civil y en los artículos 1045, 1046, 1048, 1050 y siguientes y concordantes del Código de comercio.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es usted competente Señor Juez por la naturaleza del asunto, por el lugar de ubicación del bien objeto del contrato y la cuantía de **$ 5.000.000.000**

ANEXOS

Nos permitimos anexar los documentos aducidos como pruebas, copia de la demanda para el archivo y copia de esta con sus anexos para el traslado y poder a nuestro favor.

MEDIOS DE PRUEBA

1. Interrogatorio de parte, para que absuelva las preguntas y reconozca los documentos que personalmente les presentaremos.

2. Testimoniales

Serán citados como testigos todos los Promitentes compradores y los proveedores a quienes aún no se les ha cancelado.

3. DOCUMENTALES

Anexamos toda la prueba documental anunciado en los hechos, así:

Anexo	Contiene
1	Certificado Cámara de Comercio UPL
2	Certificado Cámara de Comercio Movinco
3	Escritura 2.093 Compraventa de UPL a Silvia Elena Maya
4	Licencia de construcción
5	Permiso de Ventas
6	Solicitud de Créditos y avaluó de la Torre Norte.
7	Informe de costos y gastos ejecutados en el proyecto
8	Carta de remisoria de documentos de Septiembre 28 de 2009 y correo electrónico
9	Actas. Programación de Obra, factibilidad del proyecto y extra prima
10	Contrato de transacción promitentes compradores

	Torre Norte que continuaron en el negocio junto con las actas de las reuniones.
11	Contrato de transacción promitentes compradores Torre Sur que continuaron en el negocio junto con las actas de las reuniones.
12	Contrato de transacción de promitentes compradores desistiendo del negocio
13	Estructuración financiera del negocio
14	Compraventa proyecto urbanístico y constructivo
15	Escritura de Venta a Movinco
16	Cartas de los Promitentes compradores informando sobre le estado actual y la reclamación que hacen de las mismas.
17	Cartas de los proveedores informando sobre le estado actual y la reclamación que hacen de las mismas.
18	Requerimiento a Movinco para que cumpla con lo convenido.
19	Respuesta de Movinco al reguerimiento.

4. MEDIANTE OFICIO

a. A la fiscalía para que certifique sobre las investigaciones penales adelantadas en contra de Unión Profesional S.A.S. y los representantes Andres Felipe Henao Arango, Hernando de Jesus Henao Velasquez, Juan Carlos Gómez Jiménez y Maria Victoria Arango después del 9 de noviembre del año 2009, con ocasión de la negociación por los inmuebles ubicados en Jardines de la Floresta, indicando el delito que se les imputa, el nombre del denunciante y el estado del proceso.

b. Al juzgado Veintiuno Penal Municipal para que certifique sobre las investigaciones penales adelantadas en contra de Unión Profesional S.A.S. y los representantes Andrés Felipe Henao Arango, Hernando de Jesús Henao Velásquez, Juan Carlos Gómez Jiménez y María Victoria Arango después del 9 de noviembre del año 2009, con ocasión de la negociación por los inmuebles ubicados en Jardines de la Floresta, indicando el delito que se les imputa, el nombre del denunciante y el estado del proceso.

c. Al Juzgado Civil Municipal de Envigado para que certifique si en ese proceso se ha adelantado un proceso ejecutivo que allí se adelanta en contra de UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., anexando copia de los documentos que sirven de recaudo ejecutivo, indicando la fecha de iniciación del proceso y del mandamiento ejecutivo, así como el estado del mismo actualmente.

5. DICTAMEN PERICIAL E INSPECCIÓN JUDICIAL

Se servirá designar uno o más expertos en la materia con los siguientes objetivos o finalidades:

1. Que establezca si entre el precio de venta y el valor real de venta se presenta una diferencia, indicando cuanto beneficio ha obtenido MOVINCO de esa diferencia, teniendo en cuenta lo realmente pagado hasta la fecha y los mayores valores recibidos por la extra prima convenida con los promitentes compradores. Así mismo, se servirá indicar cual sería el plazo máximo para ejecutar y terminar la obra. Igualmente indicará si los desembolsos realizados por MOVINCO para asumir los costos y gastos de la obra fueron con recursos propios o con recursos de los promitentes compradores. Indicará cuanto dinero recibió de los promitentes compradores, y si con estos recursos era suficiente para terminar el proyecto.

2. Este mismo perito, se servirá establecer cuanto es la utilidad esperada del proyecto, teniendo en cuenta las nuevas variables introducidas a las promesas de venta, si la obra se hubiera ejecutado dentro de los términos establecidos.

3. El mismo perito deberá establecer si los recursos pendientes de cancelar por los promitentes compradores, incluido el valor de la extra prima fueron o no cancelados a MOVINCO, informando el monto de dichos recaudos y las épocas en que fueron cancelados.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

De UNION PROFESIONAL S.A.S., Carrera 42 A Nro. 67 A – 104 Itagüí. Teléfono 448 56 79. Juan David García Pérez. 4487538 cel: 3004635699. Jhoana Vallo

De los apoderados de UNION PROFESIONAL S.A.S., es la carrera 43 A Nro. 1 Sur – 100, Edificio Sudameris, oficina 905.

De MOVINCO S.A.S. Calle 36 Sur Nro. 35 – 46 de Envigado. Teléfono 332 57 07

OFICINA JUDICIAL DE MEDELLÍN
Christian D Gallego
26 JUN 2012
208017 5893
C.C. ... Folio ...
Traslados ... Firma ...

Cordialmente,

ELKIN RODRIGO ARISTIZABAL PINEDA
C.C. 71.610.381 de Medellín
T.P. Nro. 52.178

CHRISTIAN DAVID GALLEGO G.
C.C. 1.020.414.932 de Bello
T.P. Nro. 208.017

UNION PROFESIONAL S.A.S.
NIT: 900.131.839-9

Medellín, Julio 30 de 2015

Doctor
MAURICO VILLEGAS PELAEZ
Representante Legal
MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S
MOVINCO S.A.S
Ciudad

ASUNTO: **Deuda Sra. Silva Maya**

Respetado Señor

En comunicaciones enviadas a usted los días 12 de Septiembre de 2013 y 16 de Febrero de 2015, a solicitud suya, enviamos autorización para que con ocasión del Contrato de Promesa de Compraventa del Proyecto Urbanístico y Constructivo ubicado en la Calle 44C #91 54, denominado Jardines de la Floresta, suscrito entre **UNION PROFESIONAL SAS Y MOVINCO LIMITADA,** celebrado el día 6 de Noviembre de 2009, se le entregara el pago de **Sesenta millones de pesos ($60.000.000),** a nombre de la señora **Silvia Maya, con cc#21.359.415,** como abono a las obligaciones por ustedes contraídas en el mencionado contrato, dado que usted nos manifestó a nosotros y a la señora Silvia Maya, que requería de dicha autorización para usted desembolsarle ese dinero.

El día de hoy la señora Maya se presenta nuevamente a nuestras oficinas manifestando que a la fecha usted no le ha entregado ningún dinero, somos reiterativos en informarle a usted que esta es

una deuda contraída con la citada señora y que usted se comprometió a pagar desde esa fecha, es por eso que hoy enviamos esta comunicación con el fin de que se proceda de manera inmediata con el pago y evitar así el cargo de más intereses, que junto a la deuda al día de hoy suman $81.789.720, es decir ha aumentado en la suma de $21.789.720, en perjuicio de nuestros intereses y pecunio.

Cualquier inquietud gustosamente será suministrada.

Atentamente,

Union Profesional Limitada
NIT.900.131.839-9

JUAN CARLOS GOMEZ J.
CC#98.547.589

HERNANDO HENAO VELASQUEZ
CC#70.040.144

CUENTA DE COBRO

UNION PROFESIONA S.A.S. (HERNANDO HENAO Y JUAN CARLOS GOMEZ)

NIT 900.131.839-9

DEBE A

LA SEÑORA SILVIA MAYA V. LA SUMA DE 81.789.720 OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M.L.

POR LOS SIGUIENTES CONCEPTOS

UN PAGARE POR $ 33.000.000

DOS CUARTOS ULITES $ 8.000.000

AREAS NO RECONOCIDAS EN UNO DE LOS APARTAMENTOS $ 11.112.500

GASTOS DE NOTARIA PENDIENTES DE PAGO $ 839.064

GASTOS DE NOTARIA PARQUEADERO No.81$ 158.156

LOS INTERESES VENCIDOS DEL AÑO 2011, 2012, 2013 Y 2014 (A JULIO 31 DE 2015) $ 31.680.000

ABONO 30 DE MARZO DE 2012 $ 3.000.000

TOTAL ADEUDADO A SILVIA MAYA VELEZ $ 81.789.720 OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M.L.

ATENTAMENTE,

Silvia Maya V.

SILVIA MAYA V.

C.C. 21.359.415 DE MEDELLIN

Union Profesional Unidada
NIT.900.131.839-9

Recibí: Johana Uribe Julio 31-2015

Medellín
todos por la vida

RESOLUCIÓN No. 142
Medellín, 14 de enero de 2014

"Por medio de la cual se fija un debido cobrar"

La Subsecretaria de Ingresos, en uso de las facultades legales en especial las consagradas en el Acuerdo 064 de 2012, y demás normas que rigen sobre la materia y,

CONSIDERANDO

1. Que el contribuyente MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORE con identificación tributaria 800.197.837 ubicado en la dirección CL S 036 035 046 00201, es responsable del pago de obligaciones urbanísticas en esta jurisdicción, por el proyecto aprobado mediante licencia de construcción C4-1881 de 2009 de la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 33901.

2. Que el derecho a urbanizar y construir con miras a la densificación del territorio genera obligaciones urbanísticas que el interesado debe asumir, toda vez que la población lo requiere para su desarrollo y calidad de vida, las cuales podrán compensarse en dinero según lo establece el Acuerdo 46 de 2006 – Artículos 324, 327 y 332 y demás normas que regulan la materia.

Alcaldía de Medellín

3. El total adeudado por obligaciones urbanísticas y recargos a la fecha equivale a la suma de $302.281.250 (TRESCIENTOS DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE), discriminado así:

Objeto Contrato	Vigencia	Impuesto	Sanciones	Intereses por mora	Total
-	2012	$302.281.250	-	-	$302.281.250

4. Que las sumas indicadas y por las vigencias detalladas son actualmente exigibles y corresponden a la liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas, intereses de mora y sanciones cuando estos procedan según lo previsto en el Acuerdo64 de 2012, que han sido dejados de pagar.

Por lo expuesto,

Medellín
todos por la vida

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Fijar el debido cobrar por valor de $302.281.250 (TRESCIENTOS DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE), a MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORE con identificación tributaria 800.197.837 ubicado en la dirección CL S 036 035 046 00201, por concepto de Obligaciones Urbanísticas, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta resolución, suma que deberá ser cancelada en la Tesorería de Rentas, ajustándose a los avalúos actualizados por metro cuadrado para suelo urbanizado y construcción que para tal efecto fije la Subdirección de Catastro.

ARTÍCULO SEGUNDO. Ordenar el ajuste en el debido cobrar de las Obligaciones Urbanísticas.

ARTICULO TERCERO. Informar a MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORE con identificación tributaria 800.197.837 que contra la presente Resolución, procede el Recurso de reconsideración, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 143 del Decreto Municipal 1018 del 4 de junio de 2013, el cual debe interponerse por escrito ante la Subsecretaría de Ingresos, dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del presente acto administrativo, y con el lleno de los requisitos previstos en el Artículo 144 de la citada normatividad.

Alcaldía de Medellín

Notifíquese la presente resolución de conformidad con los artículos 17 al 22 del Decreto Municipal 1018 del 4 de junio de 2013 y los artículos 563 y 568 del Estatuto Tributario Nacional.

6 OCT 2014

ERIKA NAVARRETE GOMEZ
Subsecretaria de Ingresos

Proyectó: JUAN F. VALENCIA M.
Revisó: JAIME A. GIL MARÍN

DICTAMEN PERICIAL

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN DE MEDELLÍN

PROCESO: ORDINARIO
RADICADO: 05001-31-03-010-2012-00523-00
DEMANDANTE: UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.
DEMANDADO: MOVINCO S.A.S.
ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

PERITO EXPERTA FINANCIERA
ANA ISABEL VAHOS LOPERA

PRECIO VENTA Y VALOR REAL DE LA VENTA
BENEFICIO DE MOVINCO EN EL PROYECTO JARDINES DE LA FLORESTA

MEDELLÍN
2017

Tabla de contenido

1 OBJETO 4

2 METODOLOGIA 4

3 FASE DE NEGOCIACIÓN 4

3.1 ANTECEDENTES DEL CONTRATO 4

3.2 CONCLUSIONES PARCIALES 6

4 FASE CONTRACTUAL 6

4.1 OBJETO DEL CONTRATO 6

4.2 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR 6

4.3 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR 7

4.4 PRECIO ACORDADO 8

4.5 FORMA DE PAGO 8

4.6 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR 8

4.7 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR 13

5 LO ORDENADO POR EL JUEZ 15

6 CONCLUSIONES - RESPUESTA AL DESPACHO. 16

6.1 El primer punto a resolver es el siguiente: 16

6.2 En el segundo punto se requiere: 18

6.3 El tercer y último aspecto a responder: 19

7 DOCUMENTOS ANALIZADOS 21

7.1 Documentos aportados por el despacho judicial (Copia del expediente) 21

7.2 Documentos analizados correspondientes al comprador del proyecto. 21

8 ANEXOS 24

8.1 Documentos soporte del informe, adicionales a los existentes en el expediente 24

1 OBJETO

El presente peritaje tiene por objeto dar respuesta al cuestionario ordenado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Descongestión de Medellín en el proceso de la referencia y en el marco del contrato llamado "COMPRAVENTA PROYECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO" "JARDINES DE LA FLORESTA" que tiene por objeto: *"...EL VENDEDOR* ***transfiere a título de venta a valor del COMPRADOR el derecho de propiedad que tiene sobre el PROYECTO CONSTRUCTIVO denominado "JARDINES DE LA FLORESTA"****, localizado en la calle 44C No. 91 – 54 de la Nomenclatura Urbana del Municipio de Medellín, con licencia de urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución No. C2-0357 del 2 de mayo de 2007 de la Curaduría Segunda de Medellín, modificada por las No. C2-0640 del 18 de noviembre de 2008 de la Curaduría Segunda de Medellín y 826 del 20 de mayo de 2009, de la Curaduría Cuarta de Medellín. El proyecto que se entrega en venta se desarrollará sobre el siguiente lote de terreno [...] El lote referido cuenta con matrícula inmobiliaria No. 01-33901.* ***Hace parte del proyecto entregado en venta, las mejoras del referido lote de terreno..."****,* celebrado entre UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. y MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES - MOVINCO S.A.S.

2 METODOLOGIA

Para atender el requerimiento del Señor Juez, se hace necesario acudir a los antecedentes del contrato, más concretamente a la fase de negociación, posteriormente abordaremos el contrato para determinar el alcance de las obligaciones y para finalizar verificaremos su estado.

Luego, previo análisis de la documentación correspondiente, se dará respuesta a todos y cada uno de los aspectos ordenados por el Despacho.

3 FASE DE NEGOCIACIÓN

3.1 ANTECEDENTES DEL CONTRATO

La sociedad UNION PROFESIONAL S.A.S, adquirió de las señoras SILVIA ELENA MAYA VÉLEZ y SILVIA ELENA GAVIRIA MAYA identificadas con las cédulas de ciudadanía Nos. 21.359.415 y 21.093.200 respectivamente, el inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, fracción de la América y en el 1º Danubio, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-33901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (*fl. 57*), Zona Sur, por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (***$350.000.000***) inmueble que para la época registraba un avalúo catastral total de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (***$345.900.000***), según escritura pública 2093 del 31 de julio de 2008, de la Notaría 21 del Círculo de Medellín.

Sobre el inmueble mencionado la sociedad UNION PROFESIONAL S.A.S. inició la construcción del proyecto urbanístico *"JARDINES DE LA FLORESTA"*.

Por las dificultades económicas y financieras, UNION PROFESIONAL S.A.S. contactó a la sociedad MONA Y VILLEGAS CONSTRUCTORES LIMITADA, MOVINCO LIMITADA hoy MOVINCO S.A.S, e inició negociaciones el 28 de septiembre de 2009.

Un primer ejercicio que indica las cifras del proyecto, se encuentra en el documento del 15 de diciembre de 2008 y que obra a folios 128 "CONTROL DE OBRA POR ACTIVIDAD X CLASIFICACIÓN", en el cual se informa que el costo total del proyecto, incluyendo el lote, es de CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (***4.294.253.480***) (*fl.132*) y a esa fecha se dice haber ejecutado obra por valor de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL SESENTA Y CINCO PESOS (***$2.432.350.065***)

En el segundo ejercicio, documento nombrado "COMPARATIVO FACTIBILIDAD FINANCIERA, COSTOS Y ÁREAS" del 23 de julio de 2009 (*fl. 133*), el costo total del proyecto ya era de SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (***$6.794.166.356***); con una ejecución por valor de CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS (***$4.284.585.187***), incluyendo el valor del lote.

En el primer documento el lote tiene asignado un valor de ***$295.184.832***, que corresponden al ***6,87%*** del costo total del proyecto. Ya para el mes de julio de 2009, siete meses más tarde, el lote estaba siendo apreciado en ***$1.020.000.000***, lo que indica que se valorizó en un ***345,55%***.

Comparado el valor de lo ejecutado, según el documento del 15 de diciembre de 2008, ***$2.432.350.065***, con el valor de venta del proyecto ***$3.780.000.000***, UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. hubiera tenido un saldo a favor de ***$1.347.649.935***, que corresponden al ***55,41%*** del costo del proyecto.

Realizada la misma operación con la información del documento del 23 de julio de 2009, tenemos que el valor de lo ejecutado ***$4.284.585.187***, comparado con el valor de la venta del proyecto ***$3.780.000.000***, arroja una diferencia de ***$504.585.187***, a favor de MOVINCO S.AS. a este cálculo debe restarse el mayor valor del lote ***$724.815.168*** (*Mientras el primero encuentra justificación en las escrituras de compra y venta del predio, el segundo no tiene soporte alguno*) el cálculo arroja una diferencia de ***$220.229.981***, a favor de UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.

El valor del lote se reporta en el proceso, según los documentos analizados con valores diferentes:

1.- $350.000.000. 31 de julio de 2008, valor de la compra realizada por UNION PROFESIONAL S.A.S. escritura 2093 de la Notaría 21 de Medellín. (*fl57 y ss*).

2.- *$295.184.832.* 15 de diciembre de 2008, "CONTROL DE OBRA POR ACTIVIDAD X CLASIFICACIÓN" (fl. 128 y ss).

3.- *$1.020.000.000.* 23 de julio de 2009, "COMPARATIVO FACTIBILIDAD FINANCIERA, COSTOS Y ÁREAS" (*fl.133 y ss*)

4.-*$286.000.000.* 18 de diciembre de 2009. Escritura pública 2.487 de la Notaría 13 de Medellín, UNION PROFESIONAL S.A.S. vende el lote a favor de MOVINCO S.A.S.

3.2 CONCLUSIONES PARCIALES

De acuerdo con el análisis anterior, llegamos a las siguientes conclusiones:

3.2.1 El valor del proyecto siempre fluctúo entre $4.294.253.480 y $6.794.166.356, en promedio ***$5.544.209.918***, con una ejecución entre los $2.432.350.065, y los $4.284.585.187, para un promedio de lo ejecutado de ***$3.358.467.626***.

3.2.2 El valor de la negociación ***$3.780.000.000*** es razonable en relación con el promedio del valor invertido y con el precio real del lote de terreno.

4 FASE CONTRACTUAL

4.1 OBJETO DEL CONTRATO

El objeto acordado por las partes en el contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO", es el siguiente:

"...OBJETO DEL CONTRATO: EL VENDEDOR transfiere a título de venta a favor del COMPRADOR el derecho de propiedad que tiene sobre el PROYECTO CONSTRUCTIVO denominado "JARDINES DE LA FLORESTA", localizado en la calle 44C No. 91 – 54 de la Nomenclatura Urbana del Municipio de Medellín, con Licencia de Urbanismo y construcción otorgada mediante Resolución No. C2-0357 del 2 de mayo de 2007 de la Curaduría Segunda de Medellín, modificada por las No. C2-0640 del 18 de noviembre de 2008 de la Curaduría Segunda de Medellín y 826 del 20 de mayo de 2009, de la curaduría Cuarta de Medellín. El proyecto que se entrega en venta se desarrollará sobre el siguiente lote de terreno: [...] El lote referido cuenta con la Matrícula Inmobiliaria No. 01 – 33901. Hace parte del proyecto entregado en venta, las mejoras del referido lote de terreno..."

Es claro que el objeto del contrato comprende el lote de terreno, las mejoras sobre éste realizadas y las respectivas licencias.

4.2 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

En el contrato UNION PROFESIONAL S.A.S. adquirió las siguientes obligaciones específicas:

4.2.1 "...Gestionar ante la Curaduría Cuarta de Medellín la modificación de la licencia urbanística y de construcción PROYECTO CONSTRUCTIVO denominado "JARDINES DE LA FLORESTA" a nombre de la sociedad "MOVINCO LIMITADA"..."

4.2.2 "...Aclarar lo relacionado con el área del lote ante las autoridades respectivas..."

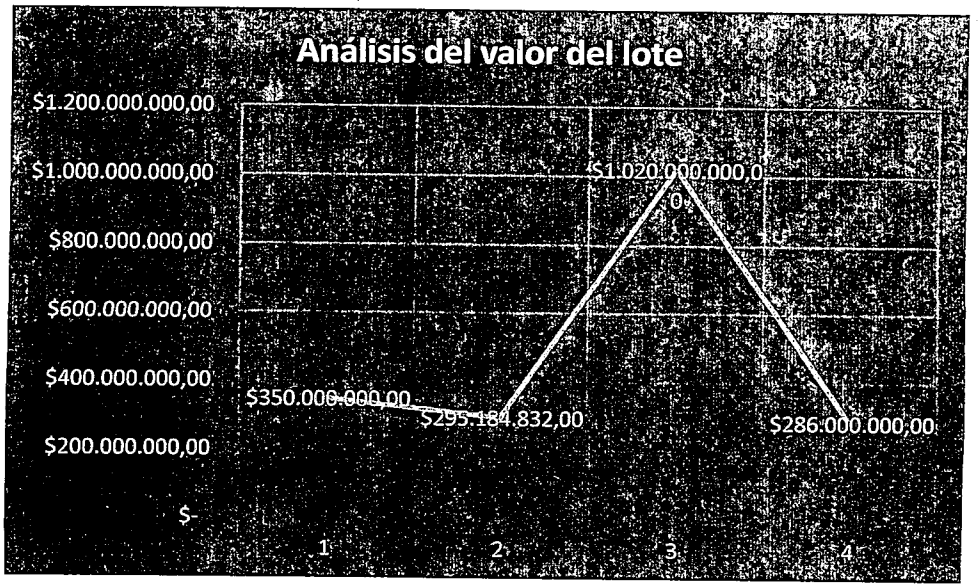
4.2.3 "...Suscribir la escritura pública de compraventa a nombre de la sociedad MOVINCO LIMITADA del lote de terreno donde se desarrolla el proyecto constructivo que en este documento se detalla, con sus respectivas mejoras. Para el cumplimiento de esta obligación, la escritura pública se elevará y protocolizará en la Notaría Trece del Círculo de Medellín, el día dieciocho (18) de diciembre de 2009, a las diez (10) am; o antes si las diligencias de desafectación del lote se gestionan en menor tiempo y las circunstancias lo permiten..."

4.2.4 "...Entregar el inventario de insumos y materiales existentes en las instalaciones donde se desarrolla el mencionado proyecto urbanístico..."

4.3 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Se destaca entre las obligaciones específicas a cargo del vendedor y por el asunto materia del experticio, la transcrita en el numeral 4.2.3. que corresponde a la tercera obligación contractual, la cual fue cumplida con la suscripción de la escritura pública 2.487 del 18 de diciembre de 2009 de la Notaría Trece de Medellín.

Es necesario insistir en la fluctuación que tuvo el valor del lote de terreno, no solo en las escrituras de venta correspondientes, sino en el proyecto (2008) y luego para la negociación (2009), para significar que entre el valor de compra del predio por parte de UNION PROFESIONAL S.A.S. y el valor de venta a MOVINCO S.A.S. es consistente.



4.4 PRECIO ACORDADO

Como se dijo en el capítulo anterior, el valor acordado por "*...el proyecto, el lote, sus mejoras y el inventario de insumos y materiales...*", fue de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (***$3.780.000.000***)

4.5 FORMA DE PAGO

La forma de pago fue pactada por las partes de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
1. "...EL COMPRADOR asume como recibidas las cuotas iniciales y demás pagos cancelados al VENDEDOR por los promitentes compradores del PROYECTO CONSTRUCTIVO denominado "JARDINES DE LA FLORESTA..." Anexo 1	$2.678.363.005
2. "...EL COMPRADOR se encargará de pagar a los acreedores del VENDEDOR (Proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios sus acreencias..."	$277.338.466
3. "...Al momento de suscribir el presente contrato EL COMPRADOR entregará al VENDEDOR en efectivo o en cheque..."	$150.000.000
4. "...En especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles que entregará EL COMPRADOR para que de ésta escoja EL VENDEDOR lo que le interese hasta por dicho monto..."	674.298.529
TOTAL	**$3.780.000.000**

4.6 CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Analizada la información suministrada por el Despacho y confrontada con la información de la sociedad demandada tenemos que el comprador, MOVINCO S.A.S. ha pagado por concepto del precio del contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO" "JARDINES DE LA FLORESTA", la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (***$3.864.205.250***), en relación con la obligación contractual de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (***$3.780.000.000***), lo cual arroja un saldo a favor del comprador de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (***$84.205.250***), según el análisis que se realiza en numerales siguientes de este documento.

No.	CONCEPTO	V/OBLIGACION	PAGADO	SALDO
1	Cuotas iniciales	$ 2.678.363.005,00	$ 2.108.336.929,00	$ 570.026.076,00
2	Pago a proveedores	$ 277.338.466,00	$ 197.011.151,00	$ 80.327.315,00
3	Efectivo	$ 150.000.000,00	$ 150.000.000,00	$ -
4	Especie	$ 674.298.529,00	$ 678.000.000,00	-$ 3.701.471,00
5	Otros pagos	$ -	$ 730.857.170,00	
	TOTAL	**$ 3.780.000.000,00**	**$ 3.864.205.250,00**	**-$ 84.205.250,00**

4.6.1 PROMESAS DE COMPRAVENTA.

De acuerdo con lo estipulado en el contrato MOVINCO S.A.S. asumió la siguiente obligación:

"...EL COMPRADOR asume como recibidas las cuotas iniciales y demás pagos cancelados al VENDEDOR por los promitentes compradores del PROYECTO CONSTRUCTIVO denominado "JARDINES DE LA FLORESTA", según relación que al presente se adjunta, distinguido como anexo 1. Por un valor de DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CINCO PESOS ($2.678.363.005)..."

Esta obligación se divide a la vez en tres partes:

TORRE NORTE	$ 1.418.893.918,00
TORRE SUR	$ 1.074.856.657,00
DESISTIERON	$ 184.612.430,00
TOTAL	**$ 2.678.363.005,00**

4.6.1.1 Torre Norte

A la Torre Norte corresponde una relación de 52 inmuebles por valor de $1.418.893.918, de los cuales no se devolvió la cuota de seis apartamentos por valor de $125.978.900, toda vez que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. dispuso de los recursos hasta superar el valor del negocio:

No.	APTO	ABONO
1	301	18.236.500,00
2	302	6.607.400,00
3	904	22.000.000,00
4	1004	18.360.000,00
5	1401	18.900.000,00
6	1701	41.875.000,00
	TOTAL	**$ 125.978.900,00**

4.6.1.2 Torre Sur

A la Torre Sur corresponde una relación de 45 inmuebles por valor de $1.074.856.657, de los cuales no se devolvió la cuota de quince apartamentos por valor de $328.194.426, toda vez que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. dispuso de los recursos hasta superar el valor del negocio:

No.	APTO	ABONO
1	305	$ 2.000.000,00
2	408	$ 18.700.000,00
3	505	$ 20.783.506,00
4	506	$ 14.000.000,00
5	508	$ 19.677.420,00
6	607	$ 17.600.000,00
7	706	$ 6.400.000,00
8	907	$ 10.800.000,00
9	908	$ 22.333.000,00
10	1005	$ 21.869.000,00
11	1008	$ 60.000.000,00
12	1105	$ 11.750.000,00
13	1108	$ 64.333.000,00
14	1205	$ 20.925.000,00
15	1207	$ 17.023.500,00
TOTAL		**$ 328.194.426,00**

4.6.1.3 Apartamentos desistidos

Los apartamentos desistidos corresponde una relación de 13 inmuebles por valor de $184.612.430, de los cuales no se devolvió la cuota de nueve apartamentos por valor de $115.852.750,00 , toda vez que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. dispuso de los recursos hasta superar el valor del negocio:

No.	ABONO
1	$ 16.168.500,00
2	$ 16.785.000,00
3	$ 16.000.000,00
4	$ 34.000.000,00
5	$ 5.000.000,00
6	$ 2.000.000,00
7	$ 14.739.250,00
8	$ 3.280.000,00
9	$ 7.880.000,00
TOTAL	**$ 115.852.750,00**

4.6.2 PAGO A PROVEEDORES

La segunda partida del pago, se estipuló de la siguiente manera:

"...EL COMPRADOR se encargará de pagar a los acreedores del VENDEDOR (Proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios sus acreencias por la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS ($277.338.466) detalladas en documento anexo, que se distinguirá con el número 2. En este caso, el COMPRADOR negociará con los acreedores del VENDEDOR las acreencias y reembolsará a éste el 50% del descuento obtenido, dejando el nombre de UNION PROFESIONAL S.A.S. con buena calificación crediticia para futuras negociaciones con éstos..."

Del valor original de la obligación $277.338.466, se pagó la suma de $197.011.151. quedando un saldo pendiente por valor de $80.327.315, según el siguiente cuadro.

Por escrito del 22 septiembre del 2010, UNION PROFESIONAL S.A.S contra ordenó el pago correspondiente a los señores Fulton Mosquera, Jairo Tuberquia, Carlos Cartagena y Wilson Serna, por la suma $ 33.058.878.

No se cubrió el valor inicialmente pactado toda vez que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. dispuso de los recursos de una manera diferente hasta superar el valor del negocio:

No.	COMP	FECHA	BENEFICIARIO	VALOR	PAGADO	SALDO
1			FERRETIENDAS	$ 7.815.264,00		$ 7.815.264,00
2			AGREGADOS SAN JAVIER	$ 7.773.828,00		$ 7.773.828,00
3	7653	30-nov-11	SERNALUMINIOS	$ 7.739.227,00	$ 8.305.832,00	-$ 566.605,00
4			HIERRO HB	$ 4.806.342,00		$ 4.806.342,00
5			METALICAS LA ESPERANZA	$ 3.880.000,00		$ 3.880.000,00
6			HIERROS DE OCCIDENTE	$ 2.724.975,00		$ 2.724.975,00
7			C.O.SEGURIFER S.A.	$ 2.709.746,00		$ 2.709.746,00
8			CANTERA LA ESMERALDA	$ 2.648.446,00		$ 2.648.446,00
9			INGECONCRETO LTDA	$ 2.059.624,00		$ 2.059.624,00
10			ACUAMETRO	$ 1.349.875,00		$ 1.349.875,00
11	6403	25-mar-10	MUNICIPIO DE MEDELLIN	$ 2.611.772,00	$ 3.917.658,00	-$ 1.305.886,00
12	6558	10-may-10	EUROLIF	$110.468.000,00	$146.085.172,00	-$35.617.172,00
13			HOMCENTER	$ 30.000.000,00		$30.000.000,00
14			ADRIANA MARIA SUAREZ	$ 18.990.000,00		$18.990.000,00
15	6461	05-abr-10	PRODUCTOS BRONCO	$ 38.702.489,00	$ 38.702.489,00	$ -
16			FULTON MOSQUERA	$ 14.442.993,00		$14.442.993,00
17			JAIRO TUBERQUIA	$ 11.489.606,00		$11.489.606,00
18			CARLOS CARTAGENA	$ 3.851.243,00		$ 3.851.243,00
19			WILSON SERNA	$ 3.275.036,00		$ 3.275.036,00
			TOTAL	**$277.338.466,00**	**$197.011.151,00**	**$80.327.315,00**

4.6.3 PAGO EN EFECTIVO

La tercera partida del pago fue asumida de la siguiente manera:

"...Al momento de suscribir el presente contrato EL COMPRADOR entregará al VENDEDOR en efectivo o en cheque, la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($150.000.000)..."

Se verificaron los comprobantes de pago Nos. 6200 del 21 de octubre de 2009 por valor de ***$20.000.000***; y el comprobante de pago No. 6236 del 6 de noviembre del mismo año por valor de ***$130.000.000*** con los cuales se pudo verificar el pago en efectivo.

4.6.4 PAGO EN ESPECIE

En la forma de pago, a cargo del MOVINCO S.A.S. se acordó:

"...SESICIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS ($674.298.529) En especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles que entregará EL COMPRADOR para que de ésta escoja EL VENDEDOR lo que le interese hasta por dicho monto..."

Para cumplir esta obligación, se entregaron dos bienes por valor de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ($678.000.000) según el siguiente detalle:

OMPROBANT	FECHA	BIENES	VALOR
6240	11-nov-09	VEHICULO BMW ENTREGADO	$120.000.000,00
		APTO 1112 CATAY	$558.000.000,00
			$678.000.000,00

Así las cosas, queda un saldo a favor de MOVINCO S.A.S. por valor de ***$3.701.471***.

4.6.5 OTROS PAGOS

Por indicaciones directas y escritas de UNION PROFESIONAL S.A.S. se realizaron desembolsos, pagos de obligaciones y se asumieron obligaciones que no hacen parte del acuerdo inicial, razón por la cual los ***$3.780.000.000*** fueron pagados de manera diferente. De esta manera UNION PROFESIONAL S.A.S. modificó la forma de pago inicialmente pactada.

Estos pagos por otros conceptos, ascienden a la suma de ***$730.857.170***, los cuales pasamos a desglosar.

4.6.5.1 Apartamentos entregados por orden de UNION PROFESIONAL S.A.S.

Por indicaciones de UNION PROFESIONAL S.A.S. se entregaron nueve apartamentos que tenían un saldo pendiente por pagar por valor de TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS (***$318.150.181***).

No.	APTO	SALDO
1	501	$ 42.262.600,00
2	1603	$ 96.977.500,00
3	1002	$ 13.751.250,00
4	702	$ 53.905.000,00
5	1704	$ 32.190.000,00
6	1602	$ 55.155.000,00
7	708	$ 8.363.290,00
8	808	$ 8.363.290,00
9	801	$ 7.182.251,00
TOTAL		**$ 318.150.181,00**

4.6.5.2 Otros valores

Se realizaron pagos y asumieron obligaciones que no estaban comprendidas en la forma de pago por valor de CUATROCIENTOS DOCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (***$412.706.989***), así:

DOCUMENTO	No	FECHA	VALOR
Resolución (*Obligaciones urbanísticas*)	142	14-01-14	$ 302.281.250,00
Comp Egreso	6335	22-12-09	$ 4.581.857,00
Comp Egreso	6660	30-06-10	$ 9.087.389,00
Comp Egreso	6356	09-02-10	$ 4.000.000,00
Comp Egreso	6334	22-12-09	$ 2.120.125,00
Comp Egreso	6286	02-12-09	$ 8.000.000,00
Comp Egreso	6247	11-11-09	$ 1.000.000,00
Comp Egreso	7683	12-12-11	$ 13.000.000,00
Comp Egreso	6949	19-11-10	$ 34.934.897,00
Documento del acreedor (*Manuscrito*)			$ 30.000.000,00
Diferencia valor apartamento Katay			$ 3.701.471,00
			$ 412.706.989,00

4.7 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

No existe plazo o condición que haya sido pactado por las partes en términos generales, solo para algunas obligaciones se estipula el plazo o la condición correspondiente.

4.7.1 Pagar el precio del presente contrato

De acuerdo con lo tratado en los numerales 4.5. y 4.6. de este documento, se constató el pago de la suma de la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (***$3.864.205.250***), en relación con la obligación contractual de TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS

(***$3.780.000.000***), lo cual arroja un saldo a favor del comprador de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (***$84.205.250***).por la "COMPRAVENTA PROYECTO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO" "JARDINES DE LA FLORESTA".

La forma de pago se divide en cuatro:

1) Se asumen los pagos realizados por los promitentes compradores los cuales se analizaran en los numerales 4.7.3., 4.7.4. y 4.7.5. de este informe.
2) El pago a proveedores, se analizó en el numeral 4.6.2. y volveremos a analizarlo en el numeral 4.7.2.
3) Pago en efectivo de $150.000.000, obligación que fue sometida a **plazo**, y en relación con la cual se verificó el pago de ***$150.000.000***.
4) Pago en especie, se verificó el pago de bienes por valor de ***$678.000.000***. quedando un saldo a favor de MOVINCO S.A.S. de ***$3.701.471***.

4.7.2 Reembolsar el 50% de descuento que obtenga al momento de negociar las acreencias que el VENDEDOR tenía con proveedores de materiales y suministros y contratos de prestación de servicios para el proyecto constructivo mencionado en este contrato.

No se evidenció descuento alguno en el pago a proveedores, por el contrario se pudo verificar que el pago de las obligaciones fue superior, en algunos casos, al relacionado en el anexo 2 del contrato.

4.7.3 Suscribir nuevo compromiso de compraventa con los promitentes compradores que habían celebrado contrato de promesa de compraventa con UNION PROFESIONAL S.A.S., teniendo en cuenta los dineros pagados por estos hasta la fecha, a la mencionada sociedad; teniendo como fecha límite para suscribirlas el día viernes 13 de noviembre de 2009.

Ni de este acuerdo, ni de los anteriores se desprende que se haya pactado una ***extraprima*** o mayor valor del metro cuadrado para los promitentes compradores que suscribieran la nueva promesa de compraventa con MOVINCO S.A.S.

4.7.4 "...Devolver el dinero pagado por los promitentes compradores que celebraron contrato de promesa de compraventa con UNION PROFESIONAL S.A.S., sin reconocer interés alguno si estos deciden dar por terminado el contrato de promesa de compraventa que habían celebrado con UNION PROFESIONAL S.A.S. Dicho dinero se entregará al momento en que el apartamento promedito en venta sea vendido nuevamente..."

El cumplimiento de esta obligación se dio hasta que MOVINCO S.A.S. asumió obligaciones que exceden el valor del contrato (***$3.780.000.00***) por indicaciones directas de UNION PROFESIONAL S.A.S.

4.7.5 "...En caso de no ser aceptado por el promitente comprador suscribir con MOVINCO LIMITADA (COMPRADOR EN ESTE CONTRATO) nuevo contrato de promesa de compraventa o la devolución del dinero pagado bajo las condiciones arriba señaladas, éste devolverá el monto de lo pagado por dicho cliente a UNION PROFESIONAL S.A.S. con el fin de atender las reclamaciones directas o jurídicas que éste realice a UNION PROFESIONAL S.A.S..."

UNION PROFESIONAL S.A.S. impartió precisas instrucciones a MOVINCO S.A.S. disponiendo de inmuebles que incluso aparecían en la relación de promesas de compraventa (Anexo 1. del contrato) superando el valor del negocio (***$3.780.000.00***).

4.7.6 Realizar todos los trámites notariales y los que sean necesarios para gravar el lote y sus mejoras entregadas en venta con régimen de propiedad horizontal.

Esta obligación ya se encuentra cumplida lo que ha permitido la escrituración de los inmuebles a los compradores.

5 LO ORDENADO POR EL JUEZ

Por auto del 1 de noviembre de 2015, el Juez Cuarto Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, ordenó la práctica de las siguientes pruebas dentro del proceso 05-001-31-03-010-2012-00523-00:

> *"...PRUEBA PERICIAL (Fl. 18 C1): Se nombra como perito experto financiero [...]. Para que:*
>
> *Establezca si entre el precio de venta y el valor real de la venta se presenta una diferencia, indicando cuánto beneficio ha obtenido MOVINCO de esa diferencia, teniendo en cuenta lo realmente pagado hasta la fecha y los mayores valores recibidos por la extra prima convenida con los promitentes compradores. Así mismo, se servirá indicar cuál sería el plazo máximo para ejecutar y terminar la obra. Igualmente indicará si los desembolsos realizados por MOVINCO para asumir los costos y gastos de la obra fueron con recursos propios o con recursos de los promitentes compradores. Indicará cuánto dinero recibió de los promitentes compradores, y si con estos recursos era suficiente para terminar el proyecto.*
>
> *Se servirá establecer cuanto es la utilidad esperada del proyecto, teniendo en cuenta las nuevas variables introducidas a las promesas de compraventa, si la obra se hubiera ejecutado dentro de los términos establecidos.*
>
> *Deberá establecer si los recursos pendientes de cancelar por los promitentes compradores, incluido el valor de la extra prima fueron o no cancelados a MOVINCO, informando el monto de dichos recaudos y las épocas en que fueron cancelados. (cfr. fl18 C1)..."*

6 CONCLUSIONES - RESPUESTA AL DESPACHO.

6.1 El primer punto a resolver es el siguiente:

"...Establezca si entre el precio de venta y el valor real de la venta se presenta una diferencia, indicando cuánto beneficio ha obtenido MOVINCO de esa diferencia, teniendo en cuenta lo realmente pagado hasta la fecha y los mayores valores recibidos por la extra prima convenida con los promitentes compradores. Así mismo, se servirá indicar cuál sería el plazo máximo para ejecutar y terminar la obra. Igualmente indicará si los desembolsos realizados por MOVINCO para asumir los costos y gastos de la obra fueron con recursos propios o con recursos de los promitentes compradores. Indicará cuánto dinero recibió de los promitentes compradores, y si con estos recursos era suficiente para terminar el proyecto..."

Dentro de este punto existen a su vez aspectos que pasaremos a resolver separadamente para una mejor comprensión.

6.1.1 "...Establezca si entre el precio de venta y el valor real de la venta se presenta una diferencia, indicando cuánto beneficio ha obtenido MOVINCO de esa diferencia, teniendo en cuenta lo realmente pagado hasta la fecha y los mayores valores recibidos por la extra prima convenida con los promitentes compradores..."

6.1.1.1 Diferencia entre el precio de venta y el valor real de la venta.

Para diciembre 15 de 2008, el valor total del proyecto se calculó en CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (***$4.294.253.480***), incluyendo el valor del lote, sin que conste modificación alguna en las cantidades de obra, ni en el presupuesto, este mismo proyecto para el 23 de julio de 2009, se estimó en SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (***$6.794.166.356***); lo que representa un incremento del 58,22% en aproximadamente siete meses, dado lo anterior no se presenta lógica alguna en que un proyecto pueda presentar una variación del más del 50% en menos de un año, por lo que este incremento se atribuye a la especulación del vendedor para lograr un buen precio de venta.

El valor costo promedio del proyecto es de $5.544.209.918

El monto de lo ejecutado, incluyendo el valor del lote, a diciembre 15 de 2008, era de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL SESENTA Y CINCO PESOS (***$2.432.350.065***) y en aproximadamente 7 meses, el 23 de julio de 2009, este valor se reporta en CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS (***$4.284.585.187***), se incrementó en un 76,16% .

Una ejecución de ***$4.284.585.187***, en relación con un presupuesto inicial de ***4.294.253.480*** nos indica que el proyecto estaría ejecutado en un 98,8%, es decir, UNION PROFESIONAL S.A.S no hubiera tenido ninguna crisis financiera que lo llevara a vender el proyecto.

El valor promedio del lote, históricamente es de ***$ 310.394.944***, salvo el valor estimado de ***$1.020.000.000*** previo a la negociación que hace parte de la especulación que llevó a incrementar el costo del proyecto en esa única ocasión.

1.- $350.000.000. 31 de julio de 2008, valor de la compra realizada por UNION PROFESIONAL S.A.S. escritura 2093 de la Notaría 21 de Medellín. (fl57 y ss).

2.- $295.184.832. 15 de diciembre de 2008, "CONTROL DE OBRA POR ACTIVIDAD X CLASIFICACIÓN" (fl. 128 y ss).

3.- $1.020.000.000. 23 de julio de 2009, "COMPARATIVO FACTIBILIDAD FINANCIERA, COSTOS Y ÁREAS" (fl.133 y ss)

4.-$286.000.000. 18 de diciembre de 2009. Escritura pública 2.487 de la Notaría 13 de Medellín, UNION PROFESIONAL S.A.S. vende el lote a favor de MOVINCO S.A.S.

Entre el valor de venta y el valor real no existe diferencia alguna, el valor de venta es el que aparece en el documento titulado "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO" "JARDINES DE LA FLORESTA, siendo este el único y el real valor de venta del proyecto, por lo tanto no existe parámetro para establecer diferencia. En conclusión el valor de ***$3.780.000.000*** pagado por el proyecto, estuvo acorde con los costos y la ejecución del mismo dentro del marco de la libre negociación por la partes.

6.1.1.2 Beneficio obtenido por la diferencia

Al no existir diferencia entre el valor de venta y el valor real de la venta, los cuales coinciden, no existe beneficio.

6.1.1.3 Extra prima

El concepto de extra prima no corresponde al contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO", ni a ninguno de sus anexos, por lo tanto se hará caso omiso a esta referencia.

6.1.2 "...Así mismo, se servirá indicar cuál sería el plazo máximo para ejecutar y terminar la obra..."

En el contrato denominado "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUTIVO" celebrado entre UNION PROFESIONAL S.A.S y MOVINCO S.A.S, no se pactó termino alguno para ejecutar la obra por parte de MOVINCO S.A.S.

6.1.3 "...Igualmente indicará si los desembolsos realizados por MOVINCO para asumir los costos y gastos de la obra fueron con recursos propios o con recursos de los promitentes compradores..."

Realizado el análisis económico financiero al momento de la negociación, se tiene que de acuerdo a las cifras históricas MOVINCO hizo la inversión para terminar de ejecutar la obra, la cual no podía financiarse con los recursos de promitentes compradores puesto que las cuotas iniciales, según la información suministrada por el Despacho en la copia del expediente, ya habían sido invertidos por parte de UNION PROFESIONAL S.A.S, y el valor restante solamente sería desembolsado por parte de los promitentes compradores una vez les fuera entregado el apartamento debidamente terminado, saldo que pagarían los promitentes compradores bien con recursos propios o con recursos del crédito, en este último caso el flujo de caja hacía el proyecto se demoraría más teniendo en cuenta las exigencias de las entidades financieras.

Revisando el balance general de los años 2010, 2011 , 2012 y 2013 claramente se evidencian las operaciones crédito realizadas por MOVINCO S.A.S, donde en 2010 se financia por medio de socios por un valor de $745.944.134, en el año 2012 hace uso de tres operaciones de crédito con los Bancos Colpatria, Bancolombia y Banco Agrario por valor de $1.454.899.322, $247.728.621 y $35.057.657 respectivamente y en el año 2013 se financia con CONALTURA por un valor de $700.000.0000; para un total de $3.183.629.734.

En conclusión los desembolsos realizados por MOVINCO para asumir los costos y gastos de la obra fueron con recursos propios y no de los promitentes compradores.

6.1.4 Indicará cuánto dinero recibió de los promitentes compradores, y si con estos recursos era suficiente para terminar el proyecto.

MOVINCO comienza a percibir ingresos finalizando el año 2011.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
INGRESOS	$-	$-	$503.909.601	$1.449.636.315	$1.141.850.096	$1.826.417.380	$-	$-

6.2 En el segundo punto se requiere:

"...Se servirá establecer cuanto es la utilidad esperada del proyecto, teniendo en cuenta las nuevas variables introducidas a las promesas de compraventa, si la obra se hubiera ejecutado dentro de los términos establecidos..."

6.2.1 Utilidad esperada del proyecto.

De acuerdo al folio 135, la utilidad esperada es $458.932.514, pero el riesgo a partir de la compra del proyecto, corresponde a MOVINCO S.A.S.

6.2.2 Variables introducidas a las promesas de compraventa.

En el contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO" no se acordó introducir ninguna variable a las promesas de compraventa, solamente se acordó, entre las obligaciones del comprador: *"3. suscribir un nuevo compromiso de compraventa con los promitentes compradores que habían celebrado contrato de promesa de compraventa con UNION PROFESIONAL S.A.S, teniendo en cuenta los dineros pagados por estos hasta la fecha, a la mencionada sociedad; teniendo como fecha límite para suscribirlas el día viernes 13 de noviembre de 2009..."*

6.2.3 Términos establecidos para la ejecución de la obra

Revisado el contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO" y sus anexos se establece que no se pactó término alguno para la ejecución de la obra.

6.3 El tercer y último aspecto a responder:

"...Deberá establecer si los recursos pendientes de cancelar por los promitentes compradores, incluido el valor de la extra prima fueron o no cancelados a MOVINCO, informando el monto de dichos recaudos y las épocas en que fueron cancelados. (cfr. fl18 C1)...

6.3.1 Recursos pendientes por cancelar (Promitentes Compradores)

Los recursos pendientes por cancelar provenientes de los promitentes compradores fueron cancelados una vez se les escrituró el apartamento o cuando la entidad financiera correspondiente hiciera el desembolso.

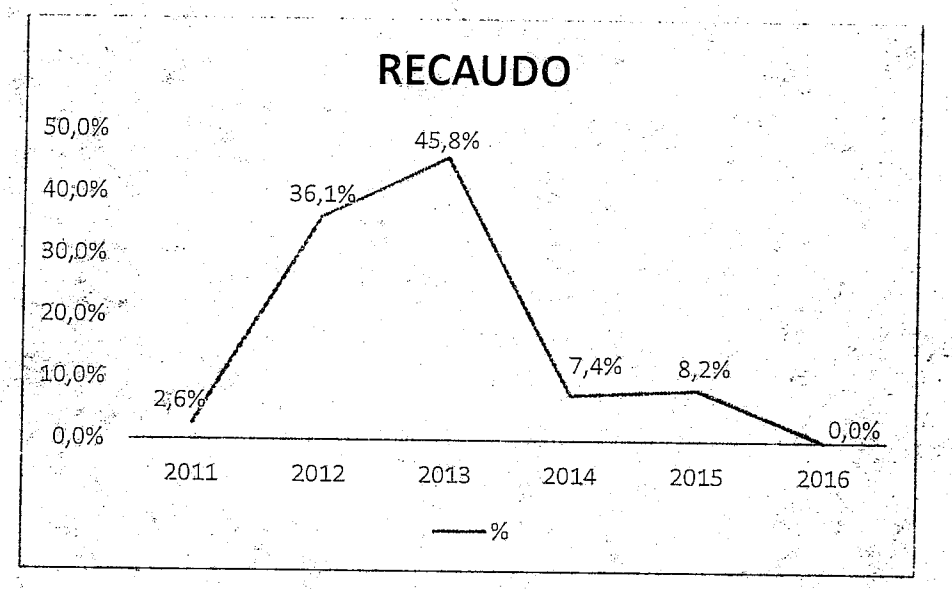
6.3.2 Extra prima

El concepto de extra prima no corresponde al contrato "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO", ni a ninguno de sus anexos, por lo tanto se hará caso omiso a esta referencia.

6.3.3 Recaudos – Periodicidad.

A diferencia de las cifras reportadas en el numeral 6.1.4. que corresponden a los valores causados en la contabilidad, el flujo de efectivo se comportó de la siguiente manera

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
RECAUDOS	$ 21.000.000	$ 294.000.000	$ 373.000.000	60.000.000	$ 67.000.000	$ -
%	2,6%	36,1%	45,8%	7,4%	8,2%	0,0%


RECAUDO
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
2,6%
36,1%
45,8%
7,4%
8,2%
0,0%
2011
2012
2013
2014
2015
2016
%

7 DOCUMENTOS ANALIZADOS

7.1 Documentos aportados por el despacho judicial (Copia del expediente)

7.1.1 Demanda (fl. 1 – 18)

7.1.2 Respuesta a la demanda (fl. 556 y SS)

7.1.3 Escritura pública 2093 del 31 de julio de 2008 (fl. 57 – 59)

7.1.4 Control de obra por actividad X clasificación (Fl. 128 – 132)

7.1.5 Comparativo factibilidad financiera, costos y áreas a julio 23 de 2009.(fl.133)

7.1.6 Proyecto Jardines de la Floresta (fl.144)

7.1.7 Escritura pública 2.487 de la Notaría 13 de Medellín del 18 de diciembre de 2009.

7.2 Documentos analizados correspondientes al comprador del proyecto.

7.2.1 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2009.

7.2.2 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2010.

7.2.3 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2011.

7.2.4 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2012.

7.2.5 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2013.

7.2.6 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2014.

7.2.7 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2015.

7.2.8 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2016.

7.2.9 Estado de resultados Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2009.

7.2.10 Estado de resultados Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2014.

7.2.11 Estado de resultados Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2016.

7.2.12 Detalle del crédito del banco de Bogotá

7.2.13 Certificado COLPATRIA 20 de septiembre de 2011

7.2.14 Certificado COLPATRIA 11 de noviembre de 2011

7.2.15 Copia del acta de la reunión del 5 de octubre de 2010, entre UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. representada por los señores Andrés Felipe Henao, Hernando Henao y Álvaro Mauricio Arango, y MOVINCO S.A.S. representada por Mauricio Villas.

7.2.16 Copia del Oficio del 16 de febrero de 2015, dirigido a Mauricio Villegas Peláez, Representante Legal de MOVINCO S.A.S., suscrito por los señores Juan Carlos Gómez J. identificado con la cédula de ciudadanía número 98.547.589, y Hernando Henao Velásquez con cédula 70.040.144.

7.2.17 Copia del Oficio del 25 de enero de 2011, dirigido a Martín Briceño Martínez, Representante Legal de la UT Taller inmobiliario Medellín, "Autorización pago saldos aptos" suscrito por Álvaro Mauricio Arango A. en representación de UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.

7.2.18 Copia del Oficio del 5 de noviembre de 2010, dirigido a Mauricio Villegas Peláez, Gerente de MOVINCO S.A.S. suscrito por Álvaro Mauricio Arango Gerente de UPL.

7.2.19 Copia del oficio del 22 de septiembre de 2010, dirigido a Mauricio Villegas Peláez, Gerente de MOVINCO S.A.S., suscrito por los señores Hernando Henao V. y Juan Carlos Gómez en representación de Unión Profesional S.A.S.

7.2.20 Copia del comprobante de egreso **7653** del 30 de noviembre de 2011 y soportes, anticipo pago facturas, $4.000.000.

7.2.21 Copia del comprobante de egreso **7969** del 29 de marzo de 2010 y soportes, Pago deudas Unión Profesional, $4.305.832.

7.2.22 Copia del comprobante de egreso **6403** del 25 de marzo de 2010 y soportes, pago de impuesto predial por $3.052.327.

7.2.23 Copia del comprobante de egreso **6558** del 10 de mayo de 2010 y soportes, anticipo contrato ascensores, $11.880.000.

7.2.24 Copia del comprobante de egreso **7160** del 29 de marzo de 2011 y soportes, Abono ascensor, $8.000.000.

7.2.25 Copia del comprobante de egreso **7698** del 12 de diciembre de 2012, cancelación contrato ascensor torre norte, anticipo contrato ascensor torre sur, $33.922.120.

7.2.26 Copia del comprobante de egreso **8270** del 21 de agosto de 2012 y soportes, anticipo contrato ascensor torre sur, $17.000.000.

7.2.27 Copia del comprobante de egreso **8414** del 8 de noviembre de 2012 y soportes, 3º anticipo contrato ascensor torre sur, $17.686.114.

7.2.28 Copia del comprobante de egreso **8672** del 22 de abril de 2013 y soportes, 4º anticipo contrato ascensor torre sur, $17.000.000.

7.2.29 Copia del comprobante de egreso **6461** del 5 de abril de 2010 y soportes, anticipo compra lote La América y mejoras, $38.897.130.

7.2.30 Copia de los comprobantes de egreso **6200** y **6236** del 21 de octubre de 2009 y 6 de noviembre de 2009, por valor de $20.000.000 y $130.000.000, para un total de $150.000.000, cubre obligación de pago en efectivo.

7.2.31 Copia del comprobante de egreso **6240** del 11 de noviembre de 2009, $120.000.000, representados en el vehículo BMW de placas BYZ427 modelo 2007, y copia de los manuscritos del 21 de diciembre de 2010 y 9 de abril de 2014 donde consta la entrega del apartamento 1112 del edificio Katay, por valor de $558.000.000, con los cuales se cubrió la obligación de pago en especie.

7.2.32 Copia de la resolución No. **142** del 14 de enero de 2014, "Por la cual se fija un debido cobrar" por valor de $302.281.250, por concepto de obligaciones urbanísticas

7.2.33 Copia del comprobante de egreso **6335** del 22 de diciembre 2009, por valor de $4.581.857

7.2.34 Copia del comprobante de egreso **6660** del 30 de junio 2010, por valor de $9.087.389.

7.2.35 Copia del comprobante de egreso **6356** del 9 de febrero 2010, por valor de $4.000.000.

7.2.36 Copia del comprobante de egreso **6334** del 22 de diciembre 2009, por valor de $2.120.125.

7.2.37 Copia del comprobante de egreso **6286** del 2 de diciembre 2009, por valor de $8.000.000.

7.2.38 Copia del comprobante de egreso **6247** del 11 de noviembre 2009, por valor de $1.000.000.

7.2.39 Copia del comprobante de egreso **7683** del 12 de diciembre de2011, por valor de $13.000.000.

7.2.40 Copia del comprobante de egreso **6949** del 19 de noviembre de 2010, por valor de $34.934.897.

7.2.41 Copia del comprobante de egreso **6405** del 25 de marzo de 2010 y soportes, anticipo compra lote La América y mejoras, $33.773.000.

8 ANEXOS

8.1 Documentos soporte del informe, adicionales a los existentes en el expediente.

8.1.1 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2009.

8.1.2 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2010.

8.1.3 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2011.

8.1.4 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2012.

8.1.5 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2013.

8.1.6 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2014.

8.1.7 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2015.

8.1.8 Balance general Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2016.

8.1.9 Estado de resultados Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2009.

8.1.10 Estado de resultados Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2014.

8.1.11 Estado de resultados Proyecto Jardines de la Floresta, a 31 de diciembre de 2016.

8.1.12 Detalle del crédito del banco de Bogotá

8.1.13 Certificado COLPATRIA 20 de septiembre de 2011

8.1.14 Certificado COLPATRIA 11 de noviembre de 2011

8.1.15 Copia del acta de la reunión del 5 de octubre de 2010, entre UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. representada por los señores Andrés Felipe Henao, Hernando Henao y Álvaro Mauricio Arango, y MOVINCO S.A.S. representada por Mauricio Villas.

8.1.16 Copia del Oficio del 16 de febrero de 2015, dirigido a Mauricio Villegas Peláez, Representante Legal de MOVINCO S.A.S., suscrito por los señores Juan Carlos Gómez J. identificado con la cédula de ciudadanía número 98.547.589, y Hernando Henao Velásquez con cédula 70.040.144.

8.1.17 Copia del Oficio del 25 de enero de 2011, dirigido a Martín Briceño Martínez, Representante Legal de la UT Taller inmobiliario Medellín, "Autorización pago saldos aptos" suscrito por Álvaro Mauricio Arango A. en representación de UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.

8.1.18 Copia del Oficio del 5 de noviembre de 2010, dirigido a Mauricio Villegas Peláez, Gerente de MOVINCO S.A.S. suscrito por Álvaro Mauricio Arango Gerente de UPL.

8.1.19 Copia del oficio del 22 de septiembre de 2010, dirigido a Mauricio Villegas Peláez, Gerente de MOVINCO S.A.S., suscrito por los señores Hernando Henao V. y Juan Carlos Gómez en representación de Unión Profesional S.A.S.

8.1.20 Copia del comprobante de egreso **7653** del 30 de noviembre de 2011 y soportes, anticipo pago facturas, $4.000.000.

8.1.21 Copia del comprobante de egreso **7969** del 29 de marzo de 2010 y soportes, Pago deudas Unión Profesional, $4.305.832.

8.1.22 Copia del comprobante de egreso **6403** del 25 de marzo de 2010 y soportes, pago de impuesto predial por $3.052.327.

8.1.23 Copia del comprobante de egreso **6558** del 10 de mayo de 2010 y soportes, anticipo contrato ascensores, $11.880.000.

8.1.24 Copia del comprobante de egreso **7160** del 29 de marzo de 2011 y soportes, Abono ascensor, $8.000.000.

8.1.25 Copia del comprobante de egreso **7698** del 12 de diciembre de 2012, cancelación contrato ascensor torre norte, anticipo contrato ascensor torre sur, $33.922.120.

8.1.26 Copia del comprobante de egreso **8270** del 21 de agosto de 2012 y soportes, anticipo contrato ascensor torre sur, $17.000.000.

8.1.27 Copia del comprobante de egreso **8414** del 8 de noviembre de 2012 y soportes, 3º anticipo contrato ascensor torre sur, $17.686.114.

8.1.28 Copia del comprobante de egreso **8672** del 22 de abril de 2013 y soportes, 4º anticipo contrato ascensor torre sur, $17.000.000.

8.1.29 Copia del comprobante de egreso **6461** del 5 de abril de 2010 y soportes, anticipo compra lote La América y mejoras, $38.897.130.

8.1.30 Copia de los comprobantes de egreso **6200** y **6236** del 21 de octubre de 2009 y 6 de noviembre de 2009, por valor de $20.000.000 y $130.000.000, para un total de $150.000.000, cubre obligación de pago en efectivo.

8.1.31 Copia del comprobante de egreso **6240** del 11 de noviembre de 2009, $120.000.000, representados en el vehículo BMW de placas BYZ427 modelo 2007, y copia de los manuscritos del 21 de diciembre de 2010 y 9 de abril de 2014 donde consta la entrega del apartamento 1112 del edificio Katay, por valor de $558.000.000, con los cuales se cubrió la obligación de pago en especie.

Medellín, Mayo de 2012

Señores
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN®
Ciudad.

ELKIN RODRIGO ARISTIZABAL PINEDA y CHRISTIAN DAVID GALLEGO GUTIERREZ, abogados titulados, en nuestra calidad de apoderados de **UNION PROFESIONAL S.A.S. (Ver Anexo 1)**, sociedad comercial domiciliada en Sabaneta, identificada con Nit: 900.131.839-9, tal como lo acreditamos con el poder que adjuntamos, por medio del presente escrito, promovemos ante el despacho Proceso Ordinario de Mayor Cuantía, tendiente a obtener por parte de la demandada **MOVINCO S.A.S. (Ver Anexo 2)**, anteriormente denominada **MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITDA, MOVINCO LIMITADA**, o quien haga las veces de representante legal de la sociedad, a fin de que por vía de acción civil, atiendan todas las obligaciones derivadas de la negociación celebrada, reconozcan todos los perjuicios que con su actuar le han ocasionado a nuestros poderdantes y paguen la clausula penal convenida, todo ello con base en los siguientes

HECHOS

ANTECEDENTES RELACIONADOS CON LA SOCIEDAD UNION PROFESIONAL S.A.S.

1. **UNION PROFESIONAL S.A.S.**, se constituyó inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada, bajo la denominación de **UNION PROFESIONAL LIMITADA** mediante documento privado del 25 de enero de 2007, inscrito en la Cámara de comercio del Aburra Sur el 2 de febrero de 2007, bajo el Nro. 00051974 del libro IX. (**Ver anexo Nro. 1**).

2. **UNION PROFESIONAL S.A.S.** tiene como objeto social Construir proyectos de vivienda, comerciales o industriales, invertir en estos bien sea desarrollados por la sociedad o por terceros; comprar, vender, adquirir, enajenar a cualquier título toda clase de bienes muebles o inmuebles; comprar, vender, distribuir o comercializar materiales y elementos para el sector de la construcción. (**Ver anexo Nro. 1**)

3. En desarrollo de su objeto social, la sociedad **UNION PROFESIONAL S.A.S.**, adquirió de la señoras Silvia Elena Maya Vélez CC 21.359.415 y Silvia Elena Gaviria Maya CC 21.093.200, el siguiente bien inmueble: *Un lote de terreno situado en la ciudad de Medellín, fracción de la América y en el 1° Danubio, formado de seis lotes y que está al lado occidental del lote general y con los siguientes linderos: "Por Occidente, con el zanjón del Campo Alegre, por el Sur, con la calle 45ª; por el Oriente con dos lotes marcados con los números 37 y 38 que se adjudicaron a los comuneros Posada y Echeverry; y por el Norte con la quebrada La Hueso y con los lotes 10, 11, 12 y 13 situados como los anteriores en el paraje el Danubio, Fracción de la América de este distrito y lotes que lindan en conjunto así: "Por el Sur*

en treinta y seis varas o sea veintiocho metros con ochenta centímetros (28.80 mts.). aproximadamente con calle sin número, pero aprobada por el Municipio; por el Oriente en una extensión de cincuenta metros en construcción de Emilio Sierra; por el Norte y Occidente en sesenta y un metros (61 mts.), aproximadamente con calle 47 y un pequeño trayecto con calle sin nombre pero aprobada por el municipio, Este lote en conjunto tiene un área aproximada de 763 mts. Con Matricula inmobiliaria numero 001—33901. El lote se adquirió mediante escritura No. 2093 del 31 de julio de 2008 en la Notaria 21 de Medellín. (**Ver anexo 3**)

El inmueble antes mencionado lo adquirió la sociedad UPL con el fin de desarrollar el proyecto urbanístico denominado **JARDINES DE LA FLORESTA.**

ANTECEDENTES RELACIONADOS CON LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO URBANISTICO JARDINES DE LA FLORESTA:

4. Sobre el inmueble mencionado, la sociedad **UNION PROFESIONAL S.A.S.** inició la construcción del proyectó urbanísitco denominado **JARDINES DE LA FLORESTA**, consistente en una construcción de dos torres de 17 pisos cada una, con 60 apartamentos por torre, para un total de 120 apartamentos; dos niveles de parqueaderos con 61 unidades de parqueo, 29 parqueaderos de visitantes, 25 cuartos útiles, salón comunal, portería, dos locales comerciales, piscina y juegos infantiles, para un total de 10.117 M2.

5. El proyecto cumplió con todos los requisitos previos, concomitantes y posteriores para su aprobación por parte de las autoridades correspondientes, en este sentido, forma parte de su implementación los siguientes planos y documentos:

TIPO DE PLANO	DISEÑADOR	CANTIDAD
Arquitectónicos aprobados por Curaduría Segunda de Medellín	Iván Caicedo	1 al 7
Planos Reglamento de Propiedad Horizontal	Iván Caicedo	1 al 5
Estructurales	Guillermo Benavides	1 al 8
Eléctricos	Grupo Eléctrico S.A.	1 al 12
Eléctricos (Comunicaciones)	Grupo Eléctrico S.A.	1 al 2
Hidrosanitarios	Nancy Herrera	1 al 7
Empalme Acueducto y alcantarillado	Giovanny Jiménez	1 al 1
Redes de Gas	Luis Alberto López de Mesa	1 al 1

6. El Proyecto fue aprobado por la Curaduría segunda de Medellín con resolución C2-0115 y licencia de construcción C2-357 de 2007, la cual fue modificada en mayo de 2009 mediante resolución C4-1881 de 2009. (**Ver Anexo 4)**

7. El proyecto obtuvo de Planeación Municipal el Permiso de Ventas en noviembre 13 del 2008, radicado bajo el Nro. 129 M-13643. **(Ver Anexo 5)**

8. La contrucción del proyecto se inició en el mes de enero de 2008

9. Estuvo encargado de la obra el ingeniero Carlos Ardila, inició la construcción de la estructura el contratista Fulton Mosquera.

10. El proyecto **JARDINES DE LA FLORESTA**, desde el punto de vista financiero y económico, se estructuró bajo las siguientes cifras:

Concepto	Valor
Ventas totales del proyecto (torre norte + torre sur)	$ 7.687.743.942
Ventas de los apartamentos de la Torre Norte	$ 3.229.844.188
15 Apartamentos de 49,75 Mts2 valor Mt2 $1.038.766	$ 775.179.500
15 apartamentos de 50 Mts2 valor Mt2 $1.011.354	$ 758.515.500
30 apartamentos de 56.35 Mts2 valor Mt2 $999.645	$ 1.689.899.188
Prima de altura a partir del piso 7 con un valor de $150.000 y su incremento de $50.000 por piso.	6.250.000
Ventas de los apartamentos de la Torre Sur	$ 3.581.949.754
15 Apartamentos de 49,75 Mts2 valor Mt2 $1.166.663	$ 870.621.955
15 apartamentos de 50 Mts2 valor Mt2 $1.145.377	859.033.000
30 apartamentos de 56.35 Mts2 valor Mt2 $1.085.208	1.834.544.799
Prima de Altura a partir del piso 7 con un valor de $150.000 y un incremento de $50.000 por piso.	17.750.000
2 locales comerciales	$138.450.000
Venta de parqueaderos de vehículos	$594.000.000
Venta de los parqueaderos de motos	$75.000.000
Venta de los cuartos útiles	$ 68.500.000

11. Entre la iniciación del proyecto y septiembre 28 de 2009, **UNION PROFESIONAL S.A.S.** suscribió promesas de contratos de compraventa con las personas y sobre los bienes inmuebles que mas adelante se relacionan indicando allí mismo el aporte realizado hasta esa fecha:

No:	APTO	AREA	NOMBRE	TOTAL ABONOS
1	301	56,35	SANDRA LUCIA PALACIO	$ 18.236.500
2	302	49,75	MARIA VICTORIA ARANGO DE HENAO	6.607.400
3	304	56,35	YASMINA MOLINARES	$ 17.095.141
4	401	56,35	ALBA MARGARITA PELAEZ	$ 48.000.000
5	402	49,75	MILENA SOLEDAD CADAVID MEJIA	$ 18.547.373
6	403	50	MERCEDES AMPARO NATES	$ 16.510.000
7	501	56,35	CARLOS ROMAN GOMEZ	$ 18.360.000
8	503	50	CARLOS JULIO MONTOYA GUARIN	$ 53.336.000
9	504	56,35	MÀRIA ELENA MUÑOZ FRANCO	$ 20.797.000
10	601	56,35	GLORIA MATILDE OSORIO SALAZAR	$ 13.850.000
11	602	49,75	DIANA MARCELA ARROYAVE SANCHEZ	$ 16.254.086
12	603	50	LILIANA MARIA ARROYAVE PEREZ	$ 39.000.000
13	604	56,35	MARGARITA PEREZ ROLDAN	$ 16.182.558
14	701	56,35	GLORIA ESTELLA MEJIA ESCOBAR	$ 17.742.636
15	702	49,75	PAULA YANETH GOMEZ	$ 14.595.000
16	703	50	JULIO CESAR ARROYAVE PEREZ	$ 22.144.995
17	801	56,35	ARMANDO DE JESUS ROJAS CARDONA	$ 51.786.550
18	802	49,75	CARLOS AUGUSTO HINCAPIE LLANOS	$ 15.921.403
19	803	50	CARLOS JULIO MONTOYA GUARIN	$ 52.193.760
20	804	56,35	HERNAN MAURICIO PINEDA	$ 66.793.000
21	901	56,35	MARIA VICTORIA MONCADA	$ 17.809.200
22	902	49,75	MARIANO ALBERTO VELEZ QUINTERO	$ 16.950.000

23	903	50	LILIANA FACIOLINCE MONTOYA	$ 15.787.650
24	904	56,35	NICOLAS EMILIO OSORIO	$ 22.000.000
25	1001	56,35	OSCAR ESTRADA- LUI HOLGUIN	$ 17.400.000
26	1002	49,75	MARIA EDILMA GOMEZ	$ 59.625.000
27	1004	56,35	ANA MARIA GUTIERREZ /SANTIAGO V	$ 18.360.000
28	1101	56,35	GILDARDO CORREA	$ 51.490.000
29	1103	50	LINA MARCELA MONSALVE	$ 16.850.000
30	1104	56,35	HUGO FERNANDO ACEVEDO MOLINA	$ 18.650.000
31	1201	56,35	SANDRA PATRICIA EUSSE RESTREPO	$ 18.900.000
32	1202	49,75	JAIME ALBERTO GOMEZ JIMENEZ	$ 5.500.000
33	1203	50	CARLOS ALBERTO MEJIA SUAREZ	$ 12.098.807
34	1204	56,35	MARIA VICTORIA MONCADA	$ 17.809.200
35	1301	56,35	JAIME ALBERTO ARROYAVE BAENA	$ 21.078.500
36	1302	49,75	CARLOS DARIO HENAO	$ 15.714.000
37	1303	50	JEOMAR ACEVEDO RINCON	$ 16.950.000
38	1401	56,35	ANA MARIA GUTIERREZ /SANTIAGO V	$ 18.900.000
39	1402	49,75	MARIANO ALBERTO VELEZ QUINTERO	$ 16.950.000
40	1404	56,35	IRMA ESTER SANCHEZ CORREA	$ 59.472.000
41	1502	49,75	LINA MARCELA PRECIADO ECHEVERRY	$ 14.850.000
42	1601	56,35	DARIO ANTONIO SALAS AGUIRRE	$ 18.900.000
43	1602	49,75	RODRIGO HERNAN JIMEZ	$ 16.950.000
44	1603	50	JOSE PABLO SAÑUDO CORREA	1.000.000
45	1604	56,35	LUCIANO ALBERTO CASTRO	73.000.000
46	1701	56,35	DARIO ALBERTO JIMENEZ	$ 41.875.000
47	1702	49,75	VLADIMIR FRANCO/ MONICA ESPINOSA	$ 14.600.000
48	1704	56,35	RAFAEL GOMEZ	$ 63.000.000
49	PARQ 57	12	LEONEL PAREJA RODAS	$ 9.500.000
			CANJES	
1	303	50	ELKIN GARCES (CANJE REDES DE GAS)	$ 38.000.000
2	404	56,35	ELKIN (EUROCIRCUITOS)	$ 62.096.725
3	1304	56,35	DY A EQUIPOS LTDA	$ 62.874.434
			TOTAL	**$ 1.418.893.918**

DINERO RECIBIDO EN TORRE SUR

No.	APTO	AREA	NOMBRE	TOTAL ABONOS
1	305	56,35	NICOLAS EMILIO OSORIO	2.000.000
2	307	50	ANGELA MARIA CARMONA	21.000.000
3	308	56,35	VICTOR IVAN VELASQUEZ GOMEZ	18.569.000
4	406	49,75	CESAR AUGUSTO VALOYES CORDOBA	17.023.500
5	407	50	MARIA DOLLY ARANGO	17.611.500
6	408	56,35	MARLENY DEL SOCORRO VELEZ	18.700.000
7	505	56,35	JOHN JAIRO RAMIREZ QUINTERO	20.783.506
8	506	49,75	LINA MARIA GOMEZ ZAPATA	14.000.000
9	507	50	ERIKA CUELLAR GRISALES	9.750.000
10	508	56,35	JUAN PABLO RAMIREZ - MARCELA HERNANDEZ	19.677.420
11	607	50	WILLINTON ARANGO CANO	17.600.000
12	608	56,35	GLORIA INES MEJIA ARISMENDY	17.723.865
13	706	49,75	DIANA MERCEDES GIRON CELIS	6.400.000
14	707	50	OLGA CECILIA RODRIGUEZ	16.557.000
15	708	56,35	ADOLFO LEON GOMEZ	64.333.000
16	805	56,35	ELIANA CRISTINA ACEVEDO	18.364.030
17	806	49,75	LUIS GUILLERMO MUÑOZ	16.820.000
18	808	56,35	ADOLFO LEON GOMEZ	64.333.000
19	906	49,75	PAOLA ANDREA GARCIA	14.700.000
20	907	50	LISORELLY RINCON DUQUE	10.800.000
21	908	56,35	JUAN CARLOS ZAPATA MORANT	22.333.000

22	1005	56,35	ELICENE GALLEGO ROMERO	21.869.000
23	1006	49,75	TULIA ANABEL CORDOBA VALLEJO	7.950.000
24	1008	56,35	HERNAN DARIO GAVIRIA VELEZ	60.000.000
25	1105	56,35	DANIEL FENANDO PEREZ GOMEZ	11.750.000
26	1106	49,75	JOHN JAIRO HERRERA MONCADA	19.215.000
27	1108	56,35	ADOLFO LEON GOMEZ	64.333.000
28	1205	56,35	LUZ HELENA SANCHEZ/ADOLFO GOMEZ	20.925.000
29	1207	50	JORGE ESTEBAN RESTREPO	17.023.500
30	1305	56,35	YADER MARIO AGUIRRE HOLGUIN	19.600.000
31	1306	49,75	ORLANDO MEDINA RIOS	19.600.000
32	1307	50	ROCIO VANEGAS MISAS	14.300.000
33	1405	56,35	HORACIO ANTONIO SIERRA	23.965.347
34	1406	49,75	CELMIRA FRANCO GUTIERREZ	18.091.500
35	1408	56,35	LUIS GABRIEL TABORDA HERNANDEZ	24.340.000
36	1505	56,35	JAIME ALBERTO RENDON MONSALVE	27.477.000
37	1506	49,75	NANCY CLEMENCIA CORDOBA VALLEJO	17.900.000
38	1507	50	LUZ DARY HEREDIA ORTIZ	36.000.000
39	1508	56,35	REINALDO GONZALEZ LOPEZ	21.477.000
40	1605	56,35	AURA DE LOS DOLORES GAVIRIA	57.787.339
41	1607	50	BLANCA INES RAMIREZ	19.686.150
42	1705	56,35	IGNACIO ALBERTO SUESCUN BEDOYA	15.950.000
43	1707	50	LUZ DARY HEREDIA ORTIZ	36.000.000
44	1708	56,35	DARIO DE JESUS GIRALDO	20.500.000
45	LOCAL 1	20,19	SANDRA HENAO	50.038.000
			TOTALES	**$ 1.074.856.657**

ANTECEDENTES RELACIONADOS CON LA IMPOSIBILIDAD FINANCIERA Y ECONÓMICA PARA TERMINAR EL PROYECTO JARDINES DE LA FLORESTA: NECESIDAD DE VENDER EL PROYECTO.

12. La construcción del Proyecto **JARDINES DE LA FLORESTA** avanzaba dentro de los causes normales del negocio y estaba estructurada para apalancarse vía endeudamiento financiero, mediante la consecución de un crédito constructor, y mediante la implementación de un crédito de tesorería con cargo a los creditos hipotecarios como fuente de pago, tramites que se gestionaron con diferentes entidades financieras, a saber: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Colmena BCSC S.A., Leasing Servicolombia, Fin Avanza, Leasing de Occidente (**Ver anexo 6**)

13. La negativa de las entidades mencionadas para conceder el crédito, conllevó a que el proyecto tuviera dificultades económicas y financieras.

14. Con el fin de evitar inconvenientes a los promitentes compradores, y de eliminar los riesgos de no pago a los proveedores, provenientes de la falta de financiación, **UNION PROFESIONAL S.A.S.**, se dio a la tarea de contactar a una persona para que comprara el proyecto, teniendo en cuenta que para noviembre del 2009, el proyecto se encontraba en el siguiente estado:

    La estructura de la torre norte, estaba totalmente terminada, y de la torre sur, estaba construida la planta de parqueaderos.

15. Hasta ese momento, en el proyecto se habían invertido más de cinco mil millones de pesos ($ 5.000.000.000.) **(Ver anexo 7)**

16. Dentro de los posibles compradores del proyecto se contactó a **MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITADA, MOVINCO LIMITADA**, hoy **MOVINCO S.A.S.**

17. La negociación con **MOVINCO** se inició en septiembre del 2009, y el día 28 del mismo mes y año, por solicitud de sus representantes se envía sendas comunicaciones, una de ellas dirigida al Ingeniero Mauricio Villegas y la otra a Jhon Jairo Moná, con las cuales se les hizo entrega de los documentos requeridos, circunstancia que también se comunicó vía correo electrónico. **(Ver anexo 8)**

18. Con ocasión de la negociación, sobrevinieron varias reuniones entre los representantes legales de sendas sociedades, a quienes se les informó y entregó toda la documentación técnica, financiera, económica y jurídica requerida para el caso, entre las que cabe resaltar: programación de la obra y el presupuesto para la terminación definitiva de cada una de las Torres. **(Ver Anexo 9)**

19. Después de estudiar y analizar las cifras y las obras, **MOVINCO** hizo una oferta para terminar el Proyecto, sujeta a la condición de que los promitentes compradores los aceptaran a ellos como constructores y nuevos promitente vendedores pero pagando en la torre norte una extra prima del 13%, y en la torre sur, incrementando el valor del metro cuadrado a $ 1.400.000.

20. Ante las condiciones de MOVINCO como eventual constructor, se convocó a las promitentes compradores con el fin de plantearles las alternativas, expuestas, a saber:

    a. La primera: Se les ofreció permanecer en el negocio, pero teniendo como promitente vendedor al nuevo constructor, reconociendo una extra prima o valor adicional, en una de las torres equivalente al 13% del valor inicialmente pactado y en la otra torre, pagando la suma $ 1.400.000 por metro cuadrado.

    b. La segunda: Se les ofreció Desistir del negocio, comprometiéndose **MOVINCO**, a devolverles lo aportado hasta la fecha, tan pronto se hiciera la venta del apartamento, bajo el entendido que la obra se terminaría en tres meses.

21. Que en función de las alternativas propuestas, se suscribió contrato de transacción con 46 promitentes compradores de la torre norte, en donde, entre otras aspectos, aceptan al nuevo constructor, aceptan pagar la extraprima del 13% sobre el valor inicial del precio convenido cancelando esas sumas al nuevo constructor. Adjunto encontrarán una relación de los promitentes compradores que suscribieron esta transacción, y de las copias de las mismas. **(Ver anexo 10)**

22. Que igualmente en función de las alternativas propuestas, se suscribió contrato de transacción con 27 promitentes compradores de la torre Sur, en donde, entre otras aspectos, aceptan al nuevo constructor, aceptan pagar la extraprima de 1.400.000 por metro cuadrado cancelando esas sumas al nuevo constructor. Adjunto a este petición una relación de los promitentes compradores que suscribieron esta transacción, y de las copias de las mismas. (**Ver anexo 11)**

23. Que así en función de las alternativas propuestas, se suscribió contrato de transacción con 8 promitentes compradores de ambas torres que desistieron del negocio, con quienes se convino en cancelar lo aportado dentro de los cinco días hábiles siguientes posteriores a la venta del apartamento. (**Ver anexo 12)**

24. La negociación se estructuró para que **MOVINCO**, obtuviera utilidades por $ 1.424.760.546, tal como se concluye del documento que se anexa y que hizo parte de la negociación (**Ver anexo 13**)

25. Finalmente entre UPL Y MOVINCO se negoció el proyecto por la suma de $ 3.780.000.000, con lo que, además de los 1.424.760.546 de utilidades esperadas, **MOVINCO** se benefició del menor valor de la venta del proyecto en la suma de $ 1.220.000.000 millones de pesos, pues se repite que su valor real superaba los $ 5.000.000.000.-

26. Con lo anterior queremos resaltar que UPL S.A.S. estuvo siempre dispuesta a sacrificar sus beneficios económicos en función de resolver el problema de los promitentes compradores y de los proveedores, y no tuvo inconveniente en que **MOVINCO** obtuviera un beneficio desmedido, siempre y cuando se le cumpliera a los promitentes compradores y a los proveedores.

MATERIALIZACIÓN DEL NEGOCIO ENTRE UPL Y MOVINCO

27. La negociación iniciada en los términos mencionados en los hechos anteriores quedó materializada mediante la suscripción el día 6 de noviembre del año 2009 del contrato denominado **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, **(Ver Anexo 14)**

28. El denominado contrato de **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, tuvo como filosofía proteger el derecho de todo los acreedores, principalmente el de los promitentes compradores y el de los proveedores de servicios y de materiales, es así como hicieron parte integrante del mismo los anexos 001 y 0022 que contiene información relacionada con los promitente compradores, la suma abonada por estos y el saldo por pagar, sumas estas que se incorporaron al precio convenido en la negociación. **(Ver Anexo 14)**

29. Que de los anexos que hacen parte integrante de la negociación y que se utilizaron para establecer el precio de $ 3.780.000.000, está claro que se abonó como parte del precio pagado por MOVINCO, la suma de $ 2.678.363.005, discriminados de la siguiente forma:

CONCEPTO	VALOR
Abonos realizados por los promitentes compradores Torre Norte	1.418.893.918
Abonos Realizados por promitentes compradores Torre Sur	1.074.856.657
Devoluciones de compradores desistidos	(184.612.430)
Total abonado como parte del precio	**2.678.363.005**

30. Que lo anterior quedó claramente consignado en el mencionado contrato de **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"** en la clausula denominada **"FORMA DE PAGO". (Ver Anexo 14)**

31. Que igualmente, en el denominado contrato **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, quedó consignado que parte del precio convenido ($ 3.780.000.000), sería cancelada por MOVINCO, mediante el pago a los proveedores de las sumas adeudadas a estos, para lo cual se incorporó el anexo Nro. 002, con indicación de los proveedores y las facturas que a esa fecha ascendía a la suma de $ 277.338.446 **(Ver anexo 14)**

32. Que así mismo, en el documento de **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, quedó establecido que SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.oo), del saldo del precio convenido se pagaría por MOVINCO en especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles) que entregara el COMPARADOR para que de esta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta por dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avaluó comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avaluó en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR y VENDEDOR. De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dichos bienes, el comprador pagara dicha diferencia conforme se vaya recibiendo dineros por venta inmuebles en el proyecto entregado en venta, o máximo al finalizar la OBRA. **(Ver anexo 14)**

33. Significa lo anterior, que lo único que tuvo que desembolsar MOVINCO en dinero en efectivo fue la suma de $ 150.000.000. **(Ver anexo 14)**

34. Que en consecuencia lo que hizo MOVINCO fue hacer un negocio con la cédula, y UPL S.A.S., a sabiendas de esta realidad, asumió el riesgo bajo la certeza que el comprador atendería oportuna y cumplidamente los requerimientos de todos los acreedores, y obviamente, a U.P.L. S.A.S. como vendedora.

35. Que lo que indujo a UPL a celebrar el negocio en las condiciones establecidas fue la convicción de que MOVINCO aportaría recursos frescos para atender los compromisos con los proveedores y para atender los avances de obra.

36. Sin embargo, hoy se puede concluir que lo que hizo MOVINCO fue apalancar la ejecución del proyecto con los recursos suministrados por los promitentes compradores que decidieron continuar en el negocio.

37. Quiere decir lo anterior, que MOVINCO desvirtuó la finalidad de la negociación y lo único que se logró con ella, fue trasladar el problema, de UPL a MOVINCO.

38. Que bajo ese esquema, UPL hubiera podido terminar el proyecto en las mismas condiciones que MOVINCO, es decir, apalancado con los recursos de los promitentes compradores.

39. Que en el mencionado contrato de "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO", UNION PROFESIONAL S.A.S. adquirió, entre otras, las siguientes obligaciones:

    a. Suscribir a nombre de **MOVINCO** la escritura publica de compraventa sobre del lote de terreno donde se desarrolla el proyecto constructivo que en este documento se detalla, con sus respectivas mejoras. Para el cumplimiento de esta obligación, la escritura publica se elevara y protocolizara en la Notaria Trece del Circulo de Medellín, el día dieciocho (18) de Diciembre de 2009, a las diez (10) a.m., o antes si las diligencias de desafectación del lote se gestionan en menor tiempo y las circunstancias lo permiten. **(Ver anexo 14)**

    b. A entregar el inventario de insumos y materiales existentes en las instalaciones donde se desarrolla el mencionado proyecto urbanístico. **(Ver anexo 14)**

40. Que precisamente en cumplimiento de lo acordado, mediante escritura pública Nro. 2.487 de 18 de Diciembre de 2009, otorgada en la Notaría Trece de Medellín, UNION PROFESIONAL S.A.S. transfirió a título de venta el derecho real de dominio y la posesión material sobre todos los bienes inmuebles que hacían parte del proyecto urbanístico JARDINES DE LA FLORESTA **(Ver Anexo 15)**

41. Que la mencionada escritura aparece que el precio de venta es de $ 286.000.000, sin embargo, este no es el precio real, ni contiene las condiciones reales de la negociación, la que se repiten, son las que aparecen en el contrato denominado "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN PROYECTO URBANISITICO.

42. Que de aceptarse que en la escritura pública de venta Nro. 2.487 de 18 de diciembre de 2009, otorgada en la Notaria Trece de Medellín, están consignadas las condiciones reales del negocio y que las obligaciones se encuentran cumplidas, habría que decir que la validez de ese contrato estaría afectado de lesión enorme, y habría lugar a su rescisión, pues el justo precio del inmueble para esa época superaba los cinco mil millones de pesos ($ 5.000.000.000)

43. Por su parte, y como contraprestación de lo transferido por UNION PROFESIONAL S.A.S., la sociedad MOVINCO, adquirió las siguientes obligaciones:

c. A pagar TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M/L ($3.780.000.000.oo). de la siguiente forma:

1. Asumiendo como recibidas las cuotas iníciales y demás pagos cancelados a UNION PROFESIONAL S.A.S. por los promitentes compradores del **PROYECTO CONSTRUCTIVO** denominado " **JARDINES DE LA FLORESTA** ", según relación que al presente se adjunta, distinguido como anexo 1, por un valor de DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CINCO PESOS M/L ($2.678.363.005). **(Ver anexo 14). Esta obligación no ha sido cumplida a cabalidad.**

2. Obligándose a pagar a los acreedores del **VENDEDOR** (proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios), sus acreencias por la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS M/L ($277.338.466.oo) detalladas en el documento anexo, que se distinguirá con el numero 2. En este caso, el COMPRADOR negociara con los acreedores del VENDEDOR las acreencias y reembolsara a este el 50% del descuento obtenido, dejando el nombre de **UNION PROFESIONAL S.A.S** con buena calificación crediticia para futuras negociaciones con estos **(Ver anexo 14). Esta obligación no ha sido cumplida a cabalidad.**

3. Al momento de suscribir el presente contrato, el COMPRADOR entregara al VENDEDOR, en efectivo o en cheque la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L ($150.000.000) **(Ver anexo 14). Esta obligación se satisfizo.**

4. SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.oo), en especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles) que entregara el COMPARADOR para que de esta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta por dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avaluó comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avaluó en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR y VENDEDOR. De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dichos bienes, el comprador pagara dicha diferencia conforme se

vaya recibiendo dineros por venta inmuebles en el proyecto entregado en venta, o máximo al finalizar la OBRA. **(Ver anexo 14). Esta obligación se encuentra cumplida parcialmente, pues sólo se han pagado $ 120.000.000, adeudando a la fecha $ 554.298.529.**

ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS

44. Que mientras UPL S.A.S. cumplió con las obligaciones derivadas del contrato, MOVINCO, por su parte, no ha cumplido con algunas de las obligaciones derivadas de la relación contractual, a saber:

    a. Que a la fecha, MOVINCO no ha cumplido en su totalidad con la obligación de pagar la suma de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L ($674.298.529.oo), en especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles) que entregara el COMPRADOR para que de esta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta por dicho monto, adeudando a la fecha la suma de $ 554.298.529.

    b. Que hasta la fecha MOVINCO no ha cumplido con las obligaciones adquiridas con los promitentes compradores, tanto con los desistidos, como con los que continuaron con el negocio, prueba de ello son los innumerables requerimientos realizados por estos contra UPL, y de los cuales se les ha dado traslado a MOVINCO para que responda, sin haber tenido respuesta satisfactoria en la gran mayoría de los casos. **(Anexo 15)**

    c. Que hasta la fecha MOVINCO no ha pagado la totalidad de los proveedores en la forma convenida, prueba de ello son los innumerables requerimientos realizados por estos contra UPL, y de los cuales se les ha dado traslado a MOVINCO para que responda, sin haber tenido respuesta satisfactoria en la gran mayoría de los casos. **(Anexo 16)**

45. Que frente este incumplimiento, de manera reiterada los representantes de UPL S.A.S. han requerido a MOVINCO para que cumpla con la obligación convenida tanto con los proveedores como con los promitentes compradores, sin haber obtenido una respuesta satisfactoria **(Ver anexo 17)**

46. Que frente a esta situación, UPL S.A.S, circularizó a todos los acreedores y promitentes compradores para que certificaran sobre el estado actual de su acreencia, y el cumplimiento o no de esa obligación por parte de MOVINCO, encontrándonos con la respuesta de muchos de ellos que dichas acreencias no se han satisfecho, pese a que ya han transcurrido mas de dos años de los acordado. (**Ver Anexo 15**)

47. Que este actuar de MOVINCO Ha colocado a la sociedad y a los socios de UPL S.A.S. en entredicho, y hoy aparecen en la picota

publica como estafadores, siendo objeto de demandas civiles y penales **(Ver anexo 16)**

48. Que la respuesta que se ha recibido por parte del señor MAURICIO VILLEGAS es que le han cumplido a todos los acreedores: proveedores y promitentes compradores dentro de los términos del contrato.

49. Que en agosto 1 del año 2011, por mi conducto, se requirió al representante legal de MOVINCO para que cumpliera con las obligaciones del negocio, habiendo recibido como respuesta comunicación del 20 de septiembre que se explica por si sola. **(Anexo 18)**

50. Que la fecha, no se han atendido las obligaciones adquiridas, con los proveedores que indican en el anexo que se adjunta, pese a que en el convenio MOVINCO quedó comprometido a cancelarles y a recuperar para UNION PREFESIONAL S.A.S., el buen nombre comercial y una parte del descuento por pronto pago. Por lo tanto, además de la mala imagen, estos pasivos se han aumentado. **(Ver anexo 16)**

51. A la fecha, no se ha cumplido con la obligación de hacer derivadas de las promesas de contrato de compraventa a las que quedó comprometida MOVINCO. **(Ver anexo 15)**

52. A la fecha no se han atendido los requerimientos económicos a que quedó comprometida MOVINCO con los promitentes compradores que desistieron definitivamente del negocio en el sentido de devolverles el dinero aportado con la venta de los inmuebles. **(Ver anexo 15)**

53. A la fecha, MOVINCO no ha cancelado a mi poderdante el saldo restante de la obligación, esto es la suma de $ 554.298.529

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE MOVINCO

54. Que el incumplimiento de las obligaciones contraídas por MOVINCO ha generados los siguientes perjuicios para UNION PROFESIONAL S.A.S

55. Perjuicios morales, que se deben tasar bajo el arbitrio judici, pero que se estiman en una suma superior a los mil millones de pesos ($ 1.000.000.000), y se explican por la perdida o grave deterioro de la imagen de la sociedad y de los socios frente a los proveedores y promitentes compradores, teniendo en cuenta la cantidad de personas implicadas, la gravedad del daño, y el monto de la negociación.

56. A título de año emergente se han ocasionado los siguientes perjuicios:

    a. Una suma de 1.220.000.000 millones como un menor valor del precio real de lo vendido, partiendo del supuesto que la negociación se hizo sacrificando esta suma bajo la

expectativa de que se atendería oportunamente a los proveedores y promitentes compradores. Esta suma deberá ser indexada al momento de la condena.

b. La suma de $ 554.298.529, debidamente indexada como suma que se debió haberse cancelado en especie.

c. La suma de $ 378.000.000 como clausula penal convenida por el incumplimiento.

PRETENSIONES

PRETENSIÓN PRINCIPAL
RECONOCIMIENTO DE LA PREVALENCIA DE LAS REALES CONDICIONES DEL NEGOCIO ORDENANDO EL CUMPLIMIENTO FORZADO DEL CONVENIO CON LA CONSECUENTE OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR TODOS LOS PERJUICIOS

1. Que se declare que es relativamente simulado, en cuanto a las verdaderas condiciones del negocio, el contrato de compraventa contenido en la escritura publica Nro. 2.487 suscrita el 18 de diciembre del año 2009, otorgada en la notaría trece de Medellín en virtud de la cual la sociedad UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. se obligó a transferir a título de venta a la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA el derecho real de dominio y la posesión material sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno situado en la ciudad de Medellín, fracción de la América y en el 1° Danubio, formado de seis lotes y que está al lado occidental del lote general y con los siguientes linderos: "Por Occidente, con el zanjón del Campo Alegre, por el Sur, con la calle 45ª; por el Oriente con dos lotes marcados con los números 37 y 38 que se adjudicaron a los comuneros Posada y Echeverry; y por el Norte con la quebrada La Hueso y con los lotes 10, 11, 12 y 13 situados como los anteriores en el paraje el Danubio, Fracción de la América de este distrito y lotes que lindan en conjunto así: "Por el Sur en treinta y seis varas o sea veintiocho metros con ochenta centímetros (28.80 mts.). aproximadamente con calle sin número, pero aprobada por el Municipio; por el Oriente en una extensión de cincuenta metros en construcción de Emilio Sierra; por el Norte y Occidente en sesenta y un metros (61 mts.), aproximadamente con calle 47 y un pequeño trayecto con calle sin nombre pero aprobada por el municipio, Este lote en conjunto tiene un área aproximada de 763 mts. Con Matricula inmobiliaria numero 001—33901.

2. Que consecuencialmente se declare que las condiciones reales del negocio son las que están contenidas en el documento suscrito el 6 de noviembre del año 2009 entre los señores ANDRES FELIPE HENAO ARANGO Y MAURICIO VILLEGAS PELAEZ, en representación legal de las sociedades UNION PROFESIONAL S.A.S. y MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA, hoy MOVINCO S.A.S., identificado como "COMPRAVENTA PROYECTO URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO", en virtud del cual la sociedad UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. se obligó a transferir el derecho real de dominio y la posesión material del PROYECTO CONTRUCTIVO denominado

"JARDINES DE LA FLORESTA", por lo tanto, es este documento el que está llamado a prevalecer en la relación contractual convenida

3. Que se declare que UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. cumplió con todas las obligaciones derivadas en la mencionada negociación y en especial, la de transferir el derecho real de dominio y la posesión material del PROYECTO URBANISITICO JARDINES DE LA FLORESTA.

4. Que se declare que hasta la fecha, MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA, hoy MOVINCO S.A.S. está en mora de cumplir integra y cabalmente las obligaciones nacidas de esa negociación, a saber:

   a. No ha pagado en especie la suma de $ 554.298.529
   b. No ha pagado a la totalidad de los proveedores en la forma convenida.
   c. No ha hecho escrituras a los promitentes compradores en la forma convenida.
   d. No ha hecho la restitución del dinero a lo promitentes compradores desistidos, en la forma convenida.

5. Que el incumplimiento en que ha incurrido la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA conlleva a la obligación de pagar la clausula penal contenida en el documento mencionado, la cual asciende al 10% por ciento del valor del contrato, es decir la suma de $ 378.000.000

6. Que adicionalmente, el incumplimiento en que ha incurrido la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES LIMITIDA O MOVINCO LIMITADA, da lugar a que se ordene cumplir de manera forzada las obligaciones contraídas junto con el pago de los perjuicios morales y materiales que dicho incumplimiento le ha ocasionado a la sociedad UPL S.A.S.

7. Que en virtud del incumplimiento aludido, MOVINCO S.A.S., debe pagar a UNION PROFESIONAL S.A.S., las siguientes sumas:

   a. La suma que el arbitrio judicial determine por perjuicios morales pero que dada la magnitud del daño, estimamos superior a los mil millones de pesos ($ 1.000.000.000)

   b. La suma de 1.220.000.000 por el menor valor de lo vendido, toda vez que este precio se determinó en función de la atención oportuna a todos los acreedores: proveedores y promitentes compradores.

   c. La suma de $ 554.298.529 por concepto del pago en especie.

   d. La suma de $ 378.000.000 por concepto de clausula penal.

   e. Que se condene a los interés de mora causados por las sumas adeudadas desde el momento en que deba o debió hacerse el pago y la cancelación efectiva del mismo.

   f. Que las sumas que lo admitan sean indexadas.

8. Que se condene en costas y agencias en derecho a la demanda

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

De no prosperar la pretensión principal, presento, en subsidio, las siguientes:

PRIMERA PRETENSION SUBSIDIARIA DE LA PRINCIPAL RESCISIÓN POR LESION ENORME

1. Que se declare que el contrato de compraventa celebrado entre UNION PROFESIONAL S.A.S. y MOVINCO S.A.S., y contenido en la escritura pública Nro. 2487 de diciembre 18 de 2009, otorgada en la Notaría Trece de Medellín está afectado de lesión enorme, y por ende debe rescindirse.

2. Que se ordene a las restituciones mutuas a que haya lugar.

SEGUNDA PRETENSION SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL: NULIDAD RELATIVA POR DOLO

PRIMERA: Que se declare que el consentimiento expresado por el representante legal de UNION PROFESIONAL S.A.S. en **el negocio celebrado con el representante legal de MOVINCO S.A.S. en** la celebración del denominado **"COMPRAVENTA PROYECTO URBANISITICO Y CONSTRUCTIVO** del 6 de noviembre de 2009, estuvo afectado por dolo, producto del manejo que a la negociacion le dió el representante legal de MOVINCO, haciendole creer a UNION PROFESIONAL S.A.S. que provería todos los recursos para terminar la construcción y atender los requerimientos de los proveedores, por lo tanto ese convenio está afectado de NULIDAD RELATIVA y deberá rescindirse, disponiendo que vuelvan las cosas al estado anterior y, en consecuencia, se ordene las restituciones mutuas.

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRINCIPAL: DECLARACIÓN Y RECONOCIMIENTO DEL ABUSO DEL DERECHO Y DEL DEBER DE OBRAR DE BUENA FE CON LA CONSECUENTE OBLIGACIÓN DE PROCEDER A LA REPARACIÓN INTEGRAL DE LOS PERJUICIOS

1. Que se declare que tanto en las conversaciones previas a la celebración, como en la suscripción y ejecución del denominado **"COMPRAVENTA URBANISTICO Y CONSTRUCTIVO"**, suscrito el día 6 de noviembre del año 2.009, MOVINCO S.A.S. incurrió en abuso del derecho, e incumplió, entre otros, los deberes jurídicos consagrados en los artículos 830, 863 y 871 del Código de Comercio, por lo tanto, está obligado a reparar integralmente todos los perjuicios morales y materiales causados a la demandante, comprendiendo en estos últimos tanto el daño emergente como el lucro cesante, y los perjuicios morales, teniendo en cuenta la equidad y los criterios actuariales, todo ello al tenor de lo

establecido por la ley 446 de 1998, en procura de lograr una reparación integral.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Fundamento la demanda de los artículos 1546, 1602, 1605, 1608 y 1610 siguientes y concordantes del Código Civil y en los artículos 1045, 1046, 1048, 1050 y siguientes y concordantes del Código de comercio.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es usted competente Señor Juez por la naturaleza del asunto, por el lugar de ubicación del bien objeto del contrato y la cuantía de **$ 5.000.000.000**

ANEXOS

Nos permitimos anexar los documentos aducidos como pruebas, copia de la demanda para el archivo y copia de esta con sus anexos para el traslado y poder a nuestro favor.

MEDIOS DE PRUEBA

1. Interrogatorio de parte, para que absuelva las preguntas y reconozca los documentos que personalmente les presentaremos.

2. Testimoniales

Serán citados como testigos todos los Promitentes compradores y los proveedores a quienes aún no se les ha cancelado.

3. DOCUMENTALES

Anexamos toda la prueba documental anunciado en los hechos, así:

Anexo	Contiene
1	Certificado Cámara de Comercio UPL
2	Certificado Cámara de Comercio Movinco
3	Escritura 2.093 Compraventa de UPL a Silvia Elena Maya
4	Licencia de construcción
5	Permiso de Ventas
6	Solicitud de Créditos y avaluó de la Torre Norte.
7	Informe de costos y gastos ejecutados en el proyecto
8	Carta de remisoria de documentos de Septiembre 28 de 2009 y correo electrónico
9	Actas. Programación de Obra, factibilidad del proyecto y extra prima
10	Contrato de transacción promitentes compradores

	Torre Norte que continuaron en el negocio junto con las actas de las reuniones.
11	Contrato de transacción promitentes compradores Torre Sur que continuaron en el negocio junto con las actas de las reuniones.
12	Contrato de transacción de promitentes compradores desistiendo del negocio
13	Estructuración financiera del negocio
14	Compraventa proyecto urbanístico y constructivo
15	Escritura de Venta a Movinco
16	Cartas de los Promitentes compradores informando sobre le estado actual y la reclamación que hacen de las mismas.
17	Cartas de los proveedores informando sobre le estado actual y la reclamación que hacen de las mismas.
18	Requerimiento a Movinco para que cumpla con lo convenido.
19	Respuesta de Movinco al requerimiento. .

4. MEDIANTE OFICIO

a. A la fiscalía para que certifique sobre las investigaciones penales adelantadas en contra de Unión Profesional S.A.S. y los representantes Andres Felipe Henao Arango, Hernando de Jesus Henao Velasquez, Juan Carlos Gómez Jiménez y Maria Victoria Arango después del 9 de noviembre del año 2009, con ocasión de la negociación por los inmuebles ubicados en Jardines de la Floresta, indicando el delito que se les imputa, el nombre del denunciante y el estado del proceso.

b. Al juzgado Veintiuno Penal Municipal para que certifique sobre las investigaciones penales adelantadas en contra de Unión Profesional S.A.S. y los representantes Andrés Felipe Henao Arango, Hernando de Jesús Henao Velásquez, Juan Carlos Gómez Jiménez y María Victoria Arango después del 9 de noviembre del año 2009, con ocasión de la negociación por los inmuebles ubicados en Jardines de la Floresta, indicando el delito que se les imputa, el nombre del denunciante y el estado del proceso.

c. Al Juzgado Civil Municipal de Envigado para que certifique si en ese proceso se ha adelantado un proceso ejecutivo que allí se adelanta en contra de UNIÓN PROFESIONAL S.A.S., anexando copia de los documentos que sirven de recaudo ejecutivo, indicando la fecha de iniciación del proceso y del mandamiento ejecutivo, así como el estado del mismo actualmente.

5. DICTAMEN PERICIAL E INSPECCIÓN JUDICIAL

Se servirá designar uno o más expertos en la materia con los siguientes objetivos o finalidades:

1. Que establezca si entre el precio de venta y el valor real de venta se presenta una diferencia, indicando cuanto beneficio ha obtenido MOVINCO de esa diferencia, teniendo en cuenta lo realmente pagado hasta la fecha y los mayores valores recibidos por la extra prima convenida con los promitentes compradores. Así mismo, se servirá indicar cual sería el plazo máximo para ejecutar y terminar la obra. Igualmente indicará si los desembolsos realizados por MOVINCO para asumir los costos y gastos de la obra fueron con recursos propios o con recursos de los promitentes compradores. Indicará cuanto dinero recibió de los promitentes compradores, y si con estos recursos era suficiente para terminar el proyecto.

2. Este mismo perito, se servirá establecer cuanto es la utilidad esperada del proyecto, teniendo en cuenta las nuevas variables introducidas a las promesas de venta, si la obra se hubiera ejecutado dentro de los términos establecidos.

3. El mismo perito deberá establecer si los recursos pendientes de cancelar por los promitentes compradores, incluido el valor de la extra prima fueron o no cancelados a MOVINCO, informando el monto de dichos recaudos y las épocas en que fueron cancelados.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

De UNION PROFESIONAL S.A.S., Carrera 42 A Nro. 67 A – 104 Itagüí. Teléfono 448 56 79. Juan David García Pérez. 4487538 cel: 3004635699. Jhoana Valle

De los apoderados de UNION PROFESIONAL S.A.S., es la carrera 43 A Nro. 1 Sur – 100, Edificio Sudameris, oficina 905.

De MOVINCO S.A.S. Calle 36 Sur Nro. 35 – 46 de Envigado. Teléfono 332 57 07

OFICINA JUDICIAL DE MEDELLÍN
Christian D Gallego
26 JUN 2012
2083
C.C. ... Folio
Traslados ... Firma

Cordialmente,

ELKIN RODRIGO ARISTIZABAL PINEDA	**CHRISTIAN DAVID GALLEGO G.**
C.C. 71.610.381 de Medellín	**C.C. 1.020.414.932 de Bello**
T.P. Nro. 52.178	**T.P. Nro. 208.017**

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consulta De Procesos

Fecha de Consulta : Martes, 14 de Julio de 2020 - 08:38:08 A.M.

Número de Proceso Consultado: 05001310301020120052300

Ciudad: MEDELLIN

Corporacion/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

Despacho	Ponente
019 Circuito - Civil	JUEZ DIEZ Y NUEVE CIVIL CIRCUITO

Clasificación del Proceso

Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Declarativo	Ordinario	SIN TIPO DE RECURSO	

Sujetos Procesales

Demandante(s)	Demandado(s)
- UNION PROFESIONAL LTDA	- MOVINCO LTDA.

Contenido de Radicación

Contenido

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
22 Feb 2019	ENVIO EXPEDIENTE	- AL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN A FIN DE SURTIR APELACIÓN DE SENTENCIA - EN EL EFECTO SUSPENSIVO			25 Feb 2019
14 Feb 2019	SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	SENTENCIA ABSOLUTORIA			18 Feb 2019
31 Oct 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 31/10/2018 A LAS 17:21:53.	02 Nov 2018	02 Nov 2018	31 Oct 2018
31 Oct 2018	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	- FIJA FECHA PARA LLEVAR A CABO AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO, ÚNICAMENTE PARA EFECTOS DE ALEGATOS Y SENTENCIA			31 Oct 2018
22 Oct 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 22/10/2018 A LAS 12:48:36.	24 Oct 2018	24 Oct 2018	22 Oct 2018
22 Oct 2018	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	- DECLARA PRECLUÍDO PERÍODO PROBATORIO - EN FIRME ESTA PROVIDENCIA SE PROCEDERÁ A FIJAR FECHA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO, ÚNICAMENTE PARA EFECTOS DE ALEGATOS Y SENTENCIA			22 Oct 2018
01 Jun 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 01/06/2018 A LAS 16:52:55.	06 Jun 2018	06 Jun 2018	01 Jun 2018
01 Jun 2018	AUTO REQUIERE	- REQUIERE PERITO			01 Jun 2018
16 May 2018	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F7			16 May 2018
01 Nov 2017	CONSTANCIA SECRETARIAL	COPIAS EXPEDIDAS Y A DISPOSICIÓN DE LA PARTE INTERESADA			01 Nov 2017
31 Oct 2017	CONSTANCIA SECRETARIAL	EN LA FECHA, EL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE, DR. JUAN DAVIDA GARCÌA PÈREZ, SUMINISTRA EXPENSAS POR VALOR DE 10.000 PESOS, PARA QUE SE EXPIDA COPIA DE LOS FOLIOS 1-18 1A, 556-570 1B Y 620-621 1B			31 Oct 2017
17 Oct 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 17/10/2017 A LAS 16:10:11.	19 Oct 2017	19 Oct 2017	17 Oct 2017
17 Oct 2017	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	- INCORPORA Y REQUIERE A LA PARTE DEAMANDANTE			17 Oct 2017
04 Oct 2017	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF2			04 Oct 2017

24 Aug 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 24/08/2017 A LAS 17:40:30.	28 Aug 2017	28 Aug 2017	24 Aug 2017
24 Aug 2017	AUTO REQUIERE	A LA PARTE DEMANDANTE, ORDENA EXPEDIR COPIAS AUTENTICAS Y RELEVA PERITO			24 Aug 2017
28 Jul 2017	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1 +1SOBRE			27 Jul 2017
04 May 2017	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF2			04 May 2017
27 Apr 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 27/04/2017 A LAS 11:43:56.	02 May 2017	02 May 2017	27 Apr 2017
27 Apr 2017	AUTO REQUIERE	PERITO. PARTE INTERESADA DEBE NOTIFICAR REQUERIMIENTO			27 Apr 2017
23 Mar 2017	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1			23 Mar 2017
20 Jan 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 20/01/2017 A LAS 16:42:34.	24 Jan 2017	24 Jan 2017	20 Jan 2017
20 Jan 2017	AUTO CORRE TRASLADO	AL DICTAMEN PERICIAL E INCORPORA AL EXPEDIENTE			20 Jan 2017
16 Jan 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 16/01/2017 A LAS 17:26:14.	18 Jan 2017	18 Jan 2017	16 Jan 2017
16 Jan 2017	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	OTORGA TÉRMINO ADICIONAL			16 Jan 2017
12 Jan 2017	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF135			12 Jan 2017
07 Dec 2016	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1			07 Dec 2016
23 Nov 2016	DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (ACTA)	EN LA FECHA SE POSESIONA EL PERITO INGENIERO CIVIL JAVIER VALLEJO RENDÓN			23 Nov 2016
21 Nov 2016	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1			21 Nov 2016
17 Nov 2016	DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (ACTA)	EN LA FECHA SE POSESIONA PERITO FINANCIERA ANA ISABEL VAHOS			17 Nov 2016
20 Sep 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 20/09/2016 A LAS 17:08:12.	22 Sep 2016	22 Sep 2016	20 Sep 2016
20 Sep 2016	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	RELEVA PERITOS			20 Sep 2016
07 Sep 2016	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F7			07 Sep 2016
22 Jul 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 22/07/2016 A LAS 16:48:32.	26 Jul 2016	26 Jul 2016	22 Jul 2016
22 Jul 2016	AUTO REQUIERE				22 Jul 2016
15 Jul 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 15/07/2016 A LAS 17:00:22.	19 Jul 2016	19 Jul 2016	15 Jul 2016
15 Jul 2016	AUTO REQUIERE				15 Jul 2016
23 May 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 23/05/2016 A LAS 17:21:34.	25 May 2016	25 May 2016	23 May 2016
23 May 2016	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	NOMBRA NUEVO PERITO			23 May 2016
03 Mar 2016	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF2			03 Mar 2016
26 Feb 2016	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F 3			26 Feb 2016
23 Feb 2016	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF11			23 Feb 2016
09 Feb 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 09/02/2016 A LAS 16:20:53.	11 Feb 2016	11 Feb 2016	09 Feb 2016
09 Feb 2016	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	IMPONE SANCION			09 Feb 2016
04 Feb 2016	ACTA AUDIENCIA	EN LA FECHA SE LLEVA A CABO DILIGENCIA DE TESTIMONIOS			04 Feb 2016
28 Jan 2016	OFICIO REMITE COPIAS AL TRIBUNAL				28 Jan 2016
14 Dec 2015	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 14/12/2015 A LAS 16:24:28.	16 Dec 2015	16 Dec 2015	14 Dec 2015

14 Dec 2015	AUTO CONCEDE RECURSO	AVOCA CONOCIMIENTO - CONCEDE RECURSO DE APELACION CONTRA AUTO DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2015 EN EFECTO DEVOLUTIVO			14 Dec 2015
20 Nov 2015	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF1			20 Nov 2015
12 Nov 2015	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 12/11/2015 A LAS 16:21:35.	17 Nov 2015	17 Nov 2015	12 Nov 2015
12 Nov 2015	AUTO RESUELVE PRUEBAS PEDIDAS	DECRETA PRUEBAS			12 Nov 2015
08 Oct 2015	ACTA AUDIENCIA	SE CONTINÚA CON LA AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 101 DEL C. DE P. C.			12 Nov 2015
23 Jun 2015	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 23/06/2015 A LAS 16:44:49.	25 Jun 2015	25 Jun 2015	23 Jun 2015
23 Jun 2015	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	AVOCA CONOCIMIENTO, SE ADMITE RENUNCIA AL PODER, NO SE RECONOCE PERSONERÍA JURÍDICA AL ABOGADO JUAN DAVID GARCÍA PÉREZ, SE REPROGRAMA LA AUDIENCIA QUE TRATA EL ARTÍCULO 101 DEL C. DE P. C. PARA EL DÍA JUEVES 8 DE OCTUBRE DE 2015 A LAS 8:30 AM.			23 Jun 2015
29 May 2015	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F2			29 May 2015
28 May 2015	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ 1			28 May 2015
23 Apr 2015	ENVIO EXPEDIENTE	A JUZGADO CUARTO CIVIL CIRCUITO DE DESCONGESTION. 03.			23 Apr 2015
16 Apr 2015	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 16/04/2015 A LAS 14:52:01.	20 Apr 2015	20 Apr 2015	16 Apr 2015
16 Apr 2015	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	02.			16 Apr 2015
02 Mar 2015	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ. F 1			02 Mar 2015
21 May 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 21/05/2014 A LAS 16:05:50.	23 May 2014	23 May 2014	21 May 2014
21 May 2014	AUTO AVOCA CONOCIMIENTO	19/5/2014 (2)			21 May 2014
06 May 2014	RECEPCIÓN EXPEDIENTE				06 May 2014
30 Apr 2014	AUTO ORDENA ENVIAR PROCESO	EN VIRTUD DEL ACUERDO PSAA13-10072 DE DICIEMBRE 27 DE 2013. EN EL PARRÁFO PRIMERO DEL ARTICULO NOVENO, MODIFICADO POR SU HOMOLÓGO NO. PSAA14-10103, EXPEDIDOS AMBOS POR LA SALA ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, Y LA CIRCULAR CSJAC14-38 DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA, SE DISPONE LA REMISION DEL PRESENTE PROCESO AL JUZGADO OCTAVO CIVIL CIRCUITO. ELLO ATENDIENDO LA IMPLEMENTACION DEL SISTEMA ORAL (LEY 1395 DE 2010) A PARTIR DEL DIA 30 DE ABRIL DE 2014			30 Apr 2014
25 Apr 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 25/04/2014 A LAS 11:35:28.	29 Apr 2014	29 Apr 2014	25 Apr 2014
25 Apr 2014	AUTO DECRETA EMBARGO	TOMA NOTA DE EMBARGO DE DERECHOS LITIGIOSOS, RETIRAR OFICIO			25 Apr 2014
22 Apr 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 22/04/2014 A LAS 13:40:38.	24 Apr 2014	24 Apr 2014	22 Apr 2014
22 Apr 2014	AUTO RESUELVE PROCEDENCIA SUSPENSIÓN	HASTA EL DIA 25 DE ABRIL DE 2014			22 Apr 2014
22 Apr 2014	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1			22 Apr 2014
10 Apr 2014	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF1 OFIC 378			10 Apr 2014
18 Mar 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 18/03/2014 A LAS 13:45:50.	20 Mar 2014	20 Mar 2014	18 Mar 2014
18 Mar 2014	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	APLAZA AUDIENCIA DE CONCILIACION PROGRAMADA PARA EL DIA 18 DE MARZO DE 2014. FIJA NUEVA DE CONCILIACION PARA EL DIA 22 DE ABRIL DE 2014, A LAS 9 AM DEBEN ASISTIR TODAS LAS PARTES PARA EVACUAR INTERROGATORIOS DE PARTE.			18 Mar 2014
18 Mar 2014	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ 1			18 Mar 2014
24 Feb 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 24/02/2014 A LAS 14:50:20.	26 Feb 2014	26 Feb 2014	24 Feb 2014
24 Feb 2014	SUSPENSIÓN DE DILIGENCIA	POR SOLICITUD DE LAS PARTES, ORDENA EL APLAZAMIENTO DE LA AUDIENCIA. FIJA NUEVA FECHA PARA MARZO 18 DE 2014 A LAS 9 AM, DEBEN ASISTIR TODAS LAS PARTES PARA EVACUAR INTERROGATORIOS DE PARTE			24 Feb 2014
24 Feb 2014	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1			24 Feb 2014
04 Feb 2014	ACTA AUDIENCIA	E INTERROGATORIOS DE PARTE, SE REALIZO, CON EL FIN DE LLEGAR A UN ACUERDO, SE CONCEDE SOLICITUD			04 Feb 2014

	CONCILIACIÓN	DE POSTERGAR AUDIENCIA DE CONCILIACION. EL JUZGADO POSTERGA DILIGENCIA, FIJA NUEVA FECHA PARA EL DIA 25 DE FEBRERO DE 2014 A LAS 9 AM, DEBEN ASIRTIR TODAS LAS PARTES PARA EVACUAR INTERROGATORIOS DE PARTE.			
23 Jan 2014	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 23/01/2014 A LAS 13:32:33.	27 Jan 2014	27 Jan 2014	23 Jan 2014
23 Jan 2014	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	DE CONCILIACION PARA EL DIA 5 DE FEBRERO DE 2014 A LAS 9 AM, DEBEN ASISTIR TODAS LAS PARTES PARA EVACUAR INTERROGATORIOS DE PARTE			23 Jan 2014
12 Dec 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 12/12/2013 A LAS 13:29:32.	16 Dec 2013	16 Dec 2013	12 Dec 2013
12 Dec 2013	AUTO CORRE TRASLADO	AGREGA RESPUESTA DE MOVINCO S.A.S. RECONOCE PERSONERIA. DA UN TERMINO DE 5 DIAS			12 Dec 2013
06 Dec 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF42			06 Dec 2013
02 Dec 2013	PASO AL DESPACHO NOTIFICADO PARTE DEMANDADA				02 Dec 2013
01 Nov 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 01/11/2013 A LAS 16:10:55.	06 Nov 2013	06 Nov 2013	01 Nov 2013
01 Nov 2013	AUTO DECRETA NULIDAD	DECLARA PROSPERA LA NULIDAD SOLICITADA. SE TIENE NOTIFICADO A LA PARTE DEMANDADA, POR CONDUCTA CONCLUYENTE			01 Nov 2013
11 Sep 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF17			11 Sep 2013
06 Sep 2013	TRASLADO INCIDENTE DE NULIDAD ART.142		09 Sep 2013	11 Sep 2013	06 Sep 2013
05 Sep 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 05/09/2013 A LAS 13:39:46.	09 Sep 2013	09 Sep 2013	05 Sep 2013
05 Sep 2013	AUTO RECONOCE PERSONERÍA	APLAZA CONCILIACION MIENTRAS RESULVE NULIDAD			05 Sep 2013
04 Sep 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F26			04 Sep 2013
23 Aug 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 23/08/2013 A LAS 11:22:04.	27 Aug 2013	27 Aug 2013	23 Aug 2013
23 Aug 2013	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	PARA SEPTIEMBRE 11 DE 2013 A LAS 9 AM, DEBEN ASISTIR A LA AUDIENCIA TODAS LAS PARTES, PARA EVACUAR INTERROGATORIOS DE PARTE			23 Aug 2013
30 Jul 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 30/07/2013 A LAS 10:39:31.	01 Aug 2013	01 Aug 2013	30 Jul 2013
30 Jul 2013	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	NIEGA SOLICITUD DE MEDIDAS, EXIGE PAGO CAUCION			30 Jul 2013
22 Jul 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJF21			22 Jul 2013
16 Jul 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 16/07/2013 A LAS 16:05:13.	18 Jul 2013	18 Jul 2013	16 Jul 2013
16 Jul 2013	AUTO RECONOCE PERSONERÍA	RECONOCE PERSONERIA ABOGADO DEMANDANTE. ACEPTA RENUNCIA APODER ANTERIOR ABOGADO			16 Jul 2013
11 Jul 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1			11 Jul 2013
08 Jul 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F1			08 Jul 2013
26 Jun 2013	CONSTANCIA SECRETARIAL	SE ANEXA SIN AUTO CONSTANCIA DE ENVIO NOTIFICACION AVISO,			26 Jun 2013
19 Jun 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F 22			19 Jun 2013
27 May 2013	CONSTANCIA SECRETARIAL	AGREGA CONSTANCIA DE CITACION PERSONAL DEBIDAMENTE DILIEGENCIADO, DEBEN ENVIAR LA NOTIFICACION POR AVISO			28 May 2013
24 May 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F 5			24 May 2013
14 May 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 14/05/2013 A LAS 14:04:27.	16 May 2013	16 May 2013	14 May 2013
14 May 2013	AUTO REQUIERE	REQUIERE A LA PARTE DEMANDANTE PARA QUE DE IMPULSO EFECTIVO AL PROCESO, DEBE NOTIFICAR A LA PARTE DEMANDADA. DA UN TERMINO DE 30 DIAS, SO PENA DE TERMINACION POR DESISTIMIENTO TACITO. EL DESPACHO ACEPTA DESISTIMIENTO DEÑ LA MEDIDA CAUTELAR. ,			14 May 2013
01 Mar 2013	RECEPCIÓN	OJ F 1			01 Mar 2013

	MEMORIAL				
04 Feb 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 04/02/2013 A LAS 13:58:00.	06 Feb 2013	06 Feb 2013	04 Feb 2013
04 Feb 2013	AUTO REQUIERE	REQUIERE A LA PARTE DEMANDANTE PARA QUE DE IMPULSO EFECTIVO AL PROCESO, DA UN TERMINO DE 30 DIAS, SO PENA DE TERMINACION POR DESISTIMIENTO TACITO			04 Feb 2013
24 Jan 2013	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ 1			24 Jan 2013
14 Jan 2013	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 14/01/2013 A LAS 16:33:32.	16 Jan 2013	16 Jan 2013	14 Jan 2013
14 Jan 2013	AUTO CUMPLASE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR	DECLARO DESIERTO RECURSO			14 Jan 2013
16 Oct 2012	ENVIO EXPEDIENTE	SE ENVIO EXPEDIENTE AL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN, EN APELACION DE LA SENTENCIA			16 Oct 2012
02 Oct 2012	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 02/10/2012 A LAS 08:46:44.	04 Oct 2012	04 Oct 2012	02 Oct 2012
02 Oct 2012	AUTO CONCEDE RECURSO	CONCEDE RECURSO DE APELACION AUTO EFECTO DEVOLUTIVO, REQUIERE AL APELANTE PARA QUE APORTE EXPENSAS SUFIENTES PARA SACAR COPIAS DE TODO EL PROCESO, SO PENA DE DECLARA DESIERTO EL RECURSO.			02 Oct 2012
27 Sep 2012	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ 1			27 Sep 2012
19 Sep 2012	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 19/09/2012 A LAS 07:45:50.	21 Sep 2012	21 Sep 2012	19 Sep 2012
19 Sep 2012	AUTO NIEGA AMPARO DE POBREZA	NIEGA SOLICITUD PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE PARA QUE LE CONCEDER AMPARO DE POBREZA			19 Sep 2012
05 Sep 2012	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ F 10			05 Sep 2012
23 Aug 2012	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 23/08/2012 A LAS 07:50:49.	27 Aug 2012	27 Aug 2012	23 Aug 2012
23 Aug 2012	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	SE AMPLIA TERMINO PARA APORTAR CAUCION REQUERIDA, POR UN TERMINO DE 10 DIAS.			23 Aug 2012
09 Aug 2012	RECEPCIÓN MEMORIAL	OJ 1			09 Aug 2012
05 Jul 2012	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 05/07/2012 A LAS 10:44:51.	09 Jul 2012	09 Jul 2012	05 Jul 2012
05 Jul 2012	AUTO FIJA CAUCIÓN	POR 600.000.000,00 PREVIA INSCRIPCIÓN DEMANDA.			05 Jul 2012
29 Jun 2012	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 29/06/2012 A LAS 07:57:00.	04 Jul 2012	04 Jul 2012	29 Jun 2012
29 Jun 2012	AUTO ADMITE DEMANDA	JUNIO 29/2012 ADMITE DEMANDA, RECONOCE PERSONERIA, ORDENA NOTIFICAR PREVIO PAGO ARANCEL.			29 Jun 2012
28 Jun 2012	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 28/06/2012 A LAS 13:23:10	28 Jun 2012	28 Jun 2012	28 Jun 2012

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consulta De Procesos

Fecha de Consulta : Martes, 14 de Julio de 2020 - 08:35:57 A.M.

Número de Proceso Consultado: 05001310301020120052303

Ciudad: MEDELLIN

Corporacion/Especialidad: TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN - SALA CIVIL

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

Despacho	Ponente
000 Tribunal Superior - Civil	MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

Clasificación del Proceso

Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Declarativo	Ordinario	Apelación de Sentencias	Despacho

Sujetos Procesales

Demandante(s)	Demandado(s)
- UNION PROFESIONAL S.A.S	- MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.

Contenido de Radicación

Contenido
APELACIÓN DE SENTENCIA

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
08 Nov 2019	AL DESPACHO				08 Nov 2019
31 Oct 2019	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 31/10/2019 A LAS 15:24:38.	01 Nov 2019	01 Nov 2019	31 Oct 2019
31 Oct 2019	AUTO ADMITIENDO RECURSO DE APELACION				31 Oct 2019
25 Feb 2019	PROCESO ABONADO	ACTUACIÓN DE PROCESO ABONADO REALIZADO EL 25/02/2019 A LAS 13:53:40	25 Feb 2019	25 Feb 2019	25 Feb 2019
25 Feb 2019	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 25/02/2019 A LAS 13:53:29	25 Feb 2019	25 Feb 2019	25 Feb 2019