

Contestación demandas. Demandante: Jorge Guaneme y otros. Demandado: Constructora Sino Ltda. Radicado No. 2019-471

DANIELA MANRIQUE PEÑUELA <daniela.manriquep5@gmail.com>

Jue 21/01/2021 2:12 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; uriberoberto@telmex.net.co <uriberoberto@telmex.net.co>; notijudicial@accion.com.co <notijudicial@accion.com.co>; freddycorredor@telmex.net.co <freddycorredor@telmex.net.co>

 25 archivos adjuntos (9 MB)

PODER - Daniela - Demanda 2.pdf; PODER - Daniela - Demanda 1(1).pdf; 800236766 - 03 CAMARA DE COMERCIO.pdf; Contestación Final Constructora Sino- comentarios 21_01_2020.pdf; Contestación constructora sino demanda acumulada 1 21_01_2021.pdf; Contestación demanda acumulada 2 Constructora Sino Ltda. (1).pdf; PODER - Daniela - Demanda 3.pdf; prueba 1.pdf; prueba 2.pdf; prueba 3.pdf; prueba 4.pdf; prueba 5.pdf; prueba 6.pdf; prueba 7.pdf; prueba 8.pdf; prueba 9.pdf; prueba 10.pdf; prueba 11.pdf; prueba 12.pdf; prueba 13.pdf; prueba 14.pdf; prueba 15.pdf; prueba 16.pdf; prueba 17.pdf; prueba 18.pdf;

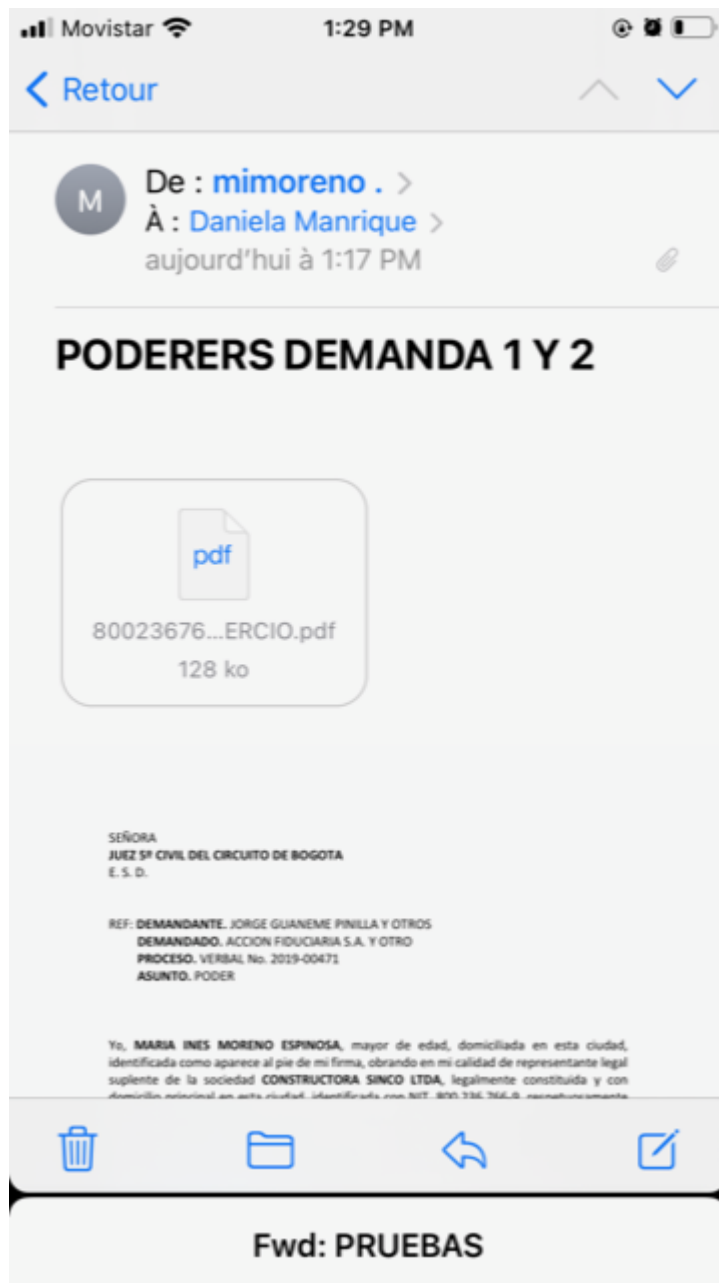
Buenas tardes,

En mi calidad de apoderada de la sociedad Constructora Sino Ltda., según poder conferido, remito contestación de la demanda principal y acumuladas dentro del proceso de la referencia, con sus respectivos anexos.

Muchas gracias.

Atentamente,

Daniela Manrique Peñuela.
Apoderada Judicial.



SEÑORA
JUEZ 5º CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF: **DEMANDANTE.** JORGE GUANEME PINILLA Y OTROS
DEMANDADO. ACCION FIDUCIARIA S.A. Y OTRO
PROCESO. VERBAL No. 2019-00471
ASUNTO. PODER

Yo, **MARIA INES MORENO ESPINOSA**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal suplente de la sociedad **CONSTRUCTORA SINCO LTDA**, legalmente constituida y con domicilio principal en esta ciudad, identificada con NIT. 800.236.766-9, respetuosamente me dirijo a usted con el propósito de manifestarle lo siguiente:

- 1.- Que confiero poder especial, pero amplio y suficiente a la Dra. **DANIELA MANRIQUE PEÑUELA**, abogada en ejercicio, portadora de la T.P. 311653 del C.S. de la J., cuyo email es daniela.manriquep5@gmail.com, el cual se encuentra registrado en el Registro Nacional de Abogado.
- 2.- El objeto del poder, es la representación de **CONSTRUCTORA SINCO LTDA**, en el proceso verbal promovido en su contra por los señores **JORGE, GILMA, ANA CECILIA, INES Y LUIS ALFONSO GUANEME PINILLA**, de las condiciones que se hubieren descrito en el poder y la demanda.
- 3.- La apoderada ejercerá los actos procesales propios de su encargo tales como, contestar la demanda, proponer excepciones, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, solicitar y practicar pruebas, entre otros.
- 4.- Igualmente confiero a la apoderada las facultades de conciliar, transigir, sustituir, reasumir, recibir y en general todas aquellas que sean propias de su encargo.

Sírvasele reconocerle personería para actuar.

Atentamente,



CONSTRUCTORA SINCO LTDA
NIT.: 800.236.766
MARIA INES MORENO ESPINOSA
C.C. 52.583.294
Representante Legal Suplente

Acepto,



DANIELA MANRIQUE PEÑUELA
C.C. 1.016.076.582 de Bogotá
T.P. 311.653 del C.S. de la J.

SEÑORA
JUEZ 5º CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF: **DEMANDANTE.** SEGUNDO SALVADOR ANGULO Y OTROS
DEMANDADO. ACCION FIDUCIARIA S.A. Y OTRO
PROCESO. VERBAL No. 2019-00471
ASUNTO. PODER

Yo, **MARIA INES MORENO ESPINOSA**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal suplente de la sociedad **CONSTRUCTORA SINCO LTDA**, legalmente constituida y con domicilio principal en esta ciudad, identificada con NIT. 800.236.766-9, respetuosamente me dirijo a usted con el propósito de manifestarle lo siguiente:

- 1.- Que confiero poder especial, pero amplio y suficiente a la Dra. **DANIELA MANRIQUE PEÑUELA**, abogada en ejercicio, portadora de la T.P. 311653 del C.S. de la J., cuyo email es daniela.manriquep5@gmail.com, el cual se encuentra registrado en el Registro Nacional de Abogado.
- 2.- El objeto del poder, es la representación de **CONSTRUCTORA SINCO LTDA**, en el proceso verbal promovido en su contra por los señores **SEGUNDO SALVADOR ANGULO, JAIME ORLANDO ALVAREZ RUIZ Y ARTURO SIERRA GARCIA**, de las condiciones que se hubieren descrito en el poder y la demanda.
- 3.- La apoderada ejercerá los actos procesales propios de su encargo tales como, contestar la demanda, proponer excepciones, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, solicitar y practicar pruebas, entre otros.
- 4.- Igualmente confiero a la apoderada las facultades de conciliar, transigir, sustituir, reasumir, recibir y en general todas aquellas que sean propias de su encargo.

Sírvasele reconocerle personería para actuar.

Atentamente,

CONSTRUCTORA SINCO LTDA



NIT.: 800.236.766

MARIA INES MORENO ESPINOSA

C.C. 52.583.294

Representante Legal Suplente

Acepto,



DANIELA MANRIQUE PEÑUELA

C.C. 1.016.076.582 de Bogotá

T.P. 311.653 del C.S. de la J.

SEÑORA
JUEZ 5º CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF: **DEMANDANTE.** HERNANDO PORRAS HERNANDEZ Y OTROS
DEMANDADO. ACCION FIDUCIARIA S.A. Y OTRO
PROCESO. VERBAL No. 2019-00471
ASUNTO. PODER

Yo, **MARIA INES MORENO ESPINOSA**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal suplente de la sociedad **CONSTRUCTORA SINCO LTDA**, legalmente constituida y con domicilio principal en esta ciudad, identificada con NIT. 800.236.766-9, respetuosamente me dirijo a usted con el propósito de manifestarle lo siguiente:

1.- Que confiero poder especial, pero amplio y suficiente a la Dra. **DANIELA MANRIQUE PEÑUELA**, abogada en ejercicio, portadora de la T.P. 311653 del C.S. de la J., cuyo email es daniela.manriquep5@gmail.com, el cual se encuentra registrado en el Registro Nacional de Abogado.

2.- El objeto del poder, es la representación de **CONSTRUCTORA SINCO LTDA**, en el proceso verbal promovido en su contra por los señores **HERNANDO PORRAS HERNANDEZ, JULIO CESAR MARTIN FIGUEROA, NOHORA HELENA VARON VELASQUEZ, JOSE DANIEL PUCHE LACHARME, ROSA HELENA MONCALEANO DE FORERO, JUAN DAVID PEREZ ROJAS, BRAULIO ANTONIO ALVAREZ BARRETO, BERTHA EMILIA MONTOYA DE ALVAREZ, ANGELA PATRICIA ALVAREZ MONTOYA, MARTHA ELENA ALVAREZ MONTOYA Y LAURA CATALINA ALVAREZ MONTOYA**, de las condiciones que se hubieren descrito en el poder y la demanda.

3.- La apoderada ejercerá los actos procesales propios de su encargo tales como, contestar la demanda, proponer excepciones, interponer recursos ordinarios y extraordinarios, solicitar y practicar pruebas, entre otros.

4.- Igualmente confiero a la apoderada las facultades de conciliar, transigir, sustituir, reasumir, recibir y en general todas aquellas que sean propias de su encargo.

Sírvasele reconocerle personería para actuar.

Atentamente,



CONSTRUCTORA SINCO LTDA
NIT.: 800.236.766
MARIA INES MORENO ESPINOSA
C.C. 52.583.294
Representante Legal Suplente

Acepto,



DANIELA MANRIQUE PEÑUELA
C.C. 1.016.076.582 de Bogotá
T.P. 311.653 del C.S. de la J.

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A21047800AB129

14 DE ENERO DE 2021 HORA 13:11:14

AA21047800

PÁGINA: 1 DE 3

* * * * *

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS
NEGOCIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO
DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE
60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U
OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE
CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN
WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE
DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : CONSTRUCTORA SINCO LTDA

N.I.T. : 800.236.766-9

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 00608101 DEL 4 DE AGOSTO DE 1994

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :3 DE JULIO DE 2020

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

ACTIVO TOTAL : 3,354,524,000

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CLL 93 A NO. 14-17 OFC 511

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : MIMORENO@CONSTRUCTORASINCO.COM

DIRECCION COMERCIAL : CLL 93 A NO. 14-17 OFC 511

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : MIMORENO@CONSTRUCTORASINCO.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: ESCRITURA PUBLICA NO.4.486 NOTARIA 9 DE SANTAFE DE
BOGOTA DEL 27 DE JULIO DE 1.994, INSCRITA EL 4 DE AGOSTO DE 1.994
BAJO EL NO.457.604 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMER-
CIAL DENOMINADA: CONSTRUCTORA SINCO LTDA.

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURAS NO. FECHA NOTARIA INSCRIPCION

5.925 23- XII-1.996 9A.STAFE BTA 23- I --1.997 NO.570.773
CERTIFICA:

REFORMAS:

E.P. NO.	FECHA	NOTARIA	CIUDAD	FECHA	NO. INSC.
0001594	1999/06/02	0025	BOGOTA D.C.	1999/06/03	00682885
0000908	2004/05/14	0009	BOGOTA D.C.	2004/05/26	00935807
0002467	2006/12/22	0009	BOGOTA D.C.	2006/12/28	01100082
0002467	2006/12/22	0009	BOGOTA D.C.	2006/12/28	01100085
0000821	2008/06/20	0009	BOGOTA D.C.	2008/06/24	01223430
1315	2011/05/11	0030	BOGOTA D.C.	2011/05/17	01479595

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 27 DE JULIO DE 2025 .

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA INVERSION, COMPRA, VENTA, EXPLOTACION, ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL, EFECTUAR CUALQUIER TIPO DE OPERACION PARA LA EXPLOTACION DEL NEGOCIO DE FINCA RAIZ. ---- SEGUNDO: LA INVERSION EN SOCIEDADES, CUALQUIERA QUE SEA SU OBJETO SOCIAL O FORMA JURIDICA, YA SEA COMO SOCIO FUNDADOR O NO. --- TERCERO: LA PROMOCION, DISEÑO, CONSTRUCCION, PROGRAMACION, PRESUPUESTO, ASESORIA, INTERVENTORIA Y DEMAS ACTIVIDADES CONCERNIENTES A LA INGENIERIA, ARQUITECTURA Y EN GENERAL DE PROYECTO DE CUALQUIER INDOLE Y LA REALIZACION DE ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD PARA EL DESARROLLO DE DICHOS PROYECTOS. --- CUARTO: LA INVERSION EN ACCIONES Y TITULOS VALORES Y EN GENERAL EN NEGOCIOS QUE PRODUZCAN RENTAS PUBLICAS COMO DIVIDENDOS, PARTICIPACIONES, ARRENDAMIENTOS, INTERESES, ETC. --- QUINTO: LA ASESORIA EN LA TRAMITACION ANTE LAS ENTIDADES QUE SEAN DEL CASO, PARA LA CONSECUION DE CREDITOS PARA LA FINANCIACION DE PROYECTOS DE CUALQUIER NATURALEZA. --- SEXTO: LA COMPRA, VENTA, EXPLOTACION Y DISTRIBUCION DE MATERIALES EMPLEADOS EN OBRAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN GENERAL. --- SEPTIMO: LA ELABORACION DE PLANOS Y DIRECCION ARQUITECTONICA DE CONSTRUCCIONES. ---- OCTAVO: ELABORACION DE PRESUPUESTOS DE COSTOS DE CONSTRUCCION, PROGRAMACION Y CONTROL DE OBRAS DE INTERVENTORIA Y ASESORIA PREVIA A LA CONSTRUCCION. ----- NOVENO: PARTICIPACION EN CONCURSOS ARQUITECTONICOS. ---- DECIMO: CONSTRUCCION DE CASAS, EDIFICIOS, CONJUNTOS RESIDENCIALES Y SU DIVISION EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR CUENTA AJENA, CONSTRUCCIONES DE CASAS, EDIFICIOS, CONJUNTOS RESIDENCIALES Y SU DIVISION EN PROPIEDAD HORIZONTAL, POR CUENTA PROPIA, --- BIEN SEA CON EL ANIMO DE DEJARLOS EN TODOS O EN PARTE COMO INVERSION PERMANENTE DE LA SOCIEDAD PARA SER ARRENDADOS Y OBTENER UNA RENTA, O BIEN CON EL ANIMO DE VENDERLOS EN TODO O EN PARTE PARA OBTENER GANACIAS. ----- DECIMO PRIMERO: LA COMPRAVENTA DE BIENES RAICES, INVERSIONES CON CARACTER DE ACTIVO INMOVILIZADOS EN TODA CLASE DE BIENES RAICES Y VALORES TALES COMO BONOS, CEDULAS, LETRAS PAGARES Y DEMAS PAPELES DE CREDITO, EN ACCIONES O DERECHOS O CUOTAS EN SOCIEDADES DE CUALQUIER TIPO Y CUALQUIERA QUE SEA SU OBJETO, BIEN SEA EN SOCIEDADES YA CONSTITUIDAS O EN EL ACTO DE SU --- CONSTITUCION. ---- DECIMO SEGUNDO: DAR Y RECIBIR CREDITO RECIBIENDO U OTORGANDO GARANTIAS REALES O PERSONALES. --- DECIMO TERCERO: REPRESENTAR COMPAÑIAS NACIONALES Y EXTRANJERAS Y, COMERCIALIZAR PRODUCTOS NACIONALES Y EXTRANJEROS PATENTADOS RELACIONADOS CON LA CONSTRUCCION, INGENIERIA Y ARQUITECTURA, ATRAVES DE LA REPRESENTACION DE COMPAÑIAS, PARA LO CUAL LA SOCIEDAD PODRA EXPORTAR E IMPORTAR Y, EN GENERAL REALIZAR TODO ACTO O CONTRATO QUE SE RELACIONE DIRECTAMENTE CON EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA Y LOS QUE TEN



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A21047800AB129

14 DE ENERO DE 2021 HORA 13:11:14

AA21047800

PÁGINA: 2 DE 3

* * * * *

GAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGALES O CONVENCIONALMENTE DERIVADAS DE LA EXISTENCIA Y LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.-

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4111 (CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

6820 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA)

CERTIFICA:

CAPITAL Y SOCIOS: \$20,000,000.00 DIVIDIDO EN 100.00 CUOTAS CON VALOR NOMINAL DE \$200,000.00 CADA UNA, DISTRIBUIDO ASI :

- SOCIO CAPITALISTA (S)

MASTERLINK INTERNET BUSINESS CONSULTING E U CON SIGLA MASTERLINK E U N.I.T. 000008300928745

NO. CUOTAS: 5.00

VALOR: \$1,000,000.00

PIÑEROS PEREZ JUAN ESTEBAN

C.C. 000000019290006

NO. CUOTAS: 95.00

VALOR: \$19,000,000.00

TOTALES

NO. CUOTAS: 100.00

VALOR: \$20,000,000.00

CERTIFICA:

REPRESENTACION LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL ES: EL GERENTE GENERAL Y SU SUPLENTE EL SUBGERENTE.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0004486 DE NOTARIA 9 DEL 27 DE JULIO DE 1994, INSCRITA EL 4 DE AGOSTO DE 1994 BAJO EL NUMERO 00457604 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

GERENTE GENERAL

PIÑEROS PEREZ JUAN ESTEBAN

C.C. 000000019290006

QUE POR ACTA NO. 0000027 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2006, INSCRITA EL 28 DE DICIEMBRE DE 2006 BAJO EL NUMERO 01100077 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

SUBGERENTE

MORENO ESPINOSA MARIA INES

C.C. 000000052583294

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD TENDRA UN GERENTE GENERAL Y UN SUBGERENTE, EL SUBGERENTE REEMPLAZARA AL GERENTE GENERAL EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES. EL GERENTE GENERAL ES EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD, CON FACULTADES POR LO TANTO PARA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS CON LA NATURALEZA DE SU CARGO Y QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON EL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN ESPECIAL, EL GERENTE

GENERAL TENDRA LAS SIGUIENTES FUNCIONES: --- A.--- REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE. --- B.--- USAR DE LA FIRMA O RAZON SOCIAL. --- C.--- DESIGNAR EL SECRETARIO DE LA COMPAÑIA QUE LOS SERA TAMBIEN DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS. --- D.--- DESIGNAR LOS EMPLEADOS QUE REQUIERA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DE COMPAÑIA Y SEÑALARLES SU REMUNERACION, EXCEPTO CUANDO SE TRATE DE AQUELLOS QUE POR LEY O POR ESTOS ESTATUTOS DEBAN SER DESIGNADOS POR LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS. --- E.--- PRESENTAR UN INFORME DE SU GESTION A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS Y EL BALANCE GENERAL DE FIN DE EJERCICIO CON UN PROYECTO DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES. --- F.--- CONVOCAR A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS A REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. --- G.--- NOMBRAR LOS ARBITROS QUE CORRESPONDAN A LA SOCIEDAD VIRTUD DE COM PROMISOS CUANDO ASI LO AUTORICE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS. --- H.--- CONSTITUIR LOS APODERADOS JUDICIALES NECESARIOS PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES SOCIALES. --- I.--- ADQUIRIR BIENES, ENAJENAR LOS MISMOS, CONTRAER OBLIGACIONES Y COMPROMETER A LA SOCIEDAD EN CUANTIAS ILIMITADAS.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 4 DE JULIO DE 2020

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES MICROEMPRESA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA \$707,477,000



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A21047800AB129

14 DE ENERO DE 2021 HORA 13:11:14

AA21047800

PÁGINA: 3 DE 3

* * * * *

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO
- CIIU : 4111

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 6,200

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA
INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE
COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR
SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y
CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA
AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

Señora,
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.

REF.

DEMANDANTE: SEGUNDO SALVADOR ANGULO, JAIME
ORLANDO ALVAREZ RUIZ Y ARTURO SIERRA GARCÍA.

DEMANDADO: CONSTRUCTORA SINCO LTDA, SOCIEDAD
ACCION FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO HOTEL PARK 98.

RADICADO No. 2019-471

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

Yo, **DANIELA MANRIQUE PEÑUELA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía 1.016.076.582 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la T.P 311.653 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderada de la sociedad **CONSTRUCTORA SINCO LTDA.**, sociedad legalmente constituida, identificada con Nit. **800.236.766**, representada para estos efectos por la señora **MARIA INÉS MORENO ESPINOSA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía **52.583.294**; me dirijo a su Despacho para contestar demanda ordinaria incoada en contra de la mencionada sociedad, en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS:

1. Es cierto que mediante el documento referenciado se constituyó el fideicomiso HOTEL PARK 98, cuyo fideicomitente era la sociedad Luis Fernando Correa y Asociados S.A.
2. Es cierto que el contrato de fiducia se modificó el día 31 de mayo de 2011.
3. Es cierto.
4. Es cierto.
5. Son ciertas las especificaciones de los inmuebles transferidos.

6. Es cierto, el proyecto contaba con dos fases para su realización: la etapa de desarrollo, comprendida por fase previa y fase construcción y la etapa de operación del proyecto.
7. No nos consta toda vez que es un hecho de un tercero, además de lo anterior, el documento al cual se hace referencia es desconocido por la sociedad Constructora Sinco Ltda., ya que no le fue remitido a ésta.
8. Es cierto que la sociedad Luis F. Correa & asociados S.A., cedió el 50% de los derechos y obligaciones de los cuales era titular así como su posición de fideicomitente y beneficiario, al señor Juan Esteban Lorenzo Piñeros Pérez en el año 2011, en la fecha allí indicada.
9. Es cierto que el 50% de los derechos y obligaciones, así como su posición de fideicomitente y beneficiario sobre el Fideicomiso Hotel Park 98, fueron cedidos a la sociedad Constructora Sinco Ltda., en el año 2015, en la fecha allí indicada.
10. Es cierto que al respecto existe una supuesta acta de asamblea. Sin embargo, la sociedad Acción Fiduciaria convocó dicha reunión de manera ilegal toda vez que el contrato de fiducia no establece tal prerrogativa durante la fase de construcción del proyecto sino hasta tanto se inicia la etapa de operación del mismo, etapa a la cual jamás se llegó. En dicha reunión se tomaron decisiones sin el consentimiento del fideicomitente y único beneficiario según el contrato fiduciario. De otra parte es necesario aclarar que aquellos que asistieron a la asamblea no son beneficiarios del proyecto según el mencionado contrato fiduciario, son simples partícipes y muchos de ellos, ejercieron derecho a voto sin haber cancelado los aportes, situación que generaba de manera inmediata desistimiento del contrato de vinculación al contrato fiduciario.
11. Es cierto que los señores Segundo Salvador Angulo, Jaime Orlando Álvarez y Arturo Sierra García, firmaron contratos de vinculación con el Fideicomiso Hotel Park 98.

- 12.** No me consta que el dinero señalado por los demandantes haya sido el efectivamente entregado toda vez que dicha suma no fue consignada directamente a la sociedad Constructora Sinco Ltda.
- 13.** No me consta la realización de dicha reunión y se cuestiona además, la legalidad de la misma, toda vez que la sociedad fiduciaria convocó comités no contemplados dentro del contrato fiduciario. Además de lo anterior, dicha reunión no fue del conocimiento de la sociedad Constructora Sinco Ltda.
- 14.** No es cierto lo establecido en este hecho. La sociedad Constructora Sinco Ltda. no recibió citación alguna para la reunión mencionada, todas las decisiones allí tomadas son ilegales por estar en contra de las cláusulas establecidas en el contrato de fiduciario.
- 15.** No aceptamos este hecho en la forma planteada ya que guarda relación con un tercero como lo es la sociedad Acción Fiduciaria, cuyas respuestas son meramente informativas y en ningún momento resultan vinculantes para la sociedad Constructora Sinco Ltda. De otra parte, sí quisiéramos recalcar que la falta de actualización de la contabilidad no se ha debido a un actuar del aquí demandado, toda vez que en varias oportunidades se ha remitido la información a su alcance y así mismo se han objetado los estados financieros presentados por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.
- 16.** Es cierto que las condiciones para la entrega de recursos al fideicomitente son los allí establecidos, sin embargo, se aclara que Constructora Sinco Ltda., no ha recibido dinero directamente del Fideicomiso Hotel Park 98 toda vez que para la fecha de la entrega de los mismos, la demandada no era fideicomitente del proyecto inmobiliario.
- 17.** No aceptamos el hecho en la forma presentada en la demanda, por cuanto el mismo no guarda relación con acciones realizadas por Constructora Sinco Ltda, sino por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.

18. No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la licencia de construcción mencionada, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
19. No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la prórroga de la licencia de construcción, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
20. No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la revalidación de la licencia de construcción, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
21. No aceptamos el hecho en la forma planteada debido a que son actuaciones que involucran de manera directa a la sociedad Acción Fiduciaria S.A. y no así a Constructora Sinco Ltda.
22. Este hecho guarda relación directa con las actuaciones de la sociedad Acción Fiduciaria S.A. Mi representada desconoce y rechaza cualquier decisión tomada en el mencionado comité de acompañamiento toda vez que la convocatoria a dicha reunión y la toma de decisión por parte de los partícipes están únicamente establecidas dentro de la etapa de operación del contrato, etapa a la cual nunca se llegó.
23. No aceptamos este hecho por cuanto, los partícipes según el contrato fiduciario no contaban con la facultad de darle instrucciones u órdenes a la sociedad fiduciaria, así que todas estas actuaciones se hicieron extralimitando los parámetros establecidos en el contrato.
24. No es cierto lo planteado en este hecho. La sociedad Acción Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo, giró sumas de dinero por concepto de anticipos antes del mes de marzo del año 2015, fecha para la cual la sociedad Constructora Sinco Ltda. no era el fideicomitente y motivo según el cual, no estaba en la obligación de legalizar los anticipos por cuanto habían sido

ordenados por un tercero. Además de lo anterior se resalta que la sociedad Constructora Sinco Ltda., desde el segundo semestre del año 2015 ha venido objetando los Informes de Rendición de Cuentas y los estados financieros presentados por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.

- 25.** El documento aducido por la parte demandante es desconocido y rechazado por parte del demandado en primer lugar, porque se hizo sin la autorización por parte del fideicomitente y en segundo lugar, porque se hizo con base a estados financieros que han sido objetados desde el año 2015.
- 26.** No aceptamos este hecho, por cuanto tales actuaciones se llevaron a cabo sin tener la facultad contractual para hacerlo por parte de la sociedad fiduciaria y los partícipes, teniendo en cuenta que éstos últimos no contaban con los derechos de deliberar y tomar decisiones o instruir a la vocera del patrimonio autónomo.
- 27.** No es cierto que la sociedad Constructora Sinco Ltda., se oponga a la venta o a la liquidación del patrimonio autónomo, se aclara que a la fecha la liquidación no ha sido posible toda vez que se han objetado las rendiciones de cuentas presentadas por la sociedad fiduciaria desde el segundo semestre desde el año 2015.
- 28.** No es cierto, posterior a la fase previa, se inició la fase de construcción y se invirtieron los recursos entregados por los partícipes en el proyecto. Tampoco es cierto y deberá probarse dentro del proceso que mi representada se oponga a la liquidación de fideicomiso, por cuanto según lo ha expresado la fiduciaria, la construcción no se efectuó en el tiempo establecido en el contrato de fiducia, siendo éste uno de los presupuestos establecidos como causal de terminación del citado contrato, por lo que la sociedad Acción Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo, en varias oportunidades ha manifestado que se está en la etapa de liquidación, hecho que es conocido por los demandantes.

- 29.** No aceptamos este hecho por cuanto vincula directamente el actuar de la sociedad Acción Fiducia S.A.S. y no así a la sociedad Constructora Sinco Ltda.
- 30.** No es cierto el hecho planteado por cuanto la sociedad Constructora Sinco Ltda., nunca ha recibido dinero alguno del fideicomiso Park 98. Tampoco es cierto lo planteado en este hecho respecto a una falta de legalización de anticipos ya que esta obligación corresponde un tercero que no es parte del proceso como es la sociedad Luis F. Correa y Asociados, quien fue la sociedad que ordenó giros a terceros.
- 31.** Es un hecho que no guarda relación con mi representada por lo que no se hace necesario hacer mención alguna al respecto.
- 32.** No es cierto que se encuentren sin construcción, se aclara que el dinero entregado se invirtió en el proyecto, lo demás planteado en el hecho no guarda relación con las pretensiones de la demanda por lo que no resulta necesario hacer mención acerca de los mismos.
- 33.** No me consta que los aportes hayan sido efectivamente entregados toda vez que estos no fueron desembolsados directamente a mi representada.
- 34.** Me atengo al poder que obre en el expediente.

II. A LAS PRETENSIONES.

PRIMERA. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Lote Park 98 se encuentra actualmente terminado y en estado de liquidación debido a la imposibilidad de la realización del objeto convenido. Además, no existe ningún incumplimiento por parte de Constructora Sinco Ltda., la cual no recibió ninguna clase de dinero y así hubiese sido cesionaria de una posición contractual, adquirió los derechos y obligaciones que hubiese podido cumplir, y que dependieran de su actuar. Lo mismo frente al contrato de vinculación, contrato coligado al de fiducia mercantil, en tanto que de acuerdo con

las normas que regulan el contrato de fiducia mercantil al igual que el texto contractual, el partícipe, cumplida la condición resolutoria, tiene un derecho de crédito frente al fideicomiso y no frente al fideicomitente, y es precisamente de lo que se trata la etapa de liquidación, para que el partícipe pueda ver restituida su inversión y no a través de la pretensión que se enerva.

SEGUNDO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto el contrato de fiducia mercantil se encuentra a la fecha terminado en estado de liquidación y todos aquellos contratos accesorios a él siguieron la suerte del principal y a la fecha también se encuentran terminados en estado de liquidación.

TERCERO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión en primer lugar, porque no puede ser consecuencia del incumplimiento de un contrato toda vez que el contrato que se pretende incumplir se encuentra a la fecha terminado y en estado de liquidación. En segundo lugar, por cuanto el dinero o aportes dados por los demandantes se encuentran representados en el fideicomiso Hotel Park 98 y la terminación de un contrato de tracto sucesivo no tiene como resultado, restituciones mutuas debido a la imposibilidad de estas, teniendo en cuenta que el dinero aportado se encuentra invertido en el proyecto y sus derechos se encuentran representados en el fideicomiso.

CUARTO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión primero porque no existe incumplimiento de un contrato que se encuentra a la fecha terminado y en estado de liquidación. Además de lo anterior, los intereses moratorios no son compensación a un perjuicio y mucho menos pueden ser solicitados desde una fecha en la cual la imposibilidad de construcción del objeto contractual evidentemente no estaba siquiera prevista y por lo tanto era desconocida, tal y como lo es la entrega del derecho de crédito de los partícipes como consecuencia de la liquidación de los contratos de vinculación.

QUINTA. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión teniendo en cuenta que no se puede declarar el incumplimiento de un contrato a la fecha terminado y en estado de liquidación.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

3.1. IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO EN VIRTUD DEL ACAECIMIENTO DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

En el presente contrato de fiducia, se establecieron como causales de terminación, las siguientes:

"CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: - TERMINACION: Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

28.1. Por mutuo acuerdo de las partes

28.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto

28.3. Por el vencimiento del termino previsto en el contrato

28.4. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada

28.5. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera

28.6. Si en su ejecución sobrevienen circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO, cuando así se requiera, en el evento en que el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS en la actualización de la información veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien en ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

Al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de terminación del contrato previstas en este documento o en la ley y, haya lugar a la devolución de bienes, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, mediante la transferencia de estos de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en la cláusula vigésima primera siguiente"

Posterior al inicio de la fase de construcción del proyecto inmobiliario, se presentaron situaciones que imposibilitaron el cabal cumplimiento o realización del objeto contractual como lo fueron en primer lugar, el

incumplimiento en el pago de los aportes acordados por parte de varios partícipes, situación que generó no solo el desistimiento automático de los contratos de vinculación celebrados sino también la disminución de los recursos proyectados para la realización del hotel. En segundo lugar, para la época de la etapa de construcción del proyecto se presentó en el sector hotelero un exceso de oferta, situación que impidió generar recursos adicionales para la construcción del hotel en los términos previstos. En tercer lugar, el fideicomitente Luis Fernando Correa y Asociados S.A. atravesó por una difícil situación financiera, lo que acarreó que el pago del segundo lote destinado al proyecto con la promoción y participación de la fiduciaria, fuera realizado con dineros del patrimonio autónomo constituido, disminuyendo el flujo de caja disponible para finiquitar la etapa de construcción del hotel. En tercer lugar, la dificultad en la consecución de recursos líquidos de dinero que permitieran finiquitar la construcción del proyecto inmobiliario.

Estas situaciones conllevaron la presentación de una de las causales de terminación del contrato, motivo por el cual la sociedad Acción Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del patrimonio autónomo Park 98 señaló que el contrato se encontraba inmerso en casual de terminación y como consecuencia de lo anterior, se iniciase la fase de liquidación del contrato, fase actual del mismo.

Es debido a la etapa en la que actualmente se encuentra inmerso el contrato fiduciario destinado a la construcción de un hotel que no se puede pretender la declaratoria de un incumplimiento por cuanto esta causal ya fue declarada por las partes del contrato, y aceptada por las otras y en consecuencia se procedió a liquidar el mismo.

No se puede dar por incumplido, un contrato cuya condición resolutoria pactada por las partes ya acaeció y generó la terminación del mismo. En otras palabras, no se puede dar por terminado un contrato que a la fecha ya se extinguió, dejando claro que la condición resolutoria está enlistada tanto en la ley como en el contrato fiduciario y no tiene carácter genérico, por lo que no es dable acudir a la jurisdicción para obtener un pronunciamiento en tal sentido.

Ahora bien, como consecuencia de lo anterior, el proceso liquidatorio tiene como finalidad atender los pasivos del patrimonio autónomo, entre

otros los derivados de los aportes realizados por los partícipes del proyecto, situación que dista completamente de lo pretendido en la demanda, por cuanto se quiere terminar un contrato que a la fecha ya se encuentra terminado.

Es debido a la terminación del contrato de fiducia como contrato principal, que consecuentemente se acarrea la terminación así mismo del contrato de vinculación tal y como se establece en la cláusula décima cuarta de los contratos de vinculación firmados por los demandantes, motivo por el cual a la fecha lo que se encuentra pendiente es la culminación del proceso liquidatorio que permita atender el pasivo pendiente a cargo patrimonio autónomo.

Por lo anteriormente expuesto, solicito señora Juez se sirva de aceptar la excepción propuesta.

3.2. AUSENCIA DEL CULPA.

En el caso que nos ocupa vemos como la demanda erróneamente plantea un incumplimiento derivado de la supuesta culpa de la sociedad Constructora Sinco Ltda. Sin embargo, al respecto es necesario aclarar varios puntos. El primero de ellos es que mi representada, solo adquirió el carácter de fideicomitente y beneficiario para el mes de junio del año 2015, fecha para la cual, el proyecto inmobiliario se encontraba suspendido debido a ciertas dificultades económicas en la consecución de los recursos para terminar la fase de construcción. Por lo tanto, para la fecha de ingreso de Constructora Sinco Ltda., al contrato fiduciario, el acaecimiento de la causal de terminación era inminente.

En segundo lugar, es necesario mencionar que la entrada de Constructora Sinco Ltda. en carácter de fideicomitente y beneficiario al proyecto inmobiliario se debió a la difícil situación económica del anterior fideicomitente Luis F. Correa y Asociados S.A., quien durante la ejecución del contrato había presentado problemas financieros que impidieron el pago del segundo lote aportado para el proyecto, obligando a que éste fuera cancelado con recursos del fideicomiso. Tal situación conllevó a la búsqueda de otro inversionista para solventar la situación por la que atravesaba, sin embargo, no se pudo vincular a otro inversionista y dicha sociedad cedió su posición contractual a

constructora Sinco Ltda., la cual al vincularse al proyecto encontró el mismo con serias dificultades financieras, y cerca de vencerse el plazo destinado para finalizar la construcción, sin los recursos necesarios para tal fin.

En tercer lugar, la sociedad Constructora Sinco Ltda., posterior a su ingreso en calidad de fideicomitente y beneficiario, realizó todas las gestiones necesarias para conseguir recursos que permitieran seguir adelante con el proyecto, sin embargo, lo anterior no fue posible y la sociedad Acción Fiduciaria S.A., con base en el contrato fiduciario, declaró la terminación unilateral del proyecto por la imposibilidad de llevar a término el mismo.

Por lo anterior, no se puede aducir un incumplimiento generado en el actuar de mi representada si tenemos en cuenta que para el momento en que adquirió su carácter de fideicomitente el proyecto se encontraba atravesando dificultades económicas generadas con anterioridad a cualquier actuación de la sociedad Constructora Sinco Ltda., y ninguna de las cuales, resultaron determinantes en el supuesto incumplimiento contractual.

Ahora bien, la parte demandante argumenta una presunta responsabilidad debido la falta de legalización de los anticipos como si la ausencia de estos generara de por sí un incumplimiento en el objeto contractual, lo cual no es de recibo, toda vez que la falta de cumplimiento del objeto no obedece o no encuentra su causa adecuada en los errores de contabilidad como lo aducen los demandantes, sino a otros factores diferentes que conllevar a su imposibilidad. Sin embargo, en caso de que se llegase a pensar que existe un incumplimiento enmarcado en el deber de legalizar anticipos, es de resaltar lo siguiente: la supuesta falta de legalización de anticipos no se cimentó sobre una base sólida por cuanto, se realizó con fundamento en estados financieros objetados desde el segundo semestre del año 2015, lo que implica que no habían sido aceptados por el fideicomitente y también, sobre cuentas o anticipos cuya obligación de legalizar corresponde únicamente a un tercero como lo es la sociedad Luis F. Correa y Asociados S.A. por cuanto fue ésta quien ordenó los mismos y conoció directamente la información respecto de aquellos.

Por lo anterior señora Juez, solicito se sirva aceptar la excepción

planteada.

3.3. INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL.

La sociedad Constructora Sinco Ltda. al adquirir su calidad de fideicomitente y beneficiaria del proyecto, encontró que el mismo se enfrentaba a ciertas dificultades económicas y cercano al vencimiento del plazo previsto para su realización, por lo que para la fecha dicho proyecto se encontraba suspendido y e inmerso en una de las causales de terminación previstas en el contrato fiduciario. De lo anterior se desprende que para dicha fecha era más que inminente la imposibilidad de construir el objeto contractual, determinando así que las actuaciones de mi representada no son determinantes o no tienen ninguna injerencia en el supuesto incumplimiento del contrato, esto es, en otras palabras, que las acciones de mi representada no representan la causa adecuada del supuesto daño que se le endilga.

La no realización del proyecto se debió a circunstancias ajenas a dicha sociedad, las cuales ocurrieron en primer lugar, por la falta de recursos debido al no cumplimiento con el pago de los aportes por parte de algunos partícipes, así como a la difícil situación financiera del anterior fideicomitente lo cual obligó a cancelar el valor del inmueble destinado al proyecto con dineros del patrimonio autónomo. Además de esto, se presentaron causales ajenas o externas a las acciones de los fideicomitentes tales como el exceso de oferta en el sector hotelero lo que impidió conseguir los recursos financieros para la terminación de la construcción.

Todos estos factores no le son imputables a la sociedad Constructora Sinco Ltda. puesto que no dependieron de ésta y mucho menos ocurrieron a razón de dicha sociedad, motivo por el cual mal se haría en hallar responsable de un incumplimiento a quien con su actuar no representa la causa adecuada del daño.

Ahora bien, en el presente proceso hemos visto como en violación a las cláusulas contractuales se han realizados unas mal llamadas auditorias sobre las cuales se infieren un supuesto incumplimiento de las obligaciones del fideicomitente, al respecto queremos decir lo siguiente: (i) En primer lugar, no hallamos coherente la pretensión de incumplimiento soportada en la falta de legalización de anticipos ya que

dicha legalización no guarda relación con el cumplimiento del objeto contractual sino con obligaciones que se desprenden del contrato respecto de las cuentas del proyecto inmobiliario. (ii) En segundo lugar, esta conclusión no fue cimentado sobre bases sólidas por cuanto, se realizó con fundamento en estados financieros objetados desde el segundo semestre del año 2015 y sobre cuentas o anticipos cuya obligación de legalizar corresponde únicamente a un tercero como lo es la sociedad Luis F. Correa y Asociados S.A. por cuanto fue ésta quien ordenó los mismos y conoció directamente la información respecto de aquellos. iii) En tercer lugar por cuanto la Fiduciaria contrató la supuesta auditoría sin estar previsto en el contrato fiduciario, sin la autorización del Fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso y aceptando instrucciones ilegales de un grupo de partícipes, entre ellos los demandantes, quienes equivocadamente se sintieron con el derecho de solicitarla, violando en un todo la reserva de la información que es de potestad del Fideicomitente y Beneficiario.

Por lo anterior, señora Juez, solicito se sirva aceptar la excepción planteada.

3.4. HECHO DE UN TERCERO.

Tal y como se ha venido decantando en excepciones anteriores, la terminación del contrato de fiducia no obedeció a actuaciones realizadas por la sociedad Constructora Sinco Ltda. si no a hechos de terceros ya que la causal de terminación ocurrió como consecuencia de factores no imputables a mi representada como lo son: 1) problemas financieros del anterior fideicomitente, los cuales acarrearón utilización de los recursos destinados a la construcción del hotel para solventar el pago de uno de los lotes afectos al proyecto y a su vez, la cesión de su posición contractual con promoción y participación de Acción Fiduciaria S.A. y 2) el incumplimiento del pago de los aportes por parte de los partícipes, situación que conllevó a la disminución sustancial de los recursos disponibles para la construcción del proyecto.

Todas estas actuaciones que determinaron el acaecimiento de la condición resolutoria del contrato no guardan relación con las actuaciones de la sociedad Constructora Sinco Ltda., sino que involucra a terceros; de hecho, la calidad de fideicomitente de dicha sociedad se adquirió debido a los problemas financieros que presentaba el anterior

fideicomitente y como único mecanismo para retirar a la sociedad Luis F. Correa y asociados del contrato fiduciario.

En el presente caso también se evidencia que mucho de los hechos presentados, guardan relación con las actuaciones de la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, quien contrariando el contrato fiduciario realizó acciones no previstas en él y recibió instrucciones de los partícipes quienes según el contrato no contaban con tal derecho. Del mismo modo, la fiduciaria en seguimiento de instrucciones de partícipes realizó gastos no contemplados y autorizados por el fideicomitente según la etapa del proceso en la que se encontraba el contrato fiduciario; también dio a conocer información reservada acerca de la contabilidad del patrimonio autónomo, sin autorización del fideicomitente y beneficiario.

El contrato fiduciario establecía de manera clara que el carácter de beneficiario de dicho contrato con la facultad de tomar decisiones y deliberaciones era adquirido por los partícipes una vez se terminara la fase de construcción e iniciara la fase de operación del proyecto, tal y como se establece a su vez en los antecedentes 1.6 del contrato de vinculación y en la cláusula primera del mismo.

La calidad de partícipe se definió en los siguientes términos: 1.6. *PARTICIPES: personas naturales o jurídicas que hayan suscrito CONTRATO DE VINCULACION, con el fin de obtener, a) durante FASE PREVIA de la ETAPA DE DESARROLLO, el derecho a instruir a ACCION con respecto a la forma en que deben ser invertidos los recursos por ellos aportados, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del presente contrato o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de los recursos; b) durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, derechos en el fideicomiso equivalentes a los partes que hayan realizado...*

La participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectiva cuando el FIDEICOMITENTE haya entregado el PROYECTO al OPERADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el

presente contrato, momento a partir del cual tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL (...)

Es por lo anterior que delimitados los derechos de los partícipes vemos como la sociedad Acción Fiduciaria convocó asambleas de quienes no gozaban con la calidad de beneficiario y llevó a cabo instrucciones emanadas de los partícipes del proyecto contrariando lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

Por lo anteriormente expuesto, solicito señora Juez se sirva de aceptar la excepción propuesta.

3.5. INEXISTENCIA DE DAÑO (Y DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE)

En el presente proceso los demandantes aducen el daño sufrido por ellos representado en sus aportes, los cuales a la fecha dicen no haber recibido como consecuencia de la imposibilidad de la realización del objeto contractual. Al respecto es necesario hacer algunas precisiones:

En primer lugar, no estamos en presencia de un contrato de ejecución instantánea, en el cual una vez llegada la condición resolutoria, las prestaciones se devuelven a su estado anterior, nos encontramos, en cambio, en presencia de un contrato de tracto sucesivo en el que debido a su cumplimiento las prestaciones se realizan en distintos momentos y por la complejidad del mismo, al cesar sus efectos solo pueden estos terminarse hacia al futuro. Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“por la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para el futuro, mas quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan.
*He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, ejecutorios, por oposición a ejecutados, cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o paulatinas. **No así la resolución***

judicial. Por esta el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento; (...) se borra; 'se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada (...). La resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación únicamente produce el primer resultado' (...)

De lo anterior se desprende la imposibilidad de volver las prestaciones a su estado anterior porque los efectos del contrato que termina, son EXNUNC. Los aportes dados en sumas líquidas de dinero fueron invertidos sobre los bienes del patrimonio autónomo, los cuales en ningún momento han sido desconocidos por las partes del contrato.

De otra parte, el contrato de vinculación establece lo siguiente:

En el antecedente No. 1.6 literal b: “durante la fase de construcción, tendrán derecho en el fideicomiso equivalentes a los aportes que haya realizado...”

Del mismo modo en la cláusula décima primera dice lo siguiente: **“TERMINACION UNILATERAL.** Si EL (LOS) PARTICIPES solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados antes de la entrega del proyecto, ACCIÓN devolverá los recursos con los eventuales rendimientos generados mediante cheque girado a EL (LOS) PARTICIPES con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de Acción de la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido como sanción en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos financieros y la comisión de la administración de la fiduciaria. **Lo anterior se realizará siempre que hayan recursos líquidos en el fideicomiso, en caso contrario EL (LOS) PARTICIPES deberán esperar que se vincule un tercero, que adquiera el (los) derechos establecidos en la primera parte del presente contrato.**

De lo anterior se infiere que no existe un daño representado en la no entrega de los dineros aportados, más si se tiene en cuenta que los mismos representaban una inversión de cada uno de los partícipes que

haría parte de la construcción del proyecto inmobiliario y los cuales fueron efectivamente utilizados para el mismo, es decir, las sumas de dineros efectivamente entregadas a la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, fueron empleadas en la construcción del proyecto, y por esta razón dichas sumas de dinero, actualmente no se encuentran en dinero líquido sino materializadas en la parte que se logró construir. En ningún momento la sociedad demandada ha pretendido desconocer los derechos que poseen los demandantes dentro del patrimonio autónomo, es más la intención del fideicomitente apunta a liquidar el contrato y que sea el obligado a atender el pasivo, quien realice la devolución del aporte y este no es más que el patrimonio autónomo Park 98.

Tal y como se establece el contrato, los demandantes no cuentan con un derecho de crédito directo frente a la sociedad Constructora Sinco Ltda., como si lo tienen frente al patrimonio autónomo constituido, por lo que el encargado de solventar el pasivo no es otro sino éste. Pagos que pretenden hacerse, entre otras alternativas, con la venta de los inmuebles afectos al patrimonio autónomo.

Por lo anterior señora Juez, solicito se sirva aceptar la excepción propuesta.

3.6. GENÉRICA

Sírvase señora Juez, reconocer cualquier otra excepción que resulte probada durante el transcurso del proceso.

IV. PRUEBAS

4.1. DOCUMENTALES

1. Copia simple documento P98 – 104 del 31 de Agosto de 2016, mediante el cual se envía reporte de legalización de anticipos.
2. Copia simple del documento P98 – 113 del 22 de Agosto de 2017, mediante el cual se solicita avances sobre temas pendientes a cargo de Acción Fiduciaria S.A.
3. Copia simple del documento P98 – 116 del 20 de Septiembre de 2017, mediante el cual se solicita reunión para tratar temas

pendientes.

4. Copia simple del documento P98 – 118 del 12 de Octubre de 2017, dirigida a Presidente de Acción Sociedad Fiduciaria en la que se solicita una reunión.
5. Copia simple del documento P98 – 122 del 18 de Diciembre de 2017, mediante el cual se da Respuesta a Comunicaciones de Acción Fiduciaria S.A. de meses de Noviembre y Diciembre sobre temas tratados en reunión del 27 de Octubre de 2017.
6. Copia simple del documento P98 – 125 del 25 de Enero de 2018, mediante el cual se envía reporte de legalización de anticipos.
7. Copia simple del documento P98 – 130 del 5 de Marzo de 2018, mediante el cual se da Respuesta a Acción Fiduciaria S.A. sobre opción presentada para pago de dineros a participes.
8. Copia simple del documento P98 – 132 del 27 de Marzo de 2018.
9. Copia simple del documento P98 – 133 del 27 de Abril de 2018.
10. Copia simple del documento P98 – 142 de 10 de Julio de 2018, mediante el cual se da respuesta a Acción Fiduciaria S.A. acerca de legalización de anticipos.
11. Copia simple del documento P98 – 109 del 22 de Febrero de 2017.
12. Copia simple del documento P98 – 111 del 02 de Agosto de 2017.
13. Copia simple del documento P98 - 127 del 20 de Febrero de 2018.
14. Copia simple del documento P98 – 145 del 24 de Agosto de 2018.
15. Copia simple del documento P98 – 151 del 29 de Enero de 2019.
16. Copia simple del documento P98 – 161 del 12 de Agosto de 2019.
17. Copia simple del documento P98 – 174 del 19 de Febrero de 2020.
18. Copia simple del documento P98 – 178 del 14 de Agosto de 2020.

4.2. TESTIMONIALES

Solicito señora Juez, se sirva citar a las personas que a continuación referencio:

1. A la señora María Fernanda Carrillo, quien podrá ser citada en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65, para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
2. Al señor Felipe Gutiérrez quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
3. Al señor Pablo Aranguren quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
4. Al señor Juan Antonio Montoya, quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga de aquello que le conste acerca de las negociaciones entre las partes del contrato de fiducia, y los contratos de vinculación, así como sobre los hechos y circunstancias que rodearon dicho convenio.
5. Al señor Antonio José Restrepo , identificado con cédula de ciudadanía No. 79'332.233, quien podrá ser citado en la dirección física: calle 93ª # 14-17 oficina 511. Para que deponga acerca de sus conocimientos sobre las negociaciones, hechos y circunstancias que rodearon el contrato fiduciario y los contratos de vinculación.

4.3. INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señora Juez decretar el interrogatorio de la parte demandante,

para que deponga sobre los hechos susceptibles de confesión, la cual se evacuará en audiencia conforme a los lineamientos de la ley procesal.

V. ANEXOS

Poder para actuar, certificado de existencia y representación legal de la sociedad Constructora Sinco Ltda., expedido por cámara de Comercio de Bogotá y todas aquellas relacionadas en el acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES.

La parte demandada las recibirá en la dirección anotada en la demanda, y en el email mimoreno@constructorasinco.com

La suscrita las recibirá en la Carrera 11 B No 96-03 of.204 de esta ciudad y en el email daniela.manriquep5@gmail.com inscrito ante el Consejo Superior de la Judicatura.

Atentamente,



DANIELA MANRIQUE PEÑUELA
C.C. 1.016.076.582 de Bogotá
T.P. 311.653 del C.S. de la J.

Señora,
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.

REF.

DEMANDANTE: HERNANDO PORRAS HERNANDEZ, JULIO CESAR MARTIN FIGUEROA, NOHORA HELENA VARÓN VELAZQUEZ, JOSE DANIEL PUCHE LACHARME, ROSA ELENA MONCALEANO DE FORERO, JUAN DAVID PÉREZ ROJAS, BRAULIO ANTONIO ÁLVAREZ BARRETO, BERTHA EMILIA MONTOYA DE ALVAREZ.

DEMANDADO: CONSTRUCTORA SINCO LTDA., SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO HOTEL PARK 98.

RADICADO No. 2019-471

ASUNTO: CONTESTANCIÓN DEMANDA.

Yo, **DANIELA MANRIQUE PEÑUELA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía 1.016.076.582 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la T.P 311.653 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderada de la sociedad **CONSTRUCTORA SINCO LTDA.**, sociedad legalmente constituida, identificada con Nit. **800.236.766**, representada para estos efectos por la señora **MARIA INÉS MORENO ESPINOSA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía **52.583.294**; me dirijo a su Despacho para contestar demanda ordinaria incoada en contra de la mencionada sociedad, en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS:

1. Es cierto que mediante el documento referenciado se constituyó el fideicomiso HOTEL PARK 98, cuyo fideicomitente era la sociedad Luis Fernando Correa y Asociados S.A.
2. Es cierto que el contrato de fiducia se modificó el día 31 de mayo de 2011.
3. Es cierto.
4. Es cierto.

5. Son ciertas las especificaciones de los inmuebles transferidos.
6. Es cierto, el proyecto contaba con dos fases para su realización: la etapa de desarrollo, comprendida por fase previa y fase construcción y la etapa de operación del proyecto.
7. No nos consta toda vez que es un hecho de un tercero, además de lo anterior, el documento al cual se hace referencia es desconocido por la sociedad Constructora Sinco Ltda., ya que no le fue remitido a ésta.
8. Es cierto que la sociedad Luis F. Correa & asociados S.A., cedió el 50% de los derechos y obligaciones de los cuales era titular así como su posición de fideicomitente y beneficiario, al señor Juan Esteban Lorenzo Piñeros Pérez en el año 2011, en la fecha allí indicada.
9. Es cierto que el 50% de los derechos y obligaciones, así como su posición de fideicomitente y beneficiario sobre el Fideicomiso Hotel Park 98, fueron cedidos a la sociedad Constructora Sinco Ltda., en el año 2015, en la fecha allí indicada.
10. Es cierto que al respecto existe una supuesta acta de asamblea. Sin embargo, la sociedad Acción Fiduciaria convocó dicha reunión de manera ilegal toda vez que el contrato de fiducia no establece tal prerrogativa durante la fase de construcción del proyecto sino hasta tanto se inicia la etapa de operación del mismo, etapa a la cual jamás se llegó. En dicha reunión se tomaron decisiones sin el consentimiento del fideicomitente y único beneficiario según el contrato fiduciario. De otra parte es necesario aclarar que aquellos que asistieron a la asamblea no son beneficiarios del proyecto según el mencionado contrato fiduciario, son simples partícipes y muchos de ellos, ejercieron derecho a voto sin haber cancelado los aportes, situación que generaba de manera inmediata desistimiento del contrato de vinculación al contrato fiduciario.
11. Es cierto que los señores Hernando Porras Hernández, Julio César Martín Figueroa, José Daniel Puche Lancharme, Nohora Helena Varón Velásquez, Rosa Elena Moncaleano de Forero y

Juan David Pérez Rojas, suscribieron los contratos de vinculación al contrato de fiducia Hotel Park 98. Sin embargo, respecto de los señores Bertha Montoya, Braulio Álvarez, y Ángela, Martha, Laura Montoya, no nos consta si las cinco personas mencionadas firmaron el encargo fiduciario referenciado.

- 12.** No me consta que el dinero señalado por los demandantes haya sido el efectivamente entregado en su totalidad, toda vez que dicha suma no fue consignada directamente a la sociedad Constructora Sinco Ltda. Sin embargo, es del conocimiento de mi representada que el señor Hernando Porras Hernández, pagó su aporte de manera parcial incumpliendo así el contrato de vinculación firmado.
- 13.** No me consta la realización de dicha reunión y se cuestiona además, la legalidad de la misma, toda vez que la sociedad fiduciaria convocó comités no contemplados dentro del contrato fiduciario. Además de lo anterior, dicha reunión no fue del conocimiento de la sociedad Constructora Sinco Ltda.
- 14.** No es cierto lo establecido en este hecho. La sociedad Constructora Sinco Ltda. no recibió citación alguna para la reunión mencionada, todas las decisiones allí tomadas son ilegales por estar en contra de las cláusulas establecidas en el contrato de fiduciario.
- 15.** No aceptamos este hecho en la forma planteada ya que guarda relación con un tercero como lo es la sociedad Acción Fiduciaria, cuyas respuestas son meramente informativas y en ningún momento resultan vinculantes para la sociedad Constructora Sinco Ltda. De otra parte, sí quisiéramos recalcar que la falta de actualización de la contabilidad no se ha debido a un actuar del aquí demandado, toda vez que en varias oportunidades se ha remitido la información a su alcance y así mismo se han objetado los estados financieros presentados por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.
- 16.** Es cierto que las condiciones para la entrega de recursos al fideicomitente son los allí establecidos, sin embargo, se aclara

que Constructora Sinco Ltda., no ha recibido dinero directamente del Fideicomiso Hotel Park 98 toda vez que para la fecha de la entrega de los mismos, la demandada no era fideicomitente del proyecto inmobiliario.

- 17.** No aceptamos el hecho en la forma presentada en la demanda, por cuanto el mismo no guarda relación con acciones realizadas por Constructora Sinco Ltda, sino por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.
- 18.** No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la licencia de construcción mencionada, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 19.** No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la prórroga de la licencia de construcción, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 20.** No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la revalidación de la licencia de construcción, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 21.** No aceptamos el hecho en la forma planteada debido a son actuaciones que se refieren de manera exclusiva a la sociedad Acción Fiduciaria S.A.
- 22.** Este hecho guarda relación directa con las actuaciones de la sociedad Acción Fiduciaria S.A. Mi representada desconoce y rechaza cualquier decisión tomada en el mencionado comité de acompañamiento toda vez que la convocatoria a dicha reunión y la toma de decisión por parte de los partícipes están únicamente establecidas dentro de la etapa de operación del contrato, etapa a la cual nunca se llegó.
- 23.** No aceptamos este hecho por cuanto, los partícipes según el contrato fiduciario no contaban con la facultad de darle instrucciones u órdenes a la sociedad fiduciaria, así que todas

estas actuaciones se hicieron extralimitando los parámetros establecidos en el contrato.

- 24.** No es cierto lo planteado en este hecho. La sociedad Acción Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo, giró sumas de dinero por concepto de anticipos antes del mes de marzo del año 2015, fecha para la cual la sociedad Constructora Sinco Ltda. no era el fideicomitente y motivo según el cual, no estaba en la obligación de legalizar los anticipos por cuanto habían sido ordenados por un tercero. Además de lo anterior se resalta que la sociedad Constructora Sinco Ltda., desde el segundo semestre del año 2015 ha venido objetando los Informes de Rendición de Cuentas y los estados financieros presentados por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.
- 25.** El documento aducido por la parte demandante es desconocido y rechazado por parte del demandado en primer lugar, porque se hizo sin la autorización por parte del fideicomitente y en segundo lugar, porque se hizo con base a estados financieros que han sido objetados desde el año 2015.
- 26.** No aceptamos este hecho, por cuanto tales actuaciones se llevaron a cabo sin tener la facultad contractual para hacerlo por parte de la sociedad fiduciaria y los partícipes, teniendo en cuenta que éstos últimos no contaban con los derechos de deliberar y tomar decisiones o instruir a la vocera del patrimonio autónomo.
- 27.** No es cierto que la sociedad Constructora Sinco Ltda., se oponga a la venta o a la liquidación del patrimonio autónomo, se aclara que a la fecha la liquidación no ha sido posible toda vez que se han objetado las rendiciones de cuentas presentadas por la sociedad fiduciaria desde el segundo semestre desde el año 2015.
- 28.** No es cierto, posterior a la fase previa, se inició la fase de construcción y se invirtieron los recursos entregados por los partícipes en el proyecto. Tampoco es cierto y deberá probarse dentro del proceso que mi representada se oponga a la liquidación de fideicomiso, por cuanto según lo ha expresado la fiduciaria, la construcción no se efectuó en el tiempo establecido en el contrato

de fiducia, siendo éste uno de los presupuestos establecidos como causal de terminación del citado contrato, por lo que la sociedad Acción Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo, en varias oportunidades ha manifestado que se está en la etapa de liquidación, hecho que es conocido por los demandantes.

- 29.** No aceptamos este hecho por cuanto vincula directamente el actuar de la sociedad Acción Fiducia S.A.S. y no así a la sociedad Constructora Sinco Ltda.
- 30.** No es cierto el hecho planteado por cuanto la sociedad Constructora Sinco Ltda., nunca ha recibido dinero alguno del fideicomiso Park 98. Tampoco es cierto lo planteado en este hecho respecto a una falta de legalización de anticipos ya que esta obligación corresponde un tercero que no es parte del proceso como es la sociedad Luis F. Correa y Asociados, quien fue la sociedad que ordenó giros a terceros.
- 31.** Es un hecho que no guarda relación con mi representada por lo que no se hace necesario hacer mención alguna al respecto.
- 32.** No es cierto que se encuentren sin construcción, se aclara que el dinero entregado se invirtió en el proyecto, lo demás planteado en el hecho no guarda relación con las pretensiones de la demanda por lo que no resulta necesario hacer mención acerca de los mismos.
- 33.** No aceptamos este hecho toda vez que son actuaciones realizadas frente a la sociedad Acción Fiduciaria sobre las cuales mi poderdante no tiene conocimiento o relación alguna.
- 34.** No aceptamos este hecho toda vez que son actuaciones realizadas frente a la sociedad Acción Fiduciaria sobre las cuales mi poderdante no tiene conocimiento.
- 35.** No me consta que los aportes hayan sido efectivamente entregados toda vez que estos no fueron desembolsados directamente a mi representada.

36. Me atengo al poder que obre en el expediente.

II. A LAS PRETENSIONES.

PRIMERA. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Lote Park 98 se encuentra actualmente terminado y en estado de liquidación debido a la imposibilidad de la realización del objeto convenido. Además, no existe ningún incumplimiento por parte de Constructora Sinco Ltda., la cual no recibió ninguna clase de dinero y así hubiese sido cesionaria de una posición contractual, adquirió los derechos y obligaciones que hubiese podido cumplir, y que dependieran de su actuar. Lo mismo frente al contrato de vinculación, contrato coligado al de fiducia mercantil, en tanto que de acuerdo con las normas que regulan el contrato de fiducia mercantil al igual que el texto contractual, el partícipe, cumplida la condición resolutoria, tiene un derecho de crédito frente al fideicomiso y no frente al fideicomitente, y es precisamente de lo que se trata la etapa de liquidación, para que el partícipe pueda ver restituida su inversión y no a través de la pretensión que se enerva.

SEGUNDO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto el contrato de fiducia mercantil se encuentra a la fecha terminado en estado de liquidación y todos aquellos contratos accesorios a él siguieron la suerte del principal y a la fecha también se encuentran terminados en estado de liquidación.

TERCERO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión en primer lugar, porque no puede ser consecuencia del incumplimiento de un contrato toda vez que el contrato que se pretende incumplir se encuentra a la fecha terminado y en estado de liquidación. En segundo lugar, por cuanto el dinero o aportes dados por los demandantes se encuentran representados en el fideicomiso Hotel Park 98 y la terminación de un contrato de tracto sucesivo no tiene como resultado, restituciones mutuas debido a la imposibilidad de estas, teniendo en cuenta que el dinero aportado se encuentra

invertido en el proyecto y sus derechos se encuentran representados en el fidecomiso.

CUARTO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión primero porque no existe incumplimiento de un contrato que se encuentra a la fecha terminado y en estado de liquidación. Además de lo anterior, los intereses moratorios no son compensación a un perjuicio y mucho menos pueden ser solicitados desde una fecha en la cual la imposibilidad de construcción del objeto contractual evidentemente no estaba siquiera prevista y por lo tanto era desconocida, tal y como lo es la entrega del derecho de crédito de los partícipes como consecuencia de la liquidación de los contratos de vinculación.

QUINTA. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión teniendo en cuenta que no se puede declarar el incumplimiento de un contrato a la fecha terminado y en estado de liquidación.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

3.1. IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO EN VIRTUD DEL ACAECIMIENTO DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

En el presente contrato de fiducia, se establecieron como causales de terminación, las siguientes:

"CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: - TERMINACION: Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

28.1. Por mutuo acuerdo de las partes

28.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto

28.3. Por el vencimiento del termino previsto en el contrato

28.4. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada

28.5. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera

28.6. Si en su ejecución sobrevienen circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO, cuando así se requiera, en el evento en que el FIDEICOMITENTE y/o

BENEFICIARIOS en la actualización de la información veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien en ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

Al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de terminación del contrato previstas en este documento o en la ley y, haya lugar a la devolución de bienes, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, mediante la transferencia de estos de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en la cláusula vigésima primera siguiente"

Posterior al inicio de la fase de construcción del proyecto inmobiliario, se presentaron situaciones que imposibilitaron el cabal cumplimiento o realización del objeto contractual como lo fueron en primer lugar, el incumplimiento en el pago de los aportes acordados por parte de varios partícipes, situación que generó no solo el desistimiento automático de los contratos de vinculación celebrados sino también la disminución de los recursos proyectados para la realización del hotel. En segundo lugar, para la época de la etapa de construcción del proyecto se presentó en el sector hotelero un exceso de oferta, situación que impidió generar recursos adicionales para la construcción del hotel en los términos previstos. En tercer lugar, el fideicomitente Luis Fernando Correa y Asociados S.A. atravesó por una difícil situación financiera, lo que acarreó que el pago del segundo lote destinado al proyecto con la promoción y participación de la fiduciaria, fuera realizado con dineros del patrimonio autónomo constituido, disminuyendo el flujo de caja disponible para finiquitar la etapa de construcción del hotel. En cuarto lugar, la dificultad en la consecución de recursos líquidos de dinero que permitieran finiquitar la construcción del proyecto inmobiliario.

Estas situaciones conllevaron la presentación de una de las causales de terminación del contrato, motivo por el cual la sociedad Acción Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del patrimonio autónomo Park 98 señaló que el contrato se encontraba inmerso en casual de terminación y como consecuencia de lo anterior, se iniciase la fase de liquidación del contrato, fase actual del mismo.

Es debido a la etapa en la que actualmente se encuentra inmerso el contrato fiduciario destinado a la construcción de un hotel que no se puede pretender la declaratoria de un incumplimiento por cuanto esta causal ya fue declarada por las partes del contrato, y aceptada por las otras y en consecuencia se procedió a liquidar el mismo.

No se puede dar por incumplido, un contrato cuya condición resolutoria pactada por las partes ya acaeció y generó la terminación del mismo. En otras palabras, no se puede dar por terminado un contrato que a la fecha ya se extinguió, dejando claro que la condición resolutoria está enlistada tanto en la ley como en el contrato fiduciario y no tiene carácter genérico, por lo que no es dable acudir a la jurisdicción para obtener un pronunciamiento en tal sentido.

Ahora bien, como consecuencia de lo anterior, el proceso liquidatorio tiene como finalidad atender los pasivos del patrimonio autónomo, entre otros los derivados de los aportes realizados por los partícipes del proyecto, situación que dista completamente de lo pretendido en la demanda, por cuanto se quiere terminar un contrato que a la fecha ya se encuentra terminado.

Es debido a la terminación del contrato de fiducia como contrato principal, que consecuentemente se acarrea la terminación así mismo del contrato de vinculación tal y como se establece en la cláusula décima cuarta de los contratos de vinculación firmados por los demandantes, motivo por el cual a la fecha lo que se encuentra pendiente es la culminación del proceso liquidatorio que permita atender el pasivo pendiente a cargo patrimonio autónomo.

Por lo anteriormente expuesto, solicito señora Juez se sirva de aceptar la excepción propuesta.

3.2. AUSENCIA DEL CULPA.

En el caso que nos ocupa vemos como la demanda erróneamente plantea un incumplimiento derivado de la supuesta culpa de la sociedad Constructora Sinco Ltda. Sin embargo, al respecto es necesario aclarar

varios puntos. El primero de ellos es que mi representada, solo adquirió el carácter de fideicomitente y beneficiario para el mes de marzo del año 2015, fecha para la cual, el proyecto inmobiliario se encontraba suspendido debido a ciertas dificultades económicas en la consecución de los recursos para terminar la fase de construcción. Por lo tanto, para la fecha de ingreso de Constructora Sinco Ltda., al contrato fiduciario, el acaecimiento de la causal de terminación era inminente.

En segundo lugar, es necesario mencionar que la entrada de Constructora Sinco Ltda. en carácter de fideicomitente y beneficiario al proyecto inmobiliario se debió a la difícil situación económica del anterior fideicomitente Luis F. Correa y Asociados S.A., quien durante la ejecución del contrato había presentado problemas financieros que impidieron el pago del segundo lote aportado para el proyecto, obligando a que éste fuera cancelado con recursos del fideicomiso. Tal situación conllevó a la búsqueda de otro inversionista para solventar la situación por la que atravesaba, sin embargo, no se pudo vincular a otro inversionista y dicha sociedad cedió su posición contractual a constructora Sinco Ltda., la cual al vincularse al proyecto encontró el mismo con serias dificultades financieras, y cerca de vencerse el plazo destinado para finalizar la construcción, sin los recursos necesarios para tal fin.

En tercer lugar, la sociedad Constructora Sinco Ltda., posterior a su ingreso en calidad de fideicomitente y beneficiario, realizó todas las gestiones necesarias para conseguir recursos que permitieran seguir adelante con el proyecto, sin embargo, lo anterior no fue posible y la sociedad Acción Fiduciaria S.A., con base en el contrato fiduciario, declaró la terminación unilateral del proyecto por la imposibilidad de llevar a término el mismo.

Por lo anterior, no se puede aducir un incumplimiento generado en el actuar de mi representada si tenemos en cuenta que para el momento en que adquirió su carácter de fideicomitente el proyecto se encontraba atravesando dificultades económicas generadas con anterioridad a cualquier actuación de la sociedad Constructora Sinco Ltda., y ninguna de las cuales, resultaron determinantes en el supuesto incumplimiento contractual.

Ahora bien, la parte demandante argumenta una presunta

responsabilidad debido la falta de legalización de los anticipos como si la ausencia de estos generara de por sí un incumplimiento en el objeto contractual, lo cual no es de recibo, toda vez que la falta de cumplimiento del objeto no obedece o no encuentra su causa adecuada en aspectos de contabilidad como lo aducen los demandantes, sino a otros factores diferentes que conllevaron a su imposibilidad. Sin embargo, en caso de que se llegase a pensar que existe un incumplimiento enmarcado en el deber de legalizar anticipos, es de resaltar lo siguiente: la supuesta falta de legalización de anticipos no se cimentó sobre una base sólida por cuanto, se realizó con fundamento en estados financieros objetados desde el segundo semestre del año 2015, lo que implica que no habían sido aceptados por el fideicomitente y también, sobre cuentas o anticipos cuya obligación de legalizar corresponde únicamente a un tercero como lo es la sociedad Luis F. Correa y Asociados S.A. por cuanto fue ésta quien ordenó los mismos y conoció directamente la información respecto de aquellos.

Por lo anterior señora Juez, solicito se sirva aceptar la excepción planteada.

3.3. INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL.

La sociedad Constructora Sinco Ltda. al adquirir su calidad de fideicomitente y beneficiaria del proyecto, encontró que el mismo se enfrentaba a ciertas dificultades económicas y cercano al vencimiento del plazo previsto para su realización, por lo que para la fecha dicho proyecto se encontraba suspendido y e inmerso en una de las causales de terminación previstas en el contrato fiduciario. De lo anterior se desprende que para dicha fecha era más que inminente la imposibilidad de cumplir el objeto contractual, determinando así que las actuaciones de mi representada no son determinantes o no tienen ninguna injerencia en el supuesto incumplimiento del contrato, esto es, en otras palabras, que las acciones de mi representada no representan la causa adecuada del supuesto daño que se le endilga.

La no realización del proyecto se debió a circunstancias ajenas a dicha sociedad, las cuales ocurrieron en primer lugar, por la falta de recursos debido al no cumplimiento con el pago de los aportes por parte de algunos partícipes, así como a la difícil situación financiera del anterior fideicomitente lo cual obligó a cancelar parcialmente el valor de uno de

los inmuebles destinados al proyecto con dineros del patrimonio autónomo. Además de esto, se presentaron causales ajenas o externas a las acciones de los fideicomitentes tales como el exceso de oferta en el sector hotelero lo que impidió conseguir los recursos financieros para la terminación de la construcción.

Todos estos factores no le son imputables a la sociedad Constructora Sinco Ltda. puesto que no dependieron de ésta y mucho menos ocurrieron a razón de dicha sociedad, motivo por el cual mal se haría en hallar responsable de un incumplimiento a quien con su actuar no representa la causa adecuada del daño.

Ahora bien, en el presente proceso hemos visto como en violación a las cláusulas contractuales se han realizados unas mal llamadas auditorias sobre las cuales se infieren un supuesto incumplimiento de las obligaciones del fideicomitente, al respecto queremos decir lo siguiente: (i) En primer lugar, no hallamos coherente la pretensión de incumplimiento soportada en la falta de legalización de anticipos ya que dicha legalización no guarda relación con el cumplimiento del objeto contractual sino con obligaciones que se desprenden del contrato respecto de las cuentas del proyecto inmobiliario. (ii) En segundo lugar, esta conclusión no fue cimentado sobre bases sólidas por cuanto, se realizó con fundamento en estados financieros objetados desde el segundo semestre del año 2015 y sobre cuentas o anticipos cuya obligación de legalizar corresponde únicamente a un tercero como lo es la sociedad Luis F. Correa y Asociados S.A. por cuanto fue ésta quien ordenó los mismos y conoció directamente la información respecto de aquellos. iii) En tercer lugar por cuanto la Fiduciaria contrató la supuesta auditoría sin estar previsto en el contrato fiduciario, sin la autorización del Fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso y aceptando instrucciones ilegales de un grupo de partícipes, entre ellos los demandantes, quienes equivocadamente se sintieron con el derecho de solicitarla, violando en un todo la reserva de la información que es de potestad del Fideicomitente y Beneficiario.

Por lo anterior, señora Juez, solicito se sirva aceptar la excepción planteada.

3.4. HECHO DE UN TERCERO.

Tal y como se ha venido decantando en excepciones anteriores, la terminación del contrato de fiducia no obedeció a actuaciones realizadas por la sociedad Constructora Sinco Ltda. si no a hechos de terceros ya que la causal de terminación ocurrió como consecuencia de factores no imputables a mi representada como lo son: 1) problemas financieros del anterior fideicomitente, los cuales acarrearón utilización de los recursos destinados a la construcción del hotel para solventar el pago de uno de los lotes afectos al proyecto y a su vez, la cesión de su posición contractual con promoción y participación de Acción Fiduciaria S.A. y 2) el incumplimiento del pago de los aportes por parte de los partícipes, situación que conllevó a la disminución sustancial de los recursos disponibles para la construcción del proyecto.

Todas estas actuaciones que determinaron el acaecimiento de la condición resolutoria del contrato no guardan relación con las actuaciones de la sociedad Constructora Sinco Ltda., sino que involucra a terceros; de hecho, la calidad de fideicomitente de dicha sociedad se adquirió debido a los problemas financieros que presentaba el anterior fideicomitente y como único mecanismo para retirar a la sociedad Luis F. Correa y asociados del contrato fiduciario.

En el presente caso también se evidencia que mucho de los hechos presentados, guardan relación con las actuaciones de la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, quien contrariando el contrato fiduciario realizó acciones no previstas en él y recibió instrucciones de los partícipes quienes según el contrato no contaban con tal derecho. Del mismo modo, la fiduciaria en seguimiento de instrucciones de partícipes realizó gastos no contemplados y autorizados por el fideicomitente según la etapa del proceso en la que se encontraba el contrato fiduciario; también dio a conocer información reservada acerca de la contabilidad del patrimonio autónomo, sin autorización del fideicomitente y beneficiario.

El contrato fiduciario establecía de manera clara que el carácter de beneficiario de dicho contrato con la facultad de tomar decisiones y deliberaciones era adquirido por los partícipes una vez se terminara la fase de construcción e iniciara la fase de operación del proyecto, tal y como se establece a su vez en los antecedentes 1.6 del contrato de vinculación y en la cláusula primera del mismo.

La calidad de participe se definió en los siguientes términos: 1.6. *PARTICIPES: personas naturales o jurídicas que hayan suscrito CONTRATO DE VINCULACION, con el fin de obtener, a) durante FASE PREVIA de la ETAPA DE DESARROLLO, el derecho a instruir a ACCION con respecto a la forma en que deben ser invertidos los recursos por ellos aportados, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del presente contrato o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de los recursos; b) durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, derechos en el fideicomiso equivalentes a los partes que hayan realizado...*

La participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectiva cuando el FIDEICOMIENTE haya entregado el PROYECTO al OPERADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el presente contrato, momento a partir del cual tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL (...)

Es por lo anterior que delimitados los derechos de los partícipes vemos como la sociedad Acción Fiduciaria convocó asambleas de quienes no gozaban con la calidad de beneficiario y llevó a cabo instrucciones emanadas de los partícipes del proyecto contrariando lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

Por lo anteriormente expuesto, solicito señora Juez se sirva de aceptar la excepción propuesta.

3.5. INEXISTENCIA DE DAÑO (Y DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE)

En el presente proceso los demandantes aducen el daño sufrido por ellos representado en sus aportes, los cuales a la fecha dicen no haber recibido como consecuencia de la imposibilidad de la realización del objeto contractual. Al respecto es necesario hacer algunas precisiones:

En primer lugar, no estamos en presencia de un contrato de ejecución instantánea, en el cual una vez llegada la condición resolutoria, las prestaciones se devuelven a su estado anterior, nos encontramos, en cambio, en presencia de un contrato de tracto sucesivo en el que debido a su cumplimiento las prestaciones se realizan en distintos momentos y por la complejidad del mismo, al cesar sus efectos solo pueden estos terminarse hacia al futuro. Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“por la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para el futuro, mas quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan.
He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, ejecutorios, por oposición a ejecutados, cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o paulatinas. No así la resolución judicial. Por esta el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento; (...) se borra; ‘se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada (...). La resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación únicamente produce el primer resultado’ (...).”

De lo anterior se desprende la imposibilidad de volver las prestaciones a su estado anterior porque los efectos del contrato que termina, son EXNUNC. Los aportes dados en sumas líquidas de dinero fueron invertidos sobre los bienes del patrimonio autónomo, los cuales en ningún momento han sido desconocidos por las partes del contrato.

De otra parte, el contrato de vinculación establece lo siguiente:

En el antecedente No. 1.6 literal b: “durante la fase de construcción, tendrán derecho en el fideicomiso equivalentes a los aportes que haya realizado...”

Del mismo modo en la cláusula décima primera dice lo siguiente: **“TERMINACION UNILATERAL.** Si EL (LOS) PARTICIPES solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados antes de la entrega del proyecto, ACCIÓN devolverá los recursos con los eventuales rendimientos generados mediante cheque girado a EL (LOS) PARTICIPES con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de Acción de la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido como sanción en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos financieros y la comisión de la administración de la fiduciaria. **Lo anterior se realizará siempre que hayan recursos líquidos en el fideicomiso, en caso contrario EL (LOS) PARTICIPES deberán esperar que se vincule un tercero, que adquiera el (los) derechos establecidos en la primera parte del presente contrato.**

De lo anterior se infiere que no existe un daño representado en la no entrega de los dineros aportados, más si se tiene en cuenta que los mismos representaban una inversión de cada uno de los partícipes que haría parte de la construcción del proyecto inmobiliario y los cuales fueron efectivamente utilizados para el mismo, es decir, las sumas de dineros efectivamente entregadas a la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, fueron empleadas en la construcción del proyecto, y por esta razón dichas sumas de dinero, actualmente no se encuentran en dinero líquido sino materializadas en la parte que se logró construir. En ningún momento la sociedad demandada ha pretendido desconocer los derechos que poseen los demandantes dentro del patrimonio autónomo, es más la intención del fideicomitente apunta a liquidar el contrato y que sea el obligado a atender el pasivo, quien realice la devolución del aporte y este no es más que el patrimonio autónomo Park 98.

Tal y como se establece el contrato, los demandantes no cuentan con un derecho de crédito directo frente a la sociedad Constructora Sinco Ltda., como si lo tienen frente al patrimonio autónomo constituido, por lo que el encargado de solventar el pasivo no es otro sino éste. Pagos que pretenden hacerse, entre otras alternativas, con la venta de los inmuebles afectos al patrimonio autónomo.

Por lo anterior señora Juez, solicito se sirva aceptar la excepción propuesta.

3.6. CONTRATO NO CUMPLIDO.

En el presente proceso vemos que uno de los integrantes de la parte demandante, el señor HERNANDO PORRAS HERNÁNDEZ, no canceló la totalidad de sus aportes. Es por lo anterior, que en estos casos, el Código Civil establece en su artículo 1609 lo siguiente: *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*.

Ahora bien, el contrato de vinculación al contrato de fiducia se estableció que el no pago oportuno de los aportes generaba el desistimiento del mismo en los siguientes términos: *“En caso de que EL (LOS) PARTICIPE(S) presente(n) mora de más de sesenta días (60) días (sic) corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, se entenderá que desisten de su compromiso y se le(s) aplicará(n) la sanciones previstas en la cláusula décima del CONTRATO DE VINCULACIÓN y la cláusula novena del CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, equivalente al veinte por ciento (20%) del total de los recursos (...) En el evento que a la fecha del desistimiento ya se hubieran liberado los recursos de conformidad con el CONTRATO DE VINCULACIÓN, el (los) partícipe(s) deberá(n) esperar a que se vincule in tercero a el(los) derecho(s) establecidos en la parte inicial del contrato de vinculación para efectos de que se pueda proceder a realizar la devolución correspondiente; de igual forma se procederá en el CONTRATO DE VINCULACIÓN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. Igual sanción se aplicará en el evento que EL(LOS) PARTICIPE(S) decidan terminar unilateralmente el contrato de vinculación antes de que se haya realizado la entrega del PROYECTO.”*

Debido a los fundamentos precedentes, el señor Hernando Porras Hernández no se encuentra legitimado para solicitar el incumplimiento de un contrato, el cual él mismo incumplió al no pagar la totalidad de los aportes y mucho menos, goza de legitimidad para pedir cualquier tipo de interés sobre el valor que aduce reclamar, si se tiene en cuenta que no se le está causando un daño o un perjuicio, por el contrario, es el señor quien tiene obligaciones pendientes a la fecha con el Fideicomiso Park 98 por concepto de sanciones contractualmente convenidas.

Por lo anterior señora Juez, solicito se sirva aceptar la excepción propuesta.

3.7. GENÉRICA

Sírvase señora Juez, reconocer cualquier otra excepción que resulte probada durante el transcurso del proceso.

IV. PRUEBAS

4.1. DOCUMENTALES

1. Copia simple documento P98 – 104 del 31 de Agosto de 2016, mediante el cual se envía reporte de legalización de anticipos.
2. Copia simple del documento P98 – 113 del 22 de Agosto de 2017, mediante el cual se solicita avances sobre temas pendientes a cargo de Acción Fiduciaria S.A.
3. Copia simple del documento P98 – 116 del 20 de Septiembre de 2017, mediante el cual se solicita reunión para tratar temas pendientes.
4. Copia simple del documento P98 – 118 del 12 de Octubre de 2017, dirigida a Presidente de Acción Sociedad Fiduciaria en la que se solicita una reunión.
5. Copia simple del documento P98 – 122 del 18 de Diciembre de 2017, mediante el cual se da Respuesta a Comunicaciones de Acción Fiduciaria S.A. de meses de Noviembre y Diciembre sobre temas tratados en reunión del 27 de Octubre de 2017.
6. Copia simple del documento P98 – 125 del 25 de Enero de 2018, mediante el cual se envía reporte de legalización de anticipos.
7. Copia simple del documento P98 – 130 del 5 de Marzo de 2018, mediante el cual se da Respuesta a Acción Fiduciaria S.A. sobre opción presentada para pago de dineros a participes.
8. Copia simple del documento P98 – 132 del 27 de Marzo de 2018.
9. Copia simple del documento P98 – 133 del 27 de Abril de 2018.
10. Copia simple del documento P98 – 142 de 10 de Julio de 2018, mediante el cual se da respuesta a Acción Fiduciaria S.A. acerca de legalización de anticipos.
11. Copia simple del documento P98 – 109 del 22 de Febrero de 2017.

12. Copia simple del documento P98 – 111 del 02 de Agosto de 2017.
13. Copia simple del documento P98 - 127 del 20 de Febrero de 2018.
14. Copia simple del documento P98 – 145 del 24 de Agosto de 2018.
15. Copia simple del documento P98 – 151 del 29 de Enero de 2019.
16. Copia simple del documento P98 – 161 del 12 de Agosto de 2019.
17. Copia simple del documento P98 – 174 del 19 de Febrero de 2020.
18. Copia simple del documento P98 – 178 del 14 de Agosto de 2020.

4.2. TESTIMONIALES

Solicito señora Juez, se sirva citar a las personas que a continuación referencio:

1. A la señora María Fernanda Carrillo, quien podrá ser citada en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65, para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
2. Al señor Felipe Gutiérrez quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
3. Al señor Pablo Aranguren quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca

del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.

4. Al señor Juan Antonio Montoya, quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga de aquello que le conste acerca de las negociaciones entre las partes del contrato de fiducia, y los contratos de vinculación, así como sobre los hechos y circunstancias que rodearon dicho convenio.
5. Al señor Antonio José Restrepo, identificado con cédula de ciudadanía No. 79'332.233, quien podrá ser citado en la dirección física: calle 93ª # 14-17 oficina 511. Para que deponga acerca de sus conocimientos sobre las negociaciones, hechos y circunstancias que rodearon el contrato fiduciario y los contratos de vinculación.

4.3. INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señora Juez decretar el interrogatorio de la parte demandante, para que deponga sobre los hechos susceptibles de confesión, la cual se evacuará en audiencia conforme a los lineamientos de la ley procesal.

V. ANEXOS

Poder para actuar, certificado de existencia y representación legal de la sociedad Constructora Sinco Ltda., expedido por cámara de Comercio de Bogotá y todas aquellas relacionadas en el acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES.

La parte demandada las recibirá en la dirección anotada en la demanda, y en el email mimoreno@constructorasinco.com

La suscrita las recibirá en la Carrera 11 B No 96-03 of.204 de esta ciudad y en el email daniela.manriquep5@gmail.com inscrito ante el Consejo Superior de la Judicatura.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniela Manrique Peñuela'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Daniela' being the most prominent part.

DANIELA MANRIQUE PEÑUELA
C.C. 1.016.076.582 de Bogotá
T.P. 311.653 del C.S. de la J.

Señora,
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.

REF.

DEMANDANTE: ANACECILIA GUANEME PINILLA, GILMA GUANEME PINILLA Y OTROS.

DEMANDADO: CONSTRUCTORA SINCO LTDA, SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO HOTEL PARK 98.

RADICADO No. 2019-471

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

Yo, **DANIELA MANRIQUE PEÑUELA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía 1.016.076.582 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la T.P 311.653 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderada de la sociedad **CONSTRUCTORA SINCO LTDA.**, sociedad legalmente constituida, identificada con Nit. **800.236.766**, representada para estos efectos por la señora **MARIA INÉS MORENO ESPINOSA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía **52.583.294**; me dirijo a su Despacho para contestar demanda ordinaria incoada en contra de la mencionada sociedad, en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS:

1. Es cierto que mediante el documento referenciado se constituyó el fideicomiso HOTEL PARK 98, cuyo fideicomitente era la sociedad Luis Fernando Correa y Asociados S.A.
2. Es cierto que el contrato de fiducia se modificó el día 31 de mayo de 2011.
3. Es cierto.
4. Es cierto.
5. Son ciertas las especificaciones de los inmuebles transferidos.

6. Es cierto, el proyecto contaba con dos etapas para su realización: la etapa de desarrollo, comprendida por fase previa y fase de construcción y la etapa de operación del proyecto.
7. No nos consta toda vez que es un hecho de un tercero, además de lo anterior, el documento al cual se hace referencia es desconocido por la sociedad Constructora Sinco Ltda., ya que no le fue remitido a ésta.
8. Es cierto que la sociedad Luis F. Correa & asociados S.A., cedió el 50% de los derechos y obligaciones de los cuales era titular así como su posición de fideicomitente y beneficiario, al señor Juan Esteban Lorenzo Piñeros Pérez en el año 2011, en la fecha allí indicada.
9. Es cierto que el 50% de los derechos y obligaciones, así como su posición de fideicomitente y beneficiario sobre el Fideicomiso Hotel Park 98, fueron cedidos a la sociedad Constructora Sinco Ltda., en el año 2015, en la fecha allí indicada.
10. Es cierto que al respecto existe una supuesta acta de asamblea. Sin embargo, la sociedad Acción Fiduciaria convocó dicha reunión de manera ilegal toda vez que el contrato de fiducia no establece tal prerrogativa durante la fase de construcción del proyecto sino hasta tanto se inicia la etapa de operación del mismo, etapa a la cual jamás se llegó. En dicha reunión se tomaron decisiones sin el consentimiento del fideicomitente y único beneficiario según el contrato fiduciario. De otra parte es necesario aclarar que aquellos que asistieron a la asamblea no son beneficiarios del proyecto según el mencionado contrato fiduciario, son simples partícipes y muchos de ellos, ejercieron derecho a voto sin haber cancelado los aportes, situación que generaba de manera inmediata desistimiento del contrato de vinculación al contrato fiduciario.
11. Es cierto que los señores Jorge, Gilma y Luis Alfonso Guaneme Pinilla firmaron contratos de vinculación con el Fideicomiso Hotel Park 98.

12. No me consta que el dinero señalado por los demandantes haya sido el efectivamente entregado toda vez que dicha suma no fue consignada directamente a la sociedad Constructora Sinco Ltda.
13. Es cierto que el señor Jorge Guaneme suscribió contrato de vinculación con el Fideicomiso Hotel Park 98.
14. No me consta la entrega de la suma dinero establecida en este hecho por cuanto el dinero no fue efectivamente desembolsado a la sociedad Constructora Sinco Ltda.
15. Es cierto que los señores Ana Cecilia, Inés, Gilma y Luis Alfonso Guaneme suscribieron contrato de vinculación al Fideicomiso Hotel Park 98.
16. No me consta lo establecido en este hecho por cuanto el dinero que aduce haber sido entregado por la parte demandante, no fue efectivamente desembolsado a la sociedad Constructora Sinco Ltda.
17. No me consta la realización de dicha reunión y se cuestiona además, la legalidad de la misma, toda vez que la sociedad fiduciaria convocó comités no contemplados dentro del contrato fiduciario. Además de lo anterior, dicha reunión no fue del conocimiento de la sociedad Constructora Sinco Ltda.
18. No es cierto lo establecido en este hecho. La sociedad Constructora Sinco Ltda. no recibió citación alguna para la reunión mencionada, todas las decisiones allí tomadas son ilegales por estar en contra de las cláusulas establecidas en el contrato de fiduciario.
19. No aceptamos este hecho en la forma planteada ya que guarda relación con un tercero como lo es la sociedad Acción Fiduciaria, cuyas respuestas son meramente informativas y en ningún momento resultan vinculantes para la sociedad Constructora Sinco Ltda. De otra parte, sí quisiéramos recalcar que la falta de actualización de la contabilidad no se ha debido a un actuar de la aquí demandada, toda vez que en varias

oportunidades se ha remitido la información a su alcance y así mismo se han objetado los estados financieros presentados por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.

- 20.** Es cierto que las condiciones para la entrega de recursos al fideicomitente son los allí establecidos, sin embargo, se aclara que Constructora Sinco Ltda., no ha recibido dinero directamente del Fideicomiso Hotel Park 98 toda vez que para la fecha de la entrega de los mismos, la demandada no era fideicomitente del proyecto inmobiliario.
- 21.** No aceptamos el hecho en la forma presentada en la demanda, por cuanto el mismo no guarda relación con acciones realizadas por Constructora Sinco Ltda., sino por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.
- 22.** No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la licencia de construcción mencionada, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 23.** No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la prórroga de la licencia de construcción, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 24.** No aceptamos el hecho presentado toda vez que no guarda relación con Constructora Sinco Ltda. por cuanto para la época de la revalidación de la licencia de construcción, el demandado no tenía rol de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 25.** No aceptamos el hecho en la forma planteada debido a que para la época allí señalado la sociedad Constructora Sinco Ltda., no era fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 26.** Este hecho guarda relación directa con las actuaciones de la sociedad Acción Fiduciaria S.A. Mi representada desconoce y rechaza cualquier decisión tomada en el mencionado comité de acompañamiento toda vez que la convocatoria a dicha reunión y

la toma de decisión por parte de los partícipes están únicamente establecidas dentro de la etapa de operación del contrato, etapa a la cual nunca se llegó.

- 27.** No es cierto lo planteado en este hecho. La sociedad Acción Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo, giró sumas de dinero por concepto de anticipos antes del mes de marzo del año 2015, fecha para la cual la sociedad Constructora Sinco Ltda. no era el fideicomitente motivo según el cual, no estaba en la obligación de legalizar los anticipos por cuanto habían sido ordenados por un tercero. Además de lo anterior se resalta que la sociedad Constructora Sinco Ltda., desde el segundo semestre del año 2015 ha venido objetando los Informes de Rendición de Cuentas y los estados financieros presentados por la sociedad Acción Fiduciaria S.A.
- 28.** El documento aducido por la parte demandante es desconocido y rechazado por parte del demandado en primer lugar, porque se hizo sin la autorización por parte del fideicomitente y en segundo lugar, porque se hizo con base a estados financieros que han sido objetados desde el año 2015.
- 29.** No aceptamos el hecho planteado en primer lugar porque la auditoría practicada se hizo con violación del contrato fiduciario y a la reserva de los libros de contabilidad, y en segundo lugar, porque los hechos aducidos por la parte demandante no guardan relación con el actuar de la sociedad Constructora Sinco Ltda., toda vez que para la fecha de los hechos relatados, mi representada no tenía el carácter de fideicomitente dentro del proyecto inmobiliario.
- 30.** Desconocemos las acciones establecidas en estos hechos por cuanto guardan estrecha relación con la sociedad Acción Fiduciaria S.A. y no con mi representada., quien recibió instrucciones de personas que no gozaban de la calidad de fideicomitentes o beneficiarios, sino simples partícipes con derechos limitados dentro del contrato fiduciario.

31. No aceptamos este hecho por cuanto vincula directamente el actuar de la sociedad Acción Fiduciaria S.A. y no así a la sociedad Constructora Sinco Ltda.
32. No es cierto, posterior a la fase previa, se inició la fase de construcción y se invirtieron los recursos entregados por los partícipes en el proyecto. Tampoco es cierto y deberá probarse dentro del proceso que mi representada se oponga a la liquidación de fideicomiso, por cuanto según lo ha expresado la fiduciaria, la construcción no se efectuó en el tiempo establecido en el contrato de fiducia, siendo éste uno de los presupuestos establecidos como causal de terminación del citado contrato, por lo que la sociedad Acción Fiduciaria S.A. como vocera del patrimonio autónomo, en varias oportunidades ha manifestado que se está en la etapa de liquidación, hecho que es conocido por los demandantes.
33. No es cierto el hecho planteado por cuando la sociedad Constructora Sinco Ltda., nunca ha recibido dinero alguno del fideicomiso Park 98.
34. No es cierto lo planteado en este hecho y se aduce una falta de legalización de anticipos a un tercero que no es parte del proceso como es la sociedad Luis F. Correa y Asociados.
35. No es cierto que se encuentren sin construcción, se aclara que el dinero entregado se invirtió en el proyecto, lo demás planteado en el hecho no guarda relación con las pretensiones de la demanda por lo que no resulta necesario hacer mención acerca de ello.

II. A LAS PRETENSIONES.

PRIMERA. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Lote Park 98 se encuentra actualmente terminado y en estado de liquidación debido a la imposibilidad de la realización del objeto convenido. Además, no existe ningún incumplimiento por parte de Constructora Sinco Ltda., la cual no recibió ninguna clase de dinero y así hubiese sido cesionaria de una posición contractual, adquirió

los derechos y obligaciones que hubiese podido cumplir, y que dependieran de su actuar. Lo mismo frente al contrato de vinculación, contrato coligado al de fiducia mercantil, en tanto que de acuerdo con las normas que regulan el contrato de fiducia mercantil al igual que el texto contractual, el partícipe, cumplida la condición resolutoria, tiene un derecho de crédito frente al fideicomiso y no frente al fideicomitente, y es precisamente de lo que se trata la etapa de liquidación, para que el partícipe pueda ver restituida su inversión y no a través de la pretensión que se enerva.

SEGUNDO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto el contrato de fiducia mercantil se encuentra a la fecha terminado en estado de liquidación y todos aquellos contratos accesorios a él siguieron la suerte del principal y a la fecha también se encuentran terminados en estado de liquidación.

TERCERO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión en primer lugar, porque no puede ser consecuencia del incumplimiento de un contrato toda vez que el contrato que se pretende incumplir se encuentra a la fecha terminado y en estado de liquidación. En segundo lugar, por cuanto el dinero o aportes dados por los demandantes se encuentran representados en el fideicomiso Hotel Park 98 y la terminación de un contrato de tracto sucesivo no tiene como resultado, restituciones mutuas debido a la imposibilidad de estas, teniendo en cuenta que el dinero aportado se encuentra invertido en el proyecto y sus derechos se encuentran representados en el fideicomiso.

CUARTO. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión primero porque no existe incumplimiento de un contrato que se encuentra a la fecha terminado y en estado de liquidación. Además de lo anterior, los intereses moratorios no son compensación a un perjuicio y mucho menos pueden ser solicitados desde una fecha en la cual la imposibilidad de construcción del objeto contractual evidentemente no estaba siquiera prevista y por lo tanto era desconocida, tal y como lo es la entrega del derecho de crédito de los partícipes como consecuencia de la liquidación de los contratos de vinculación.

QUINTA. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión teniendo en cuenta que no se puede declarar el incumplimiento de un contrato a la fecha terminado y en estado de liquidación.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

3.1. IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO EN VIRTUD DEL ACAECIMIENTO DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

En el presente contrato de fiducia, se establecieron como causales de terminación, las siguientes:

"CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: - TERMINACION: Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

28.1. Por mutuo acuerdo de las partes

28.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto

28.3. Por el vencimiento del termino previsto en el contrato

28.4. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada

28.5. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera

28.6. Si en su ejecución sobrevienen circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO, cuando así se requiera, en el evento en que el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS en la actualización de la información veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien en ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

Al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de terminación del contrato previstas en este documento o en la ley y, haya lugar a la devolución de bienes, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, mediante la transferencia de estos de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el

procedimiento indicado en la cláusula vigésima primera siguiente"

Posterior al inicio de la fase de construcción del proyecto inmobiliario, se presentaron situaciones que imposibilitaron el cabal cumplimiento o realización del objeto contractual como lo fueron en primer lugar, el incumplimiento en el pago de los aportes acordados por parte de varios partícipes, situación que generó no solo el desistimiento automático de los contratos de vinculación celebrados sino también la disminución de los recursos proyectados para la realización del hotel. En segundo lugar, para la época de la etapa de construcción del proyecto se presentó en el sector hotelero un exceso de oferta, situación que impidió generar recursos adicionales para la construcción del hotel en los términos previstos. En tercer lugar, el fideicomitente Luis Fernando Correa y Asociados S.A. atravesó por una difícil situación financiera, lo que acarrió que el pago del segundo lote destinado al proyecto con la promoción y participación de la fiduciaria, fuera realizado con dineros del patrimonio autónomo constituido, disminuyendo el flujo de caja disponible para finiquitar la etapa de construcción del hotel. En cuarto lugar, la dificultad en la consecución de recursos líquidos de dinero que permitieran finiquitar la construcción del proyecto inmobiliario.

Estas situaciones conllevaron la presentación de una de las causales de terminación del contrato, motivo por el cual la sociedad Acción Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del patrimonio autónomo Park 98 señaló que el contrato se encontraba inmerso en casual de terminación y como consecuencia de lo anterior, se iniciase la fase de liquidación del contrato, fase actual del mismo.

Es debido a la etapa en la que actualmente se encuentra inmerso el contrato fiduciario destinado a la construcción de un hotel que no se puede pretender la declaratoria de un incumplimiento por cuanto esta causal ya fue declarada por las partes del contrato, y aceptada por las otras y en consecuencia se procedió a liquidar el mismo.

No se puede dar por incumplido, un contrato cuya condición resolutoria pactada por las partes ya acaeció y generó la terminación del mismo. En otras palabras, no se puede dar por terminado un contrato que a la fecha ya se extinguió, dejando claro que la condición resolutoria está enlistada tanto en la ley como en el contrato fiduciario y no tiene carácter

genérico, por lo que no es dable acudir a la jurisdicción para obtener un pronunciamiento en tal sentido.

Ahora bien, como consecuencia de lo anterior, el proceso liquidatorio tiene como finalidad atender los pasivos del patrimonio autónomo, entre otros los derivados de los aportes realizados por los partícipes del proyecto, situación que dista completamente de lo pretendido en la demanda, por cuanto se quiere terminar un contrato que a la fecha ya se encuentra terminado.

Es debido a la terminación del contrato de fiducia como contrato principal, que consecuentemente se acarrea la terminación así mismo del contrato de vinculación tal y como se establece en la cláusula décima cuarta de los contratos de vinculación firmados por los demandantes, motivo por el cual a la fecha lo que se encuentra pendiente es la culminación del proceso liquidatorio que permita atender el pasivo pendiente a cargo patrimonio autónomo.

Por lo anteriormente expuesto, solicito señor Juez se sirva de aceptar la excepción propuesta.

3.2. AUSENCIA DEL CULPA.

En el caso que nos ocupa vemos como la demanda erróneamente plantea un incumplimiento derivado de la supuesta culpa de la sociedad Constructora Sinco Ltda. Sin embargo, al respecto es necesario aclarar varios puntos. El primero de ellos es que mi representada, solo adquirió el carácter de fideicomitente y beneficiario para el mes de marzo del año 2015, fecha para la cual, el proyecto inmobiliario se encontraba suspendido debido a ciertas dificultades económicas en la consecución de los recursos para terminar la fase de construcción. Por lo tanto, para la fecha de ingreso de Constructora Sinco Ltda., al contrato fiduciario, el acaecimiento de la causal de terminación era inminente.

En segundo lugar, es necesario mencionar que la entrada de Constructora Sinco Ltda. en carácter de fideicomitente y beneficiario al proyecto inmobiliario se debió a la difícil situación económica del anterior fideicomitente Luis F. Correa y Asociados S.A., quien durante la ejecución del contrato había presentado problemas financieros que

impidieron el pago del segundo lote aportado para el proyecto, obligando a que éste fuera cancelado con recursos del fideicomiso. Tal situación conllevó a la búsqueda de otro inversionista para solventar la situación por la que atravesaba, sin embargo, no se pudo vincular a otro inversionista y dicha sociedad cedió su posición contractual a constructora Sinco Ltda., la cual al vincularse al proyecto encontró el mismo con serias dificultades financieras, y cerca de vencerse el plazo destinado para finalizar la construcción, sin los recursos necesarios para tal fin.

En tercer lugar, la sociedad Constructora Sinco Ltda., posterior a su ingreso en calidad de fideicomitente y beneficiario, realizó todas las gestiones necesarias para conseguir recursos que permitieran seguir adelante con el proyecto, sin embargo, lo anterior no fue posible y la sociedad Acción Fiduciaria S.A., con base en el contrato fiduciario, declaró la terminación unilateral del proyecto por la imposibilidad de llevar a término el mismo.

Por lo anterior, no se puede aducir un incumplimiento generado en el actuar de mi representada si tenemos en cuenta que para el momento en que adquirió su carácter de fideicomitente el proyecto se encontraba atravesando dificultades económicas generadas con anterioridad a cualquier actuación de la sociedad Constructora Sinco Ltda., y ninguna de las cuales, resultaron determinantes en el supuesto incumplimiento contractual.

Ahora bien, la parte demandante argumenta una presunta responsabilidad debido la falta de legalización de los anticipos como si la ausencia de estos generara de por sí un incumplimiento en el objeto contractual, lo cual no es de recibo, toda vez que la falta de cumplimiento del objeto no obedece o no encuentra su causa adecuada en aspectos de contabilidad como lo aducen los demandantes, sino a otros factores diferentes que conllevaron a su imposibilidad. Sin embargo, en caso de que se llegase a pensar que existe un incumplimiento enmarcado en el deber de legalizar anticipos, es de resaltar lo siguiente: la supuesta falta de legalización de anticipos no se cimentó sobre una base sólida por cuanto, se realizó con fundamento en estados financieros objetados desde el segundo semestre del año 2015, lo que implica que no habían sido aceptados por el fideicomitente y también, sobre cuentas o anticipos cuya obligación de legalizar

corresponde únicamente a un tercero como lo es la sociedad Luis F. Correa y Asociados S.A. por cuanto fue ésta quien ordenó los mismos y conoció directamente la información respecto de aquellos.

Por lo anterior señor Juez, solicito se sirva aceptar la excepción planteada.

3.3. INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL.

La sociedad Constructora Sinco Ltda. al adquirir su calidad de fideicomitente y beneficiaria del proyecto, encontró que el mismo se enfrentaba a ciertas dificultades económicas y cercano al vencimiento del plazo previsto para su realización, por lo que para la fecha dicho proyecto se encontraba suspendido y e inmerso en una de las causales de terminación previstas en el contrato fiduciario. De lo anterior se desprende que para dicha fecha era más que inminente la imposibilidad de cumplir el objeto contractual, determinando así que las actuaciones de mi representada no son determinantes o no tienen ninguna injerencia en el supuesto incumplimiento del contrato, esto es, en otras palabras, que las acciones de mi representada no representan la causa adecuada del supuesto daño que se le endilga.

La no realización del proyecto se debió a circunstancias ajenas a dicha sociedad, las cuales ocurrieron en primer lugar, por la falta de recursos debido al no cumplimiento con el pago de los aportes por parte de algunos partícipes, así como a la difícil situación financiera del anterior fideicomitente lo cual obligó a cancelar parcialmente el valor de uno de los inmuebles destinados al proyecto con dineros del patrimonio autónomo. Además de esto, se presentaron causales ajenas o externas a las acciones de los fideicomitentes tales como el exceso de oferta en el sector hotelero lo que impidió conseguir los recursos financieros para la terminación de la construcción.

Todos estos factores no le son imputables a la sociedad Constructora Sinco Ltda. puesto que no dependieron de ésta y mucho menos ocurrieron a razón de dicha sociedad, motivo por el cual mal se haría en hallar responsable de un incumplimiento a quien con su actuar no representa la causa adecuada del daño.

Ahora bien, en el presente proceso hemos visto como en violación a las

cláusulas contractuales se han realizados unas mal llamadas auditorias sobre las cuales se infieren un supuesto incumplimiento de las obligaciones del fideicomitente, al respecto queremos decir lo siguiente: (i) En primer lugar, no hallamos coherente la pretensión de incumplimiento soportada en la falta de legalización de anticipos ya que dicha legalización no guarda relación con el cumplimiento del objeto contractual sino con obligaciones que se desprenden del contrato respecto de las cuentas del proyecto inmobiliario. (ii) En segundo lugar, esta conclusión no fue cimentado sobre bases sólidas por cuanto, se realizó con fundamento en estados financieros objetados desde el segundo semestre del año 2015 y sobre cuentas o anticipos cuya obligación de legalizar corresponde únicamente a un tercero como lo es la sociedad Luis F. Correa y Asociados S.A. por cuanto fue ésta quien ordenó los mismos y conoció directamente la información respecto de aquellos. iii) En tercer lugar por cuanto la Fiduciaria contrató la supuesta auditoría sin estar previsto en el contrato fiduciario, sin la autorización del Fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso y aceptando instrucciones ilegales de un grupo de partícipes, entre ellos los demandantes, quienes equivocadamente se sintieron con el derecho de solicitarla, violando en un todo la reserva de la información que es de potestad del Fideicomitente y Beneficiario.

Por lo anterior, señor Juez, solicito se sirva aceptar la excepción planteada.

3.4. HECHO DE UN TERCERO.

Tal y como se ha venido decantando en excepciones anteriores, la terminación del contrato de fiducia no obedeció a actuaciones realizadas por la sociedad Constructora Sinco Ltda. si no a hechos de terceros ya que la causal de terminación ocurrió como consecuencia de factores no imputables a mi representada como lo son: 1) problemas financieros del anterior fideicomitente, los cuales acarrearón utilización de los recursos destinados a la construcción del hotel para solventar el pago de uno de los lotes afectos al proyecto y a su vez, la cesión de su posición contractual con promoción y participación de Acción Fiduciaria S.A. y 2) el incumplimiento del pago de los aportes por parte de los partícipes, situación que conllevó a la disminución sustancial de los recursos disponibles para la construcción del proyecto.

Todas estas actuaciones que determinaron el acaecimiento de la condición resolutoria del contrato no guardan relación con las actuaciones de la sociedad Constructora Sinco Ltda., sino que involucra a terceros; de hecho, la calidad de fideicomitente de dicha sociedad se adquirió debido a los problemas financieros que presentaba el anterior fideicomitente y como único mecanismo para retirar a la sociedad Luis F. Correa y asociados del contrato fiduciario.

En el presente caso también se evidencia que mucho de los hechos presentados, guardan relación con las actuaciones de la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, quien contrariando el contrato fiduciario realizó acciones no previstas en él y recibió instrucciones de los partícipes quienes según el contrato no contaban con tal derecho. Del mismo modo, la fiduciaria en seguimiento de instrucciones de partícipes realizó gastos no contemplados y autorizados por el fideicomitente según la etapa del proceso en la que se encontraba el contrato fiduciario; también dio a conocer información reservada acerca de la contabilidad del patrimonio autónomo, sin autorización del fideicomitente y beneficiario.

El contrato fiduciario establecía de manera clara que el carácter de beneficiario de dicho contrato con la facultad de tomar decisiones y deliberaciones era adquirido por los partícipes una vez se terminara la fase de construcción e iniciara la fase de operación del proyecto, tal y como se establece a su vez en los antecedentes 1.6 del contrato de vinculación y en la cláusula primera del mismo.

La calidad de partícipe se definió en los siguientes términos: 1.6. *PARTICIPES: personas naturales o jurídicas que hayan suscrito CONTRATO DE VINCULACION, con el fin de obtener, a) durante FASE PREVIA de la ETAPA DE DESARROLLO, el derecho a instruir a ACCION con respecto a la forma en que deben ser invertidos los recursos por ellos aportados, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del presente contrato o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de los recursos; b) durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, derechos en el fideicomiso equivalentes a los partes que hayan realizado...*

La participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establezca en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectiva cuando el FIDEICOMIENTE haya entregado el PROYECTO al OPERADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el presente contrato, momento a partir del cual tendrán derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL (...)

Es por lo anterior que delimitados los derechos de los partícipes vemos como la sociedad Acción Fiduciaria convocó asambleas de quienes no gozaban con la calidad de beneficiario y llevó a cabo instrucciones emanadas de los partícipes del proyecto contrariando lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

Por lo anteriormente expuesto, solicito señor Juez se sirva de aceptar la excepción propuesta.

3.5. INEXISTENCIA DE DAÑO (Y DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE)

En el presente proceso los demandantes aducen el daño sufrido por ellos representado en sus aportes, los cuales a la fecha dicen no haber recibido como consecuencia de la imposibilidad de la realización del objeto contractual. Al respecto es necesario hacer algunas precisiones:

En primer lugar, no estamos en presencia de un contrato de ejecución instantánea, en el cual una vez llegada la condición resolutoria, las prestaciones se devuelven a su estado anterior, nos encontramos, en cambio, en presencia de un contrato de tracto sucesivo en el que debido a su cumplimiento las prestaciones se realizan en distintos momentos y por la complejidad del mismo, al cesar sus efectos solo pueden estos terminarse hacia al futuro. Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“por la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para el futuro, mas quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió

nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan.

*He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, ejecutorios, por oposición a ejecutados, cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o paulatinas. **No así la resolución judicial. Por esta el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento; (...) se borra; ‘se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada (...). La resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación únicamente produce el primer resultado’ (...)***

De lo anterior se desprende la imposibilidad de volver las prestaciones a su estado anterior porque los efectos del contrato que termina, son EXNUNC. Los aportes dados en sumas líquidas de dinero fueron invertidos sobre los bienes del patrimonio autónomo, los cuales en ningún momento han sido desconocidos por las partes del contrato.

De otra parte, el contrato de vinculación establece lo siguiente:

En el antecedente No. 1.6 literal b: “durante la fase de construcción, tendrán derecho en el fideicomiso equivalentes a los aportes que haya realizado...”

Del mismo modo en la cláusula décima primera dice lo siguiente: **“TERMINACION UNILATERAL. Si EL (LOS) PARTICIPES solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados antes de la entrega del proyecto, ACCIÓN devolverá los recursos con los eventuales rendimientos generados mediante cheque girado a EL (LOS) PARTICIPES con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de Acción de la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido como sanción en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos financieros y la comisión de la administración de la fiduciaria. Lo anterior se realizará siempre que hayan recursos líquidos en el fideicomiso, en caso contrario EL (LOS) PARTICIPES deberán esperar que se vincule un tercero, que adquiera el (los) derechos establecidos en la primera parte del**

presente contrato.

De lo anterior se infiere que no existe un daño representado en la no entrega de los dineros aportados, más si se tiene en cuenta que los mismos representaban una inversión de cada uno de los partícipes que haría parte de la construcción del proyecto inmobiliario y los cuales fueron efectivamente utilizados para el mismo, es decir, las sumas de dineros efectivamente entregadas a la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, fueron empleadas en la construcción del proyecto, y por esta razón dichas sumas de dinero, actualmente no se encuentran en dinero líquido sino materializadas en la parte que se logró construir. En ningún momento la sociedad demandada ha pretendido desconocer los derechos que poseen los demandantes dentro del patrimonio autónomo, es más la intención del fideicomitente apunta a liquidar el contrato y que sea el obligado a atender el pasivo, quien realice la devolución del aporte y este no es más que el patrimonio autónomo Park 98.

Tal y como se establece el contrato, los demandantes no cuentan con un derecho de crédito directo frente a la sociedad Constructora Sinco Ltda., como si lo tienen frente al patrimonio autónomo constituido, por lo que el encargado de solventar el pasivo no es otro sino éste. Pagos que pretenden hacerse, entre otras alternativas, con la venta de los inmuebles afectos al patrimonio autónomo.

Por lo anterior señor Juez, solicito se sirva aceptar la excepción propuesta.

3.6. GENERICA

Sírvase señor Juez, reconocer cualquier otra excepción que resulte probada durante el transcurso del proceso.

IV. PRUEBAS

4.1. DOCUMENTALES

1. Copia simple documento P98 – 104 del 31 de Agosto de 2016, mediante el cual se envía reporte de legalización de anticipos.

2. Copia simple del documento P98 – 113 del 22 de Agosto de 2017, mediante el cual se solicita avances sobre temas pendientes a cargo de Acción Fiduciaria S.A.
3. Copia simple del documento P98 – 116 del 20 de Septiembre de 2017, mediante el cual se solicita reunión para tratar temas pendientes.
4. Copia simple del documento P98 – 118 del 12 de Octubre de 2017, dirigida a Presidente de Acción Sociedad Fiduciaria en la que se solicita una reunión.
5. Copia simple del documento P98 – 122 del 18 de Diciembre de 2017, mediante el cual se da Respuesta a Comunicaciones de Acción Fiduciaria S.A. de meses de Noviembre y Diciembre sobre temas tratados en reunión del 27 de Octubre de 2017.
6. Copia simple del documento P98 – 125 del 25 de Enero de 2018, mediante el cual se envía reporte de legalización de anticipos.
7. Copia simple del documento P98 – 130 del 5 de Marzo de 2018, mediante el cual se da Respuesta a Acción Fiduciaria S.A. sobre opción presentada para pago de dineros a participes.
8. Copia simple del documento P98 – 132 del 27 de Marzo de 2018.
9. Copia simple del documento P98 – 133 del 27 de Abril de 2018.
10. Copia simple del documento P98 – 142 de 10 de Julio de 2018, mediante el cual se da respuesta a Acción Fiduciaria S.A. acerca de legalización de anticipos.
11. Copia simple del documento P98 – 109 del 22 de Febrero de 2017.
12. Copia simple del documento P98 – 111 del 02 de Agosto de 2017.
13. Copia simple del documento P98 - 127 del 20 de Febrero de 2018.
14. Copia simple del documento P98 – 145 del 24 de Agosto de 2018.
15. Copia simple del documento P98 – 151 del 29 de Enero de 2019.
16. Copia simple del documento P98 – 161 del 12 de Agosto de 2019.
17. Copia simple del documento P98 – 174 del 19 de Febrero de 2020.
18. Copia simple del documento P98 – 178 del 14 de Agosto de 2020.

4.2. TESTIMONIALES

Solicito señora Juez, se sirva citar a las personas que a continuación referencio:

1. A la señora María Fernanda Carrillo, quien podrá ser citada en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65, para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
2. Al señor Felipe Gutiérrez quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
3. Al señor Pablo Aranguren quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga acerca de su conocimiento respecto de las reuniones y acercamientos realizados con partícipes respecto del contrato de fiducia, las cuestiones que lo rodearon y demás hechos que le consten acerca del mencionado contrato y de los contratos de vinculación celebrados.
4. Al señor Juan Antonio Montoya, quien podrá ser citado en la dirección física: CALLE 85 NO. 9 – 65 para que deponga de aquello que le conste acerca de las negociaciones entre las partes del contrato de fiducia, y los contratos de vinculación, así como sobre los hechos y circunstancias que rodearon dicho convenio.
5. Al señor Antonio José Restrepo , identificado con cédula de ciudadanía No. 79'332.233, quien podrá ser citado en la dirección física: calle 93ª # 14-17 oficina 511. Para que deponga acerca de sus conocimientos sobre las negociaciones, hechos y circunstancias que rodearon el contrato fiduciario y los contratos de vinculación.

4.3. INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señora Juez decretar el interrogatorio de la parte demandante, para que deponga sobre los hechos susceptibles de confesión, la cual se evacuará en audiencia conforme a los lineamientos de la ley procesal.

V. ANEXOS

Poder para actuar, certificado de existencia y representación legal de la sociedad Constructora Sinco Ltda., expedido por cámara de Comercio de Bogotá y todas aquellas relacionadas en el acápite de pruebas.

VI. NOTIFICACIONES.

La parte demandada las recibirá en la dirección anotada en la demanda, y en el email mimoreno@constructorasinco.com

La suscrita las recibirá en la Carrera 11 B No 96-03 of.204 de esta ciudad y en el email daniela.manriquep5@gmail.com inscrito ante el Consejo Superior de la Judicatura.

Atentamente,



DANIELA MANRIQUE PEÑUELA
C.C. 1.016.076.582 de Bogotá
T.P. 311.653 del C.S. de la J.

ACCION FIDUCIARIA S.A.
LEGALIZACION DE ANTICIPOS FIDEICOMISO FA - HOTEL PARK 98

Bogotá, D.C, Agosto 31 de 2016

P98 - 104

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. Dra. María Fernanda Carrillo
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Con relación a sus comunicaciones de los días 22 y 25 de Julio de 2016, mediante la cual solicitan la legalización de anticipos y de acuerdo a la reunión sostenida el día de hoy, estoy enviando el reporte de legalización de anticipos Fideicomiso FA – HOTEL PARK 98.

Atentamente,



SEP 1'16 #1050

Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Nury del Rosario Forero H.
Interventor

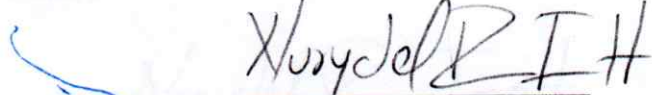
Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

ACCION FIDUCIARIA S.A.
LEGALIZACIÓN DE ANTICIPOS FIDEICOMISO FA- HOTEL PARK 98

Fecha de corte del reporte: Agosto 31 de 2016

CUENTA PUC	NOMBRE CUENTA PUC	SALDO ANTERIOR	REPORTE DEL MES	VALOR ACUMULADO
71715	TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	1.667.117.718,00	1.667.117.718,00
7171501	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	-	54.787.856,00	54.787.856,00
7171502	COSTOS DIRECTOS CIMENTACION	-	1.329.596.957,00	1.329.596.957,00
7171503	COSTOS DIRECTOS DESAGUES	-	-	-
7171504	COSTOS DIRECTOS MAMPOSTERIA	-	-	-
7171505	COSTOS DIRECTOS ESTRUCTURA	-	-	-
7171506	COSTOS DIRECTOS CUBIERTA	-	-	-
7171507	COSTOS DIRECTOS PAÑETE Y ENCHAPADOS	-	-	-
7171508	COSTOS DIRECTOS BASES Y PISOS	-	-	-
7171509	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ELECTRICAS	-	-	-
7171510	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES HIDRAULICAS	-	-	-
7171511	COSTOS DIRECTOS APARATOS Y ACCESORIOS SANITARIOS	-	-	-
7171512	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE METAL	-	-	-
7171513	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE MADERA	-	-	-
7171514	COSTOS DIRECTOS PINTURA	-	-	-
7171515	COSTOS DIRECTOS VIDRIOS Y ESPEJOS	-	-	-
7171516	COSTOS DIRECTOS CERRAJERIAS	-	-	-
7171517	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ESPECIALES	-	-	-
	COSTOS DIRECTOS PERSONAL ADMINISTRACION DE OBRA		61.953.390,00	61.953.390,00
	COSTOS DIRECTOS CELADURIA Y VIGILANCIA		62.805.445,00	62.805.445,00
	COSTOS DIRECTOS SERVICIOS PUBLICOS		2.758.130,00	2.758.130,00
7171550	COSTOS INDIRECTOS PLANOS	-	-	-
7171551	COSTOS INDIRECTOS LICENCIA DE CONSTRUCCION	-	30.000.000,00	30.000.000,00
7171552	OTROS COSTOS DIRECTOS (PMT)	-	2.879.894,00	2.879.894,00
7171553	COSTOS INDIRECTOS HONORARIOS ASESORIA HOTELERA	-	6.500.000,00	-
7171554	COSTOS INDIRECTOS IMPUESTO PREDIAL	-	63.446.776,00	63.446.776,00
7171555	COSTOS INDIRECTOS POLIZA SEGURO TODO RIESGO	-	28.254.642,00	28.254.642,00
7171556	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	-	24.134.628,00	24.134.628,00
7171557	COSTOS INDIRECTOS COMISION FIDUCIARIA	-	-	-
7171558	COSTOS INDIRECTOS DOTACION	-	-	-
7171591	COSTOS FINANCIEROS INTERESES	-	-	-
7171592	COSTOS FINANCIEROS CORRECCION MONETARIA	-	-	-
7171593	COSTOS FINANCIEROS COMISIONES	-	-	-
7171596	COSTO INMUEBLE TERRENOS	-	-	-


Firma Fideicomitente


Firma Interventor

ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 85
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

SEP 1'16 AM 10:50

Bogotá, D.C, Agosto 22 de 2017

P98 – 113

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. María Fernanda Carrillo
Ciudad

AUG 23 '17 PM 2:08

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98


ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 93
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

Respetados señores:

Con relación a los temas tratados en nuestras últimas reuniones estamos pendientes de que se nos informe el avance de las gestiones que quedaron a cargo de Acción Fiduciaria.

Consideramos oportuno y pertinente llevar a cabo una nueva reunión para profundizar en los asuntos tratados y estudiar alternativas de solución.

De igual manera queremos informarles que seguimos en contacto con los dos grupos que han manifestado interés en el proyecto Park98, en los últimos meses y con la expectativa de poder concretar una propuesta, para lo cual es indispensable sostener una nueva reunión con la fiduciaria para ponerlos al tanto de este asunto.

Para tal fin proponemos que dicha reunión se realice en sus oficinas la semana del 28 de Agosto al 1 de Septiembre, en día y hora a convenir.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.



Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente



Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C., Septiembre 20 de 2017

P98 – 116

Señores

ACCION FIDUCIARIA

Dra. MARIA FERNANDA CARRILLO

Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

El pasado 22 de Agosto de 2017 solicitamos por escrito reunión para tratar temas pendientes del Fideicomiso Hotel Park98.

Posteriormente y con fecha 13 de Septiembre de 2017 solicitamos nuevamente una reunión en el mismo sentido.

Con sorpresa y preocupación vemos que casi un mes después de haber solicitado la reunión, esta no se ha siquiera programado por disponibilidad de agenda de funcionarios de Acción Fiduciaria, tal como lo informo el señor Nelson Pedreros telefónicamente a la secretaria del Dr Antonio José Restrepo.

Queremos también recordarles que a finales de Julio de 2017 mediante llamada telefónica a la Dra. María Fernanda Carrillo, la cual fue transferida al señor Nelson Pedreros, solicitamos una reunión para presentar un posible inversionista para el proyecto, pero tampoco fue posible concretar dicha reunión.

Por lo tanto nuevamente solicitamos una reunión para tratar temas no solamente relacionados con la gestión comercial del Fideicomiso sino también los asuntos pendientes que están a cargo de la Fiduciaria y sobre los cuales nos hemos manifestado por escrito en varias comunicaciones anteriores.

SEP 20 '17 14:21

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.


Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente


ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 83
Recibido para
significa aceptación
de su contenido


Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C., Octubre 12 de 2017

P98 - 118

Doctor
JUAN ANTONIO MONTOYA
Presidente ACCION FIDUCIARIA
La Ciudad

ACCION
FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 33
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

OCT 18 '17 9:05

Respetados señores:

Con relación al fideicomiso de la referencia, de la manera más respetuosa le solicitamos una reunión con usted para tratar diferentes asuntos respecto al citado fideicomiso, y con el fin de primero, aclarar y puntualizar varios puntos pendientes que no se han podido resolver hasta la fecha y segundo, actualizar a la Fiduciaria y a usted sobre las opciones que se vienen trabajando para lograr la devolución de los dineros a los partícipes.

Con respecto al primer punto queremos manifestarle que existen varios puntos que deben ser atendidos, tales como temas contables del fideicomiso, la irregular citación y desarrollo de una supuesta asamblea de beneficiarios en contra de lo que dice el contrato fiduciario, el no registro de aportes de un partícipe, el no registro de cesiones de participación de algunos partícipes, pagos realizados por la Fiduciaria sin autorización de los fideicomitentes, la reiterada negativa de la Fiduciaria en otorgar un poder a un abogado presentado por los fideicomitentes para atender una reclamación de impuestos que se vence el próximo mes, entre otros puntos.

Con relación al segundo punto, y sobre el cual se ha venido trabajando de manera intensiva para encontrar la manera de devolver los dineros a los partícipes, se han sostenido reuniones con la Fiduciaria, pero es necesario establecer unos canales de comunicación claros y eficientes para poder avanzar en este asunto.

En las últimas semanas la Fiduciaria, a través de un señor Pedreros, nos ha enviado algunas comunicaciones en respuesta a varias solicitudes que hemos presentado, sin que ninguna de las respuestas de la Fiduciaria conduzca a una solución efectiva de los asuntos pendientes.

La Fiduciaria, a través de las comunicaciones antes referidas, pretende que un inversionista simplemente presente una oferta de compra de los activos del

fideicomiso o de inversión conjunta con los fideicomitentes en un nuevo proyecto reestructurado que permita la devolución de los dineros a los partícipes, sin tener siquiera la oportunidad de reunirse previamente con la Fiduciaria, tal como lo han propuesto algunos inversionistas, y así se lo hemos hecho saber a la Fiduciaria y ante lo cual la Fiduciaria se ha negado inexplicablemente.

En todos los asuntos antes relacionados ha venido trabajando y participando activamente nuestro asesor el Doctor Antonio José Restrepo Lince, profesional de toda nuestra confianza, quien hasta hace unas semanas conjuntamente con los fideicomitentes estuvimos tratando infructuosamente de concertar una reunión con funcionarios de la Fiduciaria, la cual no se llevó a cabo por falta de disponibilidad de tiempo en sus agendas.

Queremos ratificarle a usted señor Presidente de ACCION Fiduciaria que nuestra prioridad es encontrar la manera de devolverle los dineros a los partícipes del Fideicomiso, para lo cual se debe trabajar en equipo entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria, aspecto que hasta la fecha ha resultado de extrema dificultad.

Quedamos a la espera de sus instrucciones, con la confianza de poder llevar a cabo con usted la reunión solicitada, a la mayor brevedad posible.

Cordialmente,

Constructora Sinco
Fideicomitente


Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal


Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C, Diciembre 18 de 2017

P98 – 122

Señores

ACCION FIDUCIARIA

Atn. María Fernanda Carrillo

Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Con relación a sus oficios No. 20171107-400-375894-1, 20171107-400-375894-1 y 20171218-400-385464-1 de fechas 02 y 03 de Noviembre y 15 de Diciembre de 2017, las cuales hacen referencia a los temas tratados en reunión sostenida el 27 de Octubre pasado, les manifestamos lo siguiente:

1. SOBRE LA REUNION SOSTENIDA Y EL CONTENIDO DE LOS OFICIOS DE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA.

Omite la Fiduciaria en su comunicación que el asunto más importante y relevante tratado en las reuniones sostenidas con el Dr. Juan Antonio Montoya, Presidente de la Fiduciaria, es el relacionado a la ratificación que los dineros de los partícipes son un pasivo del Fideicomiso, tal y como se encuentran registrados, y que como tal serán devueltos y pagados en las mejores condiciones posibles.

Resulta sorpresivo que la Fiduciaria siga insistiendo en pretender que los actuales Fideicomitentes del Fideicomiso aporten documentos y ejerzan acciones sobre ciertos temas que están por fuera de su alcance y cuya situación es del pleno conocimiento de la Fiduciaria.

A continuación presentamos nuestros comentarios a los puntos expuestos por la Fiduciaria en su comunicación, reiterando que muchos de ellos ya hacen parte de comunicaciones anteriores enviadas a ustedes y que requieren un tratamiento diferente al que pretende darle la Fiduciaria y que evidentemente no pueden tratarse a través de este tipo de comunicaciones que han resultado ineficientes e improductivas.

ACCION
FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 85
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

DEC 22 17 PM 1:43

9

2. SOBRE LOS PUNTOS "A CARGO DE LOS FIDEICOMITENTES"

2.1 Reunión asuntos contables y temas pendientes

Proponemos que esta reunión se realice el día 22 de Enero de 2018, a las 11:00 AM en las oficinas de Acción Fiduciaria.

2.2 Legalización aporte Gerardo Castrillón.

Ante todo queremos recordarles que los dineros aportados por el Sr. Castrillón fueron recibidos por Luis F. Correa Asociados y consideramos que la legalización que nos solicitan se debió realizar por parte de dicha empresa, de la misma forma como fueron recibidos los dineros de otros partícipes vinculados al Fideicomiso y cuya legalización fue aprobada e implementada por Acción Fiduciaria y cuyo monto ascendió a la suma de \$789.000.000.

No obstante lo anterior, y en aras de resolver la situación de los dineros aportados por el señor Castrillón, enviamos oficio el 12 de Mayo de 2016, al cual los remitimos.

Por lo anterior y con el fin de acordar un procedimiento para resolver de manera definitiva este asunto, sugerimos que este tema sea tratado en nuestra reunión sobre los asuntos contables y temas pendientes.

2.3 Actualización de Información de Fideicomitentes.

Mediante comunicación separada enviaremos la información respectiva.

2.4 Actualización de Tarjeta de Firmas.

Mediante comunicación P98-108 del 31 de Octubre de 2016 enviada a Acción Fiduciaria, se envió Tarjeta de Firmas diligenciada de acuerdo a las instrucciones recibidas.

2.5 Legalización de anticipos

No es entendible esta solicitud puesto que mediante comunicación P98-104 del día 01 de Septiembre de 2016, se remitió el formato respectivo de legalización de anticipos, aclarando que dicho formato contiene las mismas firmas que quedaron debidamente legalizadas.

2.6 Cesión de los señores Angueyra y Althviz.

No es entendible que habiendo radicado ante ustedes las notificaciones sobre las cesiones correspondientes en original y los contratos de cesión en copia el día 23 de Diciembre de 2016, Acción Fiduciaria decida devolvernos

los documentos el pasado 3 de Noviembre sin trámite alguno, es decir casi once (11) meses después, argumentando que no cumple con las condiciones requeridas, las cuales nunca conocimos con anterioridad.

Queremos aclarar que lo solicitado por Acción en esta oportunidad no es posible de cumplir, puesto que el cesionario Juan Esteban Piñeros solo cuenta con un ejemplar en original de dichos contratos, al igual que los señores Angueyra y Althviz y a lo sumo podría enviar una copia autenticada de los mismos.

3. SOBRE LOS PUNTOS A CARGO DE ACCION

3.1 Sobre la minuta enviada por Acción para el trámite de las cesiones

Al respecto hacemos las siguientes observaciones al clausulado:

No es aceptable que en la minuta enviada por Accion se le dé el tratamiento de Partícipe-Beneficiario a los Partícipes, toda vez que bajo los términos del contrato está claramente estipulado las personas que ostentan la posición de Fideicomitentes, Beneficiarios y Partícipes y los tiempos y oportunidades en que éstas se establecen.

Sugerimos que en la reunión sobre temas pendientes se aborde este tema.

3.2 Sobre las cesiones de los señores Miguel Angueyra y Sergio Althviz

Sobre este asunto ya nos hemos manifestado en el numeral anterior y queda pendiente a cargo de Acción definir la manera de proceder para el registro de las cesiones referidas.

3.3 Estrategia para presentación de ofertas a los partícipes sobre el pago del pasivo a favor de ellos.

Estamos pendientes de este asunto, pero entendemos que se deberán llevar a cabo reuniones para concretar las posibles opciones.

3.4 Otros asuntos.

Queda aún a cargo de Acción resolver inquietudes sobre el informe de gestión y estados Financieros con corte a 31 de Diciembre de 2015 enviados por la Fiduciaria, de acuerdo a nuestras comunicaciones radicadas en sus oficinas con fecha 01 de Agosto de 2016, 17 de Agosto de 2016, P98 – 106 del 14 de Septiembre de 2016 y P98 – 112 de 18 de Agosto de 2017.

Derivado de lo anterior hemos manifestado en varias comunicaciones que los informes financieros con corte a 30 de Junio de 2016, 31 de Diciembre

de 2016 y 30 de Junio de 2017 no tienen la aprobación de los Fideicomitentes hasta no tener resueltas las inquietudes de los informes con corte a 31 de Diciembre de 2015.

Esperamos que en la reunión propuesta se pueda avanzar en este tema.

Quedamos entonces pendientes de la confirmación de la reunión propuesta para tratar los asuntos contables y los demás temas pendientes.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.



Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente



Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C, Enero 25 de 2018

P98 - 125

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. Dra. María Fernanda Carrillo
Ciudad

JAN 30 '18 9:37

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98


ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 85
Recibido para estudio
no significa aceptacion
de su contenido

Respetados señores:

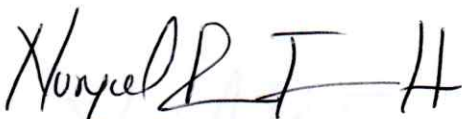
Con relación a lo acordado en reunión del pasado 24 de enero de 2018 y al contenido de su correo electrónico recibido el mismo día, estamos enviando nuevamente el reporte de legalización de anticipos del Fideicomiso FA – HOTEL PARK 98.

Sin otro en particular,

Cordialmente,

CONSTRUCTORA SINCO LTDA.

Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Constructora Sinco


Nury Del Rosario Forero Hurtado
Interventor

Anexo: Formato Legalización de Anticipos

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

ACCION FIDUCIARIA S.A.
LEGALIZACIÓN DE ANTICIPOS FIDEICOMISO FA- HOTEL PARK 98

Fecha de corte del reporte: Enero 25 de 2018

CUENTA PUC	NOMBRE CUENTA PUC	SALDO ANTERIOR	REPORTE DEL MES	VALOR ACUMULADO
71715	TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	1.667.117.718,00	1.667.117.718,00
7171501	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	-	54.787.856,00	54.787.856,00
7171502	COSTOS DIRECTOS CIMENTACION	-	1.329.596.957,00	1.329.596.957,00
7171503	COSTOS DIRECTOS DESAGUES	-	-	-
7171504	COSTOS DIRECTOS MAMPOSTERIA	-	-	-
7171505	COSTOS DIRECTOS ESTRUCTURA	-	-	-
7171506	COSTOS DIRECTOS CUBIERTA	-	-	-
7171507	COSTOS DIRECTOS PAÑETE Y ENCHAPADOS	-	-	-
7171508	COSTOS DIRECTOS BASES Y PISOS	-	-	-
7171509	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ELECTRICAS	-	-	-
7171510	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES HIDRAULICAS	-	-	-
7171511	COSTOS DIRECTOS APARATOS Y ACCESORIOS SANITARIOS	-	-	-
7171512	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE METAL	-	-	-
7171513	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE MADERA	-	-	-
7171514	COSTOS DIRECTOS PINTURA	-	-	-
7171515	COSTOS DIRECTOS VIDRIOS Y ESPEJOS	-	-	-
7171516	COSTOS DIRECTOS CERRAJERIAS	-	-	-
7171517	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ESPECIALES	-	-	-
	COSTOS DIRECTOS PERSONAL ADMINISTRACION DE OBRA	-	61.953.390,00	61.953.390,00
	COSTOS DIRECTOS CELADURIA Y VIGILANCIA	-	62.805.445,00	62.805.445,00
	COSTOS DIRECTOS SERVICIOS PUBLICOS	-	2.758.130,00	2.758.130,00
7171550	COSTOS INDIRECTOS PLANOS	-	-	-
7171551	COSTOS INDIRECTOS LICENCIA DE CONSTRUCCION	-	30.000.000,00	30.000.000,00
7171552	OTROS COSTOS DIRECTOS (PMT)	-	2.879.894,00	2.879.894,00
7171553	COSTOS INDIRECTOS HONORARIOS ASESORIA HOTELERA	-	6.500.000,00	6.500.000,00
7171554	COSTOS INDIRECTOS IMPUESTO PREDIAL	-	63.446.776,00	63.446.776,00
7171555	COSTOS INDIRECTOS POLIZA SEGURO TODO RIESGO	-	28.254.642,00	28.254.642,00
7171556	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	-	24.134.628,00	24.134.628,00
7171557	COSTOS INDIRECTOS COMISION FIDUCIARIA	-	-	-
7171558	COSTOS INDIRECTOS DOTACION	-	-	-
7171591	COSTOS FINANCIEROS INTERESES	-	-	-
7171592	COSTOS FINANCIEROS CORRECCION MONETARIA	-	-	-
7171593	COSTOS FINANCIEROS COMISIONES	-	-	-
7171596	COSTO INMUEBLE TERRENOS	-	-	-

CONSTRUCTORA SINCO LTDA.

Firma Fideicomitente

Xhoyel RTH

Firma Interventor

ACCION FIDUCIARIA S.A.
LEGALIZACIÓN DE ANTICIPOS FIDEICOMISO FA- HOTEL PARK 98

Fecha de corte del reporte: Enero 25 de 2018

CUENTA PUC	NOMBRE CUENTA PUC	SALDO ANTERIOR	REPORTE DEL MES	VALOR ACUMULADO
71715	TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO	-	1.667.117.718,00	1.667.117.718,00
7171501	COSTOS DIRECTOS PRELIMINARES	-	54.787.856,00	54.787.856,00
7171502	COSTOS DIRECTOS CIMENTACION	-	1.329.596.957,00	1.329.596.957,00
7171503	COSTOS DIRECTOS DESAGUES	-	-	-
7171504	COSTOS DIRECTOS MAMPOSTERIA	-	-	-
7171505	COSTOS DIRECTOS ESTRUCTURA	-	-	-
7171506	COSTOS DIRECTOS CUBIERTA	-	-	-
7171507	COSTOS DIRECTOS PAÑETE Y ENCHAPADOS	-	-	-
7171508	COSTOS DIRECTOS BASES Y PISOS	-	-	-
7171509	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ELECTRICAS	-	-	-
7171510	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES HIDRAULICAS	-	-	-
7171511	COSTOS DIRECTOS APARATOS Y ACCESORIOS SANITARIOS	-	-	-
7171512	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE METAL	-	-	-
7171513	COSTOS DIRECTOS CARPINTERIA DE MADERA	-	-	-
7171514	COSTOS DIRECTOS PINTURA	-	-	-
7171515	COSTOS DIRECTOS VIDRIOS Y ESPEJOS	-	-	-
7171516	COSTOS DIRECTOS CERRAJERIAS	-	-	-
7171517	COSTOS DIRECTOS INSTALACIONES ESPECIALES	-	-	-
	COSTOS DIRECTOS PERSONAL ADMINISTRACION DE OBRA	-	61.953.390,00	61.953.390,00
	COSTOS DIRECTOS CELADURIA Y VIGILANCIA	-	62.805.445,00	62.805.445,00
	COSTOS DIRECTOS SERVICIOS PUBLICOS	-	2.758.130,00	2.758.130,00
7171550	COSTOS INDIRECTOS PLANOS	-	-	-
7171551	COSTOS INDIRECTOS LICENCIA DE CONSTRUCCION	-	30.000.000,00	30.000.000,00
7171552	OTROS COSTOS DIRECTOS (PMT)	-	2.879.894,00	2.879.894,00
7171553	COSTOS INDIRECTOS HONORARIOS ASESORIA HOTELERA	-	6.500.000,00	6.500.000,00
7171554	COSTOS INDIRECTOS IMPUESTO PREDIAL	-	63.446.776,00	63.446.776,00
7171555	COSTOS INDIRECTOS POLIZA SEGURO TODO RIESGO	-	28.254.642,00	28.254.642,00
7171556	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	-	24.134.628,00	24.134.628,00
7171557	COSTOS INDIRECTOS COMISION FIDUCIARIA	-	-	-
7171558	COSTOS INDIRECTOS DOTACION	-	-	-
7171591	COSTOS FINANCIEROS INTERESES	-	-	-
7171592	COSTOS FINANCIEROS CORRECCION MONETARIA	-	-	-
7171593	COSTOS FINANCIEROS COMISIONES	-	-	-
7171596	COSTO INMUEBLE TERRENOS	-	-	-

CONSTRUCTORA SINCO LTDA.

Firma Fideicomitente

Xhoyel RTH

Firma Interventor

Bogotá, D.C, Marzo 5 de 2018

P98 – 130

Señores

ACCION FIDUCIARIA

Atn. María Fernanda Carrillo

Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Con relación a la segunda parte de su comunicación No. 20180226-400-401076-1 recibida el pasado 27 de Febrero de 2018 bajo el título en negrilla:

" Respecto a las opciones presentadas para realizar el pago de dinero a los partícipes del Fideicomiso", presentamos los siguientes comentarios y observaciones:

1. En repetidas oportunidades se le has informado a la Fiduciaria que se han mantenido y en la actualidad se mantienen conversaciones con diferentes grupos de inversionistas con el fin de estructurar un nuevo proyecto, de manera tal que con los dineros aportados por los nuevos inversionistas se logre pagar el pasivo que el fideicomiso tiene con los partícipes.

En ese orden de ideas, el "documento de trabajo" entregado no pretende ser una propuesta específica presentada por un inversionista en particular, sino que se trata de un esquema propuesto sobre el cual, de resultar viable su implementación por parte de la Fiduciaria, se estructurarán las propuestas que resulten.

Sobre este tema hemos sido reiterativos en que el documento presentado contiene esquemas propuestos para el pago de pasivos y no a propuestas específicas de su pago. Son dos cosas diferentes, haciendo claridad que para que las propuestas específicas se puedan presentar se debe primero viabilizar la eventual implementación de alguno de los esquemas, o los dos de manera conjunta.

Esto mismo fue planteado en la reunión informativa de partícipes y la Fiduciaria manifestó que estaba estudiando el documento entregado, sin haber manifestado como ahora lo hace la necesidad de aportar más información.

Por lo anterior no se entiende la terquedad de la Fiduciaria en pretender que lo presentado se constituya en una propuesta específica, cuando el propósito que se busca es otro y es independiente del nombre o naturaleza de los inversionistas.

En consecuencia y para dar respuesta a su solicitud, no presentaremos en este momento de manera específica propuesta alguna ni suministraremos la hoja de ruta, por cuanto la Fiduciaria debe primero dar su concepto sobre los esquemas presentados, tal y como quedó comprometida ante la Junta informativa de partícipes.

2. Con relación al párrafo tercero de esta parte de su comunicación, parecería que fuera un triste "copy-paste" de otra comunicación pues es totalmente inentendible y ante lo cual nos abstenemos de expresar nuestra opinión y nos limitamos a reiterar lo ya expuesto en esta comunicación.

3. Se contradice la Fiduciaria al manifestar que "..... está dispuesta a trabajar mancomunadamente en la liquidación del Fideicomiso.....", pero el contenido de la comunicación de la Fiduciaria a la cual le estamos dando respuesta en esta oportunidad refleja todo lo contrario, pues está poniendo condiciones que en este momento no tienen sentido y que se constituyen en obstáculos para poder avanzar.

Lo único que se está solicitando en este momento es que la Fiduciaria se manifieste sobre unos posibles esquemas para el pago de los pasivos.

De hecho, reiteramos una vez más, que los asistentes a la Junta de Partícipes instaron a la Fiduciaria para decir cuando daría su opinión sobre los esquemas propuestos.

Cualquier tipo de inversionista tiene el derecho de conocer cuáles son las condiciones bajo las cuales realizaría un aporte a un nuevo proyecto, de manera tal que estas sean seguras para sus intereses.

4. Queremos aprovechar para expresar que al final de la reunión de partícipes varios de ellos manifestaron su interés en profundizar en otras opciones de pago, entre ellas la opción de recibir inmuebles como pago del pasivo a su favor, y nos solicitaron sostener reuniones para tal fin.

Lo anterior dentro de la total independencia y autonomía que cada partícipe tiene para tomar decisiones y evolucionar con el pasivo a su favor dentro del Fideicomiso.

Por lo anterior reiteramos nuestra solicitud para que la Fiduciaria se manifieste sobre las Opciones 1 y 2 presentadas para poder avanzar en este proceso.

Por lo tanto le solicitamos a la Fiduciaria una vez más, y a la mayor brevedad posible, una reunión para conocer su opinión y comentarios al "documento de trabajo" presentado.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.



Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente



Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

c.c. Dr. Antonio José Restrepo Lince

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 – 2180173

Bogotá, D.C, Marzo 27 de 2018

P98 - 132

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. María Fernanda Carrillo
Ciudad

ACCION
FIDUCIARIA
PERCEPCION CALLE 85
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Por medio de la presente reiteramos lo solicitado en comunicación P98-130, en el sentido de la pertinencia y obligación que tiene la Fiduciaria para manifestarse sobre el documento presentado por los Fideicomitentes y relacionado con las opciones presentadas para el pago de dinero a los partícipes del Fideicomiso.

Este asunto fue planteado en la reunión informativa de partícipes y la Fiduciaria manifestó que estaba estudiando el documento entregado y que se manifestaría al respecto a mediados del mes de Marzo, hecho que a la fecha no ha sucedido.

Reiteramos que cualquier tipo de inversionista tiene el derecho de conocer cuáles son las condiciones bajo las cuales realizaría un aporte a un nuevo proyecto, de manera tal que estas sean seguras para sus intereses.

Estamos a la espera que la Fiduciaria se manifieste a este respecto para continuar nuestra gestión orientada a estructurar una propuesta atractiva para el pago a los partícipes, dentro de la total independencia y autonomía que cada partícipe tiene para tomar decisiones y evolucionar con el pasivo a su favor dentro del Fideicomiso.

Por lo tanto le solicitamos a la Fiduciaria una vez más, y a la mayor brevedad posible, una reunión para conocer su opinión y comentarios al "documento de trabajo" presentado.

Atentamente,

Construtora Sinco Ltda.

Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente

Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

c.c. Dr. Antonio José Restrepo Lince

Calle 93 A No. 14 - 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C, Abril 27 de 2018

P98 – 133

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. María Fernanda Carrillo
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

APR 27 18 11:14
ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 65
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

Respetados señores:

Mediante comunicaciones P98-130 y P98-132, hemos insistido en la necesidad que la Fiduciaria se manifieste sobre el documento presentado por los Fideicomitentes, relacionado con las opciones presentadas para el pago de dinero a los partícipes del Fideicomiso.

En días pasados y ante el total silencio de la Fiduciaria, procedimos a establecer contacto telefónico con la señora María Fernanda Carrillo para insistir una vez más en la pertinencia y obligación que tiene la Fiduciaria de manifestarse sobre el documento presentado.

Habiéndose convenido una reunión para tratar este tema para el pasado día viernes 20 de Abril a las 11:00 am, y reconociendo que por problemas de tráfico nos presentamos en las oficinas de la Fiduciaria unos minutos tarde, estuvimos esperando por más de 45 minutos a ser atendidos.

A las 12:05 pm decidimos retirarnos de las oficinas de la Fiduciaria, no sin antes avisar en la recepción, y en ese momento fuimos informados que no era posible ser atendidos.

Ha pasado una semana desde el hecho narrado, sin que la Fiduciaria se haya manifestado al respecto habiendo sido la señora María Fernanda Carrillo la que se vió imposibilitada en atendernos.

Por lo anterior, nuevamente insistimos para que la Fiduciaria se manifieste por escrito, toda vez que fue imposible desarrollar la reunión planeada para tal fin.

Queremos recordarles que este asunto fue planteado en la reunión informativa de partícipes celebrada en el presente año y la Fiduciaria manifestó que estaba estudiando el documento entregado y que se manifestaría al respecto a mediados del mes de Marzo, hecho que a la fecha no ha sucedido.

Reiteramos que cualquier tipo de inversionista tiene el derecho de conocer cuáles son las condiciones bajo las cuales realizaría un aporte a un nuevo proyecto, de manera tal que estas sean seguras para sus intereses.

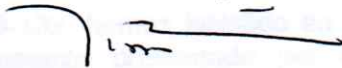
Estamos a la espera que la Fiduciaria se manifieste a este respecto para continuar nuestra gestión orientada a estructurar una propuesta para el pago a los partícipes, dentro de la total independencia y autonomía que cada partícipe tiene para tomar decisiones y evolucionar con el pasivo a su favor dentro del Fideicomiso.

Por lo tanto le solicitamos a la Fiduciaria una vez más, y a la mayor brevedad posible, se manifieste sobre el documento de trabajo presentado.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.


Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente


Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

c.c. Dr. Antonio José Restrepo Lince



**ACCION
FIDUCIARIA**

RECEPCION CALLE 85

Bogotá, D.C, Julio 10 de 2018

Recibido para estudio P98 - 142
no significa aceptación
de su contenido

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. Dra. María Fernanda Carrillo
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Con relación a sus solicitudes contenidas en sus comunicaciones, 20180524-400-418480-1, 20180502-400-414074-1, 20180503-400414338-1 referentes a la legalización de anticipos, les manifestamos lo siguiente:

1. Como resultado de las gestiones realizadas para la legalización de anticipos, lo cual implicó la aclaración del tema de las firmas y la realización de una reunión el 24 de Enero de 2018 en sus oficinas, procedimos a enviar nuestra comunicación P98-125 de fecha 30 de Enero de 2018 mediante la cual terminamos el proceso de legalización basados en la información con la que estamos de acuerdo y era pertinente legalizar. A la referida comunicación P98-125 anexamos el formato respectivo enviado por la Fiduciaria para tal fin.
2. En su comunicación 20180524-400-418480-1 de fecha 22 de Mayo de 2018, de manera sorpresiva e inexplicable la Fiduciaria solicita se aclare si los dineros entregados por el sr. Castrillón hacen parte de la relación de legalización de anticipos remitida a ustedes mediante comunicación P98-125 el 30 de Enero de 2018. Sobre este asunto ya nos habíamos manifestado al respecto en nuestra comunicación P98-126 del 14 de Febrero de 2018, expresando que los dineros del sr. Castrillón NO HACEN PARTE de la citada relación de anticipos. De hecho la solicitud de inclusión y reconocimiento del sr. Castrillón como partícipe ha sido objeto de múltiples comunicaciones enviadas por separado.

Debe entender la Fiduciaria que va a ser difícil que la información de anticipos se ajuste y ciña a la información de los Estados Financieros que posee Accion Fiduciaria, mientras subsistan las inconsistencias en dichos Estados Financieros y

sobre los cuales nos hemos manifestado en nuestras comunicaciones P98-102, P98-106, P98-109, P98-112, P98-115 y lo hemos ratificado en reuniones sostenidas con personal del área contable de la Fiduciaria.

Nuevamente insistimos en la necesidad de aclarar este asunto sobre las inconsistencias contables, para lo cual se propone realizar una nueva reunión con el fin de estudiar las alternativas de solución a esta situación y no perder más tiempo discutiendo el origen de las inconsistencias.

Quedamos atentos a que según su agenda se programe una reunión para este fin.

Cordialmente,

Constructora Sinco Ltda.


Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente


Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

c.c.: Dr. Antonio José Restrepo Lince

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C, Febrero 22 de 2017

P98 – 109

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. María Fernanda Carrillo
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Por medio de la presente les informo que con fecha 23 de Enero de 2017, recibí por correo electrónico el documento que contiene el Informe de Rendición de Cuentas del Fideicomiso de la referencia, correspondiente al período del 1 de Julio al 31 de Diciembre de 2016.

Al respecto quiero manifestarles que no es posible expresar mi opinión sobre dicho informe, toda vez que no he recibido el Informe de Rendición de Cuentas correspondiente al período 1 de Enero al 30 de Junio de 2016 para su correspondiente estudio.

Atentamente,



Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

FEB 22 '17 PM 3:26



ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 85
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C, Agosto 02 de 2017

P98 – 111

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. María Fernanda Carrillo
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Por medio de la presente les informamos que con fecha 26 de Julio de 2017, recibimos por correo electrónico el documento que contiene el Informe de Rendición de Cuentas del Fideicomiso de la referencia, correspondiente al período comprendido entre el 1 de Enero al 30 de Junio de 2017.

Al respecto queremos manifestarles que no es posible expresar nuestra opinión sobre dicho informe, ya que no se nos ha dado respuesta a lo manifestado en nuestra comunicación de fecha 22 de Febrero de 2017, sobre el Informe de Rendición de Cuentas correspondiente al período 1 de Enero al 30 de Junio de 2016 para su correspondiente estudio. Estando pendiente la respuesta solicitada respecto al informe de 1 de Enero al 30 de Junio de 2016, entenderán ustedes que mucho menos podemos expresarnos sobre los informes posteriores enviados por ustedes.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.

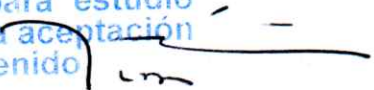


Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente



ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 85
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

AUG 4 '17 AM 9:44



Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 - 2180173

Bogotá, D.C, Febrero 20 de 2018 P98 – 127

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. María Fernanda Carrillo
Ciudad



REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98 ACCION CALLE 85

Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

FEB 21 '18 11:35

Respetados señores:

Por medio de la presente les informamos que con fecha 23 de Enero de 2018, recibimos por correo electrónico el documento que contiene el Informe de Rendición de Cuentas y Estados Financieros del Fideicomiso de la referencia, correspondiente al período comprendido entre el 1 de Julio al 31 de Diciembre de 2017.

Al respecto queremos manifestarles, al igual que lo hemos hecho respecto a los informes y Estados Financieros de los tres (3) semestres anteriores, que no es posible expresar nuestra opinión sobre dichos reportes y mucho menos impartir su aprobación.

Lo anterior por cuanto a la fecha no ha sido posible tener claridad sobre el origen y estado actual de ciertas partidas contables y sus respectivos movimientos sobre los cuáles nos hemos manifestado oportunamente y por el contenido de los informes.

Si bien es cierto nos hemos cruzado comunicaciones con la Fiduciaria que contienen notas explicativas y seguimos realizando reuniones para revisar nuestras opiniones y conceptos contables, la realidad es que a la fecha las explicaciones recibidas no son satisfactorias y por lo tanto no es posible a la fecha aprobar los Estados Financieros y el Informe de Rendición de Cuentas presentado por ustedes para el período antes referido.

Una vez se tenga total claridad sobre los asuntos que están pendientes, procederemos a realizar una revisión de los Informes y Estados Financieros pendientes de aprobación para dar nuestra opinión al respecto y proceder a su aprobación si es pertinente.

Queremos resaltar nuevamente en esta oportunidad que en las reuniones sostenidas con el Doctor Juan Antonio Montoya Presidente de ACCION los días 24 y 27 de Octubre de 2017, se tomaron decisiones orientadas a fortalecer el

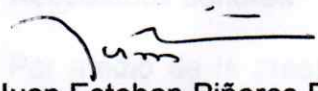
87

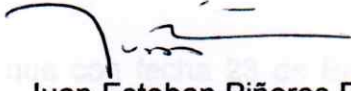
estado general actual del Fideicomiso y en especial la relacionada con ratificar el carácter de acreedores que tienen los partícipes del Fideicomiso Park 98.

Por lo anterior invitamos a la Fiduciaria a trabajar conjuntamente en claro alineamiento con las conclusiones y decisiones que se tomaron en las reuniones lideradas por el Doctor Montoya y con las cuáles estamos plenamente de acuerdo.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.


Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente


Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

c.c. Dr. Antonio José Restrepo Lince

Bogotá, D.C, Agosto 24 de 2018

P98 – 145

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Atn. María Fernanda Carrillo
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Con relación al Informe de Gestión y los Estados Financieros del Fideicomiso de la referencia correspondientes al período 1 de Enero a 30 de Junio de 2018, los cuales fueron enviados por ustedes el mes pasado, nos permitimos reiterar las mismas observaciones que hemos presentado sobre informes anteriores mediante comunicaciones enviadas oportunamente, siendo la última la comunicación P98-143 del pasado 10 de Julio de 2018.

Por lo anterior y reiterando nuestra propuesta contenida en nuestra comunicación P98-143 y anteriores, se debe llevar a cabo una reunión para buscar soluciones a esta situación y por lo tanto quedamos a la espera para que se programe una reunión de acuerdo a su agenda.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.


Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente


Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

c.c. Dr. Antonio José Restrepo Lince

AUG 27 '18 PM 4:06

ACCION FIDUCIARIA
RECEPCION CALLE 85
Recibido para estudio
no significa aceptación
de su contenido

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 – 2180173

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

Respetados señores:

Con relación al Informe de Gestión y los Estados Financieros del Fideicomiso de la referencia correspondientes al período 1 de Julio a 31 de Diciembre de 2018, los cuales fueron enviados por ustedes en días pasados, nos permitimos reiterar las mismas observaciones que hemos presentado sobre informes anteriores mediante comunicaciones enviadas oportunamente, siendo las últimas comunicaciones las P98-143 del 10 de Julio de 2018 y P98-145 del 24 de Agosto de 2018.

Se reitera por lo tanto que no es posible expresar nuestra opinión sobre los documentos recibidos correspondientes al período 1 de Julio a 31 de Diciembre de 2018 y mucho menos impartir su aprobación.

Por lo anterior y reiterando nuestra propuesta contenida en nuestras comunicaciones P98-143 y P98-145 y anteriores, se debe llevar a cabo una reunión para buscar soluciones a esta situación. En estos últimos días hemos estado en el proceso de concretar una reunión con la Fiduciaria para tratar este tema y otros de interés.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.



Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente



Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

FEB 1 19 PM 4:49

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 – 2180173

Bogotá, D.C, Agosto 12 de 2019

P98 – 161



Señores
ACCION FIDUCIARIA
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98
OBJECION A INFORME RENDICION DE CUENTAS

Respetados señores:

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS correspondiente al período 1 de Enero – 30 de Junio de 2019 y los Estados Financieros con corte a 30 de Junio de 2019 del Fideicomiso de la referencia, los cuales fueron enviados por ustedes en días pasados, les manifestamos que estamos objetando el Informe enviado, los Estados Financieros y sus anexos.

Lo anterior complementa las observaciones que hemos presentado sobre informes anteriores, mediante comunicaciones enviadas oportunamente, siendo las últimas comunicaciones las P98-143 del 10 de Julio de 2018, P98-145 del 24 de Agosto de 2018 y P-151 del 1 de Febrero de 2019.

Se reitera por lo tanto que no es posible expresar nuestra opinión a fondo sobre los documentos recibidos correspondientes al período 1 de Enero a 30 de Junio de 2019 y mucho menos impartir su aprobación, recordándoles que los Informes de Rendición de Cuentas han venido siendo objetados de manera reiterada por parte de los Fideicomitentes, así como igualmente estamos objetando el Informe de Rendición de Cuentas para el período semestral antes citado.

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS del período 1 de Enero a Junio 30 de 2019, se presentan los siguientes comentarios, observaciones y objeciones, los cuales se presentan de acuerdo a la misma numeración y títulos del Informe de la Fiduciaria:

6. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Avalúo Comercial

Las reuniones sostenidas en el año 2016 a que hace referencia el Informe fueron Reuniones Informativas de Partícipes del proyecto y de ninguna manera pueden legalmente denominarse como "Asamblea de Beneficiarios" como equivocadamente ha

Señores
ACCION FIDUCIARIA
Ciudad

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98
OBJECION A INFORME RENDICION DE CUENTAS

Respetados señores:

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS correspondiente al período 1 de Enero – 30 de Junio de 2019 y los Estados Financieros con corte a 30 de Junio de 2019 del Fideicomiso de la referencia, los cuales fueron enviados por ustedes en días pasados, les manifestamos que estamos objetando el Informe enviado, los Estados Financieros y sus anexos.

Lo anterior complementa las observaciones que hemos presentado sobre informes anteriores, mediante comunicaciones enviadas oportunamente, siendo las últimas comunicaciones las P98-143 del 10 de Julio de 2018, P98-145 del 24 de Agosto de 2018 y P-151 del 1 de Febrero de 2019.

Se reitera por lo tanto que no es posible expresar nuestra opinión a fondo sobre los documentos recibidos correspondientes al período 1 de Enero a 30 de Junio de 2019 y mucho menos impartir su aprobación, recordándoles que los Informes de Rendición de Cuentas han venido siendo objetados de manera reiterada por parte de los Fideicomitentes, así como igualmente estamos objetando el Informe de Rendición de Cuentas para el período semestral antes citado.

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS del período 1 de Enero a Junio 30 de 2019, se presentan los siguientes comentarios, observaciones y objeciones, los cuales se presentan de acuerdo a la misma numeración y títulos del Informe de la Fiduciaria:

6. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Avalúo Comercial

Las reuniones sostenidas en el año 2016 a que hace referencia el Informe fueron Reuniones Informativas de Partícipes del proyecto y de ninguna manera pueden legalmente denominarse como “Asamblea de Beneficiarios” como equivocadamente ha

intentado denominarlas la Fiduciaria, reiterando que sobre este tema ya nos hemos manifestado en múltiples ocasiones. Mas aún cuando la misma Fiduciaria menciona en el informe que no se han constituido organismos de Administración del Fideicomiso.

Por otro lado reiteramos nuevamente que sobre el informe de avalúo comercial, al cual tuvimos acceso, ya hemos realizado con anterioridad observaciones y objeciones relacionadas con el hecho que el avalúo se le realizó solamente a una parte de los bienes del Fideicomiso, y reiteramos nuestra inconformidad con el mismo, por las falencias denotadas en informes anteriores.

9. DESARROLLO DE LA GESTION DEL NEGOCIO

Accion Fiduciaria manifiesta que durante el período del Informe de Rendición de Cuentas enviado realizó entre otras actividades la gestión de *“Revisión de comentarios y requerimientos presentados por los Fideicomitentes frente a los Estados Financieros del Fideicomiso”* y *“Atención a los requerimientos jurídicos, contables y financieros que solicitan los Fideicomitentes y Partícipes”*.

Lo anterior se rechaza y objeta por la simple razón que esa entidad no ha dado respuesta a los requerimientos presentados por los Fideicomitentes, mediante las comunicaciones P-151 del 1 de Febrero de 2019, P-152 y P-155 del 12 de Junio de 2019.

Se aclara además que las citadas comunicaciones se relacionan con requerimientos presentados por los Fideicomitentes ante la Fiduciaria en el segundo semestre de 2018, los cuales uno de ellos fue contestado parcialmente y sobre el cual se ha solicitado una respuesta completa y otro sobre el cual la Fiduciaria ha guardado un silencio absoluto.

Adicionalmente los Fideicomitentes hemos propuesto realizar reuniones para identificar los errores que contiene los Estados Financieros del Fideicomiso, tal y como se desprende de los oficios P-151 del 1 de Febrero de 2019 y P-155 del 12 de Junio de 2019 y anteriores relacionados, sin haber encontrado eco por parte de la Fiduciaria para tal fin y sin que este hecho se relacione en el Informe de Rendición de Cuentas.

Febrero de 2019

La Fiduciaria se refiere a los *“corredores inmobiliarios adheridos al Fideicomiso”*, lo cual constituye un error legal por cuánto éstas personas, naturales o jurídicas, no ostentan tal calidad de adherentes dentro de la terminología usual en contratos fiduciarios. Se debe aclarar y corregir esta denominación, a menos que la Fiduciaria demuestre en realidad que los corredores inmobiliarios son adherentes del Fideicomiso Hotel Park 98.

Mayo 2019

La Fiduciaria manifestó en su Informe que recibió instrucciones del comité de seguimiento y de *“partícipes invitados”* para realizar un nuevo avalúo, pero en esta oportunidad con una empresa diferente a la que realizó el primer avalúo.

Por un lado en ninguna parte del contrato fiduciario está establecido que la Fiduciaria puede recibir instrucciones de parte de un comité de seguimiento, el cual se constituyó de manera informal por partícipes del fideicomiso, con el objetivo de ser un canal de comunicación con los partícipes. De ninguna manera puede ese comité tomarse atribuciones legales o contractuales inexistentes, de impartir órdenes y gastos y mucho menos puede la Fiduciaria acatar esas órdenes y ordenar gastos en contra de lo establecido en el contrato fiduciario.

Se debe reiterar que la Fiduciaria no puede generar pagos y giros con cargo a los recursos del Fideicomiso, sin la expresa autorización del Fideicomitente y sin la aprobación del Interventor, de acuerdo al contrato Fiduciario.

Por lo tanto se le solicita a la Fiduciaria darle estricto cumplimiento a lo establecido en el contrato fiduciario en este sentido y no realizar pagos y gastos sin la expresa autorización y/o instrucción de los Fideicomitentes.

Junio de 2019

Informa la Fiduciaria que se ha reunido con posibles interesados en la compra de los lotes. Solicitamos a través de este medio que se informe el nombre de esos posibles inversionistas y el nombre de los funcionarios que han adelantado esas reuniones.

Legalización de anticipos:

La Fiduciaria menciona que ha requerido al Fideicomitente para la legalización de los anticipos girados y que devolvió un documento presentado por el Fideicomitente en el segundo semestre de 2018, porque supuestamente no cumplía con los requisitos y parámetros.

Lo expresado por la Fiduciaria no corresponde con la realidad por cuanto el Fideicomitente desde el año 2016, y específicamente mediante comunicaciones enviadas a la Fiduciaria en Agosto 19 y Agosto 31 de 2016 (comunicación P-104) presentó la respectiva legalización y por errores de la Fiduciaria fue necesario volverla a presentar el 25 de Enero de 2018 mediante comunicación P98 – 125, una vez los errores de la Fiduciaria fueron subsanados.

En respuesta al oficio P98-125 de Enero 25 de 2018 que el Fideicomitente remitió a la Fiduciaria, la Fiduciaria envió el oficio 20180524-400-418480-1 del 24 de mayo de 2018 manifestando que la legalización no se podía realizar, alegando que la información no cumplía supuestamente con algunos requisitos contables, sobre lo cual los Fideicomitentes han aclarado que la información remitida es la única con que cuentan y fué gestionada por el anterior Fideicomitente. No puede pretender la Fiduciaria que los actuales Fideicomitentes modifiquen la información y conceptos de pago, pues lo anterior requiere un ajuste que debe ser acordado con la Fiduciaria. Para ello y otros puntos pendientes es que los Fideicomitentes han propuesto reuniones a la Fiduciaria sin que esto haya sido atendido por esa entidad.

Sobre este mismo tema, mediante oficio 2019903112200071581 del 11 de Marzo de 2019 la Fiduciaria envió una comunicación indicando que con la reunión sostenida entre los

Fideicomitentes y el doctor Fernando Devis se daba por resuelta la solicitud de reuniones, a lo cual los Fideicomitentes le manifestaron a la Fiduciaria mediante oficio P98-154 del 20 de Marzo de 2019 que la reunión con el doctor Devis no había sido para tratar el tema de legalización de los anticipos y que por lo tanto ese tema no se había abordado.

Aún más, y para tener claridad total sobre los aspectos contables del Fideicomiso, los Fideicomitentes le solicitaron a la Fiduciaria información contable y financiera mediante oficio P98 – 148 del 18 de Octubre de 2018 y P98 – 150 del 8 de Noviembre de 2018, a lo cual esa entidad emitió respuesta parcial e incompleta mediante oficio 20181217-400-464368-1 del 17 de Diciembre de 2018.

Ante esa respuesta los Fideicomitentes insistieron en la necesidad de contar con la información completa y debidamente soportada lo cual hicieron mediante los oficios P98 – 152 del 1 de Febrero de 2019 y P98 – 156 del 13 de Junio de 2019, a los cuales, y a la fecha, la Fiduciaria se ha abstenido de dar respuesta sin razón alguna.

Por lo tanto lo incluido en el Informe de Rendición de cuentas, dista significativamente de los hechos ocurridos y resulta sorpresivo que la Fiduciaria evada incluir en su informe comunicaciones y hechos relevantes que son de pleno conocimiento de esa entidad.

Sobre el mismo tema la Fiduciaria expresa en esta parte del Informe que:

“..... conforme información suministrada en Reunión Informativa del Fideicomiso llevada a cabo el 4 de octubre de 2018, los recursos girados.....”. A continuación y dentro del mismo párrafo la Fiduciaria explica el procedimiento para realizar el giro a terceros, en concordancia con lo que está establecido en el contrato fiduciario.

Resaltamos las incoherencias de las actuaciones de la Fiduciaria, cuando por una parte acepta recibir instrucciones de los partícipes para direccionar pagos y por otra parte defiende la legalidad de la manera como se han manejado los recursos del Fideicomiso.

Se debe recordar que las instrucciones de manejo de los dineros existentes y actualmente bajo control de la Fiduciaria, deben provenir exclusivamente de parte de los Fideicomitentes y que los partícipes contractualmente no tienen el derecho de disponer de los recursos ni dar instrucciones a la Fiduciaria sobre su destinación.

Adicionalmente se debe recalcar que mediante oficios de solicitud de información y de derechos de petición P-148 del 18 Octubre de 2018, P98-153 del 1 de Febrero de 2019 y P98-157 del 14 de Junio de 2019 los Fideicomitentes le han solicitado a la Fiduciaria el acta y los correspondientes documentos de soporte de la citada reunión del 4 de octubre de 2018, la cual no ha sido entregada ni enviada a nosotros de conformidad con lo solicitado y mucho menos bajo los parámetros contractuales y legales.

Licencia de construcción

Manifiesta la Fiduciaria que : *“.....información que fue revelada a todos los partícipes vinculados en reunión informativa de fecha 4 de octubre de 2018, y posteriormente entregada información actualizada al comité de seguimiento asignado del seno de la reunión llevada a cabo.”*

Cabe recordar que la licencia y las respectivas prórrogas fueron gestionadas y tramitadas por parte de los Fideicomitentes.

Venta de los Activos

Es indispensable recalcar que la consecución de intermediarios para realizar la gestión de venta de los activos se ha realizado sin contar con el concurso ni aprobación de los Fideicomitentes. Lo anterior significa que la Fiduciaria ha suscrito contratos comprometiendo recursos del Fideicomiso de manera unilateral, sin prever siquiera la existencia de requerimientos de aprobación de pagos establecidos en el contrato fiduciario.

Por otro lado insistimos en que el avalúo contratado y pagado por la Fiduciaria con recursos del Fideicomiso, no contó con las aprobaciones previas de pago establecidas en el contrato, con el agravante que éste se contrató equivocadamente.

9.1 Partidas conciliatorias

Manifiesta la Fiduciaria que no existen partidas pendientes por conciliar a la fecha de corte de rendición de cuentas que se ha presentado.

Con relación a este tema debemos dejar constancia de las comunicaciones P98-143 del 10 de Julio de 2018, P98-145 del 24 de Agosto de 2018 y P98-15 del 1 de Febrero de 2019 enviadas a la Fiduciaria, mediante la cual expresamos de manera reiterada la imposibilidad de manifestarnos sobre los informes semestrales y los Estados Financieros con corte a 30 de Junio y 31 De Diciembre de los últimos años, por cuanto éstos adolecen de equivocaciones en cifras que deben ser conciliadas de acuerdo a las explicaciones que se le han dado a la Fiduciaria en las citadas comunicaciones.

Por lo tanto no es aceptable lo manifestado por esa entidad en este sentido, pues corresponde a su propia y única interpretación de los Estados Financieros los cuales han sido objetados por los Fideicomitentes periódicamente.

Pero más preocupante resulta el desinterés del Fiduciaria en tratar de entender los puntos de vista y observaciones de los Fideicomitentes sobre los Estados Financieros, desatendiendo y evadiendo las reuniones que para este efecto han propuesto los Fideicomitentes.

10. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO

Manifiesta la Fiduciaria que el Fideicomiso no cuenta con órganos de administración, pero que no obstante existe un comité de seguimiento el cual representa a los partícipes vinculados. Tal situación ha derivado que la Fiduciaria se ha limitado a recibir instrucciones de ese comité informal, el cual no tiene atribuciones para decidir sobre los activos del Fideicomiso, y restringiendo y violando los derechos de los Fideicomitentes, a tal punto que mientras la Fiduciaria se reúne frecuentemente con el citado comité de seguimiento, la misma Fiduciaria ha evadido reunirse con los Fideicomitentes para aclarar los asuntos contables del Fideicomiso, se ha negado a ejercer como vocera del

Fideicomiso y otorgar poder a abogados para que ejercieran la defensa de los bienes del Fideicomiso ante la Secretaría Distrital de Hacienda, se ha negado a dar respuesta a los solicitudes de información presentadas por los Fideicomitente y se ha abstenido de dar respuesta a derechos de petición a los Fideicomitentes, entre otras actuaciones irregulares.

Todo lo cual en su conjunto demuestran la violación de los derechos de los Fideicomitentes en el Fideicomiso, mientras le ha otorgado de manera ilegal derechos y atribuciones a los partícipes vinculados como si ellos fueran en realidad los fideicomitentes, como lo demuestra el simulacro de asamblea que de manera ilegal promovió y llevó a cabo la Fiduciaria el pasado 4 de octubre de 2018, donde supuestamente se tomaron decisiones igualmente ilegales con el pleno consentimiento de la Fiduciaria. Adicionalmente la Fiduciaria se ha negado a remitir a los Fideicomitentes el acta y soportes de ese simulacro de asamblea, aun habiendo solicitado esos documentos mediante oficios y oficios de derecho de petición, como consta en las comunicaciones P98-153 del 1 de Febrero de 2019 y P98-157 del 14 de Junio de 2019.

De manera paralela, el comité de seguimiento, que tiene el derecho al acceso directo a los funcionarios de la Fiduciaria, y conociendo que el señor Juan Esteban Piñeros tiene derechos como partícipe al igual que como Fideicomitente, han mantenido al señor Piñeros al margen de todas las decisiones tomadas por el citado comité, con el agravante que la Fiduciaria ha acogido y ha cumplido con las instrucciones de ese comité informal.

Asamblea de Inversionistas

El Informe es totalmente incoherente en este punto pues se refiere a una Asamblea abiertamente ilegal, pues ha dicho la Fiduciaria que el Fideicomiso no ha constituido órganos de Administración, pero que existe un comité de seguimiento que representa a los partícipes. En este punto la Fiduciaria decide de manera unilateral y sin soporte legal alguno denominar a un grupo de personas con la calidad de “Inversionistas”, calificativo que no existe como tal para parte alguna del Fideicomiso.

Lo que hizo la Fiduciaria en contra de toda legalidad, fue constituir en lo que ahora denomina “Asamblea de Inversionistas”, una reunión informativa para los partícipes del fideicomiso citada para el día 4 de octubre de 2018, permitiendo y aceptando que éstos se tomaran atribuciones y derechos inexistentes para ellos y que solo y únicamente le corresponden a los Fideicomitentes, generando una situación muy delicada que ha postrado la gestión de búsqueda de soluciones para la devolución de los dineros de los partícipes vinculados como tal al Fideicomiso, que es a lo único que éstos tienen derecho.

Comité de seguimiento

Se comete nuevamente un grave error en el informe al manifestar la Fiduciaria que éste comité es de beneficiarios, cuando en realidad es de partícipes. La Fiduciaria contradice lo manifestado en el numeral 3 del informe de Rendición de Cuentas “Partes del Fideicomiso” donde expresa e identifica con claridad quienes ostentan la calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios y quienes la calidad de partícipes, relacionando históricamente en el aparte “Cesiones” las cesiones de posiciones contractuales que se han realizado de Fideicomitentes y beneficiarios.

Por lo tanto no puede la Fiduciaria por simple capricho darle la calidad de beneficiarios a los partícipes, a la luz de la definición precisa de cada una de las partes establecida en el contrato fiduciario.

Un partícipe puede tener derecho a un beneficio o a ser beneficiario de un derecho pero únicamente derivado de su posición contractual de partícipe, pero nunca derivado, como lo ha querido permitir la Fiduciaria, de la posición contractual de beneficiario pues ésta no les corresponde y otorgársela es abiertamente ilegal, pues se la estaría usurpando a los que ostentan esta calidad como parte claramente definida en el contrato fiduciario.

12. PROCESOS, QUEJAS Y RECLAMOS

La Fiduciaria relaciona los reclamos, derechos de petición y hasta tutelas que aparentemente ha contestado, pero evade de manera flagrante mencionar que no ha atendido los requerimientos presentados por los Fideicomitentes, y mucho menos que no ha emitido respuesta al derecho de petición presentado por los mismos, violando lo establecido en la constitución nacional y en el contrato fiduciario.

13. INFORME GENERAL DE INGRESOS Y EGRESOS

Se relaciona un Egreso de \$147.840,29 sin especificar a qué concepto corresponde.

Fuente y uso de los recursos.

Manifiesta la Fiduciaria que no se han realizado pagos en el Fideicomiso, no obstante registrar un egreso de \$147.840,29.

Requerimientos realizados al Fideicomitente

Manifiesta la Fiduciaria que el Fideicomitente no ha suministrado una información que relaciona en el Informe.

No obstante lo anterior, la Fiduciaria desconoce abierta y deliberadamente la abundante correspondencia enviada sobre los temas relacionados, dando la falsa apariencia en el Informe presentado que los Fideicomitentes no han emitido respuesta a las solicitudes.

Respecto a las licencias de construcción, la misma Fiduciaria recibió de parte de los Fideicomitentes la información referente a la licencia de construcción que relaciona en el aparte "Licencia de construcción" del numeral 9 del Informe de rendición de Cuentas que está siendo objetado, por lo que no se entiende lo manifestado por la Fiduciaria.

Con relación al pago de impuestos, la Fiduciaria desconoce comunicaciones recibidas y emitidas por esa entidad respecto a la actual situación de los impuestos sobre los predios del Fideicomiso, y hacemos énfasis en que la Fiduciaria se ha negado a actuar como representante legal y vocera del Fideicomiso para defender ante la Secretaría de Hacienda los activos del Fideicomiso.

Con relación a la legalización de anticipos, los Fideicomitentes han sido reiterativos en que se hace necesario una revisión conjunta de este tema pues la información con que

cuenta la Fiduciaria no coincide con la información con que cuentan los Fideicomitentes, y no puede pretender la Fiduciaria que los Fideicomitentes presenten las cifras que la Fiduciaria quiere tener como presentadas por los Fideicomitentes cuando existen diferencias que se deben aclarar y si es del caso corregir.

Por lo anterior lo que expresa la Fiduciaria respecto a los requerimientos hechos a los Fideicomitentes no corresponden con la realidad y simplemente se limita a presentar una visión sesgada sobre este punto en contra de los Fideicomitentes, por lo que se objeta el contenido del informe.

17. ANEXOS

En este numeral aparentemente se repite parcialmente la relación de documentos relacionados en el numeral 14 "ANEXOS", lo cual significa que no existe claridad sobre lo que la Fiduciaria pretende anexar como parte del numeral 14 y como parte del numeral 17.

Respecto a la relación de anexos del numeral 17, cabe mencionar que no aparece anexo al Informe de Rendición de Cuentas los documentos denominados "Resumen del Encargo Matriz" y "Estado de Cuenta".

Con relación a los otros anexos de este numeral se presentan las siguientes observaciones y objeciones:

Balance General y Estado de Resultados

Reiteramos, como se ha expresado una y otra vez en las comunicaciones antes citadas, que los Estados Financieros distan de ser confiables puesto que presentan inconsistencias y desajustes que se han puesto en conocimiento de esa entidad, sin que a la fecha hay existido un interés y disposición real por parte de la Fiduciaria para estudiarlos y corregirlos.

Movimiento de encargos

Este documento anexo presenta serio errores, pues muchas de las casillas aparecen en cero (0) en el saldo inicial del período.

Otros comentarios

La Fiduciaria reporta hechos y acontecimientos con fechas equivocadas, otros que son anteriores al período sobre el cual se presenta el Informe de rendición de Cuentas, que bien no fueron reportados oportunamente en el informe mensual de su ocurrencia o si fueron incluidos no tienen relevancia alguna incluirlos nuevamente en el Informe presentado.

Por todo lo anterior se objeta el Informe de Rendición de Cuentas presentado por la Fiduciaria y sus Anexos, manifestando explícitamente que los Estados Financieros no son aprobados por parte de los Fideicomitentes.

Queremos resaltar la manera reiterada como la Fiduciaria ha venido desatendiendo nuestras objeciones a los Informes semestrales presentados con anterioridad, los cuales igualmente se encuentran sin aprobación por parte de los Fideicomitentes.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.

Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente

Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Bogotá, D.C, Febrero 19 de 2020

P98 – 174

Señores

ACCION FIDUCIARIA

Atención: Doctor Juan Antonio Montoya

Representante Legal

Ciudad

RECIBIDO
ACCION FIDUCIARIA
FEB 20 2020
4:26 PM

REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98

OBJECION A INFORME RENDICION DE CUENTAS

Respetados señores:

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS correspondiente al período 1 de Julio – 31 de Diciembre de 2019 y los Estados Financieros con corte a 31 de Diciembre de 2019 del Fideicomiso de la referencia, los cuales fueron enviados por ustedes en días pasados, les manifestamos que estamos objetando el Informe enviado, los Estados Financieros y sus anexos.

Lo anterior complementa las observaciones que hemos presentado sobre informes anteriores, mediante comunicaciones enviadas oportunamente, siendo las últimas comunicaciones las P98-143 del 10 de Julio de 2018, P98-145 del 24 de Agosto de 2018, P98-151 del 1 de Febrero de 2019 y P98-161 del 22 de Agosto de 2019.

Se reitera por lo tanto que no es posible expresar nuestra opinión a fondo sobre los documentos recibidos correspondientes al período 1 de Julio a 31 de Diciembre de 2019 y mucho menos impartir su aprobación, recordándoles que los Informes de Rendición de Cuentas han venido siendo objetados de manera reiterada por parte de los Fideicomitentes, así como igualmente estamos objetando el Informe de Rendición de Cuentas para el período semestral antes citado.

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS del período 1 de Julio a Diciembre 31 de 2019, se presentan los siguientes comentarios, observaciones y objeciones, los cuales se presentan de acuerdo a la misma numeración y títulos del Informe de la Fiduciaria:

3. PARTES DEL FIDEICOMISO

No hay coherencia entre lo manifestado por la Fiduciaria respecto a quienes son los Fideicomitentes y beneficiarios actuales del Fideicomiso con lo relacionado en el aparte de Cesiones del mismo Capítulo 3.

No se reportan cesiones realizadas por varios partícipes, las cuales fueron comunicadas a la Fiduciaria para su registro.

Señores

ACCION FIDUCIARIA

Atención: Doctor Juan Antonio Montoya

Representante Legal

Ciudad

**REFERENCIA: FIDEICOMISO HOTEL PARK 98
OBJECION A INFORME RENDICION DE CUENTAS**

Respetados señores:

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS correspondiente al período 1 de Julio – 31 de Diciembre de 2019 y los Estados Financieros con corte a 31 de Diciembre de 2019 del Fideicomiso de la referencia, los cuales fueron enviados por ustedes en días pasados, les manifestamos que estamos objetando el Informe enviado, los Estados Financieros y sus anexos.

Lo anterior complementa las observaciones que hemos presentado sobre informes anteriores, mediante comunicaciones enviadas oportunamente, siendo las últimas comunicaciones las P98-143 del 10 de Julio de 2018, P98-145 del 24 de Agosto de 2018, P98-151 del 1 de Febrero de 2019 y P98-161 del 22 de Agosto de 2019.

Se reitera por lo tanto que no es posible expresar nuestra opinión a fondo sobre los documentos recibidos correspondientes al período 1 de Julio a 31 de Diciembre de 2019 y mucho menos impartir su aprobación, recordándoles que los Informes de Rendición de Cuentas han venido siendo objetados de manera reiterada por parte de los Fideicomitentes, así como igualmente estamos objetando el Informe de Rendición de Cuentas para el período semestral antes citado.

Con relación al Informe de RENDICIÓN DE CUENTAS del período 1 de Julio a Diciembre 31 de 2019, se presentan los siguientes comentarios, observaciones y objeciones, los cuales se presentan de acuerdo a la misma numeración y títulos del Informe de la Fiduciaria:

3. PARTES DEL FIDEICOMISO

No hay coherencia entre lo manifestado por la Fiduciaria respecto a quienes son los Fideicomitentes y beneficiarios actuales del Fideicomiso con lo relacionado en el aparte de Cesiones del mismo Capítulo 3.

No se reportan cesiones realizadas por varios partícipes, las cuales fueron comunicadas a la Fiduciaria para su registro.

5. CARACTERISTICAS DEL FIDEICOMISO

Objeto del Negocio:

Se debe anotar que el texto incluido en el informe no corresponde de manera precisa con el contenido del contrato fiduciario suscrito.

De igual manera de debe aclarar que dentro de la vigencia del contrato y con corte a 31 de Diciembre de 2019, si se han causado y pagado de manera efectiva comisiones fiduciarias.

Obligaciones de la Fiduciaria:

No son ciertas las afirmaciones de La Fiduciaria pues ésta no ha ejercido de manera plena las acciones ni ha propuesto las excepciones legales en su calidad de Propietario Fiduciario, ni ha ejercido la personería para llevar a cabo la protección y defensa de los bienes fideicomitidos sobre temas de impuestos, lo cual ha sido solicitado de manera reiterada por parte de los Fideicomitentes en múltiples ocasiones, ocasionando con su negativa graves perjuicios al Fideicomiso y a los Fideicomitentes.

6. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Se debe reiterar que la etapa de construcción del proyecto se inició de manera efectiva y que se realizaron inversiones significativas en la ejecución de obra. Por lo tanto la manera como se manifiesta la Fiduciaria no corresponde con la realidad.

Avalúo Comercial

Como lo hemos reiterado en varias ocasiones, la Fiduciaria movilizó recursos del Fideicomiso para ejecutar acciones con un supuesto y aparente aval otorgado en una simple “reunión informativa de partícipes” y sin autorización de los Fideicomitentes. Es decir utilizó recursos del Fideicomiso sin ceñirse a los protocolos establecidos en el contrato fiduciario, obedeciendo al simple querer y antojo de los partícipes, contrariando las disposiciones contractuales previamente establecidas.

En su informe la Fiduciaria manifiesta que los Fideicomitentes han manifestado su no aceptación del resultado del avalúo. Sin embargo y contrario a lo expresado por la Fiduciaria, en el mismo informe acepta y reconoce lo que en esencia fue motivo de discusión, en el sentido que el avalúo comercial contratado obedece al valor de los lotes, y que este valor no incluye las inversiones realizadas en ejecución de obra. Queremos hacer énfasis que sobre este tema los Fideicomitentes fuimos reiterativos para hacerle caer en cuenta a la Fiduciaria de tan craso error en la interpretación del avalúo.

Y sorpresivamente manifiesta en esta oportunidad que está a la espera de instrucciones de los Fideicomitentes para realizar un avalúo, cuando en ocasión anterior tomó la decisión soportada en un supuesto aval otorgado en una “reunión informativa de partícipes”.

6. REMUNERACION.

Comete error la Fiduciaria al numerar este capítulo, pues ya existe un capítulo 6 anterior. No obstante lo anterior, La Fiduciaria afirma que no se han causado y pagado comisiones durante la vigencia del contrato y con corte a 31 de Diciembre de 2019, lo cual es incorrecto pues estas si se han pagado como lo reflejan los Estados de Resultados de Ejercicios anteriores. En los anexos al informe que está siendo objetado se relacionan las comisiones pagadas.

8. DESARROLLO DE LA GESTION DEL NEGOCIO

No es cierto que la Fiduciaria haya en este período realizado gestiones de “llevar a cabo las reuniones necesarias para determinar los lineamientos requeridos para la liquidación del Fideicomiso. En este sentido la Fiduciaria se ha limitado a reunirse con los partícipes y evitar reunirse con los Fideicomitentes. Excepción de lo anterior es la reunión sostenida con el sr. Felipe Gutiérrez el 12 de Diciembre de 2019, reunión que fue solicitada por los Fideicomitentes ante la imposibilidad de contar con un canal de comunicación con la anterior gerente de Negocios Fiduciarios.

Menciona la Fiduciaria que ha recibido objeciones por parte de los Fideicomitentes sobre informes anteriores y que éstas ya habían sido revisadas por el departamento contable de la Fiduciaria. Lo anterior es parcialmente cierto, pues en el fondo los errores identificados y reportados no se han corregido por parte de la Fiduciaria. De no ser así no tendría sentido que los Fideicomitentes sigamos objetando informes si los errores se hubieran corregido.

De igual manera la Fiduciaria continúa sin entregar a los Fideicomitentes información contable completa de años anteriores, tal y como fue solicitado en las comunicaciones P98-150 y P98-151, lo cual denota un total desinterés en corregir y solucionar los puntos que han sido objetados por los Fideicomitentes. La Fiduciaria solo ha entregado información parcial y general y no información contable detallada como se lo han solicitado los Fideicomitentes.

Menciona la Fiduciaria en su informe que los registros de la contabilidad fueron revisados y avalados por parte de una compañía de auditoría. Ante todo, los fideicomitentes le reiteran nuevamente a la Fiduciaria que ese tipo de auditoría no está previsto dentro del contrato fiduciario y que por lo tanto desconocemos cualquier resultado de ese tipo de auditaje. Adicionalmente la Fiduciaria contrató ese servicio sin la instrucción y autorización de los Fideicomitentes, quienes le han reiterado a la Fiduciaria que no puede movilizar recursos del fideicomiso sin su instrucción y autorización para contratar servicios u otros gastos a su libre albedrío o el de terceros no autorizados.

Pero de manera sorpresiva, y habiendo manifestado que las objeciones e inquietudes ya habían sido revisadas por su departamento de contabilidad, propone ahora sí la Fiduciaria a los Fideicomitentes reuniones con el departamento de contabilidad para revisar las objeciones. Dichas reuniones han sido solicitadas de manera reiterada por los fideicomitentes a la Fiduciaria mediante las múltiples comunicaciones relacionadas en este escrito, sin haber tenido hasta la fecha respuesta satisfactoria y mucho menos haber realizado las correcciones pertinentes. Esperamos que en esta oportunidad se desarrolle

un proceso fluido, para lo cual se requiere que la Fiduciaria entregue la información contable detallada que le ha sido solicitada.

Sobre el tema de legalización de anticipos nos hemos referido extensamente mediante múltiples comunicaciones relacionadas en el presente escrito, siendo la última la P98-161 del 22 de Agosto de 2019.

Sobre el tema de impuestos prediales ha sido extensa la correspondencia y conceptos enviados por los Fideicomitentes, mediante los cuales les hemos insistido sobre la obligación que tiene la Fiduciaria de actuar como representante legal y vocera del patrimonio en defensa de los bienes fideicomitidos y que la Fiduciaria de manera reiterada se ha negado a ejercer en detrimento de los intereses del fideicomiso y de los fideicomitentes.

Respecto a las indicaciones o precisiones que la Fiduciaria espera que emitan los Fideicomitentes respecto a las objeciones, los Fideicomitentes han enviado comunicaciones en este sentido y se le ha manifestado adicionalmente a la Fiduciaria que es necesario contar con la información contable detallada que ha sido solicitada pero no entregada por parte de esa entidad, para posteriormente proceder a realizar los ajustes y correcciones pertinentes en los estados financieros del fideicomiso.

Respecto a contar con los documentos y audios de actas reiteramos las solicitudes presentadas mediante comunicaciones P98-149, P98-152 y P98-153, los cuales no han sido entregados por parte de la Fiduciaria. La Fiduciaria ha decidido de manera conveniente para esa entidad cambiar el sentido de los derechos de petición presentados por los fideicomitentes, por un derecho de inspección que ahora recomienda ejercer a los fideicomitentes.

Mediante múltiples comunicaciones nos hemos referido a las objeciones relacionadas con contratos y condiciones con las empresas de corretaje contratadas por la Fiduciaria, sin cumplir con las autorizaciones por parte de los Fideicomitentes, las cuales se mantienen vigentes para el informe que está siendo objetado mediante el presente escrito.

8.1 Partidas conciliatorias.

La Fiduciaria en su informe manifiesta que el Fideicomitente debe indicar de manera puntual los registros contables que han sido objeto de objeciones para su conciliación. Le reiteramos a la Fiduciaria que éstos fueron indicados en las comunicaciones P98-143 P98-145 P98-151 y P98-161. Adicionalmente reiteramos la solicitud para que la Fiduciaria entregue la información contable detallada solicitada mediante oficios P98-150 y P98-151.

9. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO

Menciona la Fiduciaria en esta oportunidad que no se han constituido organismos de administración. Por lo anterior la Fiduciaria deberá explicar la razón de haber convocado a supuestas “Asambleas de Beneficiarios”, entre otras la citada y llevada a cabo el 4 de Octubre de 2018. Se reitera la solicitud realizada mediante Derecho de Petición a la Fiduciaria para la entrega de la información relativa a asistencia, poderes y acta de la citada reunión, información que a la no ha sido entregada, limitándose esa entidad a

manifestar la posibilidad de ejercer el derecho de inspección por parte de los Fideicomitentes.

Comités de Seguimiento - Partícipes

Manifiesta la Fiduciaria en su informe sobre la existencia de supuestas declaraciones de los partícipes respecto a las intenciones de los Fideicomitentes sobre el futuro del proyecto. Por lo tanto mediante este oficio solicitamos copia de las actas del llamado comité de seguimiento para conocer el contenido de las declaraciones supuestamente realizadas por los partícipes al respecto.

11. PROCESOS, QUEJAS Y RECLAMOS

La Fiduciaria relaciona los reclamos, derechos de petición y hasta tutelas que aparentemente ha contestado, pero evade mencionar que no ha atendido los requerimientos presentados por los Fideicomitentes, y mucho menos que no ha emitido respuesta al derecho de petición presentado por los mismos, violando lo establecido en la constitución nacional y en el contrato fiduciario.

La Fiduciaria relaciona en el informe la presentación de una tutela. Para nuestro conocimiento y poder manifestarnos al respecto solicitamos copia de todo el expediente relacionado con la misma.

13. REQUERIMIENTOS REALIZADOS AL FIDEICOMITENTE

Las aseveraciones de la Fiduciaria no concuerdan con la realidad. Al respecto existen múltiples solicitudes de los Fideicomitentes referentes a las obligaciones legales de la Fiduciaria en el sentido de ejercer como vocera del Fideicomiso y otorgar poder a abogados para que ejerzan la defensa de los bienes del Fideicomiso ante la Secretaría Distrital de Hacienda y Catastro Distrital.

Respecto a las licencias de construcción, se reitera lo expresado en comunicaciones relacionadas en el presente escrito sobre el hecho que la Fiduciaria manifestó que recibió de parte de los Fideicomitentes la información referente a la licencia de construcción, por lo que se objeta y no se acepta lo manifestado por la Fiduciaria.

15. ANEXOS

Con relación a los anexos de este numeral se presentan las siguientes observaciones y objeciones:

- **BALANCE GENERAL**

Reiteramos, como se ha expresado una y otra vez en las comunicaciones antes citadas, que el Balance General de los Estados Financieros dista de ser confiable puesto que presenta inconsistencias y desajustes que se han puesto en conocimiento de esa entidad, sin que a la fecha hay existido un interés y disposición real por parte de la Fiduciaria para estudiarlos y corregirlos.

- ESTADO DE RESULTADOS

Reiteramos, como se ha expresado una y otra vez en las comunicaciones antes citadas, que el Estado de Resultados presenta información que no se puede interpretar por la inexistencia de notas aclaratorias a los mismos.

- BIENES

No existe ningún anexo de bienes

- ESTADO DE CUENTA

El número de registros de este documento no concuerda con la relación de partícipes.

- MOVIMIENTO DE ENCARGOS

Este documento anexo presenta errores, pues en todas las casillas aparecen en cero (0) el saldo inicial del período.

- INFORME SOBRE EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO

No existe este documento anexo.

Por todo lo anteriormente expuesto los Fideicomitentes objetan el Informe de Rendición de Cuentas presentado por la Fiduciaria y sus Anexos, manifestando explícitamente que los Estados Financieros no son aprobados por parte de los Fideicomitentes.

Queremos resaltar la manera reiterada como la Fiduciaria ha venido desatendiendo nuestras objeciones a los Informes semestrales y Estados Financieros presentados con anterioridad, los cuales igualmente se encuentran sin aprobación por parte de los suscritos Fideicomitentes.

Atentamente,

Constructora Sinco Ltda.

Juan Esteban Piñeros Pérez
Representante Legal
Fideicomitente

Juan Esteban Piñeros Pérez
Fideicomitente

Calle 93 A No. 14 – 17 Oficina 511 - 2180440 – 2180173