

**CONTESTACIÓN REFORMA DEMANDA 110013103012-2020-00058-00**

Alexandra Pardo <oapg69@hotmail.com>

Miércoles 18/05/2022 11:29 AM

Para: Jonatan Alarcon <jntn.alarcon@gmail.com>;henryquitanabogado@gmail.com  
<henryquitanabogado@gmail.com>;daniel.ardila@accion.com.co  
<daniel.ardila@accion.com.co>;notijudicial@accion.com.co  
<notijudicial@accion.com.co>;educacionepica@gmail.com  
<educacionepica@gmail.com>;crehabitatsas@gmail.com <crehabitatsas@gmail.com>;Juzgado 12 Civil Circuito  
- Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

**JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

---

E. S. D.

**REFERENCIA: DEMANDA INTEGRADA****RADICADO: 110013103012-2020-00058-00****ASUNTO DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

**DEMANDADOS:** MARIA DEL CONSUELO GARCÍA DE PACHON C.C. 41.331.709, MARTA LUCIA PACHON GARCIA C.C. 51.640.600, MARIA CONSUELO PACHON GARCÍA C.C. 52.255.114 y los señores RAFAEL EDUARDO PACHON GARCIA T.I. 1.000.573.376 y MAURICIO ANTONIO PACHON GARCÍA C.C. 79.308.395

**DEMANDANTES:** CREHABITAT S.A.S, NIT 900.688.052-0, persona jurídica representada legalmente por JORGE ARTURO RINCON HERRERA C.C. 79.988.032

**ALEXANDRA PARDO GONZALEZ**, abogada en ejercicio y actuando al tenor de los poderes conferidos por las siguientes personas naturales y la jurídica empresa CREHABITAT, Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios S.A.S., identificada con el NIT 900.688.052-0, y representada por JORGE ARTURO RINCÓN HERRERA mayor de edad domiciliado en Bogotá e identificado con la identificado con cédula de ciudadanía No. 79.988.032, encontrándome en términos, me permito contestar la reforma de la demanda en memorial aparte, donde también figura el enlace de Drive para conocer los anexos.

Agradezco la atención prestada.

**ALEXANDRA PARDO GONZALEZ**

Abogada Consultora

Calle 16 No. 9 - 64, oficina 1009

Teléfonos: 2864279/2864287

Celular: 311 - 450-3019

E-mail: [oapg69@hotmail.com](mailto:oapg69@hotmail.com)

Señor

**JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

---

E. S. D.

**REFERENCIA: DEMANDA INTEGRADA**

**RADICADO: 110013103012-2020-00058-00**

**ASUNTO DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

**DEMANDADOS:** MARIA DEL CONSUELO GARCÍA DE PACHON C.C. 41.331.709, MARTA LUCIA PACHON GARCIA C.C. 51.640.600, MARIA CONSUELO PACHON GARCÍA C.C. 52.255.114 y los señores RAFAEL EDUARDO PACHON GARCIA T.I. 1.000.573.376 y MAURICIO ANTONIO PACHON GARCÍA C.C. 79.308.395

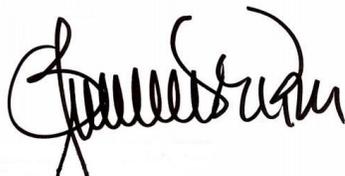
**DEMANDANTES:** CREHABITAT S.A.S, NIT 900.688.052-0, persona jurídica representada legalmente por JORGE ARTURO RINCON HERRERA C.C. 79.988.032

**ALEXANDRA PARDO GONZALEZ**, abogada en ejercicio y actuando al tenor de los poderes conferidos por las siguientes personas naturales y la jurídica empresa CREHABITAT, Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios S.A.S., identificada con el NIT 900.688.052-0, y representada por JORGE ARTURO RINCÓN HERRERA mayor de edad domiciliado en Bogotá e identificado con la identificado con cédula de ciudadanía No. 79.988.032, encontrándome en términos, me permito contestar la reforma de la demanda en memorial aparte.

Así mismo, en este memorial dejo copia del enlace de drive donde se puede acceder a todos los anexos de la presente contestación de la reforma de la demanda.

<https://drive.google.com/drive/folders/1-La8yAnJN45zeQWVnNQcGIHk9wXcnPao>

**Atentamente**



**ALEXANDRA PARDO GONZÁLEZ**  
**C.C. 51.951.919 DE BOGOTA**

**141.765 DEL C.S. DE LA J.**

Señor  
**JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
E. S. D.

---

**RADICADO: 110013103012-2020-00058-00**  
**REFERENCIA: CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA**

**PARTES**

**DEMANDANTES:** MARIA DEL CONSUELO GARCÍA DE PACHON C.C. 41.331.709, MARTA LUCIA PACHON GARCIA C.C. 51.640.600, MARIA CONSUELO PACHON GARCÍA C.C. 52.255.114 y los señores RAFAEL EDUARDO PACHON GARCIA T.I. 1.000.573.376 y MAURICIO ANTONIO PACHON GARCÍA C.C. 79.308.395

**DEMANDADOS:** PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS, administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como su vocera, CREHABITAT S.A.S, NIT 900.688.052-0, persona jurídica representada legalmente por JORGE ARTURO RINCON HERRERA C.C. 79.988.032, SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A. -SEGUROS GENERALES SURA-

**ALEXANDRA PARDO GONZALEZ**, apoderada de la empresa CREHABITAT, Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios S.A.S., persona jurídica identificada con el NIT 900.688.052-0, y representada por JORGE ARTURO RINCÓN HERRERA mayor de edad domiciliado en Bogotá e identificado con la C.C. 79.988.032, actuando al tenor del poder conferido, encontrándome dentro del término concedido por el artículo 66 del C. G.P., para intervenir en el proceso, con fundamento en dicha norma procedo a contestar la demanda de la Reforma de la Demanda así:

**1.- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LA PETICIÓN ESPECIAL**

Esta petición ya fue resuelta por parte del FIDEICOMISO demandado originariamente. En el expediente reposa copia de todos los documentos referentes al contrato de FIDEICOMISO.

**2.- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

**A LAS PRETENSIÓN 1ª, 2ª y 3ª:**

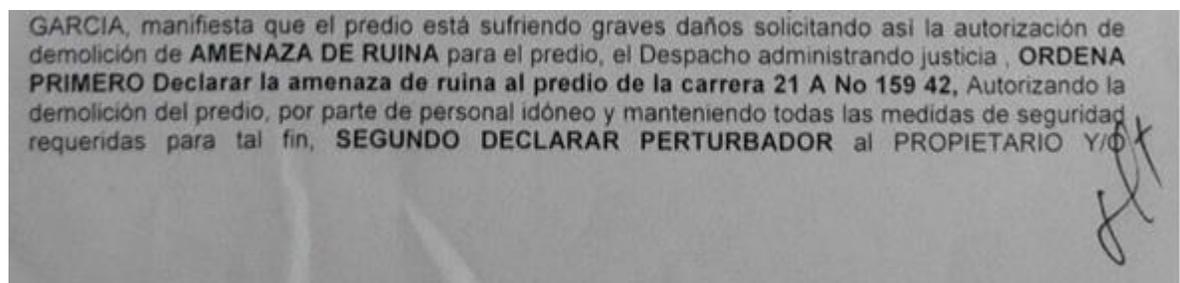
Solicita la demanda DECLARAR a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo NIT 800.155.413-0 , A los Patrimonios Autónomos denominados FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS y FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO FERREIROS, ambos con NIT 805.012.921-0 y a CREHABITAT PROYECTOS OBRAS Y SERVICIOS INMOBILIARIOS SAS, con NIT 900688052-0, RESPONSABLES como responsables solidarios por la construcción del edificio, de los perjuicios materiales, y solicita sean condenadas al pago de los daños y perjuicios materiales por una cuantía de \$691.821.395.

Sobre estas pretensiones debe el despacho pronunciarse desfavorablemente en atención a que:

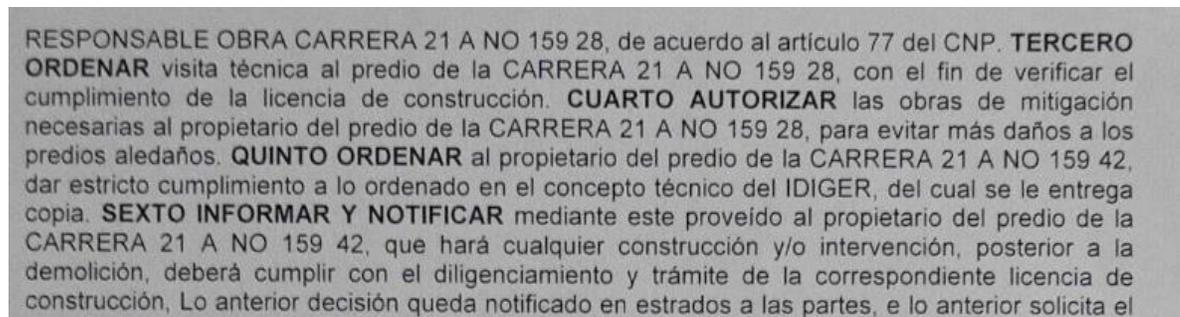
**1.-** “LA FIDUCIA” y los Patrimonios Autónomos no son las encargadas de la ejecución de la obra como si lo es la constructora CREHABITAT, la persona responsable según la licencia de construcción (ANEXO 16 en 2 FOLIOS).

**2.-** “LA FIDUCIA” y los Patrimonios Autónomos no son responsables de los daños:

En la Inspección 1E de Policía de Usaquén, ya hubo pronunciamiento sobre la responsabilidad del hecho acaecido, se adjunta el acta de la querrela con resolución judicial emitida y en firme (ANEXO 1 EN 3 FOLIOS) del 15 de octubre de 2019 y que corresponde al colapso de la vivienda de las demandantes, como vecinas del proyecto “Edificio Ferreiros” ubicado en La carrera 21 A No. 159-28 del Barrio Estrella Norte así:



GARCIA, manifiesta que el predio está sufriendo graves daños solicitando así la autorización de demolición de **AMENAZA DE RUINA** para el predio, el Despacho administrando justicia, **ORDENA PRIMERO Declarar la amenaza de ruina al predio de la carrera 21 A No 159 42**, Autorizando la demolición del predio, por parte de personal idóneo y manteniendo todas las medidas de seguridad requeridas para tal fin, **SEGUNDO DECLARAR PERTURBADOR** al PROPIETARIO Y/O



RESPONSABLE OBRA CARRERA 21 A NO 159 28, de acuerdo al artículo 77 del CNP. **TERCERO ORDENAR** visita técnica al predio de la CARRERA 21 A NO 159 28, con el fin de verificar el cumplimiento de la licencia de construcción. **CUARTO AUTORIZAR** las obras de mitigación necesarias al propietario del predio de la CARRERA 21 A NO 159 28, para evitar más daños a los predios aledaños. **QUINTO ORDENAR** al propietario del predio de la CARRERA 21 A NO 159 42, dar estricto cumplimiento a lo ordenado en el concepto técnico del IDIGER, del cual se le entrega copia. **SEXTO INFORMAR Y NOTIFICAR** mediante este proveído al propietario del predio de la CARRERA 21 A NO 159 42, que hará cualquier construcción y/o intervención, posterior a la demolición, deberá cumplir con el diligenciamiento y trámite de la correspondiente licencia de construcción, Lo anterior decisión queda notificado en estrados a las partes, e lo anterior solicita el

La petición de declarar la responsabilidad en los hechos que ocupan el libelo demandatorio YA FUE RESUELTA por autoridad competente e hizo tránsito a COSA JUZGADA. Las acá demandantes hicieron parte del proceso en el que tuvieron la oportunidad de controvertir, objetar, apelar y presentar su defensa en esa oportunidad. La responsabilidad de la reconstrucción del inmueble y el pago de perjuicios corresponde a la constructora que fue declarada PERTURBADORA.

De mala fe en la demanda se sustrae este hecho JURIDICO RELEVANTE que ya era de conocimiento de las partes el día 6 de febrero de 2020 cuando se radica la demanda.

**3.-** Por la naturaleza y por la fuente de los recursos que administra “LA FIDUCIA” y los Patrimonios Autónomos JAMAS pueden ser empleados en indemnizaciones a terceros como lo PROHIBE EXPRESAMENTE LA LEY y se explica en el transcurrir de esta contestación.

#### **A LAS PRETENSIONES 4ª y 5ª:**

Solicita la demanda DECLARAR a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo NIT 800.155.413-0, A los Patrimonios Autónomos denominados FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS y FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO FERREIROS, ambos con NIT 805.012.921-0 y a CREHABITAT

PROYECTOS OBRAS Y SERVICIOS INMOBILIARIOS SAS, con NIT 900688052-0, RESPONSABLES SOLIDARIOS de los perjuicios morales.

Por sustracción de materia, si “LA FIDUCIA” 1.-no es la constructora, 2.- no es la declarada responsable de los daños reclamados, 3.- TAMPOCO PUEDE SALIR A RESPONDER POR DAÑOS MORALES por una cuantía de 500 gramos oro.

Sobre estas pretensiones debe el despacho pronunciarse desfavorablemente por los mismos motivos expuestos en el pronunciamiento sobre las pretensiones 1, 2 y 3.

### **A LAS PRETENSIONES 6ª Y 7ª.**

Solicita la demanda condenar a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo NIT 800.155.413-0, A los Patrimonios Autónomos denominados FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS y FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO FERREIROS, ambos con NIT 805.012.921-0 y a CREHABITAT PROYECTOS OBRAS Y SERVICIOS INMOBILIARIOS SAS, con NIT 900688052-0, al pago indexado y a las costas del proceso.

Por sustracción de materia, si sobre los mismos hechos ya hay resolución judicial en firme que DECLARA A LA CONSTRUCTORA CREHABITAT como única responsable de ocasionar el daño reclamado, así como la única llamada para salir al pago de los perjuicios, No tiene “LA FIDUCIA” ni los Patrimonios autónomos que estar citada en esta demanda para responder ni por pagos indexados, ni por costas, ni tampoco la Constructora debido a que como se ha explicado, existe cosa juzgada en el caso de la referencia.

### **2.1. PRONUNCIAMIENTOS COMUNES CONTRA LAS 7 PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**

**2.1.1.** Como se observa, en la decisión judicial proferida por la Inspección, es la constructora CREHABITAT S.A.S. la responsable, no solo de la construcción, sino también la responsable para salir a responder por los daños y perjuicios que la construcción pueda generar. En este sentido la Inspección 1E de Policía de Usaquén ya ordenó a la constructora responsable RECONSTRUIR EL INMUEBLE, es decir ordenó resarcir los daños materiales según consta en el acta de la querrela con resolución judicial emitida y en firme (ANEXO 2 EN 3 FOLIOS) del 24 de Julio de 2020 así:

SEGUNDO, Ordenar a la parte querellada (perturbadora) de acuerdo con lo rezado en el artículo 77 parágrafo PARÁGRAFO. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas, es decir según el comportamiento en el numeral 2 la medida correctiva será la reparación

Edificio Liévano  
Calle 11 No. 8 -17  
Código Postal: 111711  
Tel. 3387000 - 3820660  
Información Línea 195  
www.gobiernobogota.gov.co

GDI - GPD - FOXX  
Versión: 04  
Vigencia:  
Enero de 2019



**INSPECCIÓN PRIMERA E DISTRITAL DE POLICÍA**

de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble numeral 2, lo anterior quiere decir, que se ordena la reconstrucción de inmueble afectado ubicado en la carrera 21 A No 159 42, **EN LAS CONDICIONES ORIGINALES Y LEGALES**, según licencia de construcción originales del predio y cumpliendo con toda la normatividad actual de urbanismo y construcción, para lo cual se deberá tramitar la correspondiente licencia de construcción ante un curador urbano...**TERCERO** Terminar el procedimiento llevado a cabo por incumplimiento al artículo 77 de la Ley 1801 e 2016, y a su vez continuar de oficio la investigación que por presunta violación al art 135 de la citada norma, esto es continuar con el control urbanístico del desarrollo de las obras de construcción. **CUARTO**. Notificar lo acá resuelto de la forma más expedita a las partes,

Así presentada esta pretensión, es DE MALA FE toda vez que los accionantes **CONOCEN ESTE HECHO JURIDICAMENTE RELEVANTE**.

**2.1.2.** Los daños materiales causados ya fueron reclamados en otra instancia por parte de las demandantes como lo es la Inspección 1E de Policía de Usaquén y ya hay decisión al respecto que hace tránsito a cosa juzgada.

Al respecto, las acá demandantes han desplegado la conducta dolosa de **FRAUDE A RESOLUCION JUDICIAL**, pues **HAN PRETENDIDO IGNORAR LA ORDEN JUDICIAL IMPARTIDA EN PROCESO POLICIVO** desplegando conductas dolosas y negligentes así:

- 1.- **NEGARON** firmas y autorizaciones para demoler y reconstruir.
- 2.- Luego de un largo proceso que llevó más de 5 meses, accedieron a permitir la demolición y forzosamente por orden policiva.
- 3.- Se han sustraído de la obligación que les impartió la orden judicial de **FACILITAR LOS MEDIOS Y AUTORIZAR** la reconstrucción del inmueble.
- 4.- Pretenden de **MALA FE**, que un juez atienda sus demandas que tiene como único interés un enriquecimiento sin justa causa contra la constructora pues no hay ningún soporte técnico que apruebe como real o cierta la **CIFRA PRETENDIDA** y que asciende a los \$691.821.395 superada en creces por el valor de la reconstrucción \$201.282.820, es decir que se **TRIPLICAN LOS VALORES** sin ninguna justificación válida.

**2.1.3.** Como los daños materiales debieron ser reparados **CON LA RECONSTRUCCION DE LO DAÑADO, ES DECIR LA CASA DE LAS DEMANDANTES** y la orden impartida de acatar esa decisión **HA SIDO BURLADA** por las propietarias pretendiendo, no la reconstrucción sino **DINERO EN CUANTÍA EXORBITANTE**. Al respecto la constructora ya reportó el incumplimiento por parte de las acá demandantes a la Inspección el día 25 de febrero de 2021, después de agotar todos los medios y recursos para que las señoras **PACHON GARCÍA** permitieran la reconstrucción. (ANEXO 3 EN 24 FOLIOS)

**De:** CDI Usaquen <cdi.usaquen@gobiernobogota.gov.co>  
**Enviado el:** jueves, 25 de febrero de 2021 5:29 p. m.  
**Para:** crehabitatsas@gmail.com  
**Asunto:** RE: Querrela 2019513870105271E Inspección de Policía 1E

SU SOLICITUD FUE RADICADA CON NO. 20215110025432  
Por favor no responder este correo.  
Horario de atención de radicación lunes a viernes de 7:00am.-4:30p.m.

Nota: La oficina del **CDI** es solo responsable de radicar su petición, su respuesta será emitida el área encargada del tema.

Fue un gusto atenderlo

ATT. CDI USAQUEN

Adicionalmente es importante ilustrar al despacho que la INSPECCION 1E DE POLICIA, una vez notificada del FRAUDE A LA RESOLUCION JUDICIAL, compulsó copias de denuncia penal a la Fiscalía General de la Nación en contra de CREHABITAT SAS cuando la responsabilidad real del desacato era de la parte ahora demandante (ANEXO 4 en 1 FOLIO)



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No. 20215140253801  
Fecha: 08-03-2021  
**\*20215140253801\***

Señores

Fiscalía General de La Nación  
Sala de Denuncias (CAVIP – CAF)  
Carrera. AV CALLE 19 No. 27 - 09  
Bogotá



REF: Denuncia Penal Contra: CREHABITAT  
Proyectos Obras Y Servicios Inmobiliarios.  
Punible: Fraude a Resolución Administrativa de Policía Art 454 Código Penal

Respetados Señores:

En mi condición de inspector 1 E Distrital de Policía de Usaquén respetuosamente presento denuncia penal contra la constructora CREHABITAT Proyectos Obras y Servicios Inmobiliarios, por el presunto delito de fraude a resolución administrativa de policía prevista en el Art 454 del Código Penal, de acuerdo con los siguientes: del proceso de acuerdo con los siguientes:

**HECHOS**

1. La Inspección 1E Distrital de Policía emitió orden de policía el día 24 de julio del 2020, dentro del proceso radicado con el número de expediente 2019513870105271E, consistente en la construcción del inmueble ubicado en Cr 21 A No. 159 – 28 de Bogotá
2. A la fecha no se ha cumplido lo ordenado en la citada orden de policía, esto es la construcción del inmueble ubicado en la Carrera 21 A No. 159 – 42 Barrio Estrella del Norte

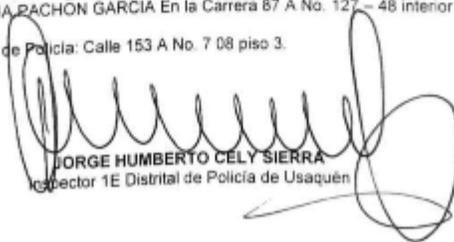
**PRUEBAS**

1. Copia de la resolución de fecha 24 de julio del 2020 (3 folios)
2. Copia de la queja inicial (4 folios)
3. Documentos aportados por la constructora en la que explica motivos del comportamiento (21 folios)

**NOTIFICACIONES**

A la constructora: CREHABITAT: [www.crehabitato.com](http://www.crehabitato.com) - [crehabitatsas@crehabitato.com](mailto:crehabitatsas@crehabitato.com)  
A la señora MARTHA LUCIA RACHON GARCIA En la Carrera 87 A No. 127 – 48 interior 1 casa 4 colinas de San Jorge  
A la Inspección 1E Distrital de Policía: Calle 153 A No. 7 08 piso 3.

Atentamente,

  
JORGE HUMBERTO CELY SIERRA  
Inspector 1E Distrital de Policía de Usaquén

PROCESO ANUNCIADO EN 26 FOLIOS

**2.1.3.** Por existir COSA JUZGADA respecto de los daños materiales causados, siendo negligentes las demandantes para permitir el resarcimiento del daño causado, deben despacharse las pretensiones de forma negativa.

Así las demandantes no estén de acuerdo con la decisión proferida, ES LEY PARA LAS PARTES y debe ser acatada, liberando a la fiducia y los terceros consumidores que protege la figura financiera de esta carga procesal.

**2.1.4.** LA FIDUCIA en vivienda nueva es un MECANISMO DE PROTECCIÓN FINANCIERA a los compradores, creado para este tipo de eventos, es decir, para indemnizar daños causados a terceros diferentes a sus actores (constructor, comprador y fideicomiso) su legislación especial para efectos de CONSTITUCION DE FIDEICOMISOS PARA VIVIENDA NUEVA como es el caso no contempla usar los recursos de los CONSUMIDORES FINANCIEROS para otros asuntos diferentes a la protección de sus derechos económicos. Las demandantes son ajenas al FIDEICOMISO, sus efectos y las garantía que cobija.

**2.1.5.** La ley expresamente PROHIBE a los fideicomisos salir al pago de cualquier tipo de indemnización a terceros.

Desconoce el abogado la figura del fideicomiso y/o pretende confundir al Juez para obtener la vinculación del patrimonio de terceros compradores en una sentencia que acceda las pretensiones económicas **sobrevaluadas** que no fueron tenidas en cuenta en otra instancia judicial como lo es la Inspección de Policía.

La especialista Luisa Fernanda Motta Páez, publicó en internet su trabajo investigativo en el que explica el alcance de la figura de FIDUCIA y para mejor ilustración sobre la naturaleza y fines exclusivos de la figura de fideicomiso, me permito traer la importante cita de la Dra. Motta Páez:

#### *RESUMEN*

*“La Fiducia Inmobiliaria, encargada de la administración de los recursos aportados para la realización de un proyecto inmobiliario, a través de sus distintas modalidades, ha permitido un gran avance en el desarrollo constructivo del país, ya que contribuye a que los compradores adquieran confianza en este tipo de contratos fiduciarios, que conllevan a la adquisición de un bien inmueble. Los contratos sinalagmáticos, también son un modo de adquisición de dominio a través de la transferencia, en cumplimiento de unos requisitos específicos, en los cuales las partes adquieren obligaciones bilaterales.” (...)*

En el ámbito de la construcción, es claro que las fiducias se constituyen para brindar la garantía al comprador de que los dineros entregados para adquirir el inmueble en proceso constructivo serán aplicados correctamente en el desarrollo del mismo. Es por esta razón, que estos dineros de terceros y para garantizar la entrega y perfeccionamiento de la compra del inmueble nuevo, es un tercero (FIDUCIA) ENCARGADO DE LA ADMINISTRACIÓN.

**2.1.6.** El contrato DE FIDUCIA aportado como prueba (ANEXO 5 EN 22 FOLIOS), indica claramente cuál es su destino y por su naturaleza no es llamado a usarse el patrimonio ni los recursos de la fiducia, para otro fin diferente que **garantizar al comprador** la perfección del negocio y la conclusión positiva del proyecto de vivienda nueva.

Estamos frente al hecho de que la casa de propiedad de las demandantes presentó afectaciones graves en su estructura, lo que motivó a la constructora a evacuar a sus ocupantes de inmediato y mitigar los daños y perjuicios que este hecho sobreviniente generó.

Es así como hasta la fecha, la constructora ha asumido el pago de todos los costos que se han generado con los traslados de la familia, su reubicación en un apartamento amplio, cómodo, seguro, higiénico, agradable, moderno y con todos los aditamentos para su uso al punto que la familia no tiene interés en salir de allí.

La constructora desde que se avizoraron las primeras grietas de la casa recurrió a atender a la familia afectada para mitigar al 100% todos los daños, perjuicios y molestias que generó este suceso.

**2.1.7.** El impacto de la obra ilegal en la casa de la Familia Pachón García y que no fuera contemplada en la licencia de construcción originaria generó un impacto de sobrecargas en la estructura del inmueble siendo la causa probable del colapso del inmueble tal como lo indica la experticia que más adelante se detallará y se aportará como prueba.

1.- Todas buscan la vinculación de la Fiducia para el pago de daños materiales y morales a las afectadas por el colapso de su vivienda y acá demandantes cuando existe PROHIBICIÓN LEGAL a las fiducias de este tipo de contratos con objeto de adquisición de vivienda nueva.

2.- Se pretende el reconocimiento y pago de daños materiales que ya fueron objeto de pronunciamiento judicial.

3.- Se pretende el reconocimiento y pago de daños morales que no se prueban ni sumariamente por no existir tal alcance luego de trato y la atención brindada por la constructora que desde el día cero hasta la fecha ha asumido mitigar e indemnizar.

4.- De mala fe se oculta el hecho de COSA JUZGADA respecto del RESPONSABLE DEL DAÑO y la indemnización aplicable en cuanto al DAÑO MATERIAL

### **3.- PRONUNCIAMIENTO A LA ESTIMACIÓN DE PERJUICIOS**

Este capítulo no tiene acreditación probatoria técnica toda vez que se basan los valores presentados UNICA Y EXCLUSIVAMENTE en el peritaje presentado por las demandadas y firmado por HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS y que se OBJETA POR ERRORES GRAVES tal como se fundamenta en el Informe de contradicción técnica elaborado por la firma CRISPA – ASESORES INMOBILIARIOS inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores y entregado a la Constructora el 19 de mayo de 2021 por solicitud propia. (ANEXO 6 EN 31 FOLIOS)

Este capítulo, sin llegar al detalle técnico, contiene argumentos falsos en los que se basan los perjuicios reclamados que no permiten la consistencia suficiente para su reclamación judicial y que para ilustración del despacho en este punto pero que amplió más adelante, me permito enunciar así:

#### **Al punto 1 de los PERJUICIOS MATERIALES:**

Esta estimación ya fue COSA JUZGADA y por tratarse de la afectación objeto a tratar en la querrela que resolvió sobre los DAÑOS MATERIALES (ANEXO 31 EN 4 FOLIOS)

Se cita la experticia del perito HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS. QUE SE TACHA.

Se tacha esta experticia por no cumplir los lineamientos mínimos técnicos y para efectos legales probatorios se aporta como prueba de esta objeción de tacha por falta de técnica y errores graves al avalúo del inmueble para efectos de computar los perjuicios materiales el informe técnico del experto CRISPA ASESORES INMOBILIARIOS suscrito por el ingeniero MANUEL FERNANDO ALFONSO C. (ANEXO 6 EN 31 FOLIOS)

Me permito traer a colación en este punto las observaciones más relevantes y que de bulto indican inexactitud en el peritaje objetado al punto que no puede ser tenido en cuenta por Su Señoría así:

1.- La experticia dubitada se fundamentó en datos equivocados en lo que concierne a las áreas, a los valores ponderados de metro cuadrado, al valor ponderado de la edificación, lo que conduce al error.

Relevante error tratándose de un objeto medible y cuantificable métricamente que carezca de la verdad sobre estos datos.

2.- La experticia dubitada se apoya en referencias de licencias que, de manera dolosa oculta, pues de revisar las licencias de la casa y que aportamos, se puede concluir que el inmueble afectado estaba intervenido constructivamente en parámetros fuera de la licencia que le fuera otorgada al propietario para la construcción de la casa.

Relevante error porque una causa probable del colapso fue justamente la obra ilegal que se desarrolló fuera de licencia que de observarse la gráfica planimétrica de la arquitectura aprobada para la construcción de la casa.

3.- El perito realiza una experticia sobre un inmueble y se observa claramente que incurre en GRAVE ERROR al no tener como fundamento en las medidas de su informe, las áreas que se describen claramente en la licencia de construcción emitida para la casa que colapsó. Al parecer la experticia de MALA FE oculta la licencia con el fin de que quizá distraídamente la parte pasiva no alcance a desvirtuar sus cálculos subjetivos.

4.- Como consecuencia de no haber tomado para los cálculos las áreas especificadas en la licencia de construcción vigente, todos los cálculos están errados.

5.- Todos los resultados y conclusiones de la experticia difieren de la realidad material del inmueble según sus documentos legales y por lo tanto, todos los datos son erróneos y carecen de la lealtad probatoria a considerar y aplicar en un concepto técnico como el que nos ocupa.

6. - En la vetustez dice “28 años” la cual es incorrecta, debido a que el año de apertura del inmueble es 1982 por tal razón para el año 2019 en el que se realizó el informe la vetustez era de 37 años.

**Al punto 1.1. DAÑO EMERGENTE:**

Por carecer de soporte técnico y porque la experticia presentada adolece de los requisitos fácticos mínimos para ser tenida en cuenta, tal como se señala en el punto anterior. Deben desestimarse en su totalidad.

Como agravante es preciso mencionar un hecho relevante que el abogado demandante oculta en su libelo y es la orden dada POR UNA AUTORIDAD

COMPETENTE a la constructora para RECONSTRUIR EL INMUEBLE, es decir la orden de cubrir los daños materiales. Guarda silencio y no menciona que esta orden no se cumplió por negligencia de las propietarias quienes buscan un enriquecimiento con base en el siniestro que la constructora fue llamada a reparar. Tal y como se explicará más adelante.

Si las propietarias y hoy demandantes, desde un principio hubiesen tenido la intención de recuperar su inmueble, la constructora siempre estuvo dispuesta a hacerlo agregando valores como:

- 1.- Que la obra nueva se ajustaría a las normas nuevas de seguridad de sismo resistencia.
- 2.- Que la obra nueva tendría acabados modernos y de la mejor calidad como los empleados para el edificio colindante en construcción
- 3.- Que la casa se habría valorizado por tratarse de una obra cuya vetustez sería NUEVA.
- 4.- La constructora asumió todos los costos y empleó todos los recursos humanos y económicos para la reubicación de la familia PACHON GARCÍA mientras se demolía y se construía tal como lo estableció su licencia y obedeciendo la orden del Inspector de Policía. Así mismo la constructora habría procedido para el regreso de las propietarias a la casa nueva, brindándoles desde siempre las mayores garantías y tranquilidad a las afectadas.

Lamentablemente, día a día las demandantes fueron subiendo sus pretensiones, desviando el hecho de que su casa colapsó y era obligación de la constructora reconstruir como lo ordenó el inspector de policía y poco a poco el valor de los daños se fue disparando de una forma económica salida de contexto como se explicará en esta misma contestación.

Al literal “a” no corresponde a la realidad que el inmueble avaluado tenga un valor de \$682,742.000 sin incluir el lote y mucho menos cuando la casa con lote está siendo ofertadas por las propietarias en un valor inferior como se probará con los testimonios y los interrogatorios de parte a las demandantes para que verifique bajo la gravedad del juramento este hecho.

**LUCRO CESANTE:** En este punto se avizora la existencia del “apartamento independiente con el que contaba la casa de mis mandantes, se encontraba en administración por cuenta de la empresa V y V inmobiliaria S.A.S. (...)”

No puede alegarse para efectos de un proceso de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL el exigir que se reconozcan los ingresos que percibían las dueñas de la casa producto de la renta de un apartamento elevado sobre la casa con estructura para sostener solo dos pisos, y que fue elevado clandestinamente sin ninguna atención técnica constructiva poniendo en riesgo sus ocupantes y los vecinos. Producto de esta obra ilegal se da la sobrecarga al inmueble que colapsó.

Adicional LA CONSTRUCCIÓN ILEGAL del TERCER PISO EN LA CASA según PLANEACIÓN en respuesta solicitud hecha por la constructora respecto de la legalidad y las condiciones para elevar este tercer piso (ANEXO 13 B en 3 folios)  
Respondió:

En relación a las sanciones que el propietario puede acarrear por realizar obras sin la licencia urbanística, se encuentran las contempladas en la Ley 1801 de 2016 en su artículo 135 literal A numeral 4 que determina los comportamientos que afectan la integridad urbanística entre ellos realizar obras sin licencia estableciendo lo siguiente:

(...) **ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA.**

*Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

(...) 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.  
(...).

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000

[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

Sin embargo, como se prueba, la constructora desconociendo la ilegalidad de la obra, desde el momento en que son reubicadas temporalmente las demandantes, suplieron ese ingreso directamente y sin mediar ninguna orden judicial, de buena fe y con miras a reconstruir lo más pronto posible para subsanar los daños ocasionados con el desplome de la obra. El pago se realizó por ONCE (11) MESES hasta cuando se iniciaron las gestiones para la reconstrucción y se descubrió que el apartamento no se contempló en la licencia.

Este pago de los valores por concepto del arriendo percibido por las propietarias de la casa afectada, es reconocido por el abogado en este punto.

#### Al punto 2 de los PERJUICIOS MORALES:

Este punto se basa en las apreciaciones subjetivas de su autor y no es cierto en absoluto como se presenta por los siguientes hechos que me permito probar:

1.- Sobre el apego afectivo al inmueble por ser patrimonio de la familia, construido por el fallecido padre y esposo; miente el escrito toda vez que la casa estaba en **VENTA** para la época de inicio de la obra y la casa se encontraba depositada en la misma inmobiliaria V y V INMOBILIARIA S.A.S.

Para aportar esta prueba al proceso se elevó derecho de petición de fecha 28 de diciembre de 2021 a la inmobiliaria (ANEXO 7 EN 1 FOLIO) empresa que tuvo consignado el inmueble para la venta. Hasta el momento no han dado respuesta. (ANEXO 8 EN 1 FOLIO)

2.- Según le consta a los vecinos, entre ellos el propietario de la casa del frente en donde funciona la empresa "EMINSER S.A.S EMPRESA DE SERVICIOS INTEGRALES" a quien las propietarias le ofrecieron el inmueble por un valor de SETECIENTOS MILLONES (\$700.000.000) y a su vecino ALVARO MARTIN que hace parte del bifamiliar también le consta que la casa de las demandantes estaba en venta y el valor que pedían, es decir, era de público conocimiento que las propietarias estaban **VENDIENDO EL INMUEBLE AL VALOR DEL MERCADO PARA EL SECTOR**. Los vecinos son citados como testigos en esta contestación.

3.- Sobre la salida intempestiva, abrupta y casi que violenta como lo describe el autor de este acápite en la demanda integrada que nos ocupa:

Es totalmente falso. Por el contrario, lo que se observa es que los ocupantes del inmueble no estaban a gusto ya en él por lo que lo tenían en venta, quizá por la vetustez del mismo y las condiciones de poca higiene y mantenimiento en que se encontraba tal y como quedó registrado en el informe y acta denominado el ANTES Y DESPÚES que registró fotográficamente la constructora como evidencia de LAS MEJORES CONDICIONES EN LAS QUE SE ENCUENTRA ALOJADA LA FAMILIA por cuenta de la constructora. (ANEXO 9 EN 8 FOLIOS)

4.- Sobre los dolores y padecimientos sufridos por la familia PACHON GARCIA, la pérdida de sus enseres y el abandono de sus mascotas en especial, nos permitimos informar y probar al Sr. Juez que estos argumentos así presentados SON FALSOS toda vez que la constructora atendió de inmediato a la familia para su evacuación incluyendo el resguardo cuidadoso de sus pertenencias y el pago inclusive de guardería para las mascotas. De todos los pagos hechos hasta la fecha por parte de la constructora con el fin de reducir al mínimo las molestias a las propietarias del inmueble afectado, el Representante Legal de Crehabitat S.A.S. elaboró un resumen con valores y soportes legales de todos y cada uno de los gastos y conceptos en donde se evidencia TOTAL APOYO, ACOMPAÑAMIENTO, DILIGENCIA DEBIDA y atención INMEDIATA E INTEGRAL a la familia en consideración a la incomodidad que generó el colapso del inmueble. (ANEXO 11 EN 24 FOLIOS)

Adicionalmente me permito esbozar la cronología de los hechos para resaltar el contenido mentiroso de la demanda en este capítulo de daños morales así:

4.1. Se inició la obra constructiva del Edificio Ferreiros sobre un lote adquirido para tal efecto el 15 de abril de 2019.

4.2. Las obras contemplaron todos los requerimientos técnicos y legales para la construcción y en la etapa inicial que consiste en la cimentación y excavación que se estaba desarrollando desde el mes de abril. El inmueble colindante afectado presentó agrietamientos que se consideran normales por la vibración en la excavación. Estas fisuras como es lo indicado sería corregidas al finalizar la obra. En el acta de vecindad estaba la evidencia que el inmueble no las tenía. Se anexa concepto técnico que califican las grietas para el caso en concreto (ANEXO 10 EN 10 FOLIOS).

4.3. Sin embargo, y fuera de todo pronóstico, el día 7 de agosto el inmueble afectado presentó un agrietamiento grave en el sector donde se ubicaba el apartamento de obra ilegal que sobrecargó la casa.

4.4. La constructora de inmediato contrató especialistas para un diagnóstico del inmueble afectado que arrojó como medida inmediata sugerida la evacuación del inmueble.( ANEXO 12 EN 7 FOLIOS).

4.5. Frente a este diagnóstico, la constructora le informó a las vecinas que era improrrogable la evacuación del inmueble y para este efecto y de manera diligente las trasladaron a un hotel cercano a la casa afectada. El hotel Fontanar Usaquén (3 estrellas en su categoría). La constructora asumió el pago de la alimentación total, la guardería para las mascotas, las recargas de celular e inclusive la ropa interior del joven Rafael. (ver Anexo 11 que se aporta)

4.6. Es importante indicar que fue trasladada la familia Y SUS MASCOTAS y por este hecho, el hotel en sus políticas de NO MASCOTAS las albergó temporalmente mientras se reubicaron en el “Hotel Casa Rincón del Chicó” con todo pago incluyendo la alimentación.

4.7. Luego a solicitud de las afectadas, fueron trasladadas a un apartamento amoblado y la constructora siguió asumiendo todos los gastos de la familia.

4.8. Luego a solicitud de las afectadas, fueron trasladadas al Hotel Madisson Inn de la Calle 93, porque ellas querían estar en un hotel de alta gama. Este hotel es 4 estrellas y la constructora siguió asumiendo el 100% de la manutención de la familia.

4.9. La constructora les presentó ofertas de inmuebles para su traslado temporal mientras se restauraba su inmueble, entre esas ofertas estuvo una casa de mejores condiciones constructivas, más grande y en mejores condiciones de conservación que rechazaron.

4.10. Finalmente, el día 16 de agosto de 2019 se firmó el contrato del apartamento que ocupan actualmente. De inmediato se les trasladaron sus pertenencias necesarias para amoblar el apartamento y los enseres que sobraron fueron embalados cuidadosamente y depositados en una bodega de la que las señoras tienen acceso y las llaves en caso de requerir algo de lo que allí se guardó.

4.11. Para efectos del traslado de los enseres, la constructora contrató una empresa especializada en traslado y bodegaje que garantizó el perfecto embalaje y bodegaje de los enseres.

4.12. A la fecha las señoras se encuentran a gusto en el nuevo apartamento y la constructora ha estado atenta a los requerimientos hechos, incluyendo la reparación de la lavadora cuando presentó daños para su funcionamiento.

4.13. En total, la familia estuvo trasladándose de hospedaje por SIETE DIAS EN HOTELES CON TODO PAGO mientras se concretó el alquiler del apartamento **QUE FUE DEL GUSTO DE LA FAMILIA**. Este alquiler lo suscribió la constructora por seis meses (tiempo máximo estimado para la reconstrucción de la casa)

5. La estimación del monto de los perjuicios causados, así como se presenta, con base en hechos falsos y desconociendo los buenos oficios de la constructora para aminorar el impacto del siniestro acaecido además como consecuencia de la obra ilegal en el inmueble afectado, (ANEXO 13 EN 12 FOLIOS) se encuentran desproporcionados y no atienden los parámetros que ha considerado la Corte en reiteradas ocasiones para **la razonabilidad** de la indemnización.

A respecto me permito citar la sentencia C-916/02

*“La posibilidad de limitar mediante una regulación legislativa el derecho a la reparación de los daños ocasionados por el delito, cumple varias finalidades legítimas. **En primer lugar, permite un ejercicio efectivo del derecho al debido proceso y del derecho de defensa por parte del procesado, quien podrá controvertir pretensiones de reparación de perjuicios, con base en criterios objetivos, sin quedar absolutamente librado a la discrecionalidad del juez para la fijación del valor del daño ocasionado por la conducta punible. En segundo lugar, impide que una indemnización de perjuicios excesivamente onerosa transforme la justicia penal en una justicia esencialmente vindicativa o retaliatoria. En tercer lugar, facilita el restablecimiento de los derechos de las víctimas y perjudicados dentro de parámetros razonables, sin que puedan llegar a enriquecerse de manera injustificada, al recibir una indemnización que supere el valor de los daños efectivamente causados.**”*

#### 4.- PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS MEDIDAS CAUTELARES

**4.1.-** Por las razones fácticas y jurídicas que expondré en este título, SOLICITO AL SEÑOR JUEZ EL LEVANTAMIENTO **INMEDIATO** DE LAS MEDIDAS CAUTELARES presentes y futuras DECRETADAS A LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LAS SIGUIENTES MATRICULAS INMBILIARIAS:

**50N-20869540**  
**50N-20869541**  
**50N-20869544**  
**50N-20869547**

**4.2.-** Solicito NEGAR EL DECRETO de más MEDIDAS CAUTELARES solicitadas por la parte demandante en oficio radicado y que SON EXCESIVAS, ABUSIVAS, afectan a terceros de buena fe y que sin ninguna justificación pretende continuar con las afectaciones graves a la constructora, sus socios y terceros de buena fe tales como compradores, proveedores y empleados así:

***ARTICULO 590 C.G.P.: c)** Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.*

*Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.*

*Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.*

*Lea más: [https://leyes.co/codigo\\_general\\_del\\_proceso/590.htm](https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/590.htm)*

No existe ni ha existido ninguna amenaza o vulneración de sus derechos desde la radicación misma de la demanda y los demandantes lo saben porque ya concurrieron a la instancia policiva por los mismos hechos. Por el contrario, la administración de justicia declaró responsables y ordenó el resarcimiento de los daños causados. Sin embargo, las acá demandantes se sustrajeron de la obligación de acatar la orden y no se pudo lograr la reconstrucción del inmueble por su propia responsabilidad dolosa no atribuible a nadie más, ni a la Constructora ni menos aun al fideicomiso.

Por la realidad fáctica que se prueba con las actas policivas de CARÁCTER JUDICIAL EMITADS POR AUTORIDAD COMPETENTE me permito atacar así los literales temerarios de ampliación de medidas cautelares:

- **En el literal “a”** Pretende el demandante que el juez ordene a la FIDUCIARIA NO PAGAR LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS QUE POR LEY DEBE HACER pues estamos frente a una fiducia especial EN UN PROYECTO CONSTRUCTIVO DE VIVIENDA NUEVA CON RECURSOS DE TERCEROS que se captan legalmente y deben aplicarse UNICAMENTE para cumplir con el proyecto, ventas y entregas y liquidación del proyecto mismo ya terminado.

Es decir, se le solicita al Juez de Instancia que -siguiendo la misma escuela del apoderado y sus representadas, de OMITIR EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY-. Pasar por encima de las normas QUE EXPRESAMENTE PROHIBEN A

LA FIDUCIA SALIR AL PAGO DE INDEMNIZACIONES y perjudicar a los proveedores, los trabajadores y las familias inmersas en el proyecto afectado por esta demanda y las actuaciones arbitrarias de las demandantes QUE SE HAN NEGADO A CUMPLIR LA RESOLUCION JUDICIAL QUE ORDENÓ LA RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE de su propiedad y que usan como objeto a resarcir en este libelo atacado con fin el ILICITO DE ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA.

- **En el literal “b”** Pretende el demandante que el Juez prohíba la cesión del contrato fiduciario a favor de terceros con el fin de asegurar dineros para satisfacer las pretensiones que en este punto **SON ABSOLUTAMENTE ILEGALES** pues ya tiene su génesis en la conducta dolosa desplegada por las DEMANDANTES consistente en **DEFRAUDAR UNA ORDEN JUDICIAL DESDE HACE DIECISIETE MESES**. En el proceso policivo que ya terminó estas tenía a su cargo la OBLIGACION de prestar toda la colaboración en su calidad de propietarias del bien para las labores de **RECONSTRUCCIÓN** ante las autoridades competentes .
- **En el literal “c”** Pretende el abogado desbordadamente, que adicional a los daños ya ocasionados a la constructora, a terceros socios, proveedores, trabajadores y compradores de buena fe, **QUE EL PROYECTO NO LLEGUE A SU CIERRE FORMAL** lo que implica el pago indefinido de los costos de la fiducia (Comisiones legales administrativas), pago indefinido de impuestos, tasas, retenciones que se generan del funcionamiento mismo de la fiducia, retraso más en las escrituraciones pendientes a favor de terceros compradores.

Por estas razones fácticas probadas y legales demostradas, no es dable el decreto de medidas cautelares ampliadas y que afectarían al PATRIMONIO DE LA CONSTRUCTORA toda vez que ya hay intensión evidente en oficio radicado al Juzgado por el apoderado demandante en donde exige medidas desproporcionadas y que, como se prueba en las excepciones OPERA EL PAGO TOTAL DE DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS A LA FECHA A LAS DEMANDATES.

### **PASO A SUSTENTAR LA PETICIÓN Y A DESVIRTUAR LA PROCEDENCIA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES BREVEMENTE.**

En primer lugar, es importante indicar al despacho, que por el error técnico o la mala fe de las demandantes de llamar a la FIDUCIA para responder por daños que legalmente NO ESTÁ LLAMADA A ATENDER y esto es en razón de que se sale de los parámetros considerados por el legislador cuando enmarca en legislación especial la FIDUCIA PARA COMPRA DE VIVENDA NUEVA como es el caso que nos ocupa.

Es así, tan especial el tratamiento de nuestra legislación para la protección de derechos del consumidor que se ha tratado el tema a lo largo y ancho de sus implicaciones, y todas convergen en un punto común que es EL CONSUMIDOR FINANCIERO o mejor entendido como el comprador de “vivienda nueva sobre planos”. Es este renglón de ciudadanos consumidores los objetos de protección por parte de la norma.

La fiducia es una figura jurídica implementada para proteger los recursos entregados por los compradores de proyectos de vivienda. Nace de la necesidad de regular el manejo dado por los constructores a las cuotas iniciales, los pagos parciales, los abonos etc., que se refieren a entrega de dinero previo a la entrega del inmueble construido y terminado según el contrato y el proyecto ofrecido. De tantos casos conocidos que involucraban inclusive estafas masivas a compradores de vivienda sobre planos, SE ESTABLECE DE MANERA PARTICULAR LA FIDUCIA DE

## ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS PARA DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVOS.

Me permito citar documentos legales que dan amplia y detallada explicación al caso que acá presento de manera ilustrativa:

- 1.- Circular Externa n.º 024 de 2016, la Superintendencia Financiera expidió algunas regulaciones especiales con miras a proteger al consumidor de las fiducias inmobiliarias.
- 2.- Definición de Vivienda nueva, según la Ley 1796 de 2016, "[e]s aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la presente ley; aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y reconstrucción".
- 3.- Definición según la Ley 1796 de 2016: "Entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción".
- 4.- Según el art. 2.num. 2 ley 1796 de 2016: "Se entiende que es enajenador de vivienda nueva, quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales".
- 5.- Se definen tres actores en el contrato de FIDUCIA así: COMPRADOR, FIDUCIA, CONSTRUCTOR.
- 6.- En el decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.15: Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y **extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.**

### **Del estudio normativo especial para la FIDUCIA EN PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA, se puede concluir fácilmente lo siguiente:**

- 1.- Que la fiducia es creada para recibir y administrar los dineros de compradores de vivienda nueva en el sistema "compra sobre planos".
- 2.- Que, por existir solo la expectativa de la construcción del proyecto ofrecido en venta, el legislador delegó en las fiducias, la correcta administración de estos recursos para CULMINAR EL PROYECTO y que los compradores puedan realmente recibir el inmueble que iniciaron a pagar siendo solo una creación ilustrativa del proyecto futuro.
- 3.- Que en la construcción de vivienda nueva, surge la fiducia para regular las relaciones de cumplimiento a dos consumidores financieros y se compone así;(I) el constructor por un lado que usará esos recursos con aprobación de la fiducia PARA EL PAGO DE TODO LO RELATIVO CON LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO. (2) La fiducia que se encargará de manejar un patrimonio autónomo constituido por los dineros entregados por los compradores de vivienda nueva en proceso constructivo y (3) El comprador.
- 4.- El legislador no dejó de lado a los TERCEROS QUE PUEDEN SER AFECTADOS POR LA OBRA como es el caso que nos ocupa, es así como el decreto ley 1077 de 2015 deja en exclusiva responsabilidad del constructor el indemnizar a terceros afectados.
- 5.- Los bienes solicitados por la parte demandante PARA QUE SE DECRETEN MEDIDAS CAUTELARES por ser construidos y de destinación específica a los compradores. NOPUEDEN SER EMBARGADOS COMO CONSECUENCIA DE UNA DEMANDA QUE RECLAMA INDEMNIZACIONES POR DAÑOS OCASIONADOS A TERCEROS.

### **4.3. CONSECUENCIAS DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS A INMUEBLES DE LA FIDUCIA:**

#### **GENERACIÓN DE DAÑO A TERCEROS DE BUENA FE PROTEGIDOS LEGALMENTE POR EL CONTRATO FINANCIERO DE FIDUCIA:**

- 1.- Es la constructora, no la fiducia; la responsable de resarcir los daños ocasionados a la familia PACHON GARCÍA. Así lo ordena la ley y así en este mismo sentido se pronunció la Inspección 1E de Policía de Usaquéen que conoció del siniestro en el que se ORDENÓ LA RECONSTRUCCIÓN A CARGO DE LA CONSTRUCTORA.
- 2.- En la actualidad existe LA INSCRIPCION DE LA DEMANDA como medida cautelar que impide terminar el trámite de escrituración y entrega a los compradores ajenos a la demolición del predio vecino y sus argumentos indemnizatorios.
- 3.- Es así como para el caso, se presentaron CUATRO FAMILIAS AFECTADAS por la medida cautelar de INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA en los apartamentos que ellos han pagado de buena fe entregando a la fiducia sus dineros. Para el caso de una de ellas operó el desistimiento del contrato fiduciario por el paso del tiempo sin que se pudiera hacer efectiva la compra debido a la medida cautelar.
- 4.- Como se observa, los inmuebles sobre los que han recaído las medidas cautelares de inscripción de la presente demanda de responsabilidad civil extracontractual, no son ni han sido jamás propiedad de la constructora.
- 5.- Pese a los ingentes esfuerzos del legislador para proteger a este consumidor financiero llamado comprador de vivienda nueva sobre planos para ilustración de la exposición, las demandantes PRESENTAN DEMANDA TEMERARIA en contra de una entidad ajena a los hechos y ajena al llamado para indemnizar llamada FIDUCIA, logrando así engañar al Señor Juez y que se produzca la orden judicial de inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria de UNOS INMUEBLES NUEVOS que está afectando a las familias compradores de buena fé y que actuaron creyendo en la confianza legítima que otorga la ley protectora de los consumidores que blinda su patrimonio en las fiducias.

#### **4.4.-DESCRIPCION DE LOS DAÑOS OCASIONADOS A CUATRO FAMILIAS COMPRADORAS CON LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN LOS FOLIOS DE MATRICULA DE LOS APARTAMENTOS DEL EDIFICIO FERREIROS**

Para mejor ilustración del despacho, me permito traer uno a uno los casos de las medidas cautelares y el estado actual de los negocios de compra de los apartamentos por parte de familias compradoras de vivienda nueva con depósito de sus recursos en la fiducia demandada según reporte entregado por el representante legal de la constructora (ANEXO 14 EN 4 FOLIOS). No sin antes advertir que los compradores son ajenos a las circunstancias indemnizatorias y que corresponde atenderlas de manera exclusiva y excluyente al constructor y así lo ha hecho la constructora como se prueba con el pago de todos los emolumentos generados y que se detallarán más exhaustivamente en los próximos capítulos de este libelo.

- **Apto 305: Rafael Alexander Quintero López C.C. 80.125.281 y familia, encargo fiduciario No. 1200086525 Matrícula Inmobiliaria 50N-20869540**

Esta familia suscribió la escritura pública de este apartamento, pero se encuentra archivada en la Notaría 41 con las firmas de los compradores, la constructora y el Banco de Occidente (levantando la hipoteca de mayor extensión).

La inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20869540 ha impedido a esta familia lograr la titularidad de su apartamento pese a que lo pagaron de contado antes de la misma inscripción de la demanda. **Es decir, llevan despojados de la propiedad de su inmueble MAS DE 14 MESES.**

Daño patrimonial adicional por causa de la medida cautelar:

La escritura se anula por el paso del tiempo sin registrar y se pierden los pagos hechos por gastos notariales. Deben volver a pagar injustamente su escritura.

- **Apto 401: Diana Consuelo Estupiñán C.C. 52.702.602 y familia**  
**Encargo Fiduciario 1200086527**  
**Matrícula Inmobiliaria 50N-20869541**

Esta familia ya pagó el 100% del inmueble el día 19 de agosto de 2020, sin embargo, al tramitarse la escritura se encontró con sorpresa la medida cautelar y no se ha podido escriturar siquiera. **Es decir, llevan despojados de la propiedad de su inmueble MAS DE 19 MESES.**

- **Apto 404: José Fernando Gutiérrez C.C. 1.033.686.938 y familia**  
**Encargo Fiduciario 1200094863**  
**Matrícula Inmobiliaria 50N-20869544**

Esta familia ya tuvo aprobado por parte del Banco Colpatria un crédito hipotecario por \$188.613.600 desde 11 de marzo y pese a las mil explicaciones brindadas por la Constructora, esta aprobación de crédito se venció el 11 de marzo de 2022. Debido a lo anteriormente explicado se hizo efectivo el desistimiento de la compra.

- **Apto 501: Diana Rocío Luna Rincón C.C. 52.967.454 y familia**  
**Encargo Fiduciario 1200086539**  
**Matrícula Inmobiliaria 50N-20869547**

Este apartamento ya se escrituró y entró a registro el día 28 de junio de 2021 tiene una hipoteca con el BBVA por un valor de \$322.000.000, el banco hizo el desembolso con la boleta de registro y el dinero fue girado directamente al Banco de Occidente para el pago del crédito constructor.

La escritura salió para ser registrada en octubre de 2021 y sale la inscripción de la demanda lo que no permite hacer uso efectivo de sus derechos.

#### **4.5. SOLICITUD POR PARTE DE LAS DEMANDANTES AL JUEZ PARA AMPLIACION A LAS MEDIDAS CAUTELARES EN CURSO:**

Las demandantes, pese a que la fiducia nada tiene que responder jurídicamente frente a sus daños y perjuicios, pese a que ya reposan medidas cautelares que sumadas superan los OCHOCIENTOS MILLONES.

Por los fundamentos de hecho y de derecho, es absolutamente necesario que se ordene el **LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES YA IMPUESTAS y QUE SE NIEGUEN TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENDIDAS AMPLIACIONES DE CAUTELARES POR TENER UN OBJETO ILEGAL.**

**5. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS FUNDAMENTOS FACTICOS  
DE LA DEMANDA INTEGRADA.**

FRENTE AL HECHO 1: Es cierto y se amplía:

- 1.-La casa fue construida con el permiso de la licencia de construcción 012992 de 1980. (ANEXO 15, EN 6 FOLIOS: PLANOS DE LICENCIA, PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
- 2.- Esta licencia fue modificada en el mes de julio del año 1981 con el número 012992 para agregar 23,8 metros cuadrados de construcción en los mismos dos pisos de altura.
- 3.- Este predio hasta el día de hoy, no presentó ningún otro expediente para modificación de licencia en ninguna modalidad, ni obra nueva, ni ampliación, ni adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción o cerramiento (ANEXO 15 A EN 3 FOLIOS).
- 4.- La casa original FUE AFECTADA en su estructura por intervenciones ilegales que recrearon un TERCER PISO generando un ALTO RIESGO para los ocupantes y para los vecinos y causa probable del desplome. Este punto se prueba con el análisis de la prueba ANEXO 13. INFORME CONCEPTO TÉCNICO elaborado y suscrito por la ingeniera GINA LILIANA GARCÍA especializada en patologías con acreditación y CONCEPTO DE PLANECIÓN en respuesta a derecho de petición que reafirma lo ilegal de la obra en el tercer piso (ANEXOS 13, 13<sup>a</sup> y 13b)
- 5.- Los acabados de la casa quizá para su época pudieron ser los mejores, pero para efectos de tasación objetiva, la vetustez deja sin valor esta apreciación subjetiva.
- 6.- Adicionalmente es importante señalar que esta casa está bajo el régimen de propiedad horizontal junto al inmueble con matrícula inmobiliaria 50N-636572, con nomenclatura Carrera 21 A No. 159-46, propiedad del señor Alvaro Martín, con la cual también comparten elementos arquitectónicos y estructurales como lo son baños y muros de carga, diseñados para dos pisos de altura. Esta casa si mantiene el estado original de la licencia y mantiene los dos pisos. (ANEXOS 15 Y 15<sup>a</sup>)

**FRENTE AL HECHO 1.1.**

- 1.- Las descripciones subjetivas contenidas en este numeral no llenan la condición de ser situaciones con relevante jurídico. Este hecho carece de prueba.
- 2.- Lo que sí probaremos es que la familia PACHON GARCÍA estaba vendiendo la casa a precio razonable del mercado para el sector.
- 3.- Se describe en este hecho la construcción ilegal que incrementó un tercer piso poniendo en situación de riesgo la estructura del inmueble Tal y como lo explica el concepto técnico (ANEXOS 13, 13<sup>a</sup> y 13b) y es cierto que las propietarias de la casa se lucraban de tal obra arrendando el apartamento y en consideración a que esta situación era regular, la constructora de buena fe asumió por 11 meses el entregar este dinero a las propietarias (ANEXO 35 EN 12 FOLIOS)

Es importante aclarar, que Crehabitat desconocía que la casa no tenía dicha licencia y desde el momento del siniestro, de buena fe y voluntad y en actos de mitigar los perjuicios, basados en el acuerdo de reconstruir la casa en un tiempo determinado, que en ningún caso podía superar los 6 meses, asumió el pago de los arriendos percibidos por este concepto y los entregó a las propietarias demandantes por once

(11) meses ininterrumpidamente y sin mediar requerimiento judicial para ello. Es decir, DE BUENA FE y DILIGENTEMENTE.

4.- Es preciso dar a conocer al señor Juez, que este apartamento independiente no se hizo dentro del área aprobada por licencia, sino que se construyó añadiendo un tercer piso a la construcción, **para lo cual se hizo necesario la demolición parcial de las placas de entrepiso para la construcción de una escalera independiente.** Del documento público CERTIFICADO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-634788 se puede probar que la casa aparentaba a la luz pública ser de dos plantas tal y como lo indica la nota ilustrativa descriptiva del documento público (ANEXO 36 EN 4 FOLIOS)

**FRENTE AL HECHO 1.1.1.:** Cierto, consta en documento legal.

En el Certificado de Tradición y Libertad aparece la anotación 6 con el respectivo trámite de sucesión con fecha 28 de febrero del año 2000. (ANEXO 16 EN 4 FOLIOS).

**FRENTE AL HECHO 2.:** Se presentan descripciones subjetivas sin relevancia jurídica que carecen de pruebas además sobre el ejercicio pacífico de sus derechos puede decirse:

1.- Construir ilegalmente el tercer piso del inmueble, tal como lo hicieron las propietarias no podría considerarse un ejercicio correcto de sus derechos como propietarias. Elevar un tercer piso en una casa con cimentación y estructura de dos pisos tiene unas consecuencias que trascienden a lo público y por ello hay que tramitar las licencias y permisos para que exista la seguridad y tranquilidad que la obra no afectará a sus ocupantes ni a terceros y que la construcción cumplió con las normas referentes a seguridad y estabilidad.

2.-Este deber de cuidado y de legalidad fue desconocido por los propietarios

3.- Ya respecto del licenciamiento de la constructora es cierto que Crehabitat SAS actuó como constructora obteniendo a su nombre la licencia de construcción No. 11001-5.19-0015 con fecha de ejecutoria 18 de enero de 2019 emitida por la Curaduría Urbana No. 5.

4.- Es cierto que Acción Sociedad Fiduciaria actúa como vocera y administradora del Fideicomiso “Edificio Ferreiros” y que Crehabitat SAS actúa como fideicomitente, pero como se ha explicado, la fiducia para vivienda nueva es administradora de recursos de los compradores y la ley LA EXCLUYE DE LA RESPONSABILIDAD INDEMNIZATORIA POR DAÑOS A TERCEROS.

5.- Las normas especiales señalan a Crehabitat SAS como la responsable de la construcción y de indemnizar los perjuicios que se llegaren a ocasionar a terceros.

**FRENTE AL HECHO 2.1.** Parcialmente cierto.

El autor de la demanda omitió la revisión de los documentos legales y por ello ampliamos al Sr. Juez los detalles de la legalidad de la construcción así:

1.- Crehabitat Obras Proyectos y Servicios Inmobiliarios SAS obtuvo licencia de construcción No. 11001-5.19-0015 con fecha de ejecutoria 18 de enero de 2019 emitida por la Curaduría Urbana No. 5., la cual fue modificada mediante licencia 11001-5.20-0630 con fecha de ejecutoria 06 de julio de 2020 en donde se mantuvieron los 5 pisos, los dos sótanos, pero se pasó de 21 a 23 unidades inmobiliarias. (ANEXO 16 EN 2 FOLIOS)

2.- En obediencia a las licencias, Crehabitat SAS era la única autorizada para adelantar las obras que darían lugar al “Edificio Ferreiros”.

**FRENTE AL HECHO 2.2.** Es cierto,

Mediante documento privado de fecha 28 de junio de 2019 se celebró un contrato de fiducia Mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO LOTE EDIFICIO FERREIROS entre la sociedad CONSTRUCTORA CREHABITAT S.A.S., como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA como FIDUCIARIA.

Mediante documento privado de fecha 28 de junio de 2019 se celebró un contrato de fiducia Mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO FERREIROS entre la sociedad CONSTRUCTORA CREHABITAT S.A.S., como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA como FIDUCIARIA.

**FRENTE AL HECHO 3.** Parcialmente cierto.

1.- El fideicomiso no se constituyó para construir.

2.- El fideicomiso se constituyó para el cumplimiento de su naturaleza que no es otro que garantizar a los compradores la correcta administración de los recursos entregados con el fin de que la obra se concluya y estos compradores reciban el inmueble que pasaría de ser un proyecto a un hecho. Estos contratos se firmaron con el propósito de brindar a los clientes beneficiarios de área procesos transparentes que propenden por la protección constante de sus inversiones, ya que aparte de confiar en la constructora, se encuentran protegidos por el sistema financiero.

3.- Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó entre Acción Fiduciaria y Crehabitat SAS contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración del fideicomiso denominado EDIFICIO FERREIROS y contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliaria de tesorería constitutivo del fideicomiso recursos EDIFICIO FERREIROS. (ANEXO 5 EN 22 FOLIOS)

**FRENTE AL HECHO 3.1.** Parcialmente cierto y se aclara:

1.- Para garantía a los compradores, la fiducia fue diseñada por el legislador para recibir en su patrimonio el bien real y tangible garante de los derechos de los compradores y de la construcción del proyecto.

2.- De manera temeraria el autor del texto demandatorio pretende confundir al Juez sobre los límites de responsabilidad indemnizatoria de la fiducia frente a daños ocasionados a terceros y lo logró.

3.- El demandante logró engañar al juez sobre la responsabilidad de la fiducia para indemnizar toda vez que obtuvo las medidas cautelares dañosas a terceros vigentes.

4.- Por el engaño, se producen las medidas cautelares a bienes cuyo titular es la fiducia y cuyo destino no es otro que la protección de los derechos de los compradores como lo establece la ley. Las medidas cautelares han expuesto a los compradores en alto riesgo de perder su patrimonio a más del uso goce y disfrute de las viviendas compradas por las familias que en la actualidad tienen sus apartamentos con medidas cautelares y privados del derecho a la titularidad de su

propiedad. Esta vulneración alcanza el rango de AFECTACIÓN NEGATIVA A DERECHOS FUNDAMENTALES como lo ha explicado la Corte en reiteradas ocasiones y me permito traer a colación de manera ilustrativa la siguiente:

*Sentencia T-580/11*

*DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA-Fundamental por conexidad*

*Para que proceda la protección inmediata y efectiva del derecho a la propiedad por vía de tutela, debe su desconocimiento afectar derechos que por naturaleza son fundamentales, como la vida, la integridad física, el trabajo, etc. En este contexto, sólo la conexidad entre el derecho a la propiedad privada y alguno de los derechos fundamentales esenciales en el desarrollo y ejercicio de las condiciones básicas de vida, permiten al juez de tutela, resolver un asunto de esta índole. La Corte ha entendido que la propiedad, por ser un derecho de naturaleza económico y social, su connotación de “fundamental” dependerá del estudio que el juez constitucional realice en el caso concreto.*

5.- Por el curso forzoso de los proyectos constructivos de vivienda nueva, la ley obliga a Crehabitat SAS a hacer la transferencia del lote de terreno a la fiducia: inmueble ubicado en la Carrera 21 A No. 159-28 y así lo hizo suscribiendo la escritura que trasfiere el lote al Patrimonio Autónomo en garantía del desarrollo total del proyecto y la seguridad financiera de los compradores. (ANEXO 37 EN 10 FOLIOS)

6.- Es importante traer a colación que la primera acción ejercida por los demandantes fue la de interponer **querrela por perturbación contra Crehabitat SAS** y en las peticiones la querellante Marta Lucía Pachón García el 13 de agosto de 2019 se encontraban:

1.- Que la constructora le proveyera una vivienda digna y semejante a la casa para la querellante, su familia y sus mascotas.

2.-Sustento diario para alimentación, aseo, vestuario, mientras no pudieran ingresar al inmueble a hacer uso de sus cosas.

3.-Acompañamiento psicológico para asimilar el trauma de la pérdida de su hogar por causas ajenas

4.- Soporte económico como suplemento de la pérdida de ingresos que provenían del alquiler de un apartamento que funcionaba en la misma casa.

5.- Indemnizar a las inquilinas.

Como se puede observar en el resumen de gastos hechos por la constructora, en la contestación de la demanda que se desarrolla en este libelo y las pruebas aportadas, estas solicitudes fueron atendidas favorablemente por la constructora en su totalidad

Solo que cuando en el proceso policivo las demandantes y su abogado entendieron que la constructora fue “condenada” a la reconstrucción del inmueble y que ello no les permitiría las ganancias calculadas para la fecha. De mala fe recurren a la demanda civil para intentar un enriquecimiento sin justa causa alegando unas indemnizaciones desproporcionadas.

**FRENTE AL HECHO 3.1.1.** Es cierto y se amplía en aclaración:

1.- Como se ha explicado, esta es una de las condiciones de ley que obliga a la constructora a constituir esta figura financiera para GARANTIZAR LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS o compradores de vivienda sobre planos.

2.- Esta obligación legal que protege a los **CONSUMIDORES FINANCIEROS** se consolidó Mediante Escritura Pública 1679 del 26 de agosto de 2019 de la Notaría 43 de Bogotá se hizo la aludida transferencia.

**FRENTE AL HECHO 3.2** No es un hecho, es una interpretación de una norma.

Pero además no es cierto que la misma diga que los “*patrimonios autónomos se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia*” (Texto extraído de la reforma de la demanda).

El artículo 2.5.1.1.1 dice textualmente lo siguiente:

*“**Solemnidad.** Los contratos de la fiducia mercantil que celebren las sociedades fiduciarias no requerirán de la solemnidad de la escritura pública cuando los bienes fideicomitados sean exclusivamente bienes muebles.*

*De conformidad con el artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, si la transferencia de la propiedad de los bienes fideicomitados se halla sujeta a registro, el documento privado en que conste el contrato deberá registrarse en los términos y condiciones señalados en el precepto citado.”*

Con lo cual la interpretación hecha por el abogado demandante no tiene relación con este artículo.

**FRENTE AL HECHO 3.2.1 NO ES CIERTO**, lo cierto es que, tal como se precisa en la cláusula segunda del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS:

**SEGUNDA. OBJETO Y FINALIDAD.**- En virtud de la celebración del presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración se constituye el FIDEICOMISO, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este contrato, a través del cual LA FIDUCIARIA como su vocera adelantará las siguientes actividades:



1. Recibir y mantener la titularidad jurídica del (los) INMUEBLE (S), de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS, de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.
3. Permitir que sobre el (los) INMUEBLE(S) se desarrolle el PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE por cuenta y riesgo del mismo y bajo la exclusiva y excluyente responsabilidad técnica, financiera y administrativa, jurídica y de toda índole del FIDEICOMITENTE.
4. Entregar la tenencia del (los) INMUEBLE (S) al FIDEICOMITENTE o a quien este indique por escrito, a título de comodato precario.
5. Constituir hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el (los) INMUEBLE(S) y a favor de las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que financien el desarrollo del PROYECTO.
6. Transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE.
7. Administrar los recursos dinerarios que eventualmente puedan ingresar al FIDEICOMISO, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por LA FIDUCIARIA.
8. Restituir a favor del FIDEICOMITENTE, los BIENES FIDEICOMITIDOS que quedaren en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

De conformidad con lo anterior, el presente contrato fiduciario tiene como finalidad exclusiva la administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS, los cuales son destinados por EL FIDEICOMITENTE al desarrollo del PROYECTO.

(...)"

Y en el contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSO EDIFICIO FERREIROS (...)"

**SEGUNDA: OBJETO Y FINALIDAD:** En virtud de la celebración del presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Tesorería se constituye el FIDEICOMISO, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este contrato, a través del cual LA FIDUCIARIA como su vocera adelantará las siguientes actividades:

1. Recibir y administrar los RECURSOS de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Entre tanto se destinan los RECURSOS a la realización de los GIROS, mantenerlos invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA.
3. Suscribir en calidad de vocera del FIDEICOMISO los documentos y títulos valores necesarios para el perfeccionamiento de CRÉDITO.
4. Efectuar los GIROS de conformidad con lo previsto en el presente contrato, dentro los cuales se encuentran los necesarios para atender el CRÉDITO.
5. Restituir a favor del FIDEICOMITENTE, los RECURSOS que quedaren en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

De conformidad con lo anterior, el presente contrato fiduciario tiene como finalidad exclusiva la administración de los RECURSOS y la realización de los GIROS con destino al desarrollo del PROYECTO, el cual es de exclusiva y excluyente responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

(...)"

Así mismo, tampoco es cierto que los patrimonios posibiliten la viabilidad económica del proyecto económico, teniendo claro el objeto constitutivo de los contratos de fiducia mercantil, anteriormente transcritos; por el contrario, la viabilidad económica la genera las ventas de cada apartamento, lo cual deriva de un tema de

comercialización, flujo de caja y ventas que se encuentra en cabeza de la sociedad fideicomitente, es decir CREHABITAT SAS.

Es así que la naturaleza de los Patrimonios Autónomos no es posibilitar la viabilidad económica a ningún proyecto, sino que es resguardar los recursos económicos que los beneficiarios de área entregan para que una vez el fideicomitente cumpla los requisitos para las condiciones de giro, los mismos puedan ser puestos para el desarrollo de la obra a cargo único y exclusivamente del Fideicomitente.

Vale la pena resaltar que el fideicomiso NO ES PROPIETARIO de la obra ni del inmueble y que los vehículos fiduciarios no pueden hacer nada sin que fideicomitente se encuentre facultado para ello.

No es cierto que se haya constituido una hipoteca, la figura correcta es el parqueo del lote, lo cual ni siquiera constituye una garantía hipotecaria, sino que posibilita la constitución del fideicomiso y es para garantía de los Beneficiarios de área.

En un segundo momento y después de que el proyecto alcanza el punto de equilibrio se convierte en garantía para la obtención del crédito del constructor. Sin embargo, vale la pena indicar que el crédito constructor se paga con las ventas, es decir con el dinero que invierte cada Beneficiario de área.

**FRENTE AL HECHO 3.2.2** No es cierto en los términos planteados por el apoderado de la parte actora:

Reiteraría la respuesta al hecho anterior.

El lote sirvió como garantía para la obtención de un crédito constructor, efectivamente esos recursos ingresan al fideicomiso, pero no son los únicos recursos con que se cuenta para el proyecto, pues se siguen recibiendo cuotas iniciales de los beneficiarios de área.

Este crédito que se obtuvo con la garantía del lote, se utilizó para la construcción del proyecto, crédito que se pagó con los recursos de los compradores, mediante pagos de cuota inicial o créditos de hipotecarios individuales.

**FRENTE AL HECHO 3.2.2.1** No es cierto:

La responsabilidad y naturaleza de la fiducia no es esa, a pesar de que administran los recursos del proyecto, no tienen responsabilidad técnica con la ejecución de la obra.

Toda su vigilancia es a nivel de recursos para la compra de materiales, pago de proveedores, pago de gastos de empresa y constructora, etc. de conformidad con las instrucciones que reciba de la sociedad fideicomitente, pero nunca vigilancia técnica del proyecto, la cual recae completamente en CREHABITAT SAS.

Teniendo en cuenta lo establecido en el contrato de fiducia mercantil:

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dé a los recursos que le sean girados en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil, mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**FRENTE AL HECHO 3.2.2.2:** No es cierto:

La responsabilidad y naturaleza de la fiducia no es esa, a pesar de que administran los recursos del proyecto, no tienen responsabilidad técnica con la ejecución de la obra.

No participaron activamente en la construcción, la responsabilidad es de Crehabitat SAS, que sin la participación de la fiduciaria el proyecto también se habría podido realizar, solo que el manejo financiero y de recursos serían diferentes, la figura de la fiducia ha sido constituida para proteger a los compradores.

En ningún caso los patrimonios autónomos aquí demandados son propietarios de la obra, como erróneamente quiere plantear el apoderado de la parte demandante.

Por el contrario, a lo afirmado por la actora, los vehículos fiduciarios no pueden hacer nada sin que fideicomitente se encuentre facultado para ello

Y se reitera lo establecido en el contrato de fiducia mercantil:

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dé a los recursos que le sean girados en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil, mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**FRENTE AL HECHO 3.2.2.3:** No es cierto:

Reitero la respuesta al hecho anterior

Frente a este hecho vale la pena nuevamente resaltar que la responsabilidad y naturaleza de la fiducia no es la que intenta mostrar el abogado demandante, pues su objeto se restringe al manejo de los recursos del proyecto, no tienen responsabilidad técnica con la ejecución de la obra.

**FRENTE AL HECHO 3.2.2.4.** No es cierto:

No es un hecho, es una interpretación subjetiva del apoderado de la parte demandante.

En todo caso no se ha demostrado tal afirmación pues la naturaleza y objeto de los Patrimonios autónomos mencionados no es el de vigilar el proceder técnico de la obra sino resguardar y administrar los recursos económicos del proyecto.

**FRENTE AL HECHO 4.** Cierto y se explica:

1.- Efectivamente por ser su responsabilidad y su rol como constructor Crehabitat SAS contrató una empresa especializada AXEZO SAS con NIT 900.669.368, para realizar el acta de vecindad y lo contenido hace referencia al estado de la casa hasta antes de empezar la obra.

2.- Como el acta de vecindad no revisa detalles legales ni estudio de títulos de los bienes colindantes pues su función es la de constatar lo que visualmente se evidencie, en el acta encontramos la descripción visual no estructural ni de cumplimiento de norma.

3.- No se avizoró en esta visita ni se sospechó que el tercer piso de la casa era una construcción ilegal, sin estructura suficiente y que para su desarrollo constructivo se intervino gravemente la estructura general de las placas de la casa tal como se detalla en el informe que se señala con ANEXO 13.

**FRENTE AL HECHO 4.1.** Cierto y se aclara:

1.- El acta de vecindad constituye un documento que prueba el estado de la casa antes del inicio de la obra.

2.- A la fecha de su ejecución, Crehabitat SAS desconocía el hecho de que el tercer piso de la casa había sido construido configurando una infracción urbanística que como se probará más adelante pudo incidir de manera trascendental en el siniestro que nos ocupa. (ANEXO 13 EN 12 FOLIOS)

**FRENTE AL HECHO 4.2.** Cierto y se amplía:

1.- Crehabitat SAS recibió información sobre las fisuras que se estaban presentando en la casa colindante para lo cual se llevó a cabo el procedimiento habitual que es el reconocimiento y seguimiento para su posterior evaluación.

2.- Estas fisuras iniciales se consideraron normales ya que el proceso de excavación que se estaba llevando a cabo en la obra en donde es necesaria la entrada y salida de maquinaria y de camiones de concreto que hacen vibrar el terreno, por lo cual en ese momento no requerían de ningún tratamiento especial. (ANEXO 10 EN 10 FOLIOS)

**FRENTE AL HECHO 4.2.1.** Cierto y se amplía:

1.- Crehabitat SAS pudo determinar la aparición de estas fisuras en un muro del primer piso y la inspección visual determinó que por la longitud y dimensión de las fisuras seguían siendo normales debido a la fase constructiva en la que estaba la obra (ANEXO 10 EN 10 FOLIOS)

2.- Las fisuras se ubicaron en muros que estaban soportando la carga del tercer piso construido sin licencia ya mencionado anteriormente.

3.- Las demandantes conocían de la responsabilidad que por daños debía asumir la constructora y es por eso que el conocimiento de esta situación fue reportado a Crehabitat SAS y no a la FIDUCIA.

**FRENTE AL HECHO 4.2.2.** Falso como se presenta este hecho y se aclara:

1.- La fecha que enuncia el demandante no es real, pues según comunicación WhatsApp con la señora Pachón estos trabajos de la adecuación de las puertas de entrada de la casa se realizaron el día 7 de agosto de 2019, dos días antes del siniestro. (ANEXO 17 EN 1 FOLIO) pantallazo de la comunicación.

**FRENTE AL HECHO 4.2.3.** Falso como se presenta el hecho y se aclara:

1.- No existe ningún “interregno” pues las fisuras graves aparecen el 7 y el 9 la familia es evacuada.

2.- Los controles topográficos realizados informaban sobre asentamientos, pero no puntuales sino en un periodo prolongado de tiempo que en este caso, según control topográfico realizado por el Topógrafo Orlando Romero, entre abril y agosto de 2019, en promedio era de 6 milímetros, lo cual significa un promedio de asentamiento de 1 milímetro al mes, que se considera normal en cualquier tipo de obra y que en su momento solo requería un seguimiento el cual Crehabitat realizó.

Para lo anterior anexamos tabla de asentamientos realizada por el topógrafo Orlando Sanchez. (ANEXO 42 EN 2 FOLIOS)

**FRENTE A LOS HECHOS 4.2.4., 4.2.5., 4.2.5.1., 4.2.5.2.** Falso como se redactan los hechos y se explica:

1.- El día 7 de agosto de 2019, la constructora en seguimiento a las protuberantes fisuras que aparecieron sorpresivamente, sumado a la aparición de nuevas fisuras en elementos estructurales, Crehabitat SAS de inmediato solicitó visita a la obra al Ingeniero Civil Estructural Rafael Contreras y al arquitecto constructor Daniel Rey.

2.- El día 8 de agosto, los especialistas contratados realizan una inspección completa a la casa en donde además se tuvo en cuenta el testimonio de la señora Martha Pachón sobre la caída de elementos y sonidos en la noche del 7 de agosto.

3.- En informe técnico los especialistas determinaron que inicialmente era necesario por la seguridad de las residentes evacuar inmediatamente la casa. (ANEXO 12 EN 7 FOLIOS)

4.- Por iniciativa de Crehabitat, se comunicó a las residentes la situación y gestionó lo necesario para su traslado al “HOTEL FONTANAR”, ubicado en la misma cuadra y calle de la casa afectada. (ver anexo 11)

5.- Como allí no se podrían alojar mascotas, de manera diligente Crehabitat pagó una guardería para las mismas. (ver anexo 11)

6.- Se inició comunicación con los familiares para informarles el hecho y los procedimientos a seguir.

7.- Desde este mismo momento, la constructora en cabeza de su Representante Legal y con base en los análisis, consideró necesario DEMOLER EL INMUEBLE Y RECONSTRUIRLO para lo cual manifestó esta vía a las propietarias de tal manera acordar el paso a paso del procedimiento REITERANDO QUE EL ASUMIR LOS DAÑOS LO HARÍA LA CONSTRUCTORA SIN MEDIAR ABOGADOS NI

DEMANDAS Y DE MANERA INMEDIATA. Además, sobra decir, que para la constructora que es una PYME reparar el daño en el menor tiempo posible fue prioridad tal y como lo hizo, pues suspendió sus actividades constructivas en el ritmo habitual para atender la afectación y a la familia.

**FRENTE AL HECHO 4.2.5.3.** Falso como se presenta y se explica así:

1.- La casa manifestó su colapso en proceso el día 7 y el día 9 la familia se reubicó en el hotel lo que hace imposible que hayan vivenciado la serie de situaciones de intranquilidad y zozobra expuestos en este punto. (ANEXO 12 EN 7 FOLIOS)

2.- Los acontecimientos no perduraron en el tiempo más de dos días, entre el 7 y 8 de agosto de 2019 ya que Crehabitat S.A.S., evacuó la casa y ubicó a la familia Pachón en un hotel el día 9 de agosto de 2019.

3.- Por el rápido accionar preventivo de la constructora en ningún momento la vida e integridad de las personas, animales y enseres se vieron en peligro como tampoco estuvieron sometidos a las “casi torturas” que de manera mentirosa se exponen en la demanda.

**FRENTE AL HECHO 4.2.5.3.1.** Falso como se presenta y se explica así:

1.- La señora GARCIA DE PACHÓN ya tenía en sus planes inmediatos irse de la casa toda vez que intentaba venderla, tal y como se lo indicó a la inmobiliaria V y V INMOBILIARIA SAS, representada legalmente por la señora CLAUDIA PATRICIA ZARCO ESPITIA, quien es citada y ofrecida en prueba testimonial. El inmueble fue CONSIGNADO para la venta y para probarlo se elevó derecho de petición a la inmobiliaria que a la fecha y por efectos de vacaciones no ha sido contestado y cuya respuesta se aportará en la brevedad al proceso para que haga parte de este expediente. (ANEXOS 7 Y 8 EN 2 FOLIOS)

2.- La casa estuvo consignada en la inmobiliaria, pero su venta no fue posible por el mal estado de conservación y de ello dará mejor ilustración la testigo de la inmobiliaria.

3.-El evacuar la casa lo que le generó a la familia PACHON GARCÍA fue acelerar los planes de irse del inmueble. Sus muebles fueron reacomodados en un apartamento moderno el día 16 de agosto, es decir a los 7 días de evacuada la casa. Las mascotas solo pasaron un día en la guardería y los enseres que no eran indispensables según selección hecha por las propietarias fueron depositados en una bodega previo embalaje profesional y cuidadoso encargado a la experta en logística STORAGE SAS (ANEXO 11 EN 36 FOLIOS)

4.- La familia PACHON GARCÍA encontró una oportunidad de ingresos a costa del colapso de su inmueble considerando que no habían podido venderlo y, desatendieron la propuesta hecha por la constructora de demoler y reconstruir inmediatamente la casa como lo indicaran los planos de la licencia BUSCANDO DESDE ESE MOMENTO HASTA HOY UN ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA.

5.- La constructora podía reconstruir de inmediato sin necesidad de licencia nueva, solo ajustando los planos aprobados por la curaduría en su época a las normas de seguridad y sismo resistencia moderno, pero si con la autorización y concurso de las demandantes. La demolición y reconstrucción no se llevaba más de cuatro (4) meses tal como lo señala el cronograma de actividades que elaboró para este fin la constructora.

6.- La constructora entregaría la casa nueva, sismorresistente y con acabados de primera calidad y modernos, los mismos que se emplearían en los apartamentos del proyecto, en menos de seis meses tal como lo indicó el cronograma. Es esta la razón del contrato de arrendamiento POR SEIS (6) MESES del apartamento que aun ocupa la familia demandante y la bodega usada para el depósito transitorio de muebles y enseres. (ANEXO 33 EN 36 FOLIOS) Y (ANEXO 34 EN 27 FOLIOS) Contratos y pagos hechos hasta la fecha por la constructora.

7.- A la familia no le interesó la reconstrucción de inmueble, recurrió a la Inspección de Policía e interpuso la querrela que finalmente y trascurridos 11 meses, declaró contraventora a la constructora y ordenó la reconstrucción del inmueble en apego a la licencia original. (ANEXO 31 EN 4 FOLIOS)

8.- En la querrela la familia PACHON GARCÍA acudió con su pedimento indemnizatorio superando más del doble del valor del inmueble mismo y con peticiones ECONÓMICAS por daños materiales y morales mismos que se repiten en esta demanda.

9.- La inspección le aclaró al abogado y a las señoras Pachón —García, que los perjuicios morales y demás indemnizaciones no se reclamaban por esa vía de querrela, que se ordenaba la reparación de los daños materiales y para los daños morales debían probarlos y demandarlos por otra vía.

10.-No existe ninguna prueba que indique las afectaciones psicológicas mencionadas y muy seguramente porque no existen evidencias toda vez que la constructora mitigó la afectación al 100% e inmediatamente.

11.- Lo que sí se demuestra y prueba en esta contestación defensiva, es que Crehabitat S.A.S., a partir del momento en que se avizó el primer indicio de riesgo ( 7 de agosto de 2019), acudió a experticia de los ingenieros que recomendaron la evacuación de forma inmediata y así lo hizo. (ANEXO 12 EN 7 FOLIOS)

12- La constructora, asumió los gastos de alojamiento, vestuario y alimentación de la familia Pachón en los 7 días mientras que fueron ubicados en una residencia para lo cual Crehabitat S.A.S., les dio plena libertad para escoger.

13.- CRONOLOGÍA DE LA MITIGACIÓN DEL DAÑO EVIDENCIADO EL 7 DE AGOSTO DE 2019: (ANEXO 43 EN 4 FOLIOS), se aporta este informe elaborado por el Representante legal con fines ilustrativos y probatorios.

14.- Es importante destacar que Crehabitat acompañó a la familia Pachón García en todo momento, brindó soluciones a todos sus requerimientos de manera oportuna y eficaz, solucionando día a día cualquier inconveniente que pudiera presentarse.

15.- No existe ningún reclamo por parte de la familia Pachón García en cuanto a que se haya perdido, deteriorado algún elemento, que su integridad se haya visto comprometida o que sus exigencias, a pesar de ser muchas de ellas desproporcionadas, no hayan sido atendidas y resueltas por Crehabitat SAS., quien siempre actuó de buena fe procurando su bienestar y tranquilidad.

16: La constructora asumió inclusive la reacomodación de los muebles en el apartamento de manera tal que cuando llegaron al apartamento que ocupan hoy en día, encontraron todo dispuesto, limpio y organizado. (ANEXO 9 EN 8 FOLIOS)

17.- La constructora mejoró notablemente las condiciones de higiene y salubridad en las que vivían las demandantes. Asumió el costo y esfuerzo de manipular el desaseo

y el desorden en el que vivía la familia y que da cuenta el anexo 9 que se aporta como prueba.

18.- Lejano a lo que se pretende describir en la demanda, la constructora facilitó unas condiciones de vida superiores a las que la familia estaba habituada a vivir. (ver anexo 9)

**FRENTE AL HECHO 4.2.6:** Falso como se presenta el hecho y se aclara:

1.- La intervención inmediata de la constructora evacuando a sus ocupantes impidió que la familia PACHON GARCÍA necesitara exponerse a un riesgo grave ingresando a la casa que ya la constructora había calificado para demolición y reconstrucción en obra nueva y mejorada.

2.- Crehabitat instaló unos puntales de seguridad que tenían como único fin evitar el desprendimiento de elementos arquitectónicos, pero esto no significa que hubiese existido una amenaza de riesgo para la familia PORQUE YA HABÍA SIDO EVACUADA.

3.- El comportamiento estructural de la casa pasada una semana después de la evacuación, no se volvió a ver afectado, tal como se demuestra en que no colapsó.

4.- Pese a que la constructora calculó la demolición como paso necesario e inmediato, las propietarias no accedieron a permitirlo como tampoco estuvieron de acuerdo en que les reconstruyeran la casa como estaba planteada en la licencia.

5.- Solo hasta 4 meses después, cuando en el trámite de la querrela interpuesta por las demandantes el Inspector de Policía previo a los informes solicitados al IDIGER y a los ingenieros apoyo técnico de la Inspección, ORDENÓ LA DEMOLICIÓN pudo concretarse el primer paso para continuar hacia la reconstrucción del inmueble.

**FRENTE AL HECHO 4.2.7:** Falso como se presenta:

1.- El IDIGER interviene no por que ocurriera lo que se lee en este hecho:

*“la situación llegó a tal extremo...”*

El IDIGER interviene por efecto de la querrela, y por la remisión hecha es de su naturaleza emitir el informe DI-13645 con fecha 10 de septiembre de 2019 en el que adicionalmente aclara en el punto 3:

*“El IDIGER no tiene dentro de sus competencias, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructuras y/o el terreno en general, ni pronunciamiento en relación con el cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados. Las conclusiones y recomendaciones impartidas durante la visita efectuada para la asistencia técnica están basadas en la inspección visual realizada, por tal razón pueden existir situaciones no previstas en esta inspección y que se escapan de su alcance”*,

2.- Es falso lo descrito en este hecho de la demanda al mentir indicando que el IDIGER señaló como responsable de la afectación a la constructora y la redacción mentirosa se lee:

*“(..) sobre los predios comprometidos, entre estos el de mis poderdantes (carrera 21 A No. 159-42 identificado en esta experticia como P1) y el*

***causante de la tragedia*** (Carrera 21 No. 159-28 identificado como P2).  
Negrilla fuera de texto.

3.- Jamás se ha señalado a la constructora como causante de ninguna tragedia al tenor de su significado según el diccionario

*“Tragedia: Obra dramática de asunto serio en que intervienen personajes nobles o ilustres y en la que el protagonista se ve conducido, por una pasión o por la fatalidad, a un desenlace funesto”*

4.- Lo que sí es cierto es que la rapidez con la que actuó la constructora al evaluar las sorprendidas grietas avizoradas el 7 de agosto y proceder de inmediato a la evacuación y reubicación de la familia PACHON GARCÍA evitó todas luces una TRAGEDIA en el sentido literal de la palabra.

Para probar lo anterior se aporta el informe IDIGER DI-13645 (ANEXO 21 EN 16 FOLIOS)

**FRENTE AL HECHO 4.2.7.1:** Ciertamente se contextualiza:

1.- La constructora el 8 de agosto, es decir al segundo día de la aparición de las grietas ANORMALES acude a expertos quienes conceptuaron el riesgo, la necesidad inmediata de evacuar y la demolición de la casa por la afectación estructural grave.

2.- La constructora evacúa mitigando el riesgo a la familia el día 9 de agosto de 2019.

3.- El Idiger emite concepto en el mismo sentido en la fecha 10 de septiembre de 2019, es decir un mes posterior a los hechos cuando ya la constructora había logrado mismo concepto y mitigar el daño.

4.- Este concepto fue necesario para conformar el expediente policivo que obligó a las propietarias a permitir la demolición del inmueble.

5.- En el punto 11 del informe, RIESGOS ASOCIADOS, el IDIGER concluye que en la casa que nos compete existían riesgos asociados como colapsos totales y/o parciales que pudieran haber ocasionado lesiones en sus habitantes.

6.- También este informe advierte que de no tomarse acciones de mejoramiento y/o reparación sobre los elementos que presentaron daños las edificaciones aledañas con el tiempo pudieran tener un deterioro mayor.

7.- En el punto 12 del informe, ACCIONES ADELANTADAS, el IDIGER recomienda la restricción parcial de los trabajos en la obra. Esta recomendación fue acatada por la constructora a cabalidad y no se presentaron desprendimientos o accidentes.

8.- El informe contiene recomendaciones como la evacuación del predio, HECHO SUPERADO desde el día 09 de agosto de 2019 mucho antes de la expedición del informe mencionado.

9.- De mala fe y desatendiendo la lealtad procesal, el escrito demandatorio contiene concusiones del abogado y de su propia autoría, direccionadas a señalar responsable del daño a la constructora así:

*“..se encuentra comprometida por riesgo de colapso por su colindancia con el predio P2 (de los demandados)”*

La lectura real del informe al respecto señala literal e interpretativamente algo muy diferente así:

*“La estabilidad y habitabilidad de las edificaciones emplazadas en los predios de la carrera 21ª #159-42 (P1) y de la calle 159 #21-62 (P3), en el Sector Catastral Estrella de Norte de la Localidad de Usaquen, se encuentran comprometidas en la actualidad ante cargas normales de servicio, por los daños observados en los muros y placa de contrapiso”.*

10.- En el punto 14 del informe, RECOMENDACIONES, el IDIGER hace las siguientes: (i) Evacuar la casa del predio (P1) recomendación que ya había sido realizada desde el 09 de agosto de 2019. (ii) Restringir el uso de algunos espacios mencionados en el informe, recomendación que fue acatada y que derivó en la finalización de la obra sin ningún otro impase de estas características. (iii) A la Alcaldía de Usaquén le solicita un control de la obra en ejecución para garantizar la estabilidad de los elementos que presentan daños y realizar el correspondiente control urbanístico, recomendación que sí realizó la Alcaldía a través de las diferentes dependencias encargadas del control a todo nivel y que Crehabitat SAS cumplió.

11.- Prueba del cuidado y cumplimiento de normas y recomendaciones es claramente que se termina la obra satisfactoriamente obteniendo al final del proceso el Permiso de Ocupación del proyecto en donde se decreta que la obra cumplió las normas urbanísticas vigentes. (ANEXO 22 EN 3 FOLIOS) permiso de ocupación que otorga la autoridad a un proyecto que se terminó con apego a las normas y a los permisos constructivos otorgados en curaduría.

**FRENTE AL HECHO 4.2.7.1.1:** No es un hecho.

- 1.- Se trata de la transcripción de las normativas mencionadas en el punto anterior.
- 2.- Este tipo de normas son de uso común al momento de realizar el estudio de suelos y el cálculo estructural de una edificación.
- 3.- La aplicación de dichas normas en el proyecto fue realizada por profesionales idóneos y contrastada por personal técnico de la Curaduría N°5 el cual revisó y aprobó el proyecto.
- 4.- La contraparte no presenta ninguna prueba sobre el no cumplimiento de dicha normativa.
- 5.- De manera reiterada se observa que el demandante incurre, o en un error o de mala fe, cuando pretende involucrar al fideicomiso pese a que la normativa citada en su mayoría corresponde a normas aplicables a las construcciones, no a los negocios financieros de la fiducia guardando silencio sobre la naturaleza jurídica y el objeto para el cual el legislador creó esta figura financiera.

**FRENTE AL HECHO 4.2.8:** Falso y se aclara:

- 1.- En el trámite para obtener la licencia y posterior a presentar la información técnica, la Curaduría N°5 emitió la respectiva acta de observaciones en donde se consignaron correcciones que se tenían que hacer a la documentación inicialmente radicada.
- 2.- Es FALSA Y TEMERARIA la afirmación que la constructora haya omitido estas observaciones, ya que de no haberlas acatado no se hubiera expedido la licencia, seguramente la contraparte no cuenta con la información completa del

procedimiento y las etapas del trámite de licencia y tampoco recurrió al expediente íntegro y fidedigno en donde se subsanaron TODAS las observaciones de la curaduría.

3.- Igualmente es FALSO Y TEMERARIO y se objeta por ello el informe del ING. HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS ya que afirma sin tener pruebas entre otras; que se incumplió la metodología de excavación expuesta en el Estudio de Suelos.

Sobre este punto se aporta PERITAJE DE CONTRADICCIÓN (ANEXO 10 EN 10 FOLIOS) para objetarlo y es llamada a prosperar la objeción por las falencias graves que se consignan allí.

4.- Las conclusiones erradas del ING. HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS sobre las posibles omisiones durante la excavación son las siguientes:

a.- *Construcción del sistema de soporte para garantizar la estabilidad de las excavaciones, predios vecinos e infraestructura de redes y servicios.*

El sistema de soporte hace referencia a los propios pilotes que se construyeron los cuales por su diseño son los encargados de soportar el peso de la excavación y mantener la estabilidad de la misma. **SI SE HIZO.**

b.- Construcción de muros pantallas, viga cabezal de 1,2 m y viga medianera de 2.5m.

Se realizó el apantallamiento mediante pilotes tangentes con la viga cabezal y la viga medianera. **SI SE HIZO.**

c.- Seguimiento durante el proceso constructivo por parte del ingeniero geotecnista.

Se realizaron las visitas necesarias para la supervisión de la excavación, nunca antes del siniestro se presentaron inconvenientes en la obra. **SI SE HIZO.**

d.- Implementación de plan de seguimiento y monitoreo (instrumentación) documento que tuviera en cuenta las distintas etapas constructivas.

Se contrató una comisión topográfica que tomaba lecturas periódicas basados en testigos que se confrontaban y permitían conocer el estado de la excavación y la estabilidad de la misma. **SI SE HIZO.**

e.- De los “Lineamientos Técnicos para la Reducción de riesgo en excavaciones en Bogotá”, contemplados por la resolución 600 de 2015, conforme expresa el IDIGER.

Dicha norma es una guía general para la ejecución segura de las excavaciones, pero cada proyecto según sus características retoma los lineamientos que sean aplicables a la obra, en nuestro caso, se aplicaron todos los lineamientos consignados en el estudio de suelos. **SI SE HIZO.**

f.- De lo previsto en el “Memorial de responsabilidades indicado en el título H.1.1.2.2 de la NSR10.

Memorial allegado a la Curaduría N°5 (ANEXO 44 en 1 FOLIO). **SI SE HIZO.**

5.-Del peritaje se puede concluir que no reúne los requisitos de seriedad objetiva toda vez que no pasa de ser un escrito adecuado para darle un tinte técnico a las conclusiones y señalamientos de irresponsabilidad escritos por el autor de la

demanda integrada que se ataca, queriendo poner en tela de juicio el cuidado, idoneidad y profesionalismo con el que se planeó y desarrolló la obra.

6.- El informe es UNICA PRUEBA TECNICA aportada en la demanda para la reclamación de los daños y perjuicios tasados a más del doble del valor real del inmueble adolece además de OMISIONES GRAVES al deber de conceptuar en todo el contexto cuando omite información trascendental como que la casa estaba soportando el peso adicional de un tercer piso para el cual no se presentó licencia de construcción ni reforzamiento estructural.

7.- A solicitud de la constructora, se requirió concepto técnico a la empresa ALL ING LTDA., con experiencia en patología estructural quien a su vez presentó informe en donde analiza la construcción de ese tercer piso sin reforzamiento estructural y concluye lo siguiente: (ANEXO 13 EN 13 FOLIOS)

*“La construcción del tercer piso en la vivienda debió cursar el trámite de licenciamiento y actualización y reforzamiento estructural.*

*Las nuevas cargas verticales que se originaron de la construcción del tercer piso no pueden ser soportadas por la estructura de muros de carga diseñadas y construidas según la licencia, a partir de 3 pisos la estructura debe ser aporticada.*

*El comportamiento de la casa durante los asentamientos diferenciales ocurridos se vio afectado por el peso extra del tercer piso, en caso de no haber sufrido esas modificaciones la cimentación pudo haber resistido los mencionados asentamientos o haber tenido menor afectación.*

*Al haberse construido un tercer piso y no haberse reforzado la cimentación para aguantar las cargas adicionales que se le transmitían al suelo de fundación se le restringió el factor de seguridad al suelo, se le disminuyó a menos de 1 y no está cumpliendo con ninguna de las solicitudes con respecto al Título H-4 de cimentaciones sobrepasando el bulbo de esfuerzo, lo que indica que estaba sobre esforzada, haciéndola mucho más vulnerable a una falla. Los bulbos del suelo estaban mucho más presionados porque tenían una carga adicional con un cimiento que no era competente para esa carga.*

*Al aumentarse la carga se perdió la capacidad portante del suelo y el cimiento se volvió insuficiente para la carga que traía.*

*Haciendo un cálculo básico de 1.2 toneladas x m<sup>2</sup> y multiplicando por 64 m<sup>2</sup> construidos adicionales no autorizados podemos concluir que a la casa se le añadieron al menos 76,8 toneladas, peso para el cual ni los muros de mampostería ni la cimentación estaban diseñados.”*

Para probar lo anterior, se aporta como prueba: control topográfico, fotografías del proceso constructivo, copia del memorial y concepto técnico sobre el tercer piso. (ANEXOS 10, 13, 42 y 44)

**FRENTE AL HECHO 4.2.9** Falso como se presenta y explico:

1.- La constructora ya había intentado desde el día 8 de septiembre con el informe técnico evacuar y demoler.

2.- La constructora ya les había expuesto a las propietarias del inmueble afectado la OBLIGACION QUE ASUMIA DE DEMOLER Y RECONSTRUIR EL INMUEBLE EN MENOS DE CUATRO MESES.

3. Las propietarias y demandantes desde el primer momento INICIARON PETICIONES EXAGERADAS, DESPROPORCIONADAS Y QUE SUPERABAN LOS TÉRMINOS ECONOMICOS a la constructora, algunas de esas peticiones no fueron del recibo de la constructora como lo era por ejemplo y a manera ilustrativa, que no reconstruyeran la casa sino que construyeran un edificio con varias unidades inmobiliarias, que les construyeran terraza en el tercer piso y otras más que finalmente entregaron por escrito y que se aportan ( ANEXO 23 en 50 FOLIOS)

4.- Las propietarias al no ver satisfechas sus peticiones desproporcionadas, creyeron que tales peticiones sí serían acatadas por el Inspector de Policía y es por esta razón que recurren a esta instancia.

5.- El día 6 de septiembre de 2019 la constructora recibe oficio de la Inspección Primera E Distrital de Policía de Bogotá, Sr. Inspector Rafael Azuero Quiñonez citando a Audiencia Pública para el día 15 de octubre de 2019.

6.- Ese día la constructora es enterada de que se había interpuesto una querrela policiva en su contra de por perturbación a la tenencia.

7.-Al contestar la presente demanda y conocer sus anexos, es que la constructora accede al expediente policivo y se observa claramente:

7.1. la ilegalidad del tercer piso confesado directamente por la querellante:

*“Teníamos conocimiento de esto debido a que, en su momento, mi padre Rafael Pachón, Arquitecto, pidió la licencia para construir el diseño de nuestra vivienda con tres niveles, pero fue negada por la Curaduría quien objetó que la norma solo permitía edificaciones de dos pisos debido a los antecedentes del terreno” (numeral 5 ANEXO 31)*

**FRENTE AL HECHO 4.2.9.1** Es Falso como se presenta.

Se declaró perturbador, NO al fideicomiso como lo indica el abogado sino a la Constructora (ANEXO 1 EN 3 FOLIOS)

Se amplía para ilustrar al despacho la tergiversación de hechos que hace el abogado en su presentación, así como también para constar la veracidad de las acciones ejecutadas por la constructora para mitigar el daño:

1.- En el acta de diligencia en la Inspección de Policía, el abogado Henry Quitian dentro de sus descargos manifiesta hechos y apreciaciones falsas, así como también introduce el peritaje OBJETADO del Ing. Mahecha Barrios que me permito transcribir a manera informativa y para demostrar la TEMERIDAD DE LA DEMANDA que se origina de pretensiones no recibidas en el proceso policivo y que tiene visos de MALA FE así:

1.1.- Quedó consignado el dicho del abogado en el que aduce que el IDIGER emite un informe en el que declara “causante de la problemática” a Crehabitat SAS, hecho falso.

1.2. Quedó consignado el dicho del abogado en el que aduce que el mismo IDIGER informa que “no se cumplió la normativa pertinente y la falta de prevención en la

excavación y demás actividades desarrolladas en el predio 2". Hecho falso por no corresponder al literal contenido del informe.

1.3. Quedó consignado el aporte por parte del abogado del experticio OBJETADO POR ERRORES GRAVES en donde nuevamente declara que Crehabitat es la responsable absoluta del siniestro. Esto sin el menor estudio de la realidad del proyecto, sin visitas técnicas y sin la documentación necesaria para al menos acercarse a un concepto real de la situación tal y como se prueba con el peritaje que se anexa (ANEXO 6 en 31 FOLIOS)

1.4. En dicha audiencia Crehabitat SAS a través de su apoderada para este proceso policivo, la Dra. Alexandra Pardo dejó constancia de:

1.4.1. Que desde el mismo día del siniestro con el propósito de mitigar las afectaciones la constructora asumió la gestión, logística y costos para ubicar a la familia Pachón, inicialmente, en hoteles en donde recibieran sus mascotas y posteriormente en un apartamento ubicado en la carrera 21 No. 146-86 de un área de 88.66 mt 2 y con el uso exclusivo de los garajes 73 y 74 y el depósito 50 del Conjunto Residencial Plaza de Oviedo I. (ANEXO 33 EN 36 FOLIOS)

1.4.2. Que el apartamento fue aceptado por la familia Pachón. Este apartamento fue tomado en alquiler a través de la Inmobiliaria R&F Finca Raíz S.A.S. Así mismo se contrató el alquiler de una bodega para guardar los muebles que no cupieron en el apartamento alquilado por Crehabitat S.A.S., el contrato de bodegaje se firmó con la empresa Bodegajes y Mudanzas Storage S.A.S. Ambos contratos a la fecha de esta respuesta se siguen pagando. (ANEXOS 33 Y 34)

1.4.3. Que la constructora asumió así mismo la gestión, logística y costos de los trasteos necesarios para salvaguardar en lugares óptimos los bienes de la familia Pachón y que para tal efecto se pagó a una empresa especializada en trasteos y se hizo un manejo adecuado de los enseres de la familia Pachón. Llegando incluso La Sra. Juliana Andrea Fonseca Ulloa, accionista de Crehabitat S.A.S., personalmente a asumir la tarea de organizar y cuidar los bienes más delicados de la familia Pachón, tales como ropa y encerres delicados para hacerles entrega posteriormente en las mejores condiciones.

1.4.4. Que se asumió el costo del alquiler del tercer piso correspondiente al arriendo del tercer piso de la casa. En ese momento no se conocía el estado legal de dicho apartamento. (ANEXO 35 EN 12 FOLIOS)

1.4.5. Se allega la licencia de construcción vigente y los planos aprobados por la Curaduría N°5 como prueba que la construcción cumplió con las normas exigidas y que, durante el siniestro, Crehabitat tomó las medidas oportunas para la consolidación de la excavación que contrató expertos que ayudaron a tomar las mejores medidas para evitar mayores asentamientos y daños.

1.4.6. Que a pesar de que la Orden de Demolición emitida por la Inspección recayó sobre el querellante, ordenándole a su costa asumir la recomendación emitida por el IDIGER, Crehabitat S.A.S., en aras de mitigar las afectaciones asumió el costo de la demolición de la casa, contratando personal idóneo en estas actividades y cancelando la suma de \$17.000.000.

1.4.7. En el acta queda la petición a la parte querellante toda la colaboración para reunir a la mayor brevedad toda la documentación necesaria para el inicio rápido y oportuno de la reconstrucción de la casa.

1.4.8. Es necesario traer a colación sobre esta querrela lo siguiente:

1.4.8.1. Después de haber sido autorizada por parte de la Inspección de Policía la demolición de la casa y haber sido declarados perturbadores, Crehabitat S.A.S., comenzó las gestiones para la contratación del personal idóneo para la demolición de la casa. Se contrato a la firma Excade SAS con NIT 900.604.728 y como representante al señor Jorge Hernández identificado con la C.C. N° 79.289.189 quien cuenta con dicha experticia. (ANEXO 18 en 11 FOLIOS)

1.4.8.2. El día 16 de octubre de 2019 se hace entrega de las llaves de la casa por parte de la Sra. Martha Pachón a Crehabitat S.A.S.

1.4.8.3. Antes de la demolición de la casa, la constructora hizo el correspondiente apuntalamiento mediante la instalación de parales metálicos que protegieron de forma satisfactoria al personal encargado de los trabajos.

1.4.8.4. Asegurada la estabilidad estructural del inmueble se procedió a la demolición de la casa, usando los métodos técnicos adecuados para este tipo de actividades, el lote quedó limpio.

1.4.8.5. Paralelamente durante el mes de noviembre de 2019 y ya a sabiendas de que las propietarias NO QUERÍAN LA RECONSTRUCCIÓN DE SU CASA, Crehabitat SAS preparó una propuesta de asociación a la familia Pachón en donde se minimizaban los posibles perjuicios económicos para la constructora y en donde la familia Pachón podía también verse beneficiada ya que la oferta incluía diferentes opciones arquitectónicas en caso de aceptar participar como aportadoras del lote (ANEXO32 en 7 FOLIOS).

1.4.8.6. El día 27 de noviembre de 2019 la constructora citó a la familia Pachón a una reunión para presentar la propuesta de asociación (ANEXO32 en 7 folios) en donde las principales condiciones eran las siguientes y que me permito copiar así:

*“1. Participación de la familia Pachón como aportadora de lote del Proyecto que en su momento denominaron Ferreiros 2.*

*2. Aprovechar la infraestructura de ventas del primer proyecto y empezar la venta de la segunda etapa.*

*3. Facilidad de obtener un segundo crédito constructor ya que al tratarse de una segunda etapa el Banco de Occidente hubiera facilitado el movimiento.*

*4. Opción que la familia Pachón hubiera escogido los apartamentos y los acabados de los mismos.*

*5. Asociación que sería controlada por Acción Fiduciaria que es la entidad a la cual se le encargo el manejo de los recursos del proyecto, se trataba de una asociación que ha sido reglamentada por la Superfinanciera para este tipo de proyectos. Esto garantizaba a la familia Pachón la seriedad y viabilidad económica y técnica de la propuesta.*

*6. Se tazó inicialmente el valor de aporte del lote en 769.000.000 millones de pesos, casi 150.000.000 millones por encima del avalúo que para esa época tenía el inmueble (lote + casa) e igualando el monto que estaba pidiendo la familia Pachón García por la venta de su casa, la cual habían intentado vender a través de la Inmobliaria V&V Inmobiliaria SAS.*

*7.- Se propusieron 3 alternativas, (i) la primera un apartamento grande de 151,4 m<sup>2</sup> tipo dúplex en el último piso del edificio + 1 parqueadero + 1 depósito, (ii) la segunda un apartamento mediano de 75,2 m<sup>2</sup> + 1 aparta estudio de 32,36 + 2 parqueaderos + 2 depósitos + utilidad al final del proyecto y la (iii) tercera un apartamento de 75,2 m<sup>2</sup> + un apartamento de 66,75 m<sup>2</sup> + 2 parqueaderos + 2 depósitos + utilidad al final del proyecto.*

8. Durante la reunión se explicaron los beneficios mutuos que se podrían obtener en la asociación y en primera instancia la propuesta fue bien recibida por la familia Pachón García.

9. El día 4 de diciembre de 2019 se recibe como respuesta que ellos aceptarían la propuesta de aporte de lote siempre y cuando Crehabitat SAS aceptara el pago de unos perjuicios por valor de \$831.000.000 y el valor del lote de \$750.000.000 lo que sumaría en total un valor de **\$1.581.000.000** valor completamente desproporcionado desde cualquier punto de vista.

Con esta última manifestación económica que elevara la familia, se entendió claramente que lo pretendido era un enriquecimiento sin justa causa y que no era viable acceder a ese desproporcionado valor indemnizatorio pretendido.

**FRENTE AL HECHO 4.2.10** Cierto, dentro de la demanda encontramos el respectivo peritaje QUE SE OBJETA y es única prueba de sustentación que presenta la demanda.

**FRENTE AL HECHO 4.2.10.1** Falso. El documento usado de prueba carece de los requisitos para este fin y se objeta.

**FRENTE AL HECHO 4.2.10.2** Falso y se objeta el peritaje que sustenta este hecho (ANEXO 10 EN 10 FOLIOS) por lo tanto afirmamos que los literales “a”, “b” y “c” SON FALSOS.

**FRENTE AL HECHO 4.2.11.** Tasación de perjuicios DESPROPORCIONADA a la realidad constructiva ordenada por la inspección a fin de reparar el daño material causado con el desplome de la casa. Se aporta cuadro comparativo elaborado por el R.L de la Constructora (ANEXO 24 en 2 folios y ANEXO 45 en un folio)

Anexo 24

JURAMENTO ESTIMATORIO SOBRE PERJUICIOS MATERIALES						
COSTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA CASA, ALQUILER APARTAMENTO, ALQUILER BODEGA Y GASTOS CONTINGENCIA						
FECHA INICIO DE PRUEBAS: 9 DE AGOSTO DE 2019						
FECHA FIN DE PRUEBAS: 28 DE MARZO DE 2020						
ANEXO	PRUEBA	UN	CANTIDAD	V. UNITARIO	VALOR TOTAL	N° FOLIOS
ANEXO 28	Valor de reconstrucción de la casa para Crehabitat SAS como empresa constructora COSTO DE REPOSICIÓN SEGÚN AVALÚO CRISPA ASESORES INMOBILIARIOS. <i>Se aporta: avaluo</i>	un	1,00	\$ 201.282.820,00	\$ 201.282.820,00	40
ANEXO 33	Valor de alquiler APARTAMENTO 114 TORRE 5 UBICADO EN LA CARRERA 21 No. 146-86 CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA OVIEDO <i>Se aporta: cuadro resumen, contrato y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 13.012.400,00	\$ 13.012.400,00	41
ANEXO 34	Valor de bodegaje BODEGA NO. 08 DE 20 M2 EN MODALIDAD DE AUTO ALMACENAMIENTO, UBICADA EN LA CALLE 163 NO. 20-62 <i>Se aporta: cuadro resumen, contrato y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 1.491.172,00	\$ 1.491.172,00	29
ANEXO 11	Gastos de contingencia GASTOS INMEDIATOS A LA DEMOLICIÓN Y REUBICACIÓN DE LA FAMILIA PACHÓN GARCÍA <i>Se aporta: cuadro resumen y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 11.076.441,80	\$ 11.076.441,80	24
<b>NOTA:</b> Se calculan los meses anteriores a la orden de RECONSTRUCCIÓN emitida por la Inspección de Policía 1E de Usaquén y la fecha en la que Crehabitat SAS solicitó la coadyuvancia a la familia Pachón para cumplir la orden.						
<b>SUBTOTAL COSTO DE RECONSTRUCCIÓN</b>					<b>\$ 226.862.833,80</b>	

**CUANTIFICACIÓN DE DAÑOS OCASIONADOS A CREHABITAT S.A.S. Y SOCIOS**

**DAÑO EMERGENTE A CREHABITAT S.A.S.**  
 FECHA INICIO DE PRUEBAS: 9 DE AGOSTO DE 2019  
 FECHA FIN DE PRUEBAS: 16 DE MAYO DE 2022

ANEXO	PRUEBA	UN	CANTIDAD	V. UNITARIO	VALOR TOTAL	N° FOLIOS
ANEXO 46	Honorarios profesionales del proceso policivo que fue desconocido por la parte demandante y la defensa a Acción Fiduciaria por demanda sin justificación. <i>Se aporta: facturas, cuentas de cobro y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 18.128.600,00	\$ 18.128.600,00	13
ANEXO 18	Demolición de la casa debido a que la orden policiva iba dirigida a la parte demandante <i>Se aporta: contrato de demolición con Excave SAS.</i>	un	1,00	\$ 17.000.000,00	\$ 17.000.000,00	12
ANEXO 11	Gastos de contingencia GASTOS INMEDIATOS A LA DEMOLICIÓN Y REUBICACIÓN DE LA FAMILIA PACHÓN GARCÍA <i>Se aporta: cuadro resumen y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 11.076.441,80	\$ 11.076.441,80	24
ANEXO 33	APARTAMENTO 114 TORRE 5 UBICADO EN LA CARRERA 21 No. 146-86 CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA OVIEDO <i>Se aporta: cuadro resumen, contrato y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 62.194.808,00	\$ 62.194.808,00	41
ANEXO 34	BODEGA NO. 08 DE 20M2 EN MODALIDAD DE AUTO ALMACENAMIENTO, UBICADA EN LA CALLE 163 NO. 20-62 <i>Se aporta: cuadro resumen, contrato y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 10.344.165,00	\$ 10.344.165,00	29
ANEXO 40	APARTAMENTO SIN LICENCIA NI REGISTRO EN EL TERCER PISO DE LA CASA Pago de lucro cesante del apartamento del tercer piso (ILÍCITO) <i>Se aporta: cuadro resumen y comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 11.330.105,00	\$ 11.330.105,00	12
ANEXO 47	Comisiones fiduciarias indefinidas debido a la imposibilidad de liquidar el fideicomiso hasta la finalización del proceso civil (desde agosto de 2020 a abril de 2022) <i>Se aporta: facturas que se cobran directamente desde el Fideicomiso - el cálculo es un promedio porque el valor se incrementa anualmente.</i>	mes	21,00	\$ 574.921,00	\$ 12.073.341,00	22
ANEXO 48	Pago de gastos notariales en la Notaria 41 debido a que por la medida cautelar inscrita en el folio del apartamento 305 la notaria dio como NO AUTORIZADA la escritura firmada. La constructora debe volver a pagar esos gastos y los realizados por loc compradores ya que ellos no van a asumir esos gastos nuevamente. \$1.135.976 parte vendedora y \$857.580 parte compradora. <i>Se aporta: factura</i>	und	1,00	\$ 1.993.556,00	\$ 1.993.556,00	2
ANEXO 49	Pago de intereses de 180 millones al Sr. Roque Castro (préstamo personal para construir) debido a la imposibilidad de devolverle el dinero utilizando los recursos que entran al fideicomiso y no poder vender algunos de los apartamentos que tienen medidas cautelares. <i>Se aporta: comprobantes de pago.</i>	mes	7,00	\$ 1.800.000,00	\$ 12.600.000,00	7
ANEXO 50	Costo avaluos realizados por Castillo Medina Arquitectos Avaluadores <i>Se aporta: comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 2.451.347,00	\$ 2.451.347,00	5
ANEXO 51	Costo avaluos realizados por Crispa Asesores Inmobiliarios <i>Se aporta: comprobantes de pago.</i>	un	1,00	\$ 3.375.194,00	\$ 3.375.194,00	4
ANEXO 20	Hotel AIRBNB pagado sin autorización de Crehabitat SAS <i>Se aporta: extracto bancario</i>	un	1,00	\$ 400.855,00	\$ 400.855,00	2
ANEXO 60	Pago impuesto predial apartamento 404 vigencia 2022 que no se pudo vender a causa de las medidas cautelares y que tuvo que ser asumido por Crehabitat SAS. <i>Se aporta: recibo predial 2022</i>	un	1,00	\$ 771.000,00	\$ 771.000,00	1

**SUBTOTAL DAÑO EMERGENTE A CREHABITAT S.A.S. \$ 163.739.412,80**

**DAÑO EMERGENTE A SOCIOS DE CREHABITAT S.A.S.**

FECHA INICIO DE PRUEBAS: 9 DE AGOSTO DE 2019  
 FECHA FIN DE PRUEBAS: 16 DE MAYO DE 2022

ANEXO 52	Pérdida de 15 millones de pesos por parte del Sr. Jorge Rincón y la Sra. Juliana Fonseca (esposos y con sociedad conyugal vigente) socios de Crehabitat SAS debido a la obligación de cancelar la compra de un apartamento el cual ocasionó el desistimiento y la aplicación de la respectiva multa por parte de la constructora del proyecto Modigliani. <i>Se aporta: carta de desistimiento unilateral y consiliación son la Superfinanciera como garante.</i>	un	1,00	\$ 14.281.403,00	\$ 14.281.403,00	5
----------	--	----	------	------------------	------------------	---

**SUBTOTAL DAÑO EMERGENTE A SOCIOS DE CREHABITAT S.A.S. \$ 14.281.403,00**

**LUCRO CESANTE CAUSADO A CREHABITAT S.A.S.**

ANEXO	PRUEBA	UN	CANTIDAD	V. UNITARIO	VALOR TOTAL	N° FOLIOS
ANEXO 53	Costo de oportunidad del valor de venta apartamento 404 (valor de venta \$269.448.000) con Matrícula Inmobiliaria 50N-20869544 que el Banco Colpatria no quiso escriturar debido a la medida cautelar inscrita. Se calcula desde la fecha en que el banco suscribió la carta de autorización por el crédito hipotecario por \$188.613.600 + la cuota inicial que el comprador, Sr. José Gutierrez iba a cancelar por valor de \$80.834.400. Se calcula una tasa del 4,75% EA. <b>Se aporta: carta de aprobación del crédito y contrato fiduciario.</b> A LA FECHA YA SE HIZO EL DESISTIMIENTO Y SE PERDIÓ ESA VENTA.	mes	14,00	\$ 1.066.565,00	\$ 14.931.910,00	31
ANEXO 53 B	Costo de oportunidad del valor de los recursos retenidos en Acción Fiduciaria debido a que por el hecho de no poder escriturar las unidades cauteladas y no poder liquidar el fideicomiso no se nos ha permitido disponer de esos recursos debido a que por instrucción de la Superfinanciera Acción Fiduciaria no puede escriturar bienes con medidas cautelares. El valor retenido en la fiduciaria es de \$315.000.000 según el saldo a la fecha. Se calcula una tasa del 4,75% EA. <b>Se aporta: correo de Acción Fiduciaria</b>	mes	8,00	\$ 1.187.500,00	\$ 9.500.000,00	1

**SUBTOTAL LUCRO CESANTE CREHABITAT S.A.S \$ 24.431.910,00**

**LUCRO CESANTE CAUSADO A SOCIOS DE CREHABITAT S.A.S.**

ANEXO	PRUEBA	UN	CANTIDAD	V. UNITARIO	VALOR TOTAL	N° FOLIOS
	Salario mensual del señor Jorge Arturo Rincón Herrera debido a la disponibilidad de tiempo que ha tenido que tener para dar solución a los aspectos de la querrela mas la demanda civil y por último lo que será la demanda penal, liquidación del Patrimonio entre otras actividades. (Desde junio de 2021 fecha en la que se hizo entrega de la mayoría de los apartamentos del Edificio Ferreiros).	mes	11,00	\$ 3.500.000,00	\$ 38.500.000,00	
	Salario mensual del señor Rafael Maria Herrera debido a la disponibilidad de tiempo que ha tenido que tener para dar solución a los aspectos de la querrela mas la demanda civil y por último lo que será la demanda penal, liquidación del Patrimonio entre otras actividades. (Desde junio de 2021 fecha en la que se hizo entrega de la mayoría de los apartamentos del Edificio Ferreiros).	mes	11,00	\$ 1.500.000,00	\$ 16.500.000,00	

**SUBTOTAL LUCRO CESANTE A SOCIOS DE CREHABITAT S.A.S \$ 55.000.000,00**

**DAÑOS MORALES**

ANEXO	PRUEBA	UN	CANTIDAD	V. UNITARIO	VALOR TOTAL	N° FOLIOS
ANEXO 54	Perjuicios morales relacionados con el programa de televisión Séptimo Día del Canal Caracol emitido el día 28 de marzo del 2020 en donde el buen nombre del Sr. Jorge Arturo Rincón Herrera, Representante Legal de Crehabitat SAS y el prestigio y buen nombre de la constructora Crehabitat SAS se vieron lesionados mediante informaciones falsas o erróneas que se difundieron sin fundamento y que distorsionaron el concepto público que se tenía del Sr. Rincón y de Crehabitat SAS. Siendo sujetos a malos tratos recibidos mediante redes sociales. <b>Se aporta: informe sobre programa emitido</b>	un	1,00	30 SMMLV	\$ 30.000.000,00	4
En audiencia	Estrés postraumático ocasionado a la Sra. Luz María Nova García quien es socia de Crehabitat SAS y que ante el siniestro y la imposibilidad de solucionar mediante conciliación se vio obligada a dejar sus labores en la empresa, buscar otro trabajo y cambiar de número de celular para lograr estabilizar su ansiedad y estrés. <b>Se aporta: testimonio .</b>	un	1,00	20 SMMLV	\$ 20.000.000,00	En audiencia
ANEXO 55	ACV (Accidente Cardio Vascular) sufrido por la Sra. Paula Fabiola Herrera de Rincón señora madre del Sr. Jorge Rincón, Representante Legal de Crehabitat SAS quien el 19 de octubre de 2020 según el dictamen médico de MedPlus sufrió un episodio de estrés y tuvo una subida de tensión que le ocasionó un ACV que la mantuvo 8 días hospitalizada y que derivó en dificultades en el habla y la memoria, actualmente se encuentra en terapias. Para los días del ACV la señora Paula estaba preocupada por la suerte de este proceso civil y lo que para ella es una injusticia debido a que la empresa en cabeza de su hijo Jorge Rincón habían hecho mas de lo debido para lograr una conciliación. <b>Se aporta: historia clínica.</b>	un	1,00	30 SMMLV	\$ 30.000.000,00	18
	Jorge Aruro Rincón Herrera en calidad de Representante Legal y socio de Crehabitat.	un	1,00	40 SMMLV	\$ 40.000.000,00	
	Juliana Andrea Fonseca Ulloa en calidad de Representante Legal y socio de Crehabitat.	un	1,00	40 SMMLV	\$ 40.000.000,00	
	Rafael María Herrera Nova en calidad de Representante Legal y socio de Crehabitat.	un	1,00	30 SMMLV	\$ 30.000.000,00	

**SUBTOTAL DAÑOS MORALES \$ 190.000.000,00**

**TOTAL DAÑOS OCASIONADOS A CREHABITAT S.A.S \$ 447.452.725,80**

COMPARATIVO PRETENSIONES VS COSTOS DE RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	
VALOR DE PRETENSIONES PERJUICIOS MATERIALES DEL DAÑO EMERGENTE	VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DE LA CASA CON FECHA DE CORTE 28 DE MARZO DE 2020
\$ 691.821.395,00	\$ 226.862.833,80
<b>DIFERENCIA</b>	<b>\$ 464.958.561,20</b>

Hecho completamente falso y se basa en el informe OBJETADO.

Adicionalmente operó la COSA JUZGADA respecto de los daños materiales y la orden judicial contempló LA RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE. Las pretendidas sumas de dinero, son demandadas de MALA FE pretendiendo un pago triplicado respecto de los daños materiales como se observa.

**FRENTE A LOS HECHOS 5 - 5.1 – 5.1.1** No son hechos.

Los numerales 5, 5.1 y 5.1.1 son una introducción y una transcripción normativa que terminan con una conclusión subjetiva del accionante.

**FRENTE A LOS HECHOS 5.2:** No son hechos.

**FRENTE A LOS HECHOS 5.2.1:** NO ES CIERTO, LO EXPLICO DE LA SIGUIENTE MANERA:

Cuando se demanda por responsabilidad civil se debe demostrar el daño que fue causado y le corresponde la carga de la prueba a quien demanda, es decir, el demandante está en la obligación de probar la existencia de dicho daño.

No es cierto que deba presumirse la culpa sobre el artífice y/o propietario y que para el caso que nos ocupa sea equivalente a presumir la culpa sobre los patrimonios autónomos denominados FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS Y FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO FERREIROS, como lo intenta hacer ver el abogado de los demandantes.

Ahora bien, en línea con lo anterior, y en concordancia con las mencionadas estipulaciones contractuales del Contrato de Fiducia Mercantil, es importante mostrar al Despacho cual es la dinámica de los proyectos inmobiliarios que se comercializan a través de un esquema fiduciario, en especial sobre el rol y el alcance de las responsabilidades de la Fiduciaria y los **FIDEICOMISOS** dentro de dicho esquema.

Por lo tanto, me permito traer a colación lo dicho por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión, control y vigilancias de las entidades financieras, entre ellas ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS Y FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO FERREIROS, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria, como lo son los siguientes:

- ✓ La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

- En la fase de *preventa*, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.
- Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.
- Durante la *ejecución* también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

- Pregunte si el proyecto cuenta con seguros (pólizas) que lo amparen frente a los riesgos mencionados anteriormente, esto le permitirá tener una mayor seguridad en su inversión.
- A partir de la tercera etapa, la de *operación*, es cuando el proyecto inicia las actividades para las que ha sido destinado.
- En la fase de *operación* es cuando su inversión puede generar beneficios; sin embargo, puede verse afectado por otro tipo de riesgos como los financieros, de gestión, operativos y legales, entre otros.

#### Para tener en cuenta...

- ✓ Cuando transfiere los recursos a la **fiduciaria**, ésta debe velar porque, previo al giro de los recursos, se hayan cumplido las condiciones técnicas y financieras descritas en el contrato. ¡Conózcalas, pues pueden ser diferentes entre un proyecto y otro!
- ✓ Infórmese sobre los plazos en los que se estima lograr el *punto de equilibrio* y cuáles son sus derechos en caso de que dichos plazos no se cumplan y se requieran prórrogas.
- ✓ Analice muy bien las multas que se estipulan en caso de que no pueda cumplir con los pagos acordados y deba desistir de la compra, así como por el retraso en los pagos.
- ✓ Algunas **fiduciarias** sólo administran los recursos en la etapa de *preventa* y, una vez alcanzado el punto de equilibrio, ya no participan en la etapa de *construcción*. Indague sobre el **alcance de la participación de la fiduciaria**.

Se anexa la cartilla NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS de la Superintendencia Financiera de Colombia para mayor ilustración proyectos inmobiliarios en esquema fiduciario (ANEXO 61 en 17 FOLIOS)

En ese orden de ideas, queda plenamente comprobado, que mi representada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actúa única y exclusivamente como vocera y administradora de los FIDEICOMISO EDIFICIO FERREIROS Y FIDEICOMISO RECURSOS EDIFICIO FERREIROS.

#### **FRENTE A LOS HECHOS 5.3 –**

No es un hecho es una interpretación subjetiva del apoderado de la parte actora.

No obstante, se aclara que NO ES CIERTO, que los demandantes quedan relevados de probar la culpa de los fideicomisos accionados por medio de su vocera y administradora y de la constructora-fideicomitente CREHABITAT PROYECTOS OBRAS Y SERVICIOS INMOBILIARIOS SAS.

**FRENTE A LOS HECHOS 5.3.1** No son hechos.

Son interpretaciones subjetivas del apoderado o de las partes que no son hechos.

<b>6.- CAPITULO DE LA CONTESTACIÓN CON EXCEPCIONES DE MÉRITO</b>
--

**6.1.- FRAUDE PROCESAL** por parte de los demandantes.

La demanda oculta que **ya hubo decisión de fondo sobre los responsables y los daños materiales causados** a las demandantes pretendiendo que el juez tome decisiones sobre el mismo hecho con diferentes resultas económicas obviamente desbordadas por el paso del tiempo y la sumatoria de hechos posteriores. (ANEXOS 1 Y 2 DE LA CONTESTACIÓN)

**6.2.- FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL** por las conductas negligentes y omisivas de las demandantes.

Los causantes de los daños y el daño material, así como el procedimiento reparatorio de estos daños materiales **YA FUE RESUELTO** por autoridad judicial **DECLARANDO A LA CONSTRUCTORA COMO PERTURBADORA** y **ORDENANDO** la RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO TAL Y COMO ESTÁ AUTORIZADO EL SU LICENCIA PRIMIGENIA.

Las demandantes HAN DEFRAUDADO la orden judicial impidiendo el CUMPLIMIENTO DE LA RECONSTRUCCIÓN para en su lugar cobrar sumas de dinero salidas de la proporcionalidad y el justo medimiento que deben seguir para efectos indemnizatorios.

A la fecha de la contestación ya está en curso la denuncia penal por este hecho ante la Fiscalía General de la Nación.

Me permito presentar un estudio breve sobre la naturaleza de la resolución proferida por el INSPECTOR DE POLICIA:

**Constitución Política.** En este sentido, la Corte ha reconocido que:

*“(...) cuando se trata de procesos policivos para amparar la posesión, la tenencia, o una servidumbre, las autoridades de policía ejercen función jurisdiccional y las providencias que dicten son actos jurisdiccionales”. En el caso concreto, los tutelantes cuestionan las actuaciones procesales y el fallo proferido por las autoridades demandadas en el marco del referido proceso de amparo policivo por perturbación a la posesión y a la mera tenencia. Por lo tanto, dada la naturaleza jurisdiccional de dichas actuaciones y decisiones policivas, esta Sala seguirá la metodología definida por la jurisprudencia constitucional para resolver los casos de acción de tutela en contra de providencias judiciales.” (Sentencia T-176/19)*

La Sentencia T-590/17, nos hace una apropiada exposición del tema:

“Respecto de la habilitación constitucional para que la ley atribuya excepcionalmente funciones jurisdiccionales a las autoridades administrativas, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del art. 116, esta Corte ha determinado lo siguiente:

*“(i) representa una manifestación del principio de colaboración armónica y de separación de funciones entre los poderes públicos, para la realización de los fines del Estado (art. 113 de la Constitución);*

*(ii) la medida es excepcional y su carácter es restrictivo, en razón a que solamente pueden administrar justicia las autoridades judiciales expresamente determinadas por la ley. Excepcionalidad que no equivale a esporádico o transitorio, sino al rompimiento de la regla general, mediante la decisión del legislativo al ponderar circunstancias especiales que ameritan que no sean los jueces quienes administren justicia, sino que para ciertos casos lo haga la administración;*

*iii) su reconocimiento implica que las decisiones proferidas, una vez agotados los recursos procedentes, adquieren fuerza de cosa juzgada por ser un acto emitido con base en una facultad jurisdiccional. (...)”*

Entonces señor Juez, nos encontramos ante un caso en el que el Inspector de Policía en virtud de las funciones jurisdiccionales que le han sido otorgadas de forma excepcional, y entiéndase en el caso y aplicación del artículo 77 del Código de Policía y Convivencia, emitió una orden de reconstrucción, **orden que no fue recurrida y que por lo tanto quedó ejecutoriada e hizo tránsito a cosa juzgada.**

Finalmente, en cuanto a esta excepción, es importante resaltar que las órdenes de Policía son de obligatorio cumplimiento y para sustentar este dicho, traemos a colación lo prescrito por el artículo 150 del Código Nacional de Policía y Convivencia, en el cual se señala:

*“La orden de Policía es un mandato claro, preciso y conciso dirigido en forma individual o de carácter general, escrito o verbal, emanado de la autoridad de Policía, para prevenir o superar comportamientos o hechos contrarios a la convivencia, o para restablecerla.*

*Las órdenes de Policía son de obligatorio cumplimiento. Las personas que las desobedezcan serán obligadas a cumplirlas a través, si es necesario, de los medios, medidas y procedimientos establecidos en este Código. Si la orden no fuere de inmediato cumplimiento, la autoridad conminará a la persona para que la cumpla en un plazo determinado, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.*

*PARÁGRAFO. El incumplimiento de la orden de Policía mediante la cual se imponen medidas correctivas configura el tipo penal establecido para el fraude a resolución judicial o administrativa de Policía establecido en el artículo 454 de la Ley 599 de 2000.” (Negrita y subraya fuera de texto)*

Lo anterior quiere decir Señor Juez, que una orden de Policía como respuesta a una querrela, no es orden de poca monta, es un fallo que tiene el alcance de cosa juzgada y que de ser incumplido supone un tipo penal.

En conclusión, las órdenes impartidas por tales autoridades son para cumplirlas, es por ello que Crehabitat SAS atendiendo a dicho preceptiva acató de forma respetuosa hacer lo posible por su cumplimiento, pero desafortunadamente, la orden impartida y ejecutoriada establecía una responsabilidad conjunta, que no podía cumplir Crehabitat SAS sin consentimiento y colaboración de la querellante quien debió firmar los documentos u otorgar poder u autorización para dar trámite a la obtención de la licencia en una Curaduría, situación que al no suceder fue puesta en

conocimiento del señor Inspector a través de escrito de fecha 25 de febrero de 2021 dirigido a la Inspección y que además fue expuesta en la audiencia del 5 de octubre de 2021.

### **6.3.- NO EXISTE RELACIÓN DE CAUSALIDAD ENTRE ACCIÓN FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO Y EL PRESUNTO DAÑO**

Ya hubo decisión judicial sobre quién es el responsable en proceso policivo y no corresponde a la demandada.

Se ha visto a lo largo de la demanda, que el accionante involucra hechos, situaciones, términos y normativa que involucran al constructor o ejecutor de la construcción como artífice del presunto daño que pretende sea indemnizado. Ciertamente, confunde el responsable de la obra con el fideicomiso representado por Acción Fiduciaria, cuando tanto el uno como el otro son sujetos completamente ajenos a una presunta responsabilidad derivada por hecho del constructor por daños a edificaciones vecinas. No existe por parte de Acción Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo relación alguna, ni acción, ni omisión en cuanto tiene que ver con los hechos que nos tienen en esta demanda. Se puede ver que inicialmente los demandantes iniciaron una querrela contra Crehabitat SAS como responsable de la construcción, se puede ver que Acción Fiduciaria no conoció ni conoce los hechos que erradamente le quieren indilgar y que pretenden sea quien indemnice al demandante cuando al dirigir la demanda contra la parte equivocada, le han quitado toda posibilidad de ejercer su derecho a la defensa.

Para Crehabitat SAS, es cierto lo que dice Acción Fiduciaria como representante del Fideicomiso, negarlo sería mentir, por esta razón y para no repetir lo que para nosotros también es claro, nos acogemos totalmente a lo expuesto por Acción Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo en las excepciones de mérito planteadas.

#### **Frente al nexo causal y la responsabilidad por actividades peligrosas y la consecuente responsabilidad objetiva.**

Partiendo del cumplimiento de la sociedad Crehabitat SAS en cuanto a la legislación vigente que tuvo como consecuencia (i) el otorgamiento de la licencia de construcción 11001-5.20-0630 con fecha de ejecutoria 06 de julio de 2020 y (ii) el permiso de ocupación otorgado por la Alcaldía Local de Usaqué, así como el(iii) ser absuelto por infracción urbanística dentro de la querrela instaurada por la parte demandante ante la Inspección de Policía 1E de Usaqué y la responsabilidad objetiva que se establece para este tipo de casos: en que **el constructor solo puede exonerarse demostrando que el perjuicio no fue producido por dicha operación**, es decir, que obedeció al devenir de un elemento extraño y exclusivo, como la fuerza mayor o caso fortuito, la intervención de la víctima o la de un tercero, únicas circunstancias que rompen el nexo causal citado y sabiendo que actualmente la jurisprudencia, tiene claro que:

Ante la presencia del régimen objetivo de responsabilidad, no se tiene por existente una presunción de culpabilidad ni de causalidad, sino que es un régimen en el cual el actor debe probar todos los elementos de la responsabilidad (incluida, por supuesto, la relación causal), y en el que el demandado debe probar ausencia de causalidad, o una causa extraña para exonerarse de responsabilidad, puesto que demostrar diligencia y cuidado no lo exonera, proponemos las siguientes excepciones:

#### **6.4.- FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO.**

Bajo el entendido de que Crehabitat SAS, por su parte realizó:

**ESTUDIO DE SUELOS:** través de la firma Nieto Guzmán Ingenieros SAS el estudio de suelos que era requisito necesario para el proyecto y que tiene como uno de sus principales objetivos definir el sistema constructivo y de cimentación adecuado para la contención de las tierras y de las edificaciones aledañas mediante un apantallamiento, lineamientos que fueron tenidos en cuenta por el diseño estructural y de cimentación avalados en la licencia y que se cumplió a cabalidad en la obra.

Y en consideración a que las demandantes incurrieron en:

**CONSTRUCCION ILEGAL DEL TERCER PISO:** No se podía prever lo que sucedía en el suelo vecino tal como lo indica el informe realizado por la firma ALL ING LTDA, en donde la Ingeniera Gina Liliana García Rodríguez, Ingeniera Civil, experta en patologías de la construcción, miembro de la Asociación de patólogos de la construcción (ASCOLPAT), especialista en estudios de suelos; concluye lo siguiente:

*“La excavación avanzó en su totalidad para los ejes para sótano 1, y avanzó sin mayores inconvenientes entre eje 6 al eje 3 sin deformaciones importantes; sin embargo, entre eje 3 al eje 1 se generó una falla de fondo, causando la desestabilización de la construcción vecina que colinda con es costado noroccidental al analizar la falla de fondo de excavaciones profundas apuntaladas en medio de arcillas blandas y saturadas, se manifiesta como un levantamiento brusco del fondo simultáneamente con el hundimiento repentino de la superficie del terreno aledaño a la excavación y, finalmente el colapso de la estructura de soporte lateral.*

*Para analizar la condición crítica en que ocurre este tipo de falla se analiza como un cambio en las presiones intersticiales del suelo debido a modificación de la relación de vacíos en el mismo y esto quiere decir que el suelo se ha visto sometido a un incremento de presiones de agua que puede provenir de infiltraciones de las construcciones vecinas, o causadas por incrementos de aguas subterráneas por caudales de agua lluvia, de esta forma todas las previsiones y criterios analizados en el estudio de suelos se han sobrepasado al factor de seguridad mínimo.*

*Dicha situación no podía preverse, pues corresponde a un problema de predio vecino, situación que no puede ser evidenciada en el estudio de suelos.”*

La consecuencia del desplome de la estructura de la casa obedeció a la ilegalidad de la obra que le fue impuesta ilegalmente y sin cumplimiento de norma mínima de sismoresistencia estructural.

De acuerdo a lo anterior, la situación presentada no pudo ser prevista ni previsible en el estudio de suelos ni en el diseño estructural y de cimentación, fue imprevista totalmente para Crehabitat SAS, ello sin nombrar que la condición omitida por el accionante de forma sorprendente, consistente en la infracción urbanística por realizar un tercer piso sin licencia, es decir, sin el debido reforzamiento en la estructura de la casa Pachón, contribuyó de forma sustancial a que sucediera el daño que nos convoca.

Lo anterior lo probamos con el informe mencionado (ANEXOS 13, 13<sup>a</sup> Y 13B)

## **6.5.- INTERVENCIÓN O CULPA DEL QUE RECLAMA EL PERJUICIO:**

Se prueba esta excepción sobradamente así:

1.- El accionante DE MALA FE omite información de vital importancia para el caso que nos atañe:

La construcción vecina propiedad de los demandantes INCURRIÓ EN ILEGALIDAD por falta de cumplimiento de la normativa urbanística,

Situación que fue descubierta una vez la Inspección de Policía ordena a Crehabitat SAS la reconstrucción de la casa de acuerdo a la licencia original, correspondiendo a esto, a **una casa de dos pisos**.

Para construir ese tercer piso que detonó el colapso total de la casa, debía solicitar la respectiva licencia y por ende cumplir con las normas de sismoresistencia.

El incumplimiento de esta cuestión, tal y como puede verse en el certificado de tradición y libertad y en la respuesta dada por la curaduría y la oficina de planeación (ANEXO 13B), prueba que la casa de la familia Pachón, no cumplió con el trámite requerido y por tanto recae o recaía sobre ella una infracción urbanística que se desveló en medio de esta situación, y que por supuesto tuvo consecuencias significativas en el suceso.

Para los efectos, se aporta como prueba el CONCEPTO TÉCNICO de la firma ALL ING LTDA a través de la Ingeniera Gina Liliana García Rodríguez, (ANEXO 13, 13ª Y 13B)

*“• La construcción del tercer piso en la vivienda debió cursar el trámite de licenciamiento y actualización y reforzamiento estructural.  
• Las nuevas cargas verticales que se originaron de la construcción del tercer piso no pueden ser soportadas por la estructura de muros de carga diseñadas y construidas según la licencia, a partir de 3 pisos la estructura debe ser aporticada.  
• El comportamiento de la casa durante los asentamientos diferenciales ocurridos se vio afectado por el peso extra del tercer piso, en caso de no haber sufrido esas modificaciones la cimentación pudo haber resistido los mencionados asentamientos o haber tenido menor afectación.  
• Al haberse construido un tercer piso y no haberse reforzado la cimentación para aguantar las cargas adicionales que se le transmitían al suelo de fundación se le restringió el factor de seguridad al suelo, se le disminuyó a menos de 1 y no está cumpliendo con ninguna de las solicitudes con respecto al Título H-4 de cimentaciones sobrepasando el bulbo de esfuerzo, lo que indica que estaba sobre esforzada, haciéndola mucho más vulnerable a una falla. Los bulbos del suelo estaban mucho más presionados porque tenían una carga adicional con un cimiento que no era competente para esa carga.  
• Al aumentarse la carga se perdió la capacidad portante del suelo y el cimiento se volvió insuficiente para la carga que traía.  
• Haciendo un cálculo básico de 1.2 toneladas x m<sup>2</sup> y multiplicando por 64 m<sup>2</sup> construidos adicionales no autorizados podemos concluir que a la casa se le añadieron al menos 76,8 toneladas, peso para el cual ni los muros de mampostería ni la cimentación estaban diseñados”.*

Lo anterior lo apoyamos probatoriamente con el Certificado de Tradición y Libertad (ANEXO 36) de la casa Pachón, concepto de la Secretaría Distrital de Planeación

(ANEXO 13B) y el concepto técnico de ALL ING LTDA (ANEXO 13 Y 13B) sobre la construcción del tercer piso sin licencia.

#### **6.6.- MALA FE Y DEMANDA TEMERARIA:**

La demanda presentada burla los principios de la BUENA FE QUE DEBEN REGUIR LAS ACTUACIONES DE LAS PARTES EN EL PROCESO.

1.- Oculta y hechos relevantes como la existencia de RESOLUCION JUDICIAL que hizo tránsito a COSA JUZGADA resolviendo sobre responsables y alcance de los daños materiales.

2.-Oculta hechos relevantes como la atención inmediata que desplegó la constructora para mitiga los daños ocasionados con el desplome de la casa.

3.- La demanda es un instrumento usado por las demandantes a fin de lograr bajo engaños una sentencia favorable bajo un pretendido que adolece de ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO, como es el pago de sumas de dinero que jamás se pueden equiparar a daños.

#### **6.7.- PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN:**

De manera adicional manifiesto que los daños que se causaron por el desplome de la casa YA FUERON PAGADOS EN SU TOTALIDAD como lo podemos observar en el cuadro comparativo (ANEXO 38 en 1 FOLIO)

#### **6.8.- COBRO DE LO NO DEBIDO:**

Por los argumentos expuestos, las demandadas están presentando pretensiones de mala fe sin pruebas y sobre DAÑOS O QUE YA FUERON CUBIERTOS O QUE NO EXISTEN PROBADOS.

#### **6.9.- EL DEMANDANTE BUSCA UN ENRIQUECIMIENTO INDEBIDO E INJUSTO.**

#### **JURAMENTO ESTIMATORIO OBJETADO POR CONTENIDO FALSO**

En cuanto tiene que ver con estas excepciones, se pretende demostrar que la parte actora además de buscar una tasación excesiva del perjuicio busca prolongar en el tiempo e indefinidamente, unos perjuicios que de haber cumplido la orden de Policía en la querrela que ellos mismos interpusieron, no tendrían lugar.

De otro lado, es necesario tener presente que la suma reclamada según el juramento estimatorio debe estar conforme con los principios de lealtad y buena fe y que, de no ser así, esto acarrea consecuencias.

Con él a todas luces errado, desatinado y sin sentido avalúo presentado como fundamento de su estimación y la valoración de perjuicios que han sido ampliamente mitigados por Crehabitat, queda comprobado que lo que busca el demandante es sacar provecho de la situación.

Los perjuicios reclamados por la familia Pachón no tienen argumentos válidos, Crehabitat ha mitigado de forma completa todos y cada uno de ellos. A pesar de la mala fe del accionante, de sus engaños y de sus artimañas hasta el día de hoy Crehabitat sigue pagando el arrendamiento y el bodegaje de la familia Pachón

## 6.10.- NEGACIÓN DE LOS DEMANDANTES A SER REPARADOS.

Como ya ha quedado demostrado señor Juez, la orden de reconstrucción de la casa de la familia Pachón expedida por el Inspector de Policía 1E, Buscaba la reparación de manera rápida y fueron ellos mismos quienes se negaron a que esto sucediera. Han buscado extender los perjuicios en el tiempo de una manera muy cómoda, pues al día de hoy, Crehabitat SAS sigue pagando el arriendo en donde viven de manera plácida, siguen usufructuando el bodegaje y por 11 meses se les fue pagada una suma de dinero por arrendamiento, la cual se dejó de pagar en el momento que se supo que la construcción del tercer piso (del apartamento independiente) no era legal.

## 6.11.- EL ACCIONANTE BUSCA UN DOBLE PAGO

Señor Juez, para desvelar la razón del incumplimiento de la orden de Policía y la razón por la que nunca se llegó a buen término con una conciliación, es necesario traer a colación que el lote ubicado en la Carrera 21 A No. 159 – 42, **lote donde se ubicaba la construcción de la familia Pachón, ha sido puesto en venta por la suma de \$840.000.000 (como puede verse en el pantallazo de la página web de la inmobiliaria V&V Inmobiliaria), la casa construida estaba ofertada en \$700.000.000 el valor de la RECONSTRUCCION es de \$201.282.820 (ANEXO 28 en 40 FOLIOS)**

The screenshot shows a real estate listing on the V&V Inmobiliaria S.A.S. website. The listing is for a lot in Estrella Del Norte, Bogotá, with a price of \$840,000,000. The lot area is 212.00m². The listing includes a photo of the lot, a description, and contact information for Rodrigo Herrera. The description states: "Oportunidad lote en sector exclusivo a una cuadra de la autopista norte en la calle 160, 212 mts disponibles para construcción, ya con demolición, cerca a vía principal, transporte público tradicional, sipt y transmilenio." The contact information includes the name Rodrigo Herrera, phone number 3186519444, and email vyycomercialmm@gmail.com. There are also social media sharing options and a 'Descargar Ficha' button.

## **7. CAPÍTULO PARA PRESENTAR OBJECIONES SUSTENTADAS AL PERITAJE DEL QUE SE DERIVA EL JURAMENTO ESTIMATORIO DE DAÑOS Y PERJUICIOS:**

Basándonos en el artículo 206 del Código General del Proceso, objetamos el juramento estimatorio con fundamento en los siguientes argumentos:

Como se demuestra probatoria y técnicamente a lo largo de esta contestación, el dictamen presentado por el demandante y la estimación en sí consagrada en la subsanación de la demanda, falta a la verdad y ostenta graves errores.

**Sobre el “avalúo de la edificación”.** Señor Juez, como es sabido el daño emergente que pretende el accionante, versa sobre la construcción que se encontraba en la Carrera 21 A No. 159 42. Según el dictamen del señor Mahecha Barrios, la suma asciende a \$682.742.500. que no corresponde a la realidad como se prueba en el anexo 28 AVALUO SOBRE MEDIDAS REALES.

CONCLUSIONES

- “1. El avalúo tiene (sic) no tiene una buena presentación y datos equivocados, lo que conduce al error.
- 2. El documento tiene inconsistencias con respecto a referencias en algunos documentos, como por ejemplo las licencias de construcción mencionadas en él y no muestra evidencia alguna.
- 3. El avalúo estudiado ya no tiene validez pues el informe solo tiene un (1) año desde la fecha de su expedición que sería 4 de septiembre del 2019, por tal motivo para el año actual (2021), el presente documento no tendría validez alguna.
- 4. Grave error no haber tomado para los cálculos las áreas especificadas en la licencia de construcción vigente; por ende, todos los cálculos que se hayan efectuado con un área diferente a la legal estarían incorrectos y anulan cualquier estudio.
- 5. La mayoría de los resultados presentados en el informe están equivocados, debido a que están mal calculados o se derivan de una serie de valores que son incorrectos.
- 6. Teniendo en cuenta lo mencionando anteriormente el valor comercial adoptado del metro cuadrado del inmueble no puede ser la media obtenida pues los datos tienen una dispersión mayor al 7,5% por la cual es necesario realizar una investigación más exhaustiva.
- 7. El avalúo excedió claramente las capacidades del evaluador y esto explica por qué aplicó mal los métodos matemáticos.
- 8. Los datos del valor de la construcción es una constante y no depende del valor del mercado inmobiliario”.

**Resumen de los avalúos que se ofrecen y aportan como pruebas al rigor de la acreditación exigida por la ley con su análisis correspondiente:**

**AVALUÓ 1 (ANEXO 29 en 9 FOLIOS).** Si el valor de la construcción (sin el lote, aclaran ellos) para el demandante es de \$682.742.500, entonces, ¿cuál sería el valor de la casa incluyendo el lote?

Con el fin de absolver esta duda, pedimos avalúo a la casa del señor Alvaro Martín, casa con la que comparte propiedad horizontal y que tiene el mismo diseño y construcción de la casa Pachón según los planos y licencias vigentes (aclaramos que la casa del Señor Martín fue remodelada en acabados en su totalidad a diferencia de la Casa Pachón a la que solo le cambiaron una parte del piso para ponerle madera laminada). La firma Castillo y Medina fue la encargada de tal tarea, la cual se resume así:

<b>TIPO DE AVALÚO</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>
<b>EMPRESA AVALUADORA</b>	<b>CASTILLO MEDINA ARQUITECTOS AVALUADORES</b>
<b>REGISTROS</b>	Registro Nacional de Avaluadores N° 1069 Registro Abierto Avaluadores – AVAL 79159984 Sociedad Colombiana de Avaluadores Valoración Inmobiliaria y Catastral – Universidad Complutense de Madrid.

<b>INMUEBLES AVALADOS</b>	Predio ( <b>CASA + LOTE</b> ) carrera 21 <sup>a</sup> #159-46 Barrio La Estrella del Norte. Bogotá, Cundinamarca.
<b>SOLICITADO POR</b>	<b>CREHABITAT S.A.S. NIT 900.688.052</b>
<b>FECHA EJECUCIÓN Y VIGENCIA</b>	06 de septiembre de 2021 – Un año



**CASTILLO MEDINA**  
**arquitectos-avaluadores**  
 Registro Nacional de Avaluadores N° 1069 - Registro Abierto de Avaluadores RAA  
 Lonja Inmobiliaria de la S.C.A  
 Sociedad Colombiana de Arquitectos  
 Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid  
 PBX: 4007700 CEL.300-3234639 CARRERA 10 N° 96-79. OF. 502 BOGOTA, D.C.

Matriculas Inmobiliarias:		50N-636572			
<b>LINDEROS GENERALES Y PARTICULARES DEL INMUEBLE</b>		Tomados escritura #		6306 del 03-11-1992	
LOS DESCRITOS EN ESCRITURA PUBLICA N° 6306 del 03-11-1992 OTORGADA EN LA NOTARIA 9 de SANTA FE DE BOGOTA					
<b>VALOR DE RECONSTRUCCION</b>			<b>TENDENCIA DEL OPTIMO Y MEJOR USO DEL INMUEBLE</b>		
VALOR M2 DE REPOSICIÓN	VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN		Basados en la visita y después de ver el sitio, el vecindario y el área es nuestra opinión que el uso actual previsto para el inmueble es el óptimo y mejor uso. La utilización futura del inmueble depende de las normas urbanísticas, las condiciones del mercado y la necesidad que tenga el propietario.		
\$ 1.900.000,00	\$348.612.000,00				
<b>AVALUO</b>					
<b>INMUEBLE</b>			<b>DATOS PARCIALES</b>		
<b>CLASE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>% INCIDENCIA</b>	<b>AREA EN M2</b>	<b>VALOR M2</b>	<b>VALOR PARCIAL</b>
AREA PRIVADA CUBIERTA		65,9	103,45	\$ 2.800.000	\$ 513.744.000,00
AREA PRIVADA DESCUBIERTA		14,1	64,79	\$ 1.300.000	\$ 84.227.000,00
<b>AVALUO</b>					<b>\$ 597.971.000,00</b>
<b>VALORACION OTROS (concepto)</b>					
VR M2 (PONDERADO SOBRE VALOR TOTAL)					\$ 3.259.052,76
VR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN UVR					2.096.604,1430
VR DESTRUCTIBLE O ASEGURABLE					\$ 348.612.000,00
VR TOTAL DEL LOTE					\$ 249.359.000,00
VR TOTAL DE LA GARANTIA					\$ 597.971.000,00
VALOR UVR DEL DIA			285,2093		
VR TOTAL EN LETRAS: QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS M/CTE.			Lote: ( X )	Regular Irregular	Frente Fondo
<b>APLICACION METODO DE RENTA</b>					
<b>MERCADO EN LA ZONA DE ARRIENDOS</b>					
<b>UBICACION</b>	<b>AREA</b>	<b>TOTAL</b>	<b>V/M2</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	
VILLA MAGDALA	282,00	\$5.000.000,00	\$ 17.730,50	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi</a>	
VILLA MAGDALA	140,00	\$2.000.000,00	\$ 14.285,71	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi</a>	
VILLA MAGDALA	220,00	\$3.900.000,00	\$ 15.909,09	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi</a>	
VILLA MAGDALA	145,00	\$2.400.000,00	\$ 16.551,72	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi</a>	
VILLA MAGDALA	229,00	\$3.200.000,00	\$ 13.973,80	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi</a>	
VILLA MAGDALA	287,00	\$3.500.000,00	\$ 12.195,12	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-arriendo/vi</a>	
<b>CALCULOS METODO DE RENTA</b>					
VALOR M2 PROMEDIO	\$15.107,66		VALOR COMERCIAL POR RENTA		\$ 597.257.675,90
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 3.750.775,20				
TASA DE RENTA	0,63%				
Concepto Ampliación F/D	Valor ampli \$:		Registro RAA		604.100000
Fecha de Visita	Concepto tec. F/D	validez avaluo:	(6) MESES	Registro RNA	1069
6/09/2021	FAVORABLE	Firmas Autorizadas:			
<b>ARQ. HÉCTOR ARTURO CASTILLO MEDINA</b>					

<b>VALOR AVALUADO</b>	Valor estimado para el inmueble <b>\$597.971.000</b> que incluye <b>CASA + LOTE</b> . Sin un valor definido para cada uno.
<b>METODOLOGÍA APLICADA</b>	Resolución N° 620 de septiembre de 2008 – I.G.A.C. Metodología de comparación. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas a transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e

		interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.			
AVALUO					
INMUEBLE			DATOS PARCIALES		
CLASE	NUMERO	% INCIDENCIA	AREA EN M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
AREA PRIVADA CUBIERTA		85,9	183,48	\$ 2.800.000	\$ 513.744.00
AREA PRIVADA DESCUBIERTA		14,1	64,79	\$ 1.300.000	\$ 84.227.00
<b>AVALUO</b>					<b>\$ 597.971.00</b>
<b>OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• El valor del avalúo <b>\$597.971.000</b> incluye el valor del <b>LOTE y de la CASA</b> del inmueble de la carrera 21<sup>a</sup> 159-46, casa que aún mantiene las condiciones arquitectónicas y urbanísticas aprobadas en la licencia de construcción vigente. Nada que ver con los <b>\$682.742.500</b> que según el avalúo aportado por el demandante vale la sola <b>CASA</b> afectada.</li> <li>• En el avalúo aparecen otros conceptos que no son relevantes para nuestro caso ya que se trata de información de garantías que piden generalmente los bancos para tasar un inmueble.</li> <li>• Así mismo el valor que calculan para un supuesto arriendo no aplica para nuestras consideraciones.</li> <li>• Nótese que en este avalúo si se discrimina entre área construida (privada cubierta) y el área no construida (privada descubierta).</li> </ul>			

Cómo se puede ver señor Juez el valor de la casa completa, esto es incluido el lote sobre el cual se erige la construcción de la casa del señor Martín, es de 597.971.000, es decir, \$84.771.500 menos de lo que vale solo la construcción para los demandantes.

**AVALUÓ 2 (ANEXO 28 en 40 FOLIOS).** De acuerdo a la orden de reconstrucción de la Inspección de Policía y ahora, a lo que refiere el demandante como daño emergente frente a la construcción, solicitamos a la firma Crispa Asesores Inmobiliarios un avalúo que nos diera el valor que tendría la reconstrucción de la casa. Dentro del avalúo recibido podemos observar dos valores a tener en cuenta en nuestro análisis, el primero, hace referencia al valor depreciado de la casa, que es de \$201.282.821 y que representa lo que hubiera costado la repetición de la casa incluyendo las depreciaciones por el estado de conservación y obsolescencia al momento del siniestro, el segundo, hace referencia al presupuesto con valores sin depreciaciones como si se tuviera que contratar a una empresa constructora para repetir la casa del siniestro, como veremos mas adelante estos dos valores son similares y son una base real de lo que hubiéramos tenido que gastar para la reconstrucción de la casa Pachón.

<b>TIPO DE AVALUÓ</b>	<b>AVALUÓ COMERCIAL</b>
<b>EMPRESA AVALUADORA</b>	<b>CRISPA ASESORES INMOBILIARIOS</b>
<b>REGISTROS</b>	Registro Abierto Avaluadores – AVAL 79407770

<b>INMUEBLES AVALADOS</b>	RECONSTRUCCIÓN CASA Edificio La Estrella PH carrera 21 <sup>a</sup> #159-42 / carrera 21 <sup>a</sup> #159-46 Barrio La Estrella del Norte. Bogotá, Cundinamarca.
<b>SOLICITADO POR</b>	<b>ACCIÓN FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EDIFICIO FERREIROS Y CREHABITAT S.A.S. NIT 900.688.052</b>
<b>FECHA EJECUCIÓN Y VIGENCIA</b>	16 de marzo de 2021 – Un año

**11. RESULTADO DEL AVALUO No. MA 202103672**

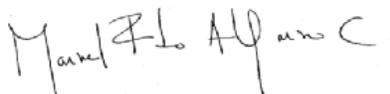
**DIRECCIÓN:** Carrera 21A No. 159 - 42  
**BARRIO:** Estrella Del Norte  
**CIUDAD:** Bogotá D.C.  
**FECHA:** 16 de Marzo del 2021

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Construcción Casa depreciada	M2	184,70	\$ 1.089.782	\$ 201.282.821

**SON: DOSCIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN PESOS MONEDA CTE.**

**Nota:** Este valor es el costo de reposición de la construcción depreciada en el momento del siniestro sin tener en cuenta el valor del lote.

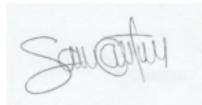
Atentamente



**MANUEL FERNANDO ALFONSO C.**  
Departamento de Avalúos  
Matrícula P. 25202-46690 CND  
**R.A.A AVAL 79407770**



**PEDRO DANIEL CASTILLO SAENZ**  
Departamento de Avalúos



**SANDRA CORTES CASTAÑEDA**  
Departamento de Avalúos



**VANESSA ALCARAZ ORTEGA**  
Departamento de Avalúos

<b>VALOR AVALUADO</b>	Valor construcción casa depreciada <b>\$201.282.821</b>
<b>METODOLOGÍA APLICADA</b>	Se utilizaron los métodos de renta, reposición y el estudio comparativo de mercado.

**Estudio comparativo de mercado por homogenización:** Soporta el avalúo en la información suministrada por la realidad del mercado. Es una investigación acerca de las operaciones, avalúos, ofertas, demandas en el sector o zonas homogéneas y a partir de dicha información determina los valores probables de los bienes a tasar.

**Costo reposición:** Se avalúa el inmueble sobre la base de calcular cuánto costaría repetir y hacer de nuevo dicho inmueble objeto del avalúo, obtenido este valor se aplican las depreciaciones por estado de conservación y obsolescencia.

**Renta:** Consiste en determinar el valor comercial del inmueble a partir de la renta generada en el tiempo.

**COSTO REPOSICIÓN  
MÉTODO FITTO CORVINI  
CASA**

TIPO DE INMUEBLE	Casa
ESTADO CALIFICACIÓN	2,5
CLASIFICACION	Bueno
EDAD DE LA EDIFICACION	39 años
VIDA UTIL RESTANTE	61 años
FACTOR MULTIPLICADOR	0,9
PORCENTAJE DE VIDA	39%
PORCENTAJE DE DEPRECIACION	33,00

COSTO ACTUAL M2 NUEVO		\$1.550.188,42
VALOR DEPRECIABLE	$(\$1.550.188,42 * 0.9)$	1.395.169,58
VALOR DE REPOSICIÓN M2		\$1.089.782,46
AREA M2		184,70
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN		\$ 201.282.820,58

LAS METODOLOGÍAS AQUI DESARROLLADAS SON UNA APROXIMACIÓN MATEMÁTICA AL VALOR REAL DETERMINADO EN EL NUMERAL 11 DEL PRESENTE INFORME Y NO CONSTITUYEN VALORES ANEXOS AL VALOR DEL PREDIO QUE SOLAMENTE SE ENCUENTRA ESTIPULADO EN LA HOJA DE RESULTADO

## RESUMEN PRESUPUESTO DE OBRA ELABORADO POR CRISPA ASESORES INMOBILIARIOS

### Costos indirectos

Diseños técnicos		\$ 23.000.000,00
Obtención de licencia		\$ 8.200.000,00
	Subtotal costo indirecto	\$ 31.200.000,00
	IVA 19%	\$ 5.928.000,00
	<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 37.128.000,00</b>

### Costos directos

Preliminares		\$ 10.955.124,00
Cimentación		\$ 24.195.180,00
Estructura		\$ 52.919.603,00
Cubierta		\$ 11.430.526,00
Obras exteriores		\$ 2.371.781,25
Redes		\$ 28.614.704,00
Mampostería		\$ 18.637.456,00
Carpintería en madera		\$ 12.209.839,00
Carpintería metálica		\$ 4.208.699,00
Aparatos		\$ 8.871.631,00
Enchapes		\$ 30.245.662,00
Pintura		\$ 5.200.069,00
Aseo		\$ 1.201.440,00
	Subtotal costo directo	\$ 211.061.714,25
	Administración 8%	\$ 16.884.937,14
	Imprevistos 2%	\$ 4.221.234,29
	Utilidad 5%	\$ 10.553.085,71
	IVA 19% sobre utilidad	\$ 2.005.086,29
	<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 244.726.057,67</b>

**TOTAL PRESUPUESTO \$ 281.854.057,67**

**Valores que no tendría que asumir Crehabitat SAS o que se pueden rebajar debido a que la actividad principal de la empresa es la construcción y el costo administrativo sería \$0**

### Costos indirectos

Levantamiento topográfico	Ya está hecho	\$ 1.200.000,00
Diseño eléctrico	Incluido en la negociación de la obra eléctrica	\$ 6.200.000,00
Diseño hidrosanitario	Incluido en la negociación de la obra hidráulica	\$ 6.100.000,00
Licencia de construcción y trámite curaduría	No se necesita licencia para la reconstrucción	\$ 8.200.000,00
	Subtotal costo indirecto	\$ 21.700.000,00
	IVA 19%	\$ 4.123.000,00
	<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 25.823.000,00</b>

### Costos directos

Descuento comercial sobre el Costo Directo	Negociaciones comerciales	\$ 21.106.171,43
Costos de administración a ceros	La administración es por parte de Crehabitat SAS	\$ 16.884.937,14
Utilidad cero	No se consideran utilidades de este ejercicio	\$ 10.553.085,71
	<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 48.544.194,28</b>
	<b>TOTAL DESCUENTOS</b>	<b>\$ 74.367.194,28</b>

**TOTAL PRESUPUESTO PARA CREHABITAT SAS COMO EMPRESA CONSTRUCTORA \$ 207.486.863,40**

### OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES

- El costo de reposición (método Fitto Corvini) es la mejor metodología para poder calcular el valor de la reconstrucción del inmueble demolido ya que tiene en cuenta aspectos como estado de conservación y obsolescencia que lo hacen más cercano a la realidad del inmueble.
- Sumado al costo de reposición en el avalúo se realizó un presupuesto general del proyecto con cantidades reales y valores actuales de obra.
- Los valores resultantes de ambos métodos una vez hechos los descuentos pertinentes son muy semejantes

	lo que indica que ese es el valor real de la reconstrucción de la casa a su estado legal vigente.
--	---

Cómo se puede ver Señor Juez \$207.486.863 es lo que le hubiera constado a Crehabitat SAS cumplir con la orden impartida por la Inspección de Policía, esto debido a que nuestra actividad económica es la construcción y no hubiéramos tenido que incurrir en muchos de los gastos presupuestados por Crispa, así como una gestión de compras que reduce en mínimo un 10% los costos de la obra y por último el tema del AIU que obviamente bajo el escenario actual no tendría que ser tenido en cuenta, al menos lo que a Administración y Utilidad se refiere. Es claro que estos presupuestos se hacen teniendo como base la revista Construdata, que es la fuente utilizada para hacer todos los presupuestos de obra en Colombia y que son bastante mas altos a los que se encuentran en el mercado de la construcción

**AVALUÓ 3 (ANEXO 30 en 26 FOLIOS).** Finalmente, es necesario traer a colación que argumentando el demandante de manera mentirosa que la constructora nunca hizo una propuesta económica y por esta razón viéndose en desgracia tuvieron que poner en venta el lote por \$840.000.000, Crehabitat SAS mandó a hacer un avalúo del lote a la firma Castillo y Medina, el cual le da un valor de \$638.500.000, según el siguiente resumen:

<b>TIPO DE AVALÚO</b>	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>
<b>EMPRESA AVALUADORA</b>	<b>CASTILLO MEDINA ARQUITECTOS AVALUADORES</b>
<b>REGISTROS</b>	Registro Nacional de Avaluadores N° 1069 Registro Abierto Avaluadores – AVAL 79159984 Sociedad Colombiana de Avaluadores Valoración Inmobiliaria y Catastral – Universidad Complutense de Madrid.
<b>INMUEBLES AVALADOS</b>	<b>LOTE</b> Edificio La Estrella PH carrera 21 <sup>a</sup> #159-42 / carrera 21 <sup>a</sup> #159-46 Barrio La Estrella del Norte. Bogotá, Cundinamarca.
<b>SOLICITADO POR</b>	<b>CREHABITAT S.A.S. NIT 900.688.052</b>
<b>FECHA EJECUCIÓN Y VIGENCIA</b>	12 de noviembre de 2021 – Un año



**CASTILLO MEDINA**

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAL 79159984

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valuación Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PHX: 4907700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 19 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

**IX. AVALUO COMERCIAL**

DESCRIPCION	AREA/M2	VALOR/M2	SUBTOTAL
LOTE MAYOR EXTENSION	425,25	\$ 3.002.210	\$ 1.276.689.970
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 1.276.689.970</b>
<b>VALOR TOTAL REDONDEADO AL MIL</b>			<b>\$ 1.277.000.000</b>

**VALOR TOTAL: MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

VALOR PROPORCIONAL PARA CADA LOTE RESPECTO AL COEFICIENTE

DESCRIPCION	AREA/M2	VALOR/M2	SUBTOTAL
LOTE 50N-634788	212,62	\$ 3.002.210	\$ 638.329.974
LOTE 50N-636572	212,62	\$ 3.002.210	\$ 638.329.974
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 1.276.659.948</b>
<b>VALOR TOTAL REDONDEADO AL MIL</b>			<b>\$ 1.277.000.000</b>

*Hector Arturo Castillo Medina*

**CASTILLO MEDINA ARQUITECTOS AVALUADORES S.A.**  
**HECTOR ARTURO CASTILLO MEDINA**  
 Registro Nacional de Avaluadores No.1069  
 Matricula profesional N° 25700-29945  
 Sociedad Colombiana de Avaluadores  
 RAA-AVAL-79159984  
 Bogotá, D.C., 12 de Noviembre de 2021.

**VALOR AVALUADO** Valor estimado para el lote de mayor extensión **\$1.277.000.000**  
 Valor dividido por 2 para el lote de la carrera 21ª #159-42 **\$638.500.000**

**METODOLOGÍA APLICADA** Resolución N° 620 de septiembre de 2008 – I.G.A.C. Metodología de comparación.  
 Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas a transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

		METODO DE COMPRACIÓN DE MERCADO		METODO RESIDUAL	
	ÁREA DEL LOTE	VALOR/M2	VALOR TOTAL	VALOR/M2	VALOR TOTAL
LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN	425,25	\$ 2.811.000,00	\$ 1.195.377.750,00	\$ 3.002.210,00	\$ 1.276.659.948,00
LOTE CARRERA 21a 159-42	212,62	\$ 2.811.000,00	\$ 597.674.820,00	\$ 3.002.210,00	\$ 638.329.974,00
LOTE CARRERA 21a 159-46	212,62	\$ 2.811.000,00	\$ 597.674.820,00	\$ 3.002.210,00	\$ 638.329.974,00
<b>REDONDEADO</b>		<b>\$</b>	<b>1.195.500.000,00</b>	<b>\$</b>	<b>1.277.000.000,00</b>
<b>REDONDEADO 1 LOTE</b>		<b>\$</b>	<b>598.000.000,00</b>	<b>\$</b>	<b>638.500.000,00</b>

<b>OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por normativa vigente y al tratarse de un bien inmueble con Régimen de Propiedad Horizontal se hizo un solo avalúo conjunto y al final se dividió en 2 debido a que el área del lote de mayor extensión tiene la misma repercusión en casa predio.</li> <li>• El valor del método residual es un valor en donde se calcula el POTENCIAL de desarrollo del lote, en este caso se hizo un análisis para la construcción de un edificio multifamiliar que es la tendencia para la zona.</li> <li>• El valor definido de \$598.000.000 con el método de comparación de mercado incluye el valor del <b><u>LOTE ÚNICAMENTE.</u></b></li> <li>• El valor definido de \$638.500.000 con el método residual incluye el valor del <b><u>LOTE ÚNICAMENTE.</u></b></li> </ul>
---	---

## 8.-CAPITULO DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LAS EXEPCIONES EN LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

### FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES:

Nos encontramos regidos bajo el imperio de un ESTADO SOCIAL DE DERECHO en el que rigen las normas de orden público y para el caso me permito indicar que invoco:

**ARTICULO 29.** El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.

**ARTICULO 58.** —Reformado. A.L. 1/99, art. 1º. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

**La propiedad es una función social que implica obligaciones.** Como tal, le es inherente una función ecológica.

Para el caso, es obligación tramitar los permisos para usar la propiedad privada en eventos constructivos

**ARTICULO 82.** Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y **regularán la utilización del suelo** y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Para el caso que nos ocupa, la construcción ilegal elevada en la casa de la familia Pachón vulneró este postulado constitucional.

**ARTICULO 83.** Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

Por los hechos de la demanda, es claro que este principio de la buena fe fue vulnerado por las demandantes al mentir y ocultar información en proceso judicial.

**FUNDAMENTOS LEGALES:**

LEY 1801 CODIGO NACIONAL DE POLICIA Y CONVIVENCIA

LEY 675 DE 2001 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 388 DE 1997 LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECRETO 1077 DE 2015 REGLAMENTARIO UNICO DE VIVIENDA SOCIEDAD Y TERRITORIO.

**CIRCULAR JURÍDICA 024 DE 2016** DE LA SUPER INTENDENCIA FINANCIERA SOBRE FIDUCIA EN PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA

la Superintendencia Financiera expidió algunas regulaciones especiales con miras a proteger al consumidor de las fiducias inmobiliarias

**CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA**, Tít. V, Cap. Primero, num. 8 (Circular Externa n. 007 de 1996).

*“...Debe acotarse que cuando el constructor actúe como fiduciante o constituyente, y no como un contratista de este, se convierte en un consumidor inmobiliario en los términos de la Ley 1328 de 2009, que considera en su artículo 2 que consumidor financiero “[e]s todo cliente, usuario o cliente potencial de las entidades vigiladas. El fiduciante o constituyente es cliente de la fiduciaria y por lo tanto es consumidor financiero al tenor de la citada norma. En todo caso el fideicomitente es consumidor financiero.”*

**LEY 1796 de 2016** Vivienda nueva: “...Es aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la presente ley; aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y reconstrucción”.

**DECRETO 1077 DE 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.1.15** Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

**RESOLUCIÓN 600 DE 2015.**

*“Considerando (...) Que el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 establece que todas las entidades públicas o privadas que ejecuten obras civiles o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos naturales sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se derive de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis diseñará e implementarán las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento (...)”*

**DOCTRINA:**

Rodríguez Azuero, S. Negocios fiduciarios, su significación en América Latina, Bogotá, Legis, 2005, 449.

Aspectos conceptuales del negocio fiduciario en Colombia, Bogotá, cartilla editorial Legis, 2015, 230.

## **JURISPRUDENCIA SOBRE EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD EN LA ESTIMACIÓN DE LOS DAÑOS:**

PROPORCIONALIDAD EN EL DERECHO-Alcance/PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD-Sentido constitucional

*“La proporcionalidad en el derecho refiere a una máxima general y parámetro de acción para la totalidad de la actividad estatal, aunque no exclusivamente, ya que el principio de proporcionalidad puede llegar a aplicarse también en el ámbito de las relaciones particulares regidas por el derecho privado. En sentido constitucional, la proporcionalidad es un principio de corrección funcional de toda la actividad estatal que, junto con otros principios de interpretación constitucional –unidad de la Constitución, fuerza normativa, fuerza integradora, concordancia práctica, armonización concreta, inmunidad de los derechos constitucionales e interpretación conforme a la Constitución–, busca asegurar que el poder público, actúe dentro del marco del estado de derecho, sin excederse en el ejercicio de sus funciones. Su fundamento normativo último está dado por los principios fundamentales de Estado de Derecho, fuerza normativa de la Constitución y carácter inalienable de los derechos de la persona humana.*

*... La posibilidad de limitar mediante una regulación legislativa el derecho a la reparación de los daños ocasionados por el delito, cumple varias finalidades legítimas. En primer lugar, permite un ejercicio efectivo del derecho al debido proceso y del derecho de defensa por parte del procesado, quien podrá controvertir pretensiones de reparación de perjuicios, con base en criterios objetivos, sin quedar absolutamente librado a la discrecionalidad del juez para la fijación del valor del daño ocasionado por la conducta punible. En segundo lugar, impide que una indemnización de perjuicios excesivamente onerosa transforme la justicia penal en una justicia esencialmente vindicativa o retaliatoria. En tercer lugar, facilita el restablecimiento de los derechos de las víctimas y perjudicados dentro de parámetros razonables, sin que puedan llegar a enriquecerse de manera injustificada, al recibir una indemnización que supere el valor de los daños efectivamente causados...”*

**Corte Suprema de Justicia**, Sala de Casación Civil, 1 de noviembre de 2011, exp. 11001-3103- 018-2002-00292-01, M.P.: Ruth Marina Díaz Rueda. <sup>25</sup>J. Támara Jaramillú y J. Ossa Gómez ("La responsabilidad civil y los seguros en la construcción de inmuebles: una aproximación comparativa entre el derecho civil colombiano y francés", *Revista Ibero-Latinoamericana de Seguros*, 43(24), julio-diciembre de 2015, 176)

"La primera, denominada garantía legal, aplicable únicamente por vicios de calidad, idoneidad o seguridad, podría dar derecho al consumidor (piénsese en el adquirente del inmueble, o quien lo habite para sus necesidades no empresariales)

**Corte Suprema de Justicia**, Sala de Casación Civil, 5 de junio de 2009, exp. C-0800131030061993-08770-01, M.P.: Jaime Arrubla Paucar. En sentencia de 7 de octubre de 2016 la Corte reiteró esta posición: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 7 de octubre de 2016, SC14426-2016, rad.

41001310300420070007901, M.P.: Ariel Salazar Ramírez.  
Al respecto ver J. C. Villalba Cuéllar, "La responsabilidad del productor"

## 9. CAPITULO DE PRUEBAS APORTADAS Y OFRECIDAS

### 9.1.- DOCUMENTALES:

Se ofrecen como pruebas de la demanda los anexos que permito señalar así:

ÍNDICE GENERAL PRUEBAS DOCUMENTALES - LLAMADO EN GARANTIA - CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN		
N° ANEXO	NOMBRE DE LA PRUEBA	N° FOLIOS
1	Acta de la querrela con resolución judicial Inspección 1E Usaquen del 15 de octubre de 2019 - Declaración perturbador a Crehabitat SAS.	3
2	Acta de la querrela con resolución judicial Inspección 1E Usaquen del 24 de julio de 2020 - Orden de reconstrucción.	3
3	Notificación de incumplimiento a la Inspección de Policía el 25 de febrero de 2021.	24
4	Radicado compulsa de copias a la Fiscalía General de la Nación por parte de la Inspección 1E.	1
5	Contrato de Fiducia Mercantil inmobiliaria de Administración Fideicomiso Edificio Ferreiros.	22
6	Informe Técnico al avalúo de la demanda realizado por la firma CRISPA Asesores Inmobiliarios.	31
7	Derecho de petición de V&V Inmobiliaria sobre precio de venta de la casa antes del siniestro.	1
8	Respuesta sobre derecho de petición por parte de V&V Inmobiliaria	1
9	Fotos estado en el que vivían (acta de vecindades vs fotos apto alquilado por Crehabitat)	8
10	Concepto sobre hechos técnicos de una demanda	10
11	Cuadro resumen y comprobantes de pago costos de contingencia inicial.	24
12	Informe visita Ing. Rafael Contreras.	8
13	Informe concepto técnico sobre el tercer piso realizado por la firma All Ing Ltda.	12
13-A	Hoja de vida de la firma All Ing Ltda y de la Ing. Gina Liliana García	20
13-B	Comunicado Secretaría Distrital de Planeación sobre la ilegalidad del tercer piso.	3
14	Afectación a terceros por medidas cautelares	4
15	3 planos de licencia de construcción vigente + 3 planos de PH vigente	6
15-A	Comunicado Secretaría Distrital de Planeación sobre licencias del predio de la carrera 21ª 159-42	3
16	Licencia de construcción 11001-5.20-0630 emitida por la Curaduría Urbana No. 5	2
17	Imagen conversación WhatsApp con la Sra. Martha Pachón.	1
18	Contrato de demolición de la casa entre Excade SAS y Crehabitat SAS.	11
19	Carta de Crehabitat SAS a la Sra. Martha Pachón y apoderado - CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA RECONSTRUCCIÓN + Comprobante de envío de e-mail	3
20	Extracto Tarjeta de Crédito mes de agosto de 2019	2
21	Informe IDIGER No. DI-13645.	16
22	Permiso de ocupación emitido por la Alcaldía Local de Usaquén.	3
23	Pruebas cronológicas de las propuestas realizadas	50
24	Cuadro general de costos de reconstrucción vs daños a Crehabitat	2
25	Carta nueva solicitud de documentación 10 agosto	2
26	Carta Curaduria N°5 sobre licencia de reconstrucción.	3
27	Avalúo del lote del proyecto Edificio Ferreiros realizado el 27 de noviembre del 2018 por la firma CASTILLO MEDINA.	4
28	Avalúo comercial de predio urbano de la carrera 21ª 159-42 (casa demolida) realizado el 16 de marzo de 2021 por la firma CRISPA Asesores Inmobiliarios.	40
29	Avalúo comercial del predio ubicado en la carrera 21ª 159-46 propiedad del Sr. Álvaro Martín Garzón, realizado el 10 de septiembre del 2021 por la firma CASTILLO MEDINA.	9
30	Avalúo del lote de la carrera 21ª 159-42 una vez demolida la casa, realizado el 12 de noviembre de 2021 por la firma Castillo Medina Arquitectos Avaluadores.	26
31	Querrela policiva por perturbación a la tenencia en contra de Crehabitat SAS	4
32	Propuesta de asociación nuevo Proyecto Ferreiros II	7
33	Cuadro resumen, contrato y comprobantes de pago del alquiler realizados a la Inmobiliaria R&F del apartamento 114, torre 5 ubicado en la carrera 21 No. 146-86, área total 88.66 m2 y con el uso exclusivo de los garajes 73 y 74, depósito 50 del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA OVIEDO I ETAPA P.H	41
34	Cuadro resumen, contrato y comprobantes de pago del alquiler realizados a la empresa Bodegajes y Mudanzas Storage SAS., de la bodega No. 08 de 20 m2 en modalidad de auto almacenamiento, ubicada en la calle 163 No. 20-62	29
35	Cuadro resumen y comprobantes de pago alquiler tercer piso	12
36	Certificado de Tradición y Libertad inmueble Familia Pachón.	4
37	Escritura Pública 1679 - conformación Patrimonio Autónomo.	10
38	Cuadro compartivo valor casa vs valor pagos	1
39	Fin de pagos del arrendamiento y comprobante de correo físico	2
40	Anexo de pagos desde el 24 de julio de 2020 hasta febrero 16 de 2022 - Daño emergente	1

41	Anexo daños a la constructora y a los socios tanto materiales como morales	2
42	Tabla de control topográfico realizado por el Ing. Orlando Sánchez.	2
43	Cronología de la atención a las afectadas	4
44	Memorial de responsabilidad del ingeniero de suelos Ing. Fernando Nieto.	1
45	Comparativo pretensiones materiales vs costos de reconstrucción del inmueble	1
46	Honorarios profesionales del proceso	13
47	Comisiones fiduciarias indefinidas	22
48	Pago de gastos notariales en la Notaria 41	2
49	Pago de intereses de 180 millones al Sr. Roque Castro	7
50	Costo avaluos realizados por Castillo Medina Arquitectos Avaluadores	5
51	Costo avaluos realizados por Crispa Asesores Inmobiliarios	4
52	Pérdida de 15 millones de pesos por parte del Sr. Jorge Rincón y la Sra. Juliana Fonseca	4
53	Costo de oportunidad del valor de venta apartamento 404	31
53 B	Costo de oportunidad del valor de recursos retenidos por la fiduciaria	1
54	Daño moral por programa SEPTIMO DIA de caracol	4
55	Historia clínica ACV Paula Fabiola Herrera de Rincón	18
56	Cuadro general de daños morales para Crehabitat SAS y los socios	1
57	Certificado de Existencia y Representación Legal de Crehabitat, Proyectos, Obras y Servicios Inmobiliarios S.A.S.	6
58	Cédula de ciudadanía Representante Legal Crehabitat S.A.S.	1
59	Carta y acta de entrega del apartamento y los encerces	3
60	Factura Impuesto Predial vigencia 2022 apartamento 404	1
61	Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios por la Superfinanciera	17

## 9.2.-TESTIMONIALES:

PRUEBAS TESTIMONIALES							
N°	Nombre	Empresa	Identificación	Dirección	Teléfono	E-mail	Para probar
1	Ing. Manuel Fernando Alfonso C.	Crispa Asesores Inmobiliarios	C.C. N° 79.407.770	Carrera 9 #115-06/30 oficina 802 Bogotá	313-2629184	<a href="mailto:gerente@avacol.com">gerente@avacol.com</a>	Para sustentar el informe contradictorio de Asocolper en cabeza del Ing. Hector Manuel Mahecha y para sustentar el avalúo de reposición de la casa.
2	Ing. Hector Manuel Mahecha B.	Asocolper	C.C. N° 19.251.366	Calle 42 N° 27-25 oficina 202	315-3510883	<a href="mailto:h_mahechabarrios@hotmail.com">h_mahechabarrios@hotmail.com</a>	Para contradecir el informe presentado en la demanda sobre los temas técnicos relacionados al siniestro.
3	Ing. Gina Liliana García R.	All Ing Ltda	C.C. N° 52.015.741	Calle 175 #57-06 Bogotá	320-2311401	<a href="mailto:ingenieria@alling.com.co">ingenieria@alling.com.co</a>	Para sustentar el informe sobre la construcción del tercer piso ilegal y cómo se puede definir como un agravante a la caída de la casa. Para sustentar el informe técnico sobre los hechos que el Ing. Mahecha describe en el peritaje y que son falsos.
4	Ing. Rafael Contreras	Prodcing SAS	C.C. N° 1.022.340.280	Calle 12 # 7-02 Bogotá	317-3670914	<a href="mailto:rafico872@gmail.com">rafico872@gmail.com</a>	Para sustentar el informe sobre el estado del inmueble y la necesidad de desalojar la vivienda.
5	Leidy Johana Martinez A.	Acción Fiduciaria	Pendiente	Carrera 11 # 93A-82 Bogotá	320-8853261	<a href="mailto:johanna.martinez@accion.com.co">johanna.martinez@accion.com.co</a>	Para testificar sobre todos los acercamientos y propuestas que se hicieron conjuntamente con Acción Fiduciaria con el propósito de conciliar y que nunca fueron admitidas por la parte demandante.
6	Álvaro Martín Garzón	Vecino	C.C. N° 19.290.678	Carrera 21 A 159-46 Bogotá	310-2312143	<a href="mailto:mariapaulamartin2013@gmail.com">mariapaulamartin2013@gmail.com</a>	Para testificar sobre la responsabilidad de Crehabitat frente a los daños de los que él también fue víctima y que fueron asumidos.

7	Clara Patricia Zarco Espitia	V&V Inmobiliaria S.A.S.	C.C. N° 51.954.207	Transversal 58 #106-36 Bogotá	313-3870927	<a href="mailto:vyvinmobiliarias@gmail.com">vyvinmobiliarias@gmail.com</a>	Para testificar sobre el precio de venta en el que se puso la casa 6 meses antes del siniestro.
8	Martha Lucia Pachón G.	Demandante	C.C. N° 51.640.600	Carrera 21 #146-86, Torre 5 Apto 114 Bogotá	322-2911730	<a href="mailto:educacionepica@gmail.com">educacionepica@gmail.com</a>	Para controvertir todo el tema de la desproporción de las pretensiones, para determinar que tuvo el conocimiento que esos valores estaban muy altos, que conocía de la ilegalidad del tercer piso.
9	Elizabeth Pava	Proyección Azul	C.C. N° 52.710.178	Calle 95 #71-75 Torre 5 Apto 1503 Bogotá	320-2952279	<a href="mailto:epava@proyeccionazul.com">epava@proyeccionazul.com</a>	Para testificar sobre los primeros intentos de conciliación y del actuar de Crehabitat frente al Fideicomiso mientras ella fue la Interventora.
10	Helena Lesmes Medina		C.C. N° 41.778.854	Vereda Chuntame, Finca El Chircal. Cajicá, Cundinamarca.	310-6139888	<a href="mailto:arbolrojo2010@gmail.com">arbolrojo2010@gmail.com</a>	Directora del Jardín Infantil El Arbol Rojo y conocedora de los daños morales ocasionados y situación familiar y económica de la familia Rincón Fonseca completa

Desde ya y para fines de INTRODUCCION DE EXPERTICIAS, ruego a Su Señoría decretar los testimonios de todos los peritos que aportaron este tipo de prueba técnica tanto aportados por la parte demandante como los aportados en esta contestación.

### 9.3. INTERROGATORIOS DE PARTE

1. REPRESENTANTE LEGAL DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 800.155.413-6  
Esto con el propósito que explique la naturaleza, funciones y responsabilidades de la fiduciaria.
2. MARIA DEL CONSUELO GARCÍA DE PACHON C.C. 41.331.709
3. MARTA LUCIA PACHON GARCIA C.C. 51.640.600,
4. MARIA CONSUELO PACHON GARCÍA C.C. 52.255.114
5. RAFAEL EDUARDO PACHON GARCIA T.I. 1.000.573.376
6. MAURICIO ANTONIO PACHON GARCÍA C.C. 79.308.395

Con el interrogatorio se busca la confesión de las personas señaladas en todos los hechos que fundan esta demanda, así como arrojar luces sobre la ocurrencia de los mismos.

### 10. ANEXOS A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

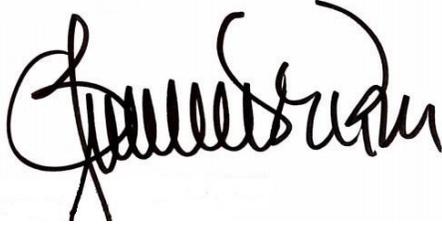
ME PERMITO ANEXAR A LA PRESENTE CONTESTACIÓN.

- 1.- LOS ANEXOS CITADOS COMO PRUEBAS
- 2.- LOS PODERES CONFERIDOS
- 3.- LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA AL LLAMADO EN GARANTÍA
- 4.- LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA
- 5.- Y LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

**11. NOTIFICACIONES:**

Recibo notificaciones en el correo electrónico [oapg69@hotmail.com](mailto:oapg69@hotmail.com).  
Mis clientes al siguiente correo electrónico [Crehabitatsas@gmail.com](mailto:Crehabitatsas@gmail.com)

Agradeciendo la atención prestada:



**ALEXANDRA PARDO GONZALEZ**  
**C.C. 51.941.919**  
**T.P 141.765 DEL C.S.J.**  
**CORREO: OAPG69@HOTMAIL.COM**