

contestación demanda 110013103038-2022-00335-00

Oma Abogados S.A.S. <luis.orjuela@omaabogados.com.co>

Mié 9/11/2022 4:57 PM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes.

Radico contestación a la demanda 110013103038-2022-00335-00.

En correo siguiente adjunto demás anexos.

Cordial saludo,

Luis Antonio Orjuela Morales

Rep. Legal. Oma Abogados S.A.S.

Correo: luis.orjuela@omaabogados.com.co

Tel: 3102791873.

Dir: Calle 93 A No. 14-17 ofc 608

Bogotá D.C.

Señora:

JUEZ TREINTA Y OCHO (38) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E-mail: ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso:	Declarativo “Verbal”
Rad:	110013103038-2022-00335-00
Parte demandante:	BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S.
Parte demandada:	INDIVA DESIGN S.A.S. Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO INDIVA 106.

Asunto: Contestación demanda.

LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.191.004 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional No. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106** (en lo sucesivo FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., establecimiento financiero legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, sometido a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, según poder especial conferido por el Representante Legal Judicial de Fiduciaria Bancolombia S.A., Dra. **MARÍA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ** que obra en el proceso digital desde el día 8 de noviembre del 2022.

El día 6 de octubre del 2022, se recibió notificación electrónica, por lo cual, de acuerdo a lo establecido en la Ley 2213 del 2022, procedo a **CONTESTAR DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL LA DEMANDA VERBAL** formulada por la sociedad **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S.**

En esa medida solicito a su señoría se sirva reconocerme personería para actuar dentro de las presentes diligencias.

De conformidad con lo previsto en el artículo 96 del Código General del Proceso, me refiero a la demanda incoada, así:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

FRENTE AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, según se interpreta del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá ya que obra en el proceso.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO CUARTO: ES CIERTO, sin embargo se aclara que la carga contractual de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106” está dada en los términos del contrato fiduciario, mismos reportados en el “informe de rendición de cuentas” con corte 31 de mayo del 2022. Así:

6.1.9. GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA

Fiduciaria Bancolombia S.A., de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, realizó durante el período objeto de la presente rendición de cuentas, las siguientes actividades:

- *Administró los bienes Fideicomitidos.*
- *Efectuó los pagos.*
- *Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del contrato.*
- *Ha realizado seguimiento con el constructor para la reactivación de la obra, el cual a la fecha está pendiente de implementar las acciones necesarias para la misma. A la fecha de la presente rendición está pendiente de que el constructor reactive la obra y formalice con los adquirientes el cambio de fecha de entrega.*
- *Dio cumplimiento a las normas relacionadas con el lavado de activos y prevención del terrorismo.*
- *Dio cumplimiento a la Circular jurídica vigente, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual precisa el alcance de las disposiciones generales y especiales que regulan la actividad de las Sociedades Fiduciarias en los negocios de carácter inmobiliario.*

-
- La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha solicitado al fideicomitente como constructor responsable, la terminación de la obra y la entrega de unidades, así como la respuesta a las inquietudes de los beneficiarios de área.
 - La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha comunicado a los beneficiarios de área la prohibición de la entrega de recursos directamente al constructor.
 - La fiduciaria en su condición de administradora y vocera del fideicomiso ha solicitado al fideicomitente celeridad en los avances para la suscripción del RPH.

En este punto es importante recordar que: **a)** las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado; **b)** en desarrollo del contrato al que hace referencia el presente informe, la gestión de la fiduciaria no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del proyecto; **c)** la fiduciaria no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como gerente del proyecto. tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; **d)** una vez los recursos sean entregados a el(los) fideicomitente(s), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de estos es exclusiva de aquellos.

Así las cosas, es claro que de acuerdo a las estipulaciones contractuales, del contrato de fiducia mercantil inmobiliario celebrado mediante escritura pública N° 3118 del 27 de diciembre del año 2013, ante la notaría 41 del círculo de Bogotá, se estipuló en el primero que: **(i)** Consideraciones, Cláusula tercera: *Para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumirá las actividades de PROMOTOR, GERENTE Y CONSTRUCTOR, como una obligación de hacer a su cargo, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y responsabilidad, lo cual, junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente contrato*".

Lo anterior, concordante con la cláusula primera del capítulo 1° del mismo contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, que resalta las obligaciones del PROMOTOR, así: **(ii)** *"Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien adelantará la construcción del PROYECTO como una obligación de hacer a su cargo no remunerada, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad"*.

Lo anterior, aunado a que las obligaciones de la fiduciaria expresas en el contrato fiduciario, se contraen únicamente a las previstas en el capítulo 6°, cláusula décimo tercera, que al tenor de la Ley contractual, se contraen a las siguientes:

-
- 1.Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.-----
 - 2.Durante la FASE PREVIA restringir la destinación de los RECURSOS entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y verificar el cumplimiento de las CONDICIONES para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato. -----
 - 3.En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO -----
 - 4.Efectuar los PAGOS. -----
 - 5.En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, del FIDEICOMITENTE o de los terceros que el mismo señale en su instrucción. -----
 - 6.Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato.-----

Razón por la cual, cualquier tipo de reclamación originada con la construcción, desarrollo, promoción del proyecto inmobiliario recae directamente en el fideicomitente INDIVA DESIGN S.A.S., pues se repite, las obligaciones contractuales de mi representada, están dados en los términos antes anotados, los cuales, solo involucran la actividad profesional de índole financiero en cuanto a la administración, custodia y destinación de los recursos dentro del marco cerrado del contrato fiduciario, donde finalmente, es el fideicomitente – constructor- quien hace uso de la inversión del dinero que compone el patrimonio autónomo para llevar a buen término la construcción de la obra.

FRENTE AL HECHO QUINTO: NO ME CONSTA, el contrato de promesa compraventa que aduce la sociedad demandante haber celebrado con el señor **IBÁÑEZ BERNIER**, dado que se tratan de un negocio jurídico ajeno al conocimiento de la entidad financiera que represento. Razón por la cual, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

FRENTE AL HECHO SEXTO: NO ME CONSTA, el pago que se aduce haber realizado por el señor **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER** a favor de la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S.** en virtud de un contrato de promesa de compraventa, toda vez que dicho negocio jurídico es ajeno a la competencia y conocimiento del Patrimonio

Autónomo 106, si se tiene en cuenta que el mismo es inoponible a la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, tal como fue pactado y expresado en el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos antes señalado en la cláusula vigésima primera, numeral 5°:

VIGESIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES previstas en otras cláusulas del presente contrato, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran, reconocen y aceptan irrevocablemente lo siguiente: La tenencia de los INMUEBLES, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o

5. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será el único responsable de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el PROYECTO.

No obstante, a pesar, que es un hecho exógeno a la responsabilidad contractual de la sociedad fiduciaria, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: ES CIERTO.

FRENTE A LOS HECHOS 8° Y 9°: NO ME CONSTA los términos del contrato de promesa de compraventa a que hace referencia el demandante, se repite, la Fiduciaria Bancolombia en calidad única como vocera del P.A.106, no tiene a su cargo la responsabilidad de celebrar contratos de compraventa, cesiones, etc, con los beneficiarios de área, tal como se ha indicado en precedencia, dicha facultad recae exclusivamente en el fideicomitente, quien de cara al contrato fiduciario funge como constructor, promotor y desarrollador del proyecto.

Sin embargo, me atengo a lo que resulte acreditado en el decurso del proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: NO ME CONSTA la cesión del contrato realizada por el señor **JOSÉ OCTAVIO IBAÑEZ** a favor de la sociedad demandante, dado que se trata

de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho contrato se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

FRENTE AL HECHO DÉCIMOPRIMERO: ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO DÉCILOSEGUNDO: NO ME CONSTA lo relativo al documento denominado paz y salvo con fecha 13 de noviembre del 2018, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho documento se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

FRENTE AL HECHO DÉCIMOTERCERO: NO ME CONSTA el acta de transacción firmada con fecha 19 de diciembre del 2019, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente a la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S.** No obstante, comoquiera que dicho documento se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

FRENTE AL HECHO DÉCIMOCUARTO: NO ME CONSTA, las mejoras que la sociedad demandante hubiese realizado al inmueble objeto de la litis, dado que se trata de acuerdos y negociaciones ajenos al conocimiento de la fiduciaria y a las obligaciones que se emanan del contrato fiduciario. Sin embargo, me atengo a lo que resulte acreditado en el curso del proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMOQUINTO: NO ME CONSTA la cesión del contrato realizada por el señor **JOSÉ OCTAVIO IBÁÑEZ** a favor de la sociedad demandante, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal

como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho contrato se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

FRENTE AL HECHO DÉCIMOSEXTO: NO ME CONSTA si para la fecha de celebración del referido contrato de promesa de compraventa, el inmueble objeto del mismo se encontraba total cancelado por el cedente, no obstante, esa información será esclarecida en el decurso del proceso para los fines probatorios pertinentes.

FRENTE AL HECHOS 17 Y 18: NO ME CONSTA si la sociedad demandante es titular de la totalidad de los derechos económicos que aduce estar incorporados en el contrato de promesa de compraventa, comoquiera que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente al extremo cedente. No obstante, comoquiera que dicho contrato se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

FRENTE AL HECHO DÉCIMONOVENO: NO ME CONSTA las mejoras y ahorro que la sociedad demandante hubiese realizado al inmueble objeto de la litis, dado que se trata de acuerdos y negociaciones ajenos al conocimiento de la fiduciaria y a las obligaciones que se emanan del contrato fiduciario. Sin embargo, me atengo a lo que resulte acreditado en el curso del proceso.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO: NO ME CONSTA las obligaciones económicas que se encuentran pendientes por parte del fideicomitente INDIVA DESIGN S.A.S. para con la sociedad demandante, toda vez que se trata de una relación jurídica bilateral en la cual no hace parte el patrimonio autónomo que represento.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: NO ME CONSTA la fecha exacta del fallecimiento del señor **NICOLÁS RODRÍGUEZ RENDÓN (Q.E.P.D.)** y si en la presente

fecha la sociedad que funge como fideicomitente cerró totalmente sus oficinas, para tal efecto, me atengo a lo que resulte acreditado en el proceso.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: ES CIERTO.

FRENTE A LOS HECHOS 23 Y 24: NO ME CONSTA, me atengo a lo que resulte acreditado a través de los medios documentales requeridos para el efecto.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: NO ME CONSTA, si en la actualidad las oficinas del fideicomitente se encuentran cerradas al público, por lo que deberá revelarse ese hecho en el curso del proceso.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: NO ES CIERTO, al contrario, debido a la gestión realizada por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo, se tiene de acuerdo a la última rendición de cuentas semestral que el proyecto reporta un avance del 96,92% y a partir del 26 de mayo del 2022 se reiniciaron las obras civiles para la culminación del proyecto.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: NO ME CONSTA, si en la actualidad las oficinas del fideicomitente se encuentran cerradas al público y se desconoce los movimientos de dirección administrativa por parte del fideicomitente, por lo que deberá revelarse ese hecho en el curso del proceso.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: NO ME CONSTA el acta de transacción firmada con fecha 19 de diciembre del 2019, dado que se trata de un acto jurídico en el cual no participó la sociedad fiduciaria, tal como se ha indicado anteriormente es responsabilidad del fideicomitente desarrollador suscribir este tipo de contratos, por tanto, la responsabilidad derivada del mismo le atañe únicamente a la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S.** No obstante, comoquiera que dicho documento se encuentra adosado a los anexos de la demanda, me atengo al valor probatorio que se disponga.

FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO: NO ME CONSTA, el abandono del proyecto, me ratifico a la gestión realizada por la fiduciaria y que obra en la última rendición semestral

de cuentas que se aporta con el presente escrito de contestación.

FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: NO ME CONSTA, si en la actualidad la sociedad que actúa como fideicomitente dentro del presente proceso no otorgado la escritura pública de compraventa a la aquí demandante.

FRENTE A LOS HECHOS 32 Y 33: ES CIERTO, se aclara que la sociedad fiduciaria brindó respuesta de manera clara, precisa y oportuna al peticionario.

FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO: NO ME CONSTA, los documentos que aduce la parte demandante haber adjuntado al derecho de petición, sin embargo, me atengo tanto al contenido de los mismos y las respuestas emitidas por la sociedad fiduciaria.

FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: ES CIERTO.

FRENTE AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: NO ME CONSTA, la procedencia de los perjuicios, tampoco la tasación de los mismos, habida cuenta que dicha petición indemnizatoria recae propiamente en las pretensiones de la demanda, las cuales, son objeto de estudio en el trámite judicial que nos convoca.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora en contra del Patrimonio Autónomo 106 administrado bajo la vocería que ejerce Fiduciaria Bancolombia S.A., teniendo en cuenta que no existen elementos de juicio que permitan responsabilizar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106 por el presunto incumplimiento derivado de la cesión del área inmobiliaria celebrada entre la sociedad demandante y el fideicomitente Indiva Design S.A.S. según el contrato individual de cesión de Derechos de beneficio del Fideicomiso P.A. Invida 106 para la vinculación al proyecto inmobiliario “INVIDA 106”. Toda vez que las obligaciones pactadas en el contrato de Fiducia

Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pago celebrado entre la Fiduciaria y el Fideicomitente, donde se constituyó el patrimonio autónomo “Fideicomiso P.A. Indiva 106”, han sido cumplidas por parte de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. quien funge en dicha relación como vocera del patrimonio autónomo.

En este orden, solicito se condene a la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en este proceso.

Como fundamento de dicha oposición, se proponen las siguientes excepciones de mérito:

1. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL POR PARTE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106, ATENDIENDO LA NATURALEZA DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL QUE DESARROLLA.

Delanteramente cumple señalar que el negocio fiduciario encuentra su epicentro jurídico en el título XI a partir de los artículos 1226 del Código de Comercio, que al tenor literal establece:

ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.

Así mismo, en la ley comercial se establece como deberes generales de la fiduciaria las siguientes:

ARTÍCULO 1234. <OTROS DEBERES INDELEGABLES DEL FIDUCIARIO>. Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:

- 1) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia;
- 2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;
- 3) Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca;
- 4) Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente;
- 5) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario;
- 6) Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo;
- 7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y
- 8) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.

En virtud de lo anterior, nótese que mi representada dio alcance al artículo 1226 del Código de Comercio, mediante el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos celebrado mediante escritura pública N° 3118 del 27 de diciembre del año 2013, ante la notaría 41 del círculo de Bogotá, en el cual, fueron enajenados los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria (50N-87540) y (50N-87541), donde luego del correspondiente estudio de títulos, se precavió por parte de la

Fiduciaria que los mismos no tuvieran limitaciones a la propiedad del derecho de dominio, ningún tipo de gravámenes o vicio evictos que impidieran con el tiempo llevar a cabo la construcción por parte del fideicomitente y posteriormente llevar a cabo la adjudicación de las áreas inmobiliarias que finalmente son objeto del negocio.

Fue mediante dicho acto constitutivo elevado a través de escritura pública que no solo se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106, sino que el referido bien inmueble fue transferido a la fiduciaria con el fin de que mi representada lo administrara en los términos del contrato.

Lo anterior, en cumplimiento al mandato legal establecido en el artículo 1226 del C.Co. Razón por la cual, al momento de la constitución del patrimonio autónomo no se observa incumplimiento alguno que vicie el acto jurídico fiduciario.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que los bienes fideicometidos, esto es, tanto los inmuebles, como los insumos económicos percibidos por los beneficiarios de área, fueron administrados por la Fiduciaria en los términos del contrato fiduciario mercantil, toda vez que para dar inicio a la etapa de construcción fue menester vigilar el alcance del punto de equilibrio, el cual, para el presente contrato correspondía a la vinculación de un número de beneficiarios cuyas inversiones alcanzaran el 60% del valor estimado del proyecto que correspondía a la suma de \$6.985.860.000 pesos sobre el total de 11.643.100.000 pesos. (Capítulo III, cláusula séptima, condición comercial).

Circunstancia económica que también se llevó a cabo dentro de los parámetros contractuales, los cuales, permitieron hacer entrega al fideicomitente quien es – constructor, promotor y gerente del proyecto- las sumas recaudadas para la consecución del objeto del contrato, contando en todo momento con la interventoría que del mismo hiciera la sociedad CASTILLO MEDINA. Persona jurídica designada por el fideicomitente para adelantar la gestión del negocio inmobiliario y quien puede dar fe sobre la inversión material de los recursos para la construcción de la obra.

Sobre este punto, llama la atención que las obligaciones contractuales de la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106**, están dadas en los términos ordinarios legales indicados en precedencia y, a su vez, los que fueran afines a los mismos, los cuales se encuentran pactados en el capítulo 5º del mencionado contrato fiduciario.

De lo cual, dichas obligaciones están dadas en los siguientes términos:

9.1 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos en la Cartera Colectiva Abierta FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición del FIDEICOMITENTE en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com).

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

9.2 TENENCIA Y CUSTODIA DEL INMUEBLE: EL FIDEICOMITENTE instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO le entregue el INMUEBLE a título de título de comodato precario al FIDEICOMITENTE, de conformidad con el contrato que celebrará con el FIDEICOMISO.

9.3 PAGOS: Los PAGOS se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:

a. La FIDUCIARIA realizará los PAGOS que instruya por escrito el FIDEICOMITENTE con el visto bueno del INTERVENTOR, para lo cual ambos deberán diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la FIDUCIARIA.

b. La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura, cuenta de cobro o soporte que corresponda, con el visto bueno escrito del INTERVENTOR, quien verificará previamente bajo su exclusiva responsabilidad que el PAGO y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la FIDUCIARIA rechazará el PAGO sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por el FIDEICOMITENTE.

Así mismo, cumple señalar que las obligaciones de la Fiduciaria como vocera del fideicomiso se extienden máximo hasta en los términos estipulados en el contrato de fiducia, esto es, los señalados en la cláusula 9º, numeral 9.4. que se describen al tenor literal así:

9.4 TRÁMITES PARA EL PROYECTO: La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites, previa instrucción escrita del FIDEICOMITENTE:-----

- a. Durante la FASE PREVIA administrar e invertir los RECURSOS que sean transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, entre tanto los mismos se destinan al desarrollo del PROYECTO conforme a lo previsto en el presente contrato.-----
- b. Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien el FIDEICOMITENTE instruya por escrito. -----
- c. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del PROYECTO. -----
- d. Realizar los registros de las mejoras incorporadas al INMUEBLE en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita el FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA -----
- e. Suscribir la escritura pública por la cual se establezca o reforme el régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) o las normas que la modifiquen o sustituyan. -----
- f. Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al PROYECTO, las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, al FIDEICOMITENTE o a terceros, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el FIDEICOMITENTE. -----
- g. Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.-----

Además de las obligaciones taxativas señaladas para el trámite del proyecto, se contempló en la referida relación contractual como obligaciones de la fiduciaria, las siguientes:

DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones del FIDEICOMITENTE en el marco del presente contrato: -----

1. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS -----
2. Durante la FASE PREVIA restringir la destinación de los RECURSOS entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y verificar el cumplimiento de las CONDICIONES para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato. -----
3. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO -----
4. Efectuar los PAGOS. -----
5. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, del FIDEICOMITENTE o de los terceros que el mismo señale en su instrucción. -----
6. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato. -----

De lo cual, baste precisar que la administración de los recursos está dada en los términos del capítulo 5º del mencionado contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos, esto es, que los dineros invertidos por los beneficiarios de área fueron administrados de la siguiente manera:

9.1 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE

autoriza a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos en la Cartera Colectiva Abierta FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición del FIDEICOMITENTE en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com). -----

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos. -----

Es con base en lo anterior, es claro que mi representada ha honrado el contrato fiduciario mercantil, al tomar el dinero que invierten los beneficiarios en el proyecto y los deposita en la fiducuenta como cartera abierta común, mientras los mismos son entregados al fideicomitente a partir del momento que se llega al punto de equilibrio del proyecto y así poder dar inicio a la etapa de construcción de la obra, bajo la supervisión de la firma interventora quien tiene a su cargo precisamente la función de controlar, seguir y apoyar el desarrollo del proyecto; asegurar su correcta ejecución y cumplimiento.

Razón por la cual, es a partir del inicio de la etapa de construcción que la Fiduciaria como vocera del P.A. se despojó de los dineros invertidos por los beneficiarios para que estos a su vez fueran utilizados en la adquisición de los bienes necesarios para la construcción de la obra.

Por lo anterior, es que en el marco del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, coexisten básicamente dos contratos diferentes: (i) uno aquel que se celebra con el fideicomitente aportante del bien inmueble donde se va a levantar el proyecto de

construcción, quien de buena fe entrega el lote de terreno en administración de la Fiduciaria para que esta lo administre mientras se desarrolla la obra y verifique sobre dicha extensión de terreno no existan gravámenes que limiten el derecho de dominio y, por ende, no se vean afectados los futuros beneficiarios de cada área inmobiliaria, además de ejercer toda la defensa jurídica en el evento que dicho inmueble sea perseguido por acreedores ajenos al contrato fiduciario, pues el mismo, debe estar blindado de toda contingencia jurídica hasta el momento que se reporte la terminación de la obra con su respectiva acta de entrega y proceder entonces a la asignación de área a cada uno de los beneficiarios.

En cuanto a los recursos, invertidos por los beneficiarios, los mismos fueron depositados en la cartera común administrados constituida en la fiducuenta, donde la responsabilidad principal de la Fiduciaria es garantizar su custodia, cuidado y rentabilidad según el caso mientras se lograba el punto de equilibrio y, así, poder dar inicio a la fase de construcción de la obra, donde es el fideicomitente quien hace uso de los dineros que conforman el fideicomiso y que son desembolsados por la Fiduciaria quien funge únicamente como vocera del patrimonio autónomo, todo dentro del marco descriptivo que fuera pactado en el acto de constitución anteriormente indicado.

Es allí, en ese contrato fiduciario donde se establecen los roles de cada uno actores contractuales, donde es claro que la Fiduciaria opera como vocera del patrimonio autónomo y no como constructora, veedora de la obra, pues para ello se tiene al interventor, dada que la naturaleza de la sociedad fiduciaria es de carácter financiero y no civil, comercial, por esa razón es que el fideicomitente gerencia el proyecto, lo promueve y lo construye.

Siendo entonces lógico, que a raíz de las posiciones que de manera independiente e incompatibles suscitadas entre la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo y el fideicomitente, se derive un segundo contrato **(ii)** aquel que se celebra entre el Fideicomitente constructor y el beneficiario de área inmobiliaria, como ocurrió en el caso presente, dado que es precisamente esta relación contractual la que pone en órbita las obligaciones y tareas de la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, al captar y

administrar de acuerdo a los términos pactados los dineros invertidos de los beneficiarios o partícipes; pero esta obligación, se repite, solo se extiende hasta la fase previa del proyecto, toda vez que de ahí en adelante, luego de alcanzado el punto de equilibrio financiero, es el gerente del proyecto bajo la interventoría de la obra quien lleva a cabo la inversión física de los recursos, en (materiales, nóminas, costos, gastos, etc).

Sobre este aspecto particular, debe precisarse que ya en esa instancia del contrato – a partir de la etapa de construcción- la Fiduciaria como vocera de la patrimonio autónomo, no tiene injerencia directa sobre los recursos entregados al fideicomitente para que este lleve a cabo su actividad profesional de construcción, pasa entonces la fiduciaria a desempeñar el rol de gestor, en la relación que detenta el beneficiario y el fideicomitente, se convierte en un vehículo de acompañamiento del contrato privado celebrado entre estos dos extremos del contrato, en búsqueda de llegar a un buen fin del proyecto.

Consecuente con lo anterior, es claro que mi representada al no tener la obligación de llevar a cabo la obra material de construcción, toda vez que se repite, la promoción, gerencia y construcción del mismo está en cabeza del fideicomitente INDIVA DESIGN S.A.S. no hay lugar, a endilgarle título de responsabilidad alguna que disponga sobre la devolución de los recursos pretendidos por el actor, teniendo en cuenta que el grado de responsabilidad directa de la entidad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, se cumplió cabalmente en la etapa contractual correspondiente.

2. NO EXISTE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL POR PARTE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106, DADA LA OBLIGACIÓN DE MEDIO QUE DESEMPEÑA DENTRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO.

Se funda la presente excepción en las obligaciones contractualmente pactadas al momento del acto de constitución del fideicomiso celebrado mediante escritura pública

Nº 3118 del 27 de diciembre del año 2013, ante la notaría 41 del círculo de Bogotá, mismas que hacen parte del contrato individual de cesión de Derechos de beneficio del Fideicomiso P.A. Invida 106 para la vinculación al proyecto inmobiliario “INVIDA 118”, donde es claro, y así se ha indicado en el decurso de esta contestación, que dado al rol desempeñado por la entidad fiduciaria, quien funge como vocera del patrimonio autónomo, la obligación que se destaca dentro del mencionado contrato fiduciario es en principio **(i)** administrar los recursos que componen el fideicomiso instituido como patrimonio autónomo, los cuales, como se ha sostenido, estos fueron administrados cabalmente por mi representada en los términos previstos del contrato.

Bajo ese contexto, resulta fundamental señalar que la fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo su obligación administrativa como gestora, está dada en poner toda su capacidad y esfuerzo para la obtención de la finalidad perseguida, equiparándose dicha acepción en términos del tratadista Sergio Rodríguez Azuero en su libro “Negocios Fiduciarios” Segunda edición, pág. 279 que: *“acogiendo el aporte doctrinario hecho por el jurista Francés René Demongue sobre el particular, se ha considerado que en este caso y, en general, en la posición de buena parte de los gestores de intereses ajenos, la obligación se traduce en la realización de los mejores esfuerzos profesionales enderezados a obtener un resultado, **pero que sin tal carga suponga, en manera alguna, el compromiso de obtenerlo.** Y se ha ilustrado con frecuencia y a veces poca imaginación el tema, recordando bien como sería ese el caso de los médicos que al recomendar y asumir el compromiso de intervenir quirúrgicamente a un paciente se comprometen a poner lo mejor de su expertise pero no pueden garantizar el resultado de la operación o el de los abogados que al aceptar la representación judicial se obligan a hacer lo propio, sin poderle garantizar al cliente el resultado favorable del litigio.*

Dicha posición doctrinal, ha sido sostenida por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el año 1986, a través de la Resolución 3014, artículo 8º, que tratándose en materia de fiducia, señala literalmente: *“Teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado, las sociedades fiduciarias así deberán expresarlo en forma visible en los contratos que celebren para el efecto y, además, se abstendrán de garantizar un rendimiento para los dineros recibidos”.*

Es en virtud de las anteriores estipulaciones contractuales que la responsabilidad de la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo no está dirigida a perseguir el resultado esperado por el fideicomitente, beneficiarios y/o terceros, dada la naturaleza que *per se* comporta el proyecto inmobiliario, cuyo objeto social, es total distinto a la actividad profesional que de carácter financiero desarrolla la sociedad financiera.

Es por lo anteriormente expuesto que el mismo Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF), prohibió taxativamente que la responsabilidad del resultado del negocio fiduciario mercantil se extendiera a las sociedades fiduciarias, tal como se encuentra vigente en el artículo 29 de la mencionada norma así:

ARTICULO 29. OPERACIONES AUTORIZADAS.

1. Operaciones autorizadas. Las sociedades fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria podrán, en desarrollo de su objeto social:

a. Tener la calidad de fiduciarios, según lo dispuesto en el artículo [1226](#) del Código de Comercio;

b. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece.

(...).

2. Fiducia de inversión. Las sociedades fiduciarias podrán desarrollar operaciones de fideicomiso de inversión mediante contratos de fiducia mercantil, celebrados con arreglo a las formalidades legales, o a través de encargos fiduciarios.

Entiéndese por "fideicomiso de inversión" todo negocio fiduciario que celebren las entidades aquí mencionadas con sus clientes, para beneficio de éstos o de los terceros designados por ellos, en el cual se consagre como finalidad principal o se prevea la posibilidad de invertir o colocar a cualquier título

sumas de dinero, de conformidad con las instrucciones impartidas por el constituyente y con lo previsto en el presente Estatuto;

3. Prohibición general. Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias **no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley.** (Subrayas y negrilla fuera del texto).

Corolario de lo anterior, se observa claramente que Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del P.A. Indiva 106, ha cumplido con su carga contractual dentro de los parámetros legales establecidos tanto en el contrato fiduciario, mismo que fuera informado y que es de pleno conocimiento de la parte demandante al momento de la celebración del contrato individual de cesión de derechos de beneficio dentro del patrimonio autónomo Indiva 106, en esa medida, se destaca que precisamente mi representada desde un principio de la relación contractual, ha dejado claro cuáles son sus obligaciones dentro del contrato, pues mal haría la Fiduciaria como vocera del P.A. 106 obligarse solidariamente con el fideicomitente en el resultado del proyecto, pues si así fuera, estaría incumpliendo la mencionada restricción legal, la cual, podría ser investigada administrativamente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

De otro lado, tratándose de un contrato en el cual, el ente fiduciario carece de personería jurídica, los actos jurídicos llevados a cabo por el Patrimonio Autónomo 106, se materializan según las instrucciones que imparta el fideicomitente, quien funge en calidad de promotor, constructor y desarrollador del proyecto inmobiliario.

Así las cosas, es oportuno precisar que la sociedad INDIVA DESIGN S.A.S. tiene a su cargo instruir al fideicomiso para la suscripción de la escritura pública en favor de los beneficiarios de área y desde luego liberar la hipoteca que a prorrata corresponda al inmueble enajenado. Circunstancias, que en el presente asunto no han sido impartidas por el director del proyecto, quien tiene a su cargo la satisfacción de las pretensiones señaladas en este proceso.

3. CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106 DENTRO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS Y DE CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIO DENTRO DEL FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106.

Dentro de la relación contractual que se debate por parte del beneficiario, ha quedado claramente dilucidado que la fiduciaria actuando como vocera del patrimonio autónomo Indiva 118, dio cumplimiento a las obligaciones contempladas en el Contrato de Fiducia Mercantil.

Para lo cual, se dispuso en la cláusula decimotercera las siguientes obligaciones:

1. Administrar los bienes fideicometidos: Carga contractual que ha sido cumplida eficientemente por parte de mi representada, bajo el entendido que desde el mismo acto de constitución, le fue transferido por el fideicomitente aportante el bien inmueble descrito anteriormente, libre de cualquier gravamen y vicios. Encontrándose sometido a la fecha el referido inmueble, únicamente para la construcción de la obra sin que exista inconveniente jurídico que lo ponga fuera del comercio o impida al momento de la suscripción del acta final de la obra, realizar la enajenación de las áreas inmobiliarias adquiridas por los beneficiarios.

Es por lo anterior, que Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del P.A. Indiva 106, desde un principio ha desplegado toda su diligencia y profesionalismo para salvar guardar no solo el referido bien inmueble transferido sino las inversiones realizadas por los beneficiarios de área en los términos pactados del contrato.

2. Restringir en la fase previa la destinación de los recursos entregados por los beneficiarios de área y verificar el cumplimiento de las condiciones para proceder de conformidad con estipulado en el contrato: Esta obligación contractual

también fue cumplida con total diligencia y profesionalismo por parte de la Fiduciaria, toda vez que durante la fase previa del proyecto, se constató por parte de mi representada que con antelación a dar inicio a la fase de construcción y, por ende, previo a levantar la restricción de los dineros aportados por los beneficiarios el fideicomitente acreditará las siguientes condiciones:

- 2.1. Condición Comercial: Como ya se explicó, está se cumplió. Pues se requería la vinculación de un número de beneficiarios cuyas inversiones alcanzaran el 60% del valor estimado del proyecto que correspondía a la suma de \$6.985.860.000 pesos sobre el total de 11.643.100.000 pesos. (Capítulo III, cláusula séptima, condición comercial) contemplado en el mencionado acto de constitución.

Circunstancia que fue cumplida por la entidad fiduciaria demandada, en curso de la etapa previa, pues sobre la misma no existe reparo alguno, al contrario se observa en la última rendición de cuentas que el proyecto se encuentra próximo a terminar, arrojando un balance del 96,92%.

- 2.2. Condición Técnica: Se verificó oportunamente que el Fideicomitente tramitara y obtuviera por parte de las autoridades correspondientes, las licencias y permisos para llevar a cabo la obra de construcción objeto del proyecto inmobiliario, toda vez que sin la aprobación de las mismas, la etapa de construcción no se hubiera podido iniciar, en esa medida, cualquier negligencia hubiera repercutido en los intereses particulares de los beneficiarios.

- 2.3. Condición Financiera: Esta condición también fue cumplida por parte de la Fiduciaria quien actuando como vocera del P.A. 106, emitió la carta de pre-aprobación del crédito a favor del fideicomiso, el cual, fue diligenciado por el fideicomitente en los términos pactados.

-
- 2.4. Condición Legal: El bien inmueble sobre el cual recae el proyecto, fue sometido a estudio de títulos, en el cual, la Fiduciaria obrando como vocera del P.A. 106, se cercioró que estuviera libre de cualquier gravamen y vicios. Encontrándose sometido a la fecha el referido inmueble, únicamente para la construcción de la obra sin que exista inconveniente jurídico que lo ponga fuera del comercio o impida al momento de la suscripción del acta final de la obra, realizar la enajenación de las áreas inmobiliarias adquiridas por los beneficiarios.

Con base en lo anterior, se tiene entonces que la Fiduciaria cumplió cabalmente sus obligaciones contractuales, dentro del marco de la responsabilidad leve que le era exigible a la luz de la Ley contractual, esto es, con la misma diligencia que se exige de todo buen padre de familia, pues el profesionalismo y diligencia extrema que se pregonaba en el grado de la responsabilidad levísima, se predica del fideicomitente constructor y, así, fue pactado en el acto de constitución, pues es aquel, quien tiene la carga contractual de desarrollar, promover y gerenciar el proyecto. En esa medida, no puede imputarse a Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del P.A. Indiva 106, ningún grado de responsabilidad, dada la naturaleza del rol que se desempeña en el contrato, pues de lo contrario, se desnaturalizaría el contrato fiduciario y simplemente pasaría la entidad fiduciaria a convertirse en una sociedad inmobiliaria, constructora, etc. Donde ahí sí, podría derivarse una responsabilidad objetiva por la no obtención de la obra publicitada en los términos que fueran contractualmente pactados.

De tal manera, que en el evento de predicarse algún tipo de responsabilidad, la misma en términos de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, reiterando su doctrina, puntualizó por regla general *“que las obligaciones que adquiera el fiduciario en la cabal ejecución del encargo recaen sobre ese patrimonio autónomo, no sobre el suyo propio, por manera que su responsabilidad no se ve comprometida ((Cas.civ. mayo 31/2006 [SC-065-2006]))”*.

En ese orden de ideas, resulta claro que mi representada no se encuentra no tiene grado de responsabilidad alguno respecto de los hechos que con objeto de demanda, más sin embargo, en el evento de que de algún tipo de declaratoria de responsabilidad, la misma no puede recaer sobre el patrimonio mismo de la Fiduciaria, pues como bien se ha dicho, la misma funge únicamente como vocera del patrimonio autónomo, por lo que en una hipotética responsabilidad, ésta recaería en el patrimonio autónomo, tal como se argumenta por parte de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

No obstante, se enfatiza que en caso de acreditarse algún tipo de responsabilidad contractual respecto a los resultados del proyecto inmobiliario, ésta debe observarse de cara a las obligaciones de resultado de cada uno de los extremos contractuales; que para el caso que nos ocupa, dicha obligación de promoción, construcción y gerencia del proyecto, está a cargo del fideicomitente constructor, tal como se ha reiterado en el decurso de esta contestación.

4. DEBIDA DILIGENCIA ADMINISTRATIVA DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106, EN SU CALIDAD DE GESTORA PARA LA OBTENCIÓN DE LA FINALIDAD PREVISTA EN EL ACTO CONSTITUTIVO.

En virtud de las anteriores obligaciones contractuales, Fiduciaria Bancolombia S.A. actuando como vocera del patrimonio autónomo Indiva 106, cumplió con su carga contractual de manera diligente, pues nótese, que la etapa previa del proyecto inmobiliario, se llevó a cabo cumpliendo los detalles jurídicos, económicos y comerciales, como también, en los plazos estipulados en la cláusula séptima del acto constitutivo, esto es, en el plazo de seis (6) meses prorrogables por otros seis (6).

No obstante, a pesar de haberse cumplido cabalmente con el desarrollo de la etapa previa, fase en la cual, la Fiduciaria actuando como vocera del P.A. tuvo el mayor protagonismo, pues de ahí se consolidaron las bases jurídicas del proyecto; en la etapa

de construcción, se presentaron atrasos por parte del Gerente del Proyecto, tal como lo hace consta la firma de interventoría CASTILLO MEDINA en el Informe Compradores, correspondiente al periodo del 30 de agosto de 2019, en el cual se aduce:

-
- Se evidencia que el proyecto no ha tenido ninguna intervención desde la última visita de mayo y tiene un atraso considerable.
- • La vigilancia del edificio depende de la empresa constructora Indiva Desing quién lo contrató directamente.
- • Actualmente el proyecto tiene un avance de 96.92% con una inversión ejecutada en costos directos e indirectos de \$ 36.115.204.524.
- • El proyecto se encontraba para la fecha de la visita así: Cuenta con Servicios definitivos de agua y sus contadores están instalados hasta piso 5, faltan remates de pintura, instalación de algunos aparatos eléctricos en el piso 6, dry-wall en los cuartos de cubierta solo están estructurados, falta instalación de lámina, carpintería en madera hasta el piso 5, aparatos sanitarios hasta el piso 5, falta instalación de tabletas en la cubierta.
- • El proyecto se encuentra deshabitado, solo contando con el servicio de acueducto e instalado medidores hasta piso 5, el proyecto no cuenta con el servicio de gas ni de energía.
- • La licencia de construcción se encontraba vigente hasta noviembre de 2021.

Frente a estos aspectos, que empañan el resultado final del objeto inmobiliario, a pesar de que la Fiduciaria como vocera del P.A. Indiva 118, había cumplido con su carga contractual ya señalada en precedencia, actuando como gestor de los intereses particulares de los beneficiarios, ha requerido en sendas oportunidades al fideicomitente con miras a obtener una solución que permita culminar la obra y finalmente llevar a cabo la enajenación de las áreas inmobiliarias y se procedió a adelantar obras civiles con un tercero, para lograr el fin perseguido, tal como da fe dicho informe de rendición de cuentas semestral (mayo 2022).

5. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES PROFESIONALES DE DILIGENCIA, LEALTAD, CORRECCIÓN, BUENA FE, IMPARCIALIDAD, SECRETO E INFORMACIÓN POR PARTE DE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo “FIDEICOMISO P.A. INVIDA 106.

Es claro que la Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Indiva 106, siempre ha obrado con total diligencia y profesionalismo dentro del marco contractual que ocupa la atención de este litigio, pues no solamente cumplió con la carga que le era exigible en el contrato, sino además ha desarrollado la más extenuante gestión para conseguir el propósito pactado en el acto de constitución inmobiliaria, lo que de suyo, deja entrever por un lado la lealtad e imparcialidad equidistante que existe hoy entre los sujetos procesales, mismos que fungen como partes contractuales dentro del negocio fiduciario.

Es por lo anterior, que dentro la relación negocial, tal como dispone el artículo 1501 del Código Civil y a la luz de los artículos 1602 y 1603 *esjudem* y 871 del Código de Comercio, la Fiduciaria como vocera del P.A. se ha obligado a su cumplimiento de buena fe en todo cuanto le pertenece según su esencia, naturaleza, a lo expresamente pactado y a lo que le corresponde según la ley, la costumbre y la equidad, exigibles en todas las fases del negocio y el desarrollo de las profesiones está enmarcado en una función social relevante, en cuyo desarrollo se incorporan *ex eo naturaliter* las reglas explícitas reguladoras de la actividad profesional.

6. EXCEPCION GENÉRICA

Se propone que se de cabal aplicación a lo previsto en el artículo 282 del CGP, en caso de presentarse las condiciones necesarias para su aplicación.

Bajo las consideraciones precedentes basta concluir que en el presente proceso, las pretensiones dirigidas contra Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Indiva 118, no están llamadas a prosperar, por lo que desde ahora, solicito a la Delegatura tener como probadas las excepciones formuladas y condenar en costas procesales a la parte demandante.

III. SOLICITUD DE PRUEBAS

Solicito se decreten, practiquen y tengan en cuenta las siguientes:

1. DOCUMENTALES.

Las mismas que fueron acompañadas por la parte actora en el escrito de demanda.

Adicional a las anteriores, se aporta:

- 1.1. Copia del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos, celebrado entre el Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo Indiva 106
- 1.2. Copia del OTRO SI al contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y pagos,
- 1.3. Estado de resultados correspondiente al periodo 1º al 30 de junio de 2014 de la sociedad Design S.A.S.
- 1.4. Informe rendición de cuentas semestral

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Atendiendo lo dispuesto en los artículos 198 y siguientes del Código General del Proceso, solicito a la Delegatura, decretar el interrogatorio de la parte demandante, el cual, se surtirá conforme a los requisitos del artículo 202 Ibídem.

3. DECLARACIONES DE TERCEROS (TESTIMONIOS):

Conforme a los postulados del artículo 212 del C.G.P., solicito a la Delegatura se sirva decretar los siguientes testimonios:

- 3.1. Declaración del Representante legal y/o quien haga sus veces de la sociedad INDIVA DESIGN S.A.S., con domicilio en la carrera 15 N° 88-64, oficina 807 de la ciudad de Bogotá, Nit: 900646936-6 correo electrónico: indiva@indivadesign.com, quien rendirá declaración bajo la gravedad de juramento, sobre los hechos en que se fundan tanto la demanda como la presente contestación, esto es, acerca del desarrollo del proyecto en cada una de las etapas, atrasos de la obra, condición económica actual, gestiones administrativas adelantadas por mi representada con miras a obtener el resultado final, etc.
- 3.2. Declaración de parte: Solicito comedidamente se sirva decretar la declaración del Representante Legal Judicial y/o quien haga sus veces de la entidad que represento “Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del patrimonio autónomo del P.A. Indiva 106”, cuyo domicilio, residencia y demás información de contacto reposa en el expediente, y es parte demandada dentro de la presente Litis, para que exponga bajo la gravedad del juramento, cuál es el rol de la sociedad fiduciaria dentro del presente contrato, cómo se llevó a cabo el cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales y límite de la responsabilidad dentro del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos. Además



Luis Antonio Orjuela Morales

Rep. Legal. OMA ABOGADOS S.A.S.

Abogado – U. Militar Nueva Granada

Magíster en Derecho Procesal

Universidad Externado de Colombia

sobre la amplia gestión administrativa llevada a cabo para obtener la finalidad del proyecto inmobiliario.

Lo anterior, con el propósito de que dichas pruebas hagan parte de la comunidad probatoria al momento de tomar una decisión de fondo del presente proceso.

IV. NOTIFICACIONES

La Representante Legal Judicial de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. – SOCIEDAD FIDUCIARIA- recibe notificaciones personales en la Calle 28 No. 13 a 75 piso 19, edificio Atrio, de la ciudad de Bogotá, teléfono: (601) 4886000, correo electrónico: notificacijudicial@bancolombia.com.co

El suscrito apoderado recibe notificaciones personales en la calle 93 A N° 14-17 oficina 608 de la ciudad de Bogotá D.C., teléfono: 3102791873, correo electrónico: luis.orjuela@omaabogados.com.co

Atentamente,

LUIS ANTONIO ORJUELA MORALES

C.C. 80.191.004 de Bogotá D.C.

T.P. 208.415 del Consejo Superior de la Judicatura.

Correo electrónico: luis.orjuela@omaabogados.com.co

Bogotá, 21 de octubre de 2021



Señor
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A.
INDIVA 106
BOGOTÁ**

Asunto: Derecho de petición proyecto INDIVA 106 de la ciudad de Bogotá.
Artículo 23 de la Constitución Política.

Respetados señores

JAIME ALBERTO MENDIETA PINEDA, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre y representación de la sociedad **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS**, identificada con NIT: 900.269.578-5, representada legalmente por el señor **LESLIE JOSEF DIEUDONN**, identificado con cédula de Extranjería # 313759, titular de los derechos económicos derivados de la compra bien inmueble en construcción del proyecto INDIVA 106 apartamento 201 proyecto de calle 106 # 23-16 de la ciudad de Bogotá, y respecto del cual se encuentra constituida una fiducia de administración con Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo fideicomiso p.a. INDIVA 106, de manera atenta y de conformidad con el artículo 23 de la Constitución Política, artículo 1 de la ley 1755 y Sentencias C-951 de 2014 y T-230 de 2020 de la Corte Constitucional, solicito dar respuesta suficientes a las siguientes peticiones:

1. Reconocer a los derechos económicos de la sociedad **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS**, identificada con NIT: 900.269.578-5 sobre el proyecto apartamento 201 del proyecto Indiva 106 de la ciudad de Bogotá D.C.

Edición Acero Signa
Cra. 12 No. 35-51, Of. 209
Tel. 3125521738* 3125208422
mendieta@mendietaabogados.com
Bogotá D.C.
www.mendietaabogados.com



2. Reconocer a la sociedad **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS**, identificada con NIT: 900.269.578-5 como cesionaria de los derechos económicos sobre la compra del **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS**, identificada con NIT: 900.269.578-5.
3. Informarnos si la sociedad INDIVA DESIGN S.A.S informó a la Fiduciaria de la compra de los derechos económicos de la sociedad **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS.**, sobre apartamento 201 del proyecto Indiva 106 de la ciudad de Bogotá D.C.
4. Reconocer a la sociedad **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS** como cesionaria de los derechos del señor José Octavio Ibáñez, identificado con cédula de ciudadanía número C.C. 80.085.494, sobre el apartamento 201 del proyecto Indiva 106 de la ciudad de Bogotá D.C.
5. Informarnos si la fiduciaria asumirá la terminación del proyecto Indiva 106 y entrega del apartamento 201 del proyecto.
6. Teniendo en cuenta que patrimonio autónomo es el titular del derecho de dominio del inmueble ubicado en la calle 106 # 23-16 de Bogotá, solicito nos informe puntualmente los trámites que deban realizarse para recibir el dominio del apartamento 201 calle 106 # 23-16 de la ciudad de Bogotá.
7. Informarnos si con el fallecimiento del representante legal de la sociedad INDIVA DESIGN SAS la fiduciaria asumirá la terminación del proyecto.
8. Informarnos si en el contrato de fiducia con INDIVA DESIGN S.A.S se regularon derechos sobre el apartamento 201 del proyecto Indiva 106 de la ciudad de Bogotá D.C.

Las anteriores peticiones se realizan con base en los siguientes hechos:

Primero: Mediante documento de fecha 17 de octubre de 2018 el señor José Octavio Ibáñez, identificado con CC # 80.085.494 cedió los derechos de

compra sobre el apartamento 201 del proyecto INDIVA 106 ubicado en la calle 106 # 23-16 de Bogotá perteneciente a INDIVA DESIGN S.A.S., a la sociedad BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS., identificada con NIT: 900.269.578-5, en presencia y con la firma del señor Nicolás Rodríguez Rendón representante legal de la sociedad INDIVA DESIGN SAS.

Segundo: Mediante documento firmado el 19 de diciembre de 2019 la sociedad INDIVA DESIGN SAS por intermedio de su representante legal Nicolás Rodríguez Rendón, reconoció que el señor LESLIE JOSEF DIEUDONNE en representación de la sociedad BELUGAVEDOM SAS ha cancelado la totalidad del apartamento 201 y los parqueaderos 521 y 522 del proyecto INDIVA 106 de la calle 106 # 23-16 de Bogotá, más el suministro de materiales y modificaciones al inmueble a cargo del comprador.

Tercero: Mediante documento del 13 de noviembre de 2018 el señor Jaime Andrés Quintero gerente del Proyecto INDIVA 106 certificó que el señor JOSEF LESLIE DIEUDONNE, representante legal de la sociedad ELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS: "es el actual propietario del inmueble y se encuentra a PAZ Y SALVO por todo concepto", dejando claridad que el propietario del inmueble ha solicitado la realización de algunas modificaciones bajo actas firmadas en obra con total consentimiento del señor Nicolás Rodríguez representante legal de la sociedad constructora.

Cuarto. En días pasados se ha conocido del fallecimiento del señor Nicolás Rodríguez Rendón representante legal de la sociedad INDIVA DESIGN SAS, y el cierre total de las oficinas y atención al público; por lo anterior, solicitamos el reconocimiento de los derechos económicos de la sociedad BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS, representada legalmente por el señor LESLIE JOSEF DIEUDONN, sobre el apartamento 201 del proyecto.

Quinto. De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-87540 el inmueble ubicado en la calle 106 # 23-16 de Bogotá proyecto INDIVA 106 es de propiedad de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo fideicomiso p.a.

Fundamentos legales de la petición

El presente derecho de petición tiene como base el artículo 23 de la Constitución Política el cual está consagrado como fundamental, dando lugar a la acción de tutela cuando quiera que se viole este derecho de acuerdo con el artículo 84 de la misma norma.

Artículo. 23. Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.

En este sentido la Corte Constitucional: "se ha referido en múltiples ocasiones al carácter fundamental del derecho de petición, y a su aplicación inmediata, de igual forma, ha señalado que su núcleo esencial se concreta en la obtención de una respuesta *pronta y oportuna* de lo solicitado, que además debe ser clara, de fondo y estar debidamente notificada..... En este orden de ideas, cualquier trasgresión a estos parámetros, esto es, si no se obtiene una respuesta oportuna, clara de fondo, congruente o si ésta no es puesta en conocimiento del peticionario, existe una vulneración del referido derecho fundamental". Corte Constitucional Sentencia T-103/19.

El mencionado artículo 23 está desarrollado por la ley 1755 de 2015 la cual establece desarrollo como derecho fundamental la petición que se puede realizar ante organizaciones privadas según los siguientes términos:

Artículo 32. Derecho de petición ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales. Toda persona podrá ejercer el derecho de petición para garantizar sus derechos fundamentales ante organizaciones privadas con o sin personería jurídica, tales como sociedades, corporaciones, fundaciones, asociaciones, organizaciones religiosas, cooperativas, instituciones financieras o clubes.

Las organizaciones privadas sólo podrán invocar la reserva de la información solicitada en los casos expresamente establecidos en la Constitución Política y la ley.

PARÁGRAFO 1o. Este derecho también podrá ejercerse ante personas naturales cuando frente a ellas el solicitante se encuentre en situaciones de indefensión, subordinación o la persona natural se encuentre ejerciendo una función o posición dominante frente al peticionario.

PARÁGRAFO 2o. Los personeros municipales y distritales y la Defensoría del Pueblo prestarán asistencia eficaz e inmediata a toda persona que la solicite, para garantizar el ejercicio del derecho constitucional de petición que hubiere ejercido o desee ejercer ante organizaciones o instituciones privadas.

PARÁGRAFO 3o. Ninguna entidad privada podrá negarse a la recepción y radicación de solicitudes y peticiones respetuosas, so pena de incurrir en sanciones y/o multas por parte de las autoridades competentes.

Artículo 33. Derecho de petición de los usuarios ante instituciones privadas. Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, a las Cajas de Compensación Familiar, a las Instituciones del Sistema de Seguridad Social Integral, a las entidades que conforman el sistema financiero y bursátil y a aquellas empresas que prestan servicios públicos y servicios públicos domiciliarios, que se rijan por el derecho privado, se les aplicarán en sus relaciones con los usuarios, en lo pertinente, las disposiciones sobre derecho de petición previstas en los dos capítulos anteriores.

En este sentido la Corte Constitucional en sentencias C-951 de 2014 y T-230 de 2020 de la Corte Constitucional, ha señalado que se tienen derecho a una respuesta pronta, oportuna y de fondo, salvo de manera expresa la ley haya establecido una reserva específica.

En este caso la ley no establece reserva específica de la información que se esta solicitando, toda vez que nuestra petición está fundamentada un derecho legítimo adquirido por la sociedad BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS, según los documentos adjuntos, toda vez que es la persona que es titular y tienen legítimos derechos sobre el apartamento 201 del proyecto Indiva 106.

De acuerdo con el artículo 1960 del Código Civil y artículo 894 del Código de Comercio solicito que el presente derecho de petición se tenga como notificación de la cesión frente a terceros.

Anexos:

Como soporte de las peticiones y hechos enunciados anexamos copia de los siguientes documentos:

Edificio Agro Sotera
Cra. 12 No. 94-95, Of. 200
Tel. 3125902700 - 3123004822
www.mendietaabogados.com
Bogotá D.C.
www.mendietaabogados.com

1. Cesión de derecho de compra de inmueble celebrado entre INDIVA DESIGN S.A.S, José Octavio Ibáñez y BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS, el 17 de octubre de 2018.
2. Acta de transacción celebrada entre INDIVA DESIGN S.A.S, José Octavio Ibáñez y BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS, el 19 de diciembre de 2019.
3. Paz v salvo expedido INDIVA DESIGN S.A.S el 13 de noviembre de 2018

Por las razones anteriores solicito respuesta a las peticiones formuladas, teniendo en cuenta que tenemos interés legítimo y somos titulares de un derecho cierto de uno del apartamento (201) del edificio calle 106 # 23-16 de Bogotá.

Recibo respuesta a la presente solicitud en la carrera 12 No. 93 31 oficina 209 de la ciudad de Bogotá D.C., o al correo mendieta@mendietaabogados.com.

Agradeciendo su gentil atención,



JAIME A. MENDIETA PINEDA
C.C. 7310673
T.P. 100885 del C.S.J.

C.C. Superintendencia Financiera

CESION DE DERECHOS COMPRA INMUEBLE

Entre los suscritos, a saber, por una parte, **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de ciudadanía No.80.085.494 de Bogotá, actuando en representación y nombre propio, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien para efectos del presente documento se denominará **EL CEDENTE**, y por la otra, **LESLIE JOZEF C DIEUDONNE**, identificado con la cédula de extranjería No.313759, quien actúa en nombre y representación legal de la compañía denominada **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, sociedad legalmente constituida y domiciliada en Bogotá, e identificada con Nit. 900.269.578-5, quien para todos los efectos del presente documento se denominará **EL CESIONARIO**, hemos convenido celebrar mediante el presente documento, la **CESION DE DERECHOS DE COMPRA** sobre el apartamento relacionado a continuación y que hace parte del proyecto **INDIVA 106** en proceso de construcción por parte de **INDIVA DESIGN SAS**:

Apto	Area Construida	Area Terraza	Area Total	# Parqueadero	# Depósitos
201	137,72	85,33	223,05	2	1

El Precio del Inmueble cedido corresponde a la suma de **MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.250.000.000.00)**, los cuales se encuentran totalmente cancelados por el señor **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER**, según consta en el acuerdo privado firmado entre **NICOLAS RODRIGUEZ RENDON**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, e identificado con la Cédula de Ciudadanía No.1.072.648.884 de Chía, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad de Derecho Comercial denominada **INDIVA DESIGN S.A.S.**, con

domicilio principal en la Carrera 6 A # 112-52 de la ciudad de Bogotá, Persona Jurídica legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 06 de Agosto de 2013 bajo el No. 01754946 del libro IX con Matricula e inscripción en el Registro Mercantil No02350318 e identificada con el NIT/RUT No. 900.646.936-6, y el señor **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de ciudadanía No.80.085.494 de Bogotá, actuando en representación y nombre propio, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá

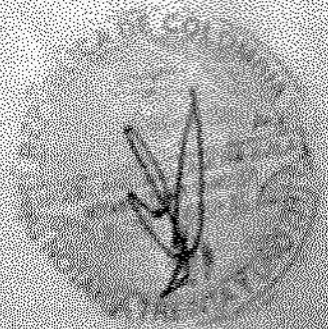
Las partes manifiestan que no reconocen validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato o a otros documentos escritos relacionados con el objeto del mismo, la cual constituye una manifestación de voluntad completa y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato o manifestación, verbal o escrita que se haya efectuado por las partes.

Para constancia de lo anterior se firma el presente Acuerdo Privado, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, a los diez y siete (17) días del mes de Octubre de Dos Mil diez y Ocho (2018), en la ciudad de Bogotá, D.C.

EL CEDENTE:



JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER
CC. No.80.085.494 de Bogotá



EL CESIONARIO:



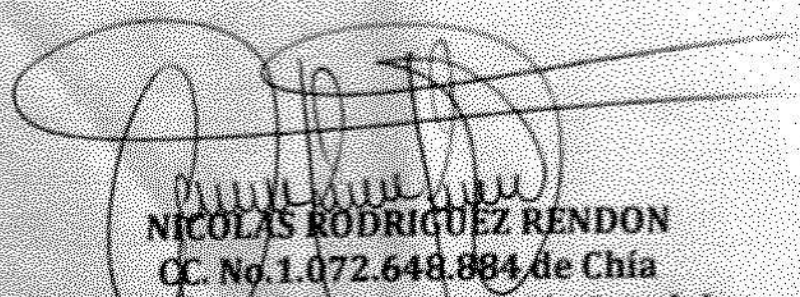
LESLIE JOZEF C DIEUDONNE

cédula de extranjería No.313759

Representante Legal de

BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS

TESTIGO:



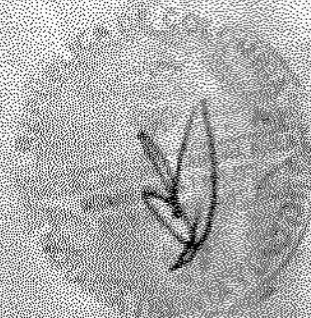
NICOLAS RODRIGUEZ RENDON

CC. No.1.072.648.884 de Chía

Actuando en Representación Legal de

INDIVA DESIGN SAS

NIT. 900.646.936-6



NOTARIA TREINTA Y UNA (31) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA
 NOTARIO 31 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Notaría

31

Oficina de Bogotá D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y DEL
 CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO Y AUTENTICACIÓN DE
 HUELLA CON VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA
 (Art. 86 Decreto 980 de 1970 y Art. 18 Decreto-Ley 019 de 2012)
 Bogotá D.C. 2018-10-17 11:57:54

Ante este Despacho compareció

IBÁÑEZ BERNIER JOSE OCTAVIO
 Identificado con C.C. 80095494

Quien declaró que la firma de este documento es suya y el contenido del mismo es
 cierto. Adicionalmente solicitó la autenticación de su huella dactilar y para el efecto
 autorizó la verificación biométrica de la misma y el tratamiento de sus datos
 personales para verificar su identidad con la base de datos de la Registraduría
 Nacional del Estado Civil.


 Firma compareciente



Para verificar este documento ingrese a www.notariasmia.com

63-5db74052

NOTARIA TREINTA Y UNA (31) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA
 NOTARIO 31 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Notaría

31

Oficina de Bogotá D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y DEL
 CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO Y AUTENTICACIÓN DE
 HUELLA CON VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA
 (Art. 86 Decreto 980 de 1970 y Art. 18 Decreto-Ley 019 de 2012)
 Bogotá D.C. 2018-10-17 12:00:05

Ante este Despacho compareció

RODRIGUEZ RENDON NICOLAS
 Identificado con C.C. 1072545884

Quien declaró que la firma de este documento es suya y el contenido del mismo es
 cierto. Adicionalmente solicitó la autenticación de su huella dactilar y para el efecto
 autorizó la verificación biométrica de la misma y el tratamiento de sus datos
 personales para verificar su identidad con la base de datos de la Registraduría
 Nacional del Estado Civil.


 Firma compareciente



Para verificar este documento ingrese a www.notariasmia.com

63-68a49a85

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y DEL
 CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO CON HUELLA
 (Art. 86 Decreto 980 de 1970)
 NOTARIA TREINTA Y UNA (31)
 CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA
MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA
 NOTARIO 31 DE BOGOTÁ D.C.

Notaría

31

Oficina de Bogotá D.C.

Ante el Despacho del Notario Treinta y Uno (31) del Círculo de
 Bogotá D.C. se presentó:

DIEUDONNE LESLIE JOZEP C
 Identificado con C.C. 313789



y dijo que el anterior documento es
 suyo y presta su consentimiento para
 en aras de su libertad y sin coacción
 la misma sea inscrita en la Oficina de
 registro de la Oficina de registro y
 privada. Adicionalmente le autorizó
 para que su huella dactilar sea
 tratada para verificar su identidad con
 la base de datos de la Registraduría
 Nacional del Estado Civil.


 Firma compareciente



63-68a49a85

ACTA DE TRANSACCION

En la ciudad de Bogotá, se celebra la siguiente **Acta de Transacción** entre **LESLIE JOZEF DIEUDONNE**, identificado con cédula de extranjería No 313.759 actuando en representación de la sociedad **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S** con Nit 900.269.578-5, **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER** identificado con cédula de ciudadanía No 80.085.494 de Bogotá y **NICOLAS RODRIGUEZ RENDON** identificado con cédula de ciudadanía No 1.072.648.884 de Chía actuando en representación legal de **INDIVA DESIGN S.A.S.** con Nit 900.646.936-6, que se rige por las siguientes declaraciones y acuerdos:

DECLARACIONES

Primero.- Que entre **LESLIE JOZEF DIEUDONNE**, identificado con cédula de extranjería No 313.759 actuando en representación de la sociedad **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S** con Nit 900.269.578-5, **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER** identificado con cédula de ciudadanía No 80.085.494 de Bogotá, se celebró el 7 de octubre de 2018 una cesión de derechos de compra donde el señor **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER** cedió al señor **LESLIE JOZEF DIEUDONNE** el Apartamento 201 y los parqueaderos 521 y 522 en proceso de construcción, ubicado en la Calle 106 No 23 - 16 con un área construida de 138.17 m2 y área de terraza de 86.38 m2, para un área total de 224.55 y depósito en el piso 1.

Segundo.- Que la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S** mediante documento del 13 de noviembre de 2018 reconoce que mediante el anterior contrato de cesión de derechos el señor **LESLIE JOZEF DIEUDONNE**, identificado con cédula de extranjería No 313.759 actuando en representación de la sociedad **BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S** con Nit 900.269.578-5, es el nuevo propietario del inmueble anteriormente mencionado y que se encuentra a paz y salvo con la constructora en el pago del mismo.

Tercero.- El señor **LESLIE JOZEF DIEUDONNE** y la sociedad **INDIVA DESIGN S.A.S** llegan a un acuerdo consistente en que el señor **LESLIE JOZEF DIEUDONNE** suministraría materiales y modificaba algunas instalaciones al inmueble, cambios estos que derivaban en un ahorro a la constructora **INDIVA DESIGN S.A.S** en la suma de Cincuenta y Cinco Millones de Pesos Mcte (\$55.000.000.00), suma que **INDIVA DESIGN S.A.S** reconocerá al señor **LESLIE JOZEF DIEUDONNE**.

Cuarto.- Que **LESLIE JOZEF DIEUDONNE** realizó pagos a Decorceramica para acabados del apartamento, los cuales fueron aplicados equivocadamente por Decorceramica a favor de la constructora **INDIVA DESIGN S.A.S**

Quinto.- El señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE canceló en su totalidad al señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER los derechos de la promesa de compraventa cedida sobre el inmueble Apartamento 201 y los parqueaderos 521 y 522 en proceso de construcción, ubicado en la Calle 106 No 23 – 16 con un área construida de 138.17 m2 y área de terraza de 86.38 m2, para un área total de 224.55 y depósito en el piso 1 y existe un saldo que el señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER debe cancelar al señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE.

Sexto.- No se ha cumplido la entrega del inmueble terminado por parte de la constructora INDIVA DESIGN S.A.S, al señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE, la cual estaba programada para marzo de 2019.

Septimo.- Las partes de manera concertada y como consecuencia de los compromisos y las actividades que se requieren para realizar la entrega del inmueble al señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE, desean establecer una transacción para dicho fin, y para tal efecto acuerdan lo siguiente:

ACUERDOS

Primero.- La sociedad INDIVA DESIGN S.A.S reconoce que el señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE ha cancelado en su totalidad el inmueble Apartamento 201 y los parqueaderos 521 y 522 en proceso de construcción, ubicado en la Calle 106 No 23 – 16 con un área construida de 138.17 m2 y área de terraza de 86.38 m2, para un área total de 224.55 y depósito en el piso 1, el cual adquirió con ocasión de la cesión de derechos del contrato de promesa de compraventa celebrado entre LESLIE JOZEF DIEUDONNE y JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER.

Segundo.- El señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER por acuerdo celebrado entre el y la sociedad INDIVA DESIGN S.A.S, cancelará al señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE la suma de Setenta Y cinco Millones de Pesos (\$75 000 000.00) con plazo máximo el 31 de enero de 2020 y que corresponde a valores adeudados al señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE por la sociedad INDIVA DESIGN S.A.S y el señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER.

Tercero.- La sociedad INDIVA DESIGN S.A.S se compromete a:

1. Cancelar el saldo aplicado por Decorceramica a la constructora y a favor de LESLIE JOZEF DIEUDONNE EL 27 de Diciembre del 2019.
2. A terminar las instalaciones del inmueble comprado incluyendo doble vidrio con gas.

A su entrega en el mes de marzo de 2020, fecha en que se elaborará escritura de compraventa a favor de LESLIE JOZEF DIEUDONNE identificado con cedula de extranjería No 313.759 actuando en representación de la sociedad BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S con Nit 900.269.578-

5. Parágrafo. Al momento de la entrega del bien inmueble, se elaborará un

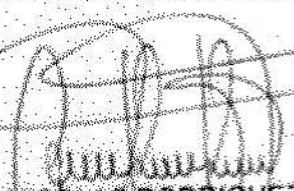
inventario por parte de la constructora INDIVA DESIGN S.A.S y el comprador señor LESLIE JOZEF DIEUDONNE o por quien este designe, para verificar la terminación de trabajos y condiciones de servicios públicos del inmueble.

Las partes, leído el presente documento, asienten expresamente a lo estipulado y firman como aparece, en dos (3) ejemplares, uno (1) con destino a cada parte, cada uno de ellos del mismo tenor.

En constancia, se firma en Bogotá, el día 19 de diciembre de 2019.

Por BELUGAVENDOM INVERSIONES Por INDIVA DESIGN
S.A.S Y COMERCIO S.A.S


LESLIE JOZEF DIEUDONNE
C.E. 313.759


NICOLAS RODRIGUEZ RENDON.
C.C 1.072.648.884


JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ
BERNIER C.C 80.085.494

PAZ Y SALVO

JAIME ANDRES QUINTERO VACA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.614.216 de Bogotá, en mi calidad de Gerente del Proyecto INDIVA 106, que en este momento se encuentra en proceso de construcción por parte de la Sociedad de Derecho Comercial denominada INDIVA DESIGN S.A.S. con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Persona Jurídica legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 06 de Agosto de 2013 bajo el No. 01754946 del libro IX con Matricula e inscripción en el Registro Mercantil No02350318 e identificada con el NIT/RUT No. 900.646.935-6.

CERTIFICO:

Que el señor JOSEF LESLIE DIEUDONNE, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de extranjería No. 313759, oriundo de Bélgica; actuando como representante legal de la sociedad de derecho comercial denominada BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS identificada con NIT. 900.269.578-5, quien adquirió el inmueble relacionado a continuación, ubicado en la Calle 106 # 23-16 de la ciudad de Bogotá.

Apto	Area Construida	Area Terraza	Area Total	# Parquímetros	# Depósitos
201	138.17	86.38	224.55	521 Y 522	1 PISO-1

Nota1: Se deja claridad que las áreas pueden tener una ligera modificación y las áreas definitivas serán las que salgan al momento de realizar la propiedad horizontal.

Nota2: Se deja claridad que el actual propietario del inmueble ha solicitado la realización de algunas modificaciones bajo actas firmadas en obra con total consentimiento del señor NICOLAS RODRIGUEZ RENDON - Representante Legal de la constructora.

Nota 3: La fecha de entrega física del inmueble será aproximadamente para el 15 de marzo de 2019.

Que mediante CONTRATO DE CESION DE DERECHOS firmado entre el señor JOSE OCTAVIO IBANEZ BERNIER, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de ciudadanía No.80.085.494 de Bogotá y el señor JOSEF LESLIE DIEUDONNE, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de extranjería No.313759, oriundo de Bélgica, este último adquirió los derechos sobre el inmueble detallado anteriormente.

Que con anterioridad el señor JOSE OCTAVIO IBANEZ BERNIER adquirió el citado inmueble según CONTRATO DE PERMUTA firmado con INDIVA DESIGN S.A.S. sociedad

PAZ Y SALVO

INDIVA DESIGN S.A.S., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Persona jurídica legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 06 de Agosto de 2013 bajo el No. 01754946 del libro IX con Matrícula e inscripción en el Registro Mercantil No02350318 e identificada con el NIT/RUT No. 900.646.936-6, representada legalmente por el señor NICOLAS RODRIGUEZ RENDON, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.072.648.884 de Chía.

CERTIFICO:

Que el señor JOSEF LESLIE DIEUDONNE, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de extranjería No. 313759, oriundo de Bélgica; actuando como representante legal de la sociedad de derecho comercial denominada BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS identificada con NIT. 900.269.578-5, quien adquirió el inmueble relacionado a continuación que hace parte del Proyecto INDIVA 106 - en proceso de construcción, ubicado en la Calle 106 # 23-16 de la ciudad de Bogotá:

Apartamento 201

Incluye: Dos parqueaderos y un Depósito

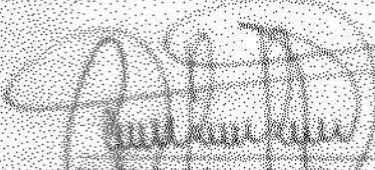
Que mediante CONTRATO DE CESION DE DERECHOS firmado entre el señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de ciudadanía No.80.085.494 de Bogotá y el señor JOSEF LESLIE DIEUDONNE, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de extranjería No.313759, oriundo de Bélgica, éste último adquirió los derechos sobre el inmueble detallado anteriormente.

Que con anterioridad el señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER adquirió el citado inmueble según CONTRATO DE PERMITA firmado con INDIVA DESIGN S.A.S., sociedad legalmente constituida a través de documento privado de Asamblea de Accionistas del 5 de agosto de 2013, inscrita el 6 de agosto de 2013 bajo el número 01754946 del libro IX, actuando en el presente documento a través de su representante legal NICOLAS RODRIGUEZ RENDON identificado con cédula de ciudadanía No. 1.072.648.884 de Chía.

Que a la fecha el señor JOSEF LESLIE DIEUDONNE, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de extranjería No. 313759, oriundo de Bélgica, es el actual propietario del inmueble y se encuentra a PAZ Y SALVO por todo concepto.

Se emite el presente documento a solicitud del interesado a los quince (15) días del mes de julio de Dos Mil Veinte (2020).

Cordial saludo,


Nicolás Rodríguez Rendón
C. 1.072.648.884
REPRESENTANTE LEGAL
INDIVA DESIGN SAS

INDIVA

PROYECTO, DISEÑO Y DESARROLLO
NIT. 900.646.936-6

legalmente constituida a través de documento privado de Asamblea de Accionistas del 5 de agosto de 2013, inscrita el 6 de agosto de 2013 bajo el número 01754946 del libro IX, actuando en el presente documento a través de su representante legal **NICOLAS RODRIGUEZ RENDON** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.072.648.884 de Chía.

Que a la fecha el señor **JOSEF LESLIE DIEUDONNE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con la cédula de extranjería No. 313759, oriundo de Bélgica, es el actual propietario del inmueble y se encuentra a **PAZ Y SALVO** por todo concepto.

Se emite el presente documento a solicitud del interesado a los trece (13) días del mes de noviembre Dos Mil Diez y Ocho (2018).

Cordial saludo,



JAIME ANDRES QUINTERO VACA
Gerente de Proyecto INDIVA 106
INDIVA DESIGN SAS
NIT. 900.646.936-6

Bogotá, 24 de noviembre de 2021



Señor

**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
FIDEICOMISO P.A. INDIVA 106
BOGOTÁ**

Asunto: Derecho de petición proyecto INDIVA 106 de la ciudad de Bogotá. Artículo 23 de la Constitución Política.

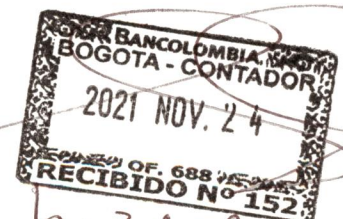
Respetados señores

JAIME ALBERTO MENDIETA PINEDA, identificado con cédula de ciudadanía número 7.310.673 y Tarjeta Profesional 100885 del C.S.J., actuando en nombre y representación de la sociedad **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S**, identificada con NIT: 900.269.578-5, representada legalmente por el señor **LESLIE JOSEF DIEUDONNE**, identificado con cédula de Extranjería # 313759, por medio de la presente, anexo poder y documento de identificación solicitado por ustedes mediante documento del 18 de noviembre de 2021, y solicito resolver el derecho de petición en los términos señalados en la ley 1755 de 2015 de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. El 26 de octubre de 2021 presenté ante ustedes derecho de petición.
2. Mediante oficio del 10 de noviembre de 2021, dirigido al suscrito la fiduciaria Bancolombia indicó que la fecha de resolución de la petición sería expedida a más tardar el 30 de noviembre de 2021.

Edificio Agora Square
Cra. 12 No. 93-31. Of. 209
Tel. 31255227187 - 3125200822
mendieta@mendietaabogados.com
Bogotá D.C.
www.mendietaabogados.com



“En atención al Derecho de petición presentado con radicado 3000109093, me permito comunicarle que no ha sido posible resolver su petición, debido a que nos encontramos validando y recopilando toda la información necesaria para brindarle una respuesta integral a su necesidad. De acuerdo con lo anterior, le informo que a más tardar el próximo 30 de noviembre de 2021 le estaremos brindando respuesta de conformidad con el artículo 14 de la Ley 1755 del 2015”.

3. Mediante oficio fecha del 18 de noviembre de 2021 la fiduciaria señaló que:

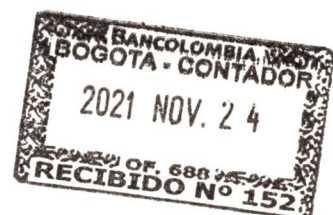
“De la manera más atenta, nos permitimos informarle que para efectos de dar trámite de respuesta al derecho de petición recibido el día 26 de noviembre de 2021 radicado número 3000109093, se hace necesario acreditar ante Fiduciaria Bancolombia S.A., como vocera y administradora del P.A. INDIVA 106, la representación y/o el respectivo poder de la SOCIEDAD BELUGABEDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S y fotocopia de la cédula del Apoderado. Una vez recibido la acreditación de la representación y/o el poder, se empezará a contar el término de ley para dar respuesta al derecho de petición”.

VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 23 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y ART. 17 DEL CPACA (Art. 1 Ley 1755 de 2015)

La violación de la constitución y la ley consiste en que efectivamente se radicó junto con todos los documentos en las oficinas de Bancolombia el derecho de petición con el poder otorgado por la sociedad **BELUGAVEDOM INVERSIONES Y COMERCIO SAS.**, como puede usted verificar en el registro de la oficina sede contador del 26 de octubre de 2021 a las 9:33 am.

De conformidad con el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la entidad tiene un plazo máximo de 10 días para requerir al peticionario; es decir, el plazo máximo que tenía la fiducia de acuerdo con la ley citada era el 10 de noviembre de 2021, considerándose extemporánea la comunicación fechada el 18 de noviembre de 2021.

Edificio Agora Square
Cra. 12 No. 93-31. Of. 209
Tel. 31255227187 - 3125200822
mendieta@mendietaabogados.com
Bogotá D.C.
www.mendietaabogados.com



VIOLACIÓN DEL ARTÍCULO 17 DEL CPACA

Su comunicado del 18 de noviembre de 2021 señala que:

“Una vez recibido la acreditación de la representación y/o el poder, se empezará a contar el término de ley para dar respuesta al derecho de petición”.

Lo que constituye una abierta violación y desconocimiento del artículo 17 de la ley 1755 de 2015 el cual señala que:

“A partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para resolver la petición”.

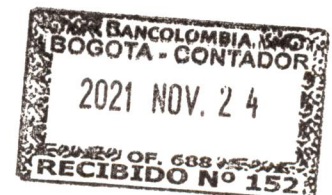
Lo anterior significa que la fiduciaria cuenta con 5 días para dar respuesta a partir del día de hoy, es decir, hasta el 30 de noviembre de 2021.

ACCIÓN DE TUTELA

De conformidad con el artículo 88 de la Constitución Política, la negativa a responder el derecho de petición dentro de los términos establecidos en la ley 1755 de 2015, faculta al peticionario para acceder a la acción de tutela:

“ARTICULO 86. Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública. La protección consistirá en una orden para que aquel respecto de quien se solicita la tutela, actúe o se abstenga de hacerlo. El fallo, que será de inmediato cumplimiento, podrá impugnarse ante el juez competente y, en todo caso, éste lo remitirá a la Corte Constitucional para su eventual revisión. Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo

Edificio Agora Square
Cra. 12 No. 93-31. Of. 209
Tel. 31255227187 - 3125200822
mendieta@mendietaabogados.com
Bogotá D.C.
www.mendietaabogados.com





COL

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Cédula de Extranjería

RESIDENTE No. 313759

313759



APELLIDOS: DIEUDONNE

NOMBRES: LESLIE JOZEF C

NACIONALIDAD: BEL

FECHA DE NACIMIENTO: 1975/11/14

SEXO: M RH: O+

F. EXPEDICIÓN: 2021/02/22

VENCE: 2026/02/21

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leslie Jozef C Dieudonne'.

FIRMA



BIOMETRÍA

[illegible]

The holder of this document must notify MIGRACION COLOMBIA any change of information or immigration status

Director Migración Colombia
Juan Francisco Espinosa P.

I<C0L313759<<<0<<<<<<<<<<<<<<<<<
7511149M2602213BEL<<<<<<<<<<<<<8
DIEUDONNE<<LESLIE<JOZEF<C<<<<<

Bogotá, 20 de octubre de 2021

Señores

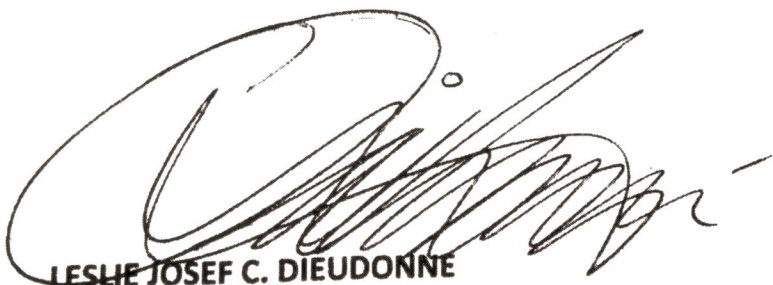
**FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A.
INDIVA 106**

Bogotá

ASUNTO: PODER

BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S. persona jurídica debidamente constituida, identificada con Nit: 900.269.578-5, representada legalmente por **LESLIE JOSEF C. DIEUDONNE**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Extranjería 313759, otorgo poder amplio y suficiente a señor **JAIME ALBERTO MENDIETA PINEDA**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No 7310673 y Tarjeta Profesional de Abogado 100885 del C.S.J. para que en nuestro nombre y representación solicite información, reciba información y documentos, realice peticiones, participe en reuniones, realice propuestas y concilie sobre nuestros derechos económicos sobre el apartamento 201 del edificio de la Calle 106 # 23-16 de Bogotá, y parqueaderos 521 y 522 construido por INDIVA DESIGN SAS.

Cordialmente,



LESLIE JOSEF C. DIEUDONNE

Representante legal

BELUGAVENDOM INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S



OTROSI No. 01 AL CONTRATO INDIVA 106 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS SUSCRITO ENTRE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER, CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON, ESTHER MARIA REINA DE MENESES e INDIVA DESIGN S.A.S.

P.A. INDIVA 106

Entre los suscritos a saber, de una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Medellín, constituida mediante la Escritura Pública Cero Cero uno (001), del Dos (2) de enero de Mil Novecientos Noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución Ciento Cinco (105) del Quince (15) de Enero de Mil Novecientos Noventa y dos (1992), identificada con NIT. 800.150.280-0, con domicilio principal de la ciudad de Medellín representada en este acto por **FELIPE GONZALEZ PAEZ**, mayor de edad y vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.361.474 expedida en Bogotá, quien actúa en su calidad de Representante Legal Suplente del Presidente, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexa y hace parte del presente documento, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente otrosí se denominará **LA FIDUCIARIA**, por una parte y por la otra, i) **SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER**, quien es mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C. Identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.083.318, actuando en su propio nombre y representación; ii) **CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., Identificado con Cédula de Ciudadanía No 17.081.754, obrando en su propio nombre y representación y iii) **ESTHER MARIA REINA DE MENES**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C. identificado con Cédula de Ciudadanía No 20.885.086, obrando en su propio nombre y representación, y quienes para los efectos del presente documento se denominarán los **FIDEICOMITENTE APORTANTES**; y (ii) **INDIVA DESIGN S.A.S.**, sociedad legalmente constituida a través de documento privado de Asamblea de Accionistas del 5 de agosto de 2013, inscrita el 6 de agosto de 2013 bajo el número 01754946 del libro IX, actuando en el presente documento a través de su representante legal **NICOLAS RENDON RODRIGUEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.072.648.884 todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y que en adelante se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hemos convenido celebrar el presente OTROSÍ No. 01 AL CONTRATO INDIVA 106 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, regido por las cláusulas del presente documento y en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por las disposiciones del Código de Comercio y el Código Civil Colombiano previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER, CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON, ESTHER MARIA REINA DE MENESES e INDIVA DESIGN S.A.S.**, suscribieron el 27 de Diciembre de 2013 el Contrato INDIVA 106 de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, en adelante el CONTRATO, elevada a escritura pública No. 3.118 en la notaria 41 del círculo de Bogotá D.C.

SEGUNDA: Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solicitó modificar el contrato para efectos de precisar que los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** una vez inscrita la escritura

pública de constitución del fideicomiso y transferencia de los inmuebles 50N-87540 y 50N-87541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a los referidos inmuebles, transfirieron la posición contractual de fideicomitente incluidos los derechos fiduciarios correlativos a la misma, al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

TERCERA: Que de conformidad con lo solicitado se procede a aclarar el CONTRATO en la cláusula de cesión en los términos solicitados.

CUARTA: Que quienes comparecen a suscribir el presente otrosí al CONTRATO tienen plena capacidad legal para obligar y comprometer a su representada en los términos que aquí se estipulan.

QUINTA: Que pactan las partes en consecuencia suscribir el presente otrosí al CONTRATO, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Se modifica la cláusula Vigésimo Sexta del CONTRATO, la cual quedara de la siguiente manera:

"VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN. Los FIDEICOMITENTES podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA y de todos los FIDEICOMITENTES. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA en la que conste que ha aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA acepte la misma.

PARAGRAFO: A pesar de lo anterior, es claro para las partes que una vez el presente instrumento público se encuentre inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a los INMUEBLES, la posición contractual de fideicomitente que tiene el FIDEICOMITENTE APORTANTES en este contrato, incluidos los derechos fiduciarios correlativos a la misma, se radicarán automática y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR."

SEGUNDA: Todas las cláusulas del CONTRATO no modificadas por el presente acto, permanecen vigentes y su exigibilidad permanece, siempre y cuando no contraríen las estipulaciones contempladas en el presente Otrosí.

TERCERA.- Teniendo en cuenta que para la fecha de suscripción del presente documento la tarifa del impuesto de timbre es "cero", no hay lugar a la causación del mismo. En el evento en que llegare a generarse el mencionado impuesto, este será a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CUARTA.- Para su perfeccionamiento y legalización el presente Otrosí requiere de la firma de las partes contratantes y el pago del impuesto de timbre por parte de los FIDEICOMITENTES, si hubiere lugar al mismo.

En constancia se firma el presente acuerdo en tres (3) copias de igual valor probatorio a los dieciséis (16) días del mes de Marzo de dos mil dieciséis (2016).

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA.

FELIPE GONZALEZ PAEZ

C.C. No. 19361.474 expedida en Bogotá

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA

Obrando única y exclusivamente como VOCERA Y ADMINISTRADORA

DEL P.A. INDIVA 106

Otorgado en Contado P.A. Indiva 106
LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES,

Sulamita D. de Gleiser

SULAMITA DOBRZYNSKI DE GLEISER

C.C. *20.083.318 Bto*

[Signature]
CARLOS ROSEMBERT MENESES PINZON

C.C. *17081754*

[Signature]
ESTHER MARIA REINA DE MENESES.

C.C. *20885086*

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

[Signature]
NICOLAS RODRIGUEZ RENDON

Representante Legal

INDIVA DESIGN S.A.S.