

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10ª. No. 14-33 PISO 12º

EXCEPCIONES DE MERITO

CLASE DE PROCESO:

Verbal

DEMANDANTE

MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE c.c. o Nit No.
1020957259

DEMANDADO

FIDEICOMISO LOTE SANTA HELENA II, CUYA
VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA
CENTRAL SA, CONSORCIO INMOBILIARIO COINSA
SAS c.c. o Nit. No. 8300530363, 8605153314

CUADERNO No. 3

RADICADO DEL PROCESO

110013103025201900532 00

19-00532

KATAMA PODER

Fiduciaria Central <Fiduciaria@fiducentral.com>

Lun 4/10/2021 1:04 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: apadillatamara@gmail.com <apadillatamara@gmail.com>

Buenas tardes envié poder

**CARLOS MAURICIO ROLDAN****Secretario General**

Av. El Dorado #69A-51 Torre B Piso 3, Bogotá

4124707 Ext.1232

www.fiducentral.com

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net"

Este mensaje y sus anexos está dirigido para ser usado por su(s) destinatario(s) exclusivamente y puede contener información confidencial y/o reservada protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo o de cualquiera de sus anexos, está estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifiquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier reproducción del mismo. Las opiniones expresadas en este mensaje son responsabilidad exclusiva de quien las emite y no necesariamente reflejan la posición institucional de Fiduciaria Central S.A. ni comprometen la responsabilidad institucional por el uso que el destinatario haga de las mismas. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus, en consecuencia, Fiduciaria Central S.A. no se hace responsable por la presencia en él o en sus anexos, de algún virus que pueda generar daños en los equipos o programas del destinatario.

This e-mail, and any attachments thereto, is intended for use by the addressee(s) named herein only and may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the recipient of this e-mail, you are hereby notified that any distribution or copying of this e-mail, and any attachments thereto, is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please notify us immediately, permanently delete the original including attachments, and destroy any copy or printout thereof. The opinions contained in this message are the sole responsibility of the individual person who gives them and do not either necessarily reflect the institutional policy of Fiduciaria Central S.A. on the subject, or involve corporate responsibility for any use of them by the addressee(s). This message has been checked with antivirus software; therefore, Fiduciaria Central S.A. is not liable for the presence of any virus in the message or in its attachments that causes or may cause damage to the recipient's equipment or software.

Conozca nuestra Política de Protección de Datos <https://www.fiducentral.com/fiduciaria-central/privacidad-y-seguridad-de-la-informacion/politica-de-proteccion-de-datos>



Salva un árbol... no imprimas a menos que sea necesario.

Señores

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

ATN. DOCTOR JAIME CHAVARRO MAHECHA.

JUEZ

E.

S.

B.

**ASUNTO: Poder especial, amplio y suficiente otorgado por
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. a ANTONIO FRANCISCO
PADILLA TÁMARA.**

PROCESO: N° 2019 - 532 - Proceso Declarativo Verbal

DEMANDANTE: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE

DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Y OTROS

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con N.I.T. 800.171.372 – 1, representada por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía N° 71.595.208 de Medellín, en calidad de Suplente del Presidente, y como consecuencia de ello representante legal, de conformidad con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, otorga poder especial, amplio y suficiente a **ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C., y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 210.245 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura para que, en nombre de la sociedad mencionada, actúe dentro del proceso de la referencia, oponiendo para el efecto los mecanismos procesales de defensa que consideren pertinentes, idóneos y oportunos.

El apoderado queda facultado con toda amplitud para contestar la demanda, proponer excepciones, recibir, desistir, transigir, conciliar, formular tachas de documentos. El apoderado no cuenta con la facultad para confesar.

En general, el apoderado queda revestido de las facultades inherentes al ejercicio del mandato, de conformidad con el artículo 77 del Código General del Proceso.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



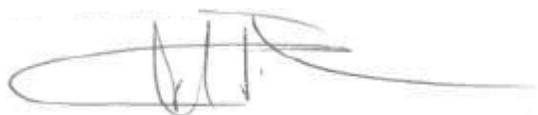
SC-CER162404

CO-SC-CER162404

Por último, solicito de manera respetuosa se sirva reconocer personería al apoderado en los términos y para los fines del poder aquí otorgado.

Respetuosamente,

Acepto,



CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ

C.C. N° 71.595.208 de Medellín (Antioquia)

Representante legal

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

fiduciaria@fiducentral.com

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

C.C. N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C.

T.P. N° 210.245 del C. S. de la J.

apadillatamara@gmail.com

NOTA: El presente poder se aporte de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto 806 de 2020.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

Proceso N° 110013103025 2019 00532 00 / Proceso Declarativo - Verbal / Demandante: María Camila Ramos Zerrate - Demandados: Fiduciaria Central y Otros / [Contestación de la demanda reformada por parte de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., a título propio]

Antonio Francisco Padilla Támara <apadillatamara@gmail.com>

Lun 4/10/2021 3:47 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: hernando romero <romero.hernando@hotmail.com>; mariaca21@hotmail.com <mariaca21@hotmail.com>; coinsa.constructora2018@gmail.com <coinsa.constructora2018@gmail.com>

Señores

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Atn. Doctor Jaime Chavarro Mahecha.

Juez

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

PROCESO: N° 2019 - 532 - Proceso Declarativo Verbal

DEMANDANTE: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE

DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Y OTROS

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C. y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 210.245 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad domiciliada en Bogotá, D.C., e identificada con N.I.T. 800.171.372 – 1, representada por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía N° 71.595.208 de Medellín, remitido a la dirección electrónica ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co por parte de mi poderdante, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA**, en los términos de los documentos adjuntos.

En cumplimiento del Decreto 806 de 2020 y del Código General del Proceso, se remite copia del memorial a las demás partes.

Atentamente,

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA
Abogado
Especialista en Derecho Comercial
Especialista en Derecho Financiero y Bursátil
Magíster en Derecho Privado
Celular: 3177008010

*****AVISO DE CONFIDENCIALIDAD*****

Este correo y cualquier archivo anexo son confidenciales y para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Esta comunicación puede contener información protegida por el privilegio de cliente-abogado u otros privilegios aplicables y puede ser considerada información vetada al público. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión, reenvío o cualquier acción tomada sobre este correo y puede ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente.

This e-mail and any files transmitted with it are for the sole use of the intended recipient(s). It could contain information which is protected by the attorney/client or other applicable privileges. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email or any action taken in reliance on this e-mail is strictly prohibited and may be unlawful. Please, notify immediately to the sender.

Señores

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

ATN. DOCTOR JAIME CHAVARRO MAHECHA.

JUEZ

E.

S.

B.

**ASUNTO: Poder especial, amplio y suficiente otorgado por
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. a ANTONIO FRANCISCO
PADILLA TÁMARA.**

PROCESO: N° 2019 - 532 - Proceso Declarativo Verbal

DEMANDANTE: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE

DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Y OTROS

FIDUCIARIA CENTRAL S.A., sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con N.I.T. 800.171.372 – 1, representada por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía N° 71.595.208 de Medellín, en calidad de Suplente del Presidente, y como consecuencia de ello representante legal, de conformidad con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, otorga poder especial, amplio y suficiente a **ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C., y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 210.245 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura para que, en nombre de la sociedad mencionada, actúe dentro del proceso de la referencia, oponiendo para el efecto los mecanismos procesales de defensa que consideren pertinentes, idóneos y oportunos.

El apoderado queda facultado con toda amplitud para contestar la demanda, proponer excepciones, recibir, desistir, transigir, conciliar, formular tachas de documentos. El apoderado no cuenta con la facultad para confesar.

En general, el apoderado queda revestido de las facultades inherentes al ejercicio del mandato, de conformidad con el artículo 77 del Código General del Proceso.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



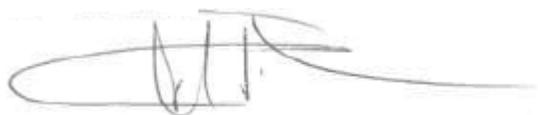
SC-CER162404

CO-SC-CER162404

Por último, solicito de manera respetuosa se sirva reconocer personería al apoderado en los términos y para los fines del poder aquí otorgado.

Respetuosamente,

Acepto,



CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ

C.C. N° 71.595.208 de Medellín (Antioquia)

Representante legal

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

fiduciaria@fiducentral.com

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

C.C. N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C.

T.P. N° 210.245 del C. S. de la J.

apadillatamara@gmail.com

NOTA: El presente poder se aporte de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto 806 de 2020.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 ● PBX (57) (1) 412 4707 ● Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 ● PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

Señores

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Atn. Doctor Jaime Chavarro Mahecha.

Juez

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.
PROCESO: N° 2019 - 532 - Proceso Declarativo Verbal
DEMANDANTE: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE
DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Y OTROS

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C. y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 210.245 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad domiciliada en Bogotá, D.C., e identificada con N.I.T. 800.171.372 – 1, representada por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía N° 71.595.208 de Medellín, remitido a la dirección electrónica ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co por parte de mi poderdante, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA**, a título propio de la referida sociedad fiduciaria, en los siguientes términos:

1. ANTECEDENTES FÁCTICOS DEL PROCESO.

En este punto, es necesario tener en cuenta que, mediante auto de 13 de septiembre de 2019, el despacho admitió la demanda original y otorgó un término de veinte (20) días para que los demandados contestaran la demanda. La providencia judicial comentada fue notificada a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, únicamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO KATAMA 144**, el día 2 de diciembre de 2020. Dentro del término procesal, se radicó la contestación de la demanda por mi poderdante.

El día 14 de septiembre de 2020, la parte demandante radicó memorial mediante el cual se reforma la demanda y dicha reforma fue aceptada por el despacho mediante auto de 3 de septiembre de 2021, notificado mediante auto de 6 de mismo mes y año. En dicha providencia judicial, se otorga un término de veinte (20) días para la contestación de la reforma demandada por parte de los demandados. Dentro de las reformas introducidas a la demanda y aceptadas por el despacho, se encuentra la inclusión de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, a título propio, como demandada y se ordena la notificación del auto de 3 de septiembre de 2021, a través del estado respectivo.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

2. OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA.

Como efecto de la presentación de la reforma de la demanda, el despacho, mediante providencia del 3 de septiembre de 2021, notificada en estado del 6 de mismo mes y año, expresó que “(...) *se admite la reforma de la demanda, dentro del proceso verbal de mayor cuantía, promovida por MARÍA CAMILA RAMOS ZERRATE y conforme a esa solicitud se tienen como parte demandada a COINSA CONSTRUCTORA SAS y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. esta última como vocera del Patrimonio Autónomo KATAMA 144 y en nombre propio. (...) En lo que atañe a la accionada FIDUCIARIA CENTRAL S.A., la notificación de este proveído se surtirá por estado; **córrasele traslado de la reforma por el término de veinte días, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 93 del C.G.P., terminó que correrá a partir de la notificación**”.*

Habiéndose notificado la providencia mediante estado del 6 de septiembre de 2021, el término concedido vence el día 4 de octubre de 2021.

Estando dentro del tiempo mencionado, se entiende presentada de manera oportuna la contestación de la demanda reformada.

3. PRONUNCIAMIENTO EN RELACIÓN CON LOS HECHOS PRESENTADOS EN LA DEMANDA.

En relación con el hecho primero: No es cierto. La aquí demandante no ha firmado contrato alguno con Fiduciaria Central S.A., a título propio.

En relación con el hecho segundo: No es cierto. No es cierto. La aquí demandante no ha firmado contrato alguno con Fiduciaria Central S.A., a título propio.

En relación con el hecho tercero: No es cierto. Al no existir un contrato entre Fiduciaria Central S.A., a título propio, y la aquí demandante, mi ahijada procesal no tiene una obligación que pueda ser incumplida.

En relación con el hecho cuarto: No es un hecho. Es una afirmación que se constituye en una pretensión en la medida que endilga responsabilidad y tasa perjuicios. En todo caso, es necesario tener presente que la hipoteca, como gravamen, no saca el bien inmueble sobre el cual recae del comercio. Por lo tanto, la existencia de la hipoteca no genera, en forma alguna, la imposibilidad de vender, arrendar o, incluso, hipotecar nuevamente, el bien hipotecado. En cuanto a la inexistencia de la escritura pública,

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

queda desvirtuada la alegación con el solo hecho de la existencia de la escritura pública referida en el hecho segundo.

En relación con el hecho quinto: No es cierto. La aquí demandante no ha firmado contrato alguno con Fiduciaria Central S.A., a título propio.

En relación con el hecho sexto: No es cierto. Mi poderdante en ninguna forma y de ningún modo realizó negociación alguna sobre los inmuebles con Banco Davivienda S.A., puesto que no tiene esa potestad en la medida que no se ha celebrado un contrato entre la demandante y Fiduciaria Central S.A., a título propio.

En relación con el hecho séptimo: No me consta. No es un hecho en el cual se endilgue actuación u omisión alguna a mi poderdante.

En relación con el hecho octavo: Es parcialmente cierto. Fiduciaria Central S.A., a título propio, no ha realizado ningún tipo de actuación. Las reclamaciones o peticiones recibidas han sido tramitadas como vocera y administradora del fideicomiso.

En relación con el hecho noveno: Es parcialmente cierto. Fiduciaria Central S.A., a título propio, no ha realizado ningún tipo de actuación. Las reclamaciones o peticiones recibidas han sido tramitadas como vocera y administradora del fideicomiso.

En relación con el hecho décimo: No es un hecho. Es una consideración de orden legal frente al cumplimiento de requisitos en la firma de escritura pública. En todo caso, el otorgar o no la escritura pública con el cumplimiento de los requisitos legales exigidos es de competencia del notario respectivo.

En relación con el hecho decimoprimer: No es un hecho. Es una interpretación de distintas disposiciones legales por parte del apoderado de la demandante.

En relación con el hecho decimosegundo: No es cierto. Mi poderdante ha sido respetuoso de las normas aplicables a su objeto social.

En relación con el hecho decimotercero: No es un hecho. Es una consideración especial frente a la regulación de una relación jurídica en específico.

En relación con el hecho decimocuarto: No es cierto. Mi poderdante ha sido respetuoso de las normas aplicables a su objeto social.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

En relación con el hecho decimoquinto: No es un hecho. Es una consideración especial frente a la regulación de una relación jurídica en específico.

En relación con el hecho decimosexto: Es cierto.

En relación con el hecho decimoseptimo: Es cierto.

En relación con el hecho decimoctavo: Es parcialmente cierto. Es cierto que la demandante desistió del apartamento 505, sin embargo, no es cierto que se dio por imposición de mi poderdante puesto que la misma se dio en el marco de una conciliación.

En relación con el hecho decimonoveno: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte del acta de conciliación allegada al expediente.

En relación con el hecho vigésimo: No es un hecho. Es una modificación a las pretensiones puesto que plantea conceptos y sumas de dinero por lo pretendido.

En relación con el hecho vigésimo primero: No es un hecho. Es la transcripción de una norma.

En relación con el hecho vigésimo segundo: No es un hecho. Es una pretensión.

En relación con el hecho vigésimo tercero: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de doctrina.

En relación con el hecho vigésimo cuarto: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de doctrina.

En relación con el hecho vigésimo quinto: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de una norma.

En relación con el hecho vigésimo sexto: No es un hecho. Es la consideración especial frente a los daños y perjuicios.

En relación con el hecho vigésimo séptimo: No es un hecho. Es la consideración especial frente a los daños y perjuicios.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

En relación con el hecho vigésimo octavo: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de doctrina.

En relación con el hecho vigésimo noveno: No es un hecho. Es la consideración especial frente a las razones por las cuales se reforma la demanda.

En relación con el hecho trigésimo: No es un hecho. Es la consideración especial frente a las razones por las cuales se reforma la demanda.

4. PRONUNCIAMIENTO EN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES PRESENTADAS EN LA DEMANDA.

Solicito respetuosamente a su señoría despachar negativamente cada una de las pretensiones declarativas principales y subsidiarias formuladas por la parte demandante. Adicionalmente, se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

5. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

No obstante la facultad que le asiste a su señoría de declarar de oficio cualquier excepción cuyos hechos se hallen probados dentro del proceso de conformidad con el artículo 282 del Código General del Proceso, como apoderado de una de las demandadas, me permito presentar las siguientes excepciones de mérito:

5.1. FALTA DE LEGITIMIDAD POR PASIVA.

En este punto, resulta claro que de una lectura simple y llana de los documentos que soportan las pretensiones se concluye lo siguiente:

- Fiduciaria Central S.A., en representación del patrimonio autónomo Fideicomiso Katama 144, firmó el documento de vinculación de beneficiario de área y no a título propio, conforme se desprende del respectivo documento. Así mismo, el documento instrucciones para el manejo de recursos en el FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL que administra FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ENCARGO NO. 1002054206, las mismas son dadas a la fiduciaria en calidad de administradora y vocera del

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

mencionado fideicomiso y no a título propio. Finalmente, lo propio sucede con la escritura pública n° 801 de 2018.

En este punto, se debe tener en cuenta que las sociedades fiduciarias son sujetos procesales distintos a los patrimonios autónomos de los cuales son voceras y administradoras. Para tal efecto, es necesario precisar que, en virtud del artículo 53, numeral 2, del Código General del Proceso, los patrimonios autónomos son sujetos procesales distintos a las sociedades fiduciarias que lo administran.

Resulta pertinente tener presente que si bien el patrimonio autónomo Fideicomiso Katama 144 es administrado por Fiduciaria Central S.A., constituye un sujeto procesal distinto, dado que es un “(...) *centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones y **desde el punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su titular –el fiduciario–.**”¹ (Subrayas y negrillas por fuera de texto).*

Así las cosas, es claro que Fiduciaria Central S.A., identificada con N.I.T. 800.171.372 - 1 es un sujeto procesal distinto al patrimonio autónomo Fideicomiso Katama 144 cuya vocera y administradora es la mencionada sociedad fiduciaria, identificado con N.I.T. 830.053.036 - 3 y, por lo tanto, aquella carece de legitimidad en la causa por pasiva en la medida que es éste último con quien se celebraba los contratos mediante los cuales se instrumentalizaban las relaciones jurídicas.

En relación con la legitimidad, la Corte Suprema de Justicia, a través de su Sala de Casación Civil, en sentencia del 23 de abril de 2007, identificada con el radicado N° 1999-00125-01, dispuso que “(...) es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y **en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio** (...)” (subrayas y negrilla propias).

Como consecuencia de lo anterior, solicito a su señoría de manera respetuosa declarar la falta de legitimidad en la causa por pasiva y, en virtud del artículo 278 del Código General del Proceso, consecuencialmente, dicte sentencia anticipada en relación con mi representada dado que se encuentra probada la carencia de legitimación en la causa.

¹ Numeral 4.2 del Capítulo I, del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica (C.E. N° 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

5.2. EXISTENCIA DE CONCILIACIÓN SOBRE LAS PRETENSIONES OBJETO DE LA DEMANDA.

El artículo 15 del Código Civil precisa que “[p]odrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia”. En consonancia con lo anterior, el artículo 19 de la ley 640 de 2001 expresa que “[s]e podrán conciliar todas las materias que sean susceptibles de transacción, desistimiento y conciliación (...)”.

En este punto, es necesario precisar que, con base en el acta de conciliación de 26 de agosto de 2020, expedida ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades, las pretensiones fueron conciliadas de la siguiente forma, a saber:

PRETENSIÓN	CONCILIACIÓN
SEGUNDA: Se declare la resolución del contrato de compraventa del contrato proyecto Katama 144, apartamento 505, garaje 15 y 19, y depósito 1 de la calle 144 No. 18 - 35 de Bogotá, matrícula 50N-20799776 para el apartamento e inexistente para los demás inmuebles, por incumplimiento de las demandadas.	La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.
TERCERO: Que se determine que las demandadas incumplieron el contrato apartamento 201, garaje 1, depósito 2 de la calle 144 No. 18 - 35 de Bogotá, matrículas 50N-20799747, 50N-20799808 y 50N-20799781, cédulas catastrales D143 T29 12, D143 T29 15 en MAYOR EXTENSIÓN, por la falta de cancelación de hipoteca de mayor extensión.	Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.
CUARTO: Que se determine que las demandadas incumplieron el contrato apartamento 505, garaje 15 y 19 y depósito 1 de la calle 144 No. 18 - 35 de Bogotá, matrícula 50N-20799776.	La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.
QUINTO: Que como consecuencia de la anterior, las partes pacten la forma de pago de los perjuicios causados por las convocadas, así:	
A) Devolución de dineros del apartamento 505 que corresponden a los dineros girados para esa compra incumplida por su propio incumplimiento SE ESTIMA EN OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS DE	Desistimiento del dinero abonado por la parte demandante en el acta de conciliación.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

<p>PESOS (\$82.356.271,52) conforme al certificado de recursos expedido el día 5 de agosto de 2020, por FIDUCIARIA CENTRAL S.A.</p>	
<p>B) DAÑOS MATERIALES: Correspondiente a la cláusula penal del contrato del apartamento 201 incumplido al no haberse cancelado hipoteca en mayor extensión de un predio pagado en su totalidad y con firma de escritura hace más de un año SE ESTIMA EN VEINTE MILLONES DE PESOS.</p>	<p>Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.</p>
<p>C) DAÑOS MATERIALES: Correspondiente a la cláusula penal del contrato del apartamento 505, donde la convocada ha incumplido al cambiar arbitraria y unilateralmente los garajes, al omitir contar con mi mandante para poder disponer del apartamento para darlo a Davivienda o incluso ofrecerlo. SE ESTIMA EN CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS.</p>	<p>La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.</p>
<p>D) DAÑO EMERGENTE: Con la hipoteca en mayor extensión, mi mandante no ha podido hipotecar el apartamento, lo cual fue el motivo de incumplir el pago del compromiso del otro apartamento, donde la total responsabilidad es de la convocada y quien debe reparar ese daño, pues aún hoy no se puede vender ni hipotecar, este daño se estima en DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS.</p>	<p>Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.</p>
<p>E) DAÑOS MORALES: Mis poderdantes se vieron perjudicados en su ser por no haber podido disfrutar sus apartamentos sin zozobra de perderlos o de acceder a éstos. Este perjuicio se estima en la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS.</p>	<p>La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.</p>
<p>F) LUCRO CESANTE: Mi mandante no puede vender el apartamento 201 con lo cual ni pudo acceder al precio de venta de hoy día, que asciende a TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS siendo el lucro cesante el saldo sin poder recibir, como es CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS.</p>	<p>Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.</p>

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

Conforme el efecto de cosa juzgada de la conciliación, indica la Corte Constitucional, en su sentencia C - 774 de 2001, precisó que “[l]a cosa juzgada es una institución jurídico procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas. **Los citados efectos se conciben por disposición expresa del ordenamiento jurídico para lograr la terminación definitiva de controversias y alcanzar un estado de seguridad jurídica.** De esta definición se derivan dos consecuencias importantes. En primer lugar, los efectos de la cosa juzgada se imponen por mandamiento constitucional o legal derivado de la voluntad del Estado, impidiendo al juez su libre determinación, y en segundo lugar, el objeto de la cosa juzgada consiste en dotar de un valor definitivo e inmutable a las providencias que determine el ordenamiento jurídico. **Es decir, se prohíbe a los funcionarios judiciales, a las partes y eventualmente a la comunidad, volver a entablar el mismo litigio. (...) La cosa juzgada tiene como función negativa, prohibir a los funcionarios judiciales conocer, tramitar y fallar sobre lo resuelto, y como función positiva, dotar de seguridad a las relaciones jurídicas y al ordenamiento jurídico.**” (Subrayas y negrillas por fuera de texto).

Con base en lo anterior, se hace necesario solicitar respetuosamente a su señoría desestimar las pretensiones de la demanda por encontrarse conciliada la totalidad de los hechos y pretensiones expuestos, conforme se precisó anteriormente.

5.3. ACTUACIONES CONTRADICTORIAS POR LA PARTE DEMANDANTE AFECTANDO EL PRINCIPIO DE BUENA FE QUE RIGE LAS RELACIONES JURÍDICAS.

El artículo 871 del Código de Comercio establece que “[l]os contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe (...)”. A partir del mencionado, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de la Sala de Casación Civil, fecha del 9 de agosto de 2007, e identificada con el expediente N° 000254.01, estableció que **“[a]parece, entonces, que asumir posiciones diversas y contradictorias respecto de los mismos aspectos fácticos y los mismos intereses económicos, puede constituir, y suele serlo, un acto contrario a los fundamentos de la buena fe y a la coherencia jurídica exigida a cualquier contratante.”** (Subrayas y negrilla por fuera de texto).

Bajo la premisa anteriormente señalada, es claro que la parte demandante actúa atentando el principio de buena fe en las relaciones contractuales por una clara contradicción entre sus manifestaciones en la demanda y la conciliación a la cual se llegó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades, así como sus actuaciones previas al conflicto, así:

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

- + En el acta de conciliación, la parte demandante decidió renunciar a seguir en la relación jurídica tendiente a adquirir el apartamento 505 y renunció a cualquier saldo a su favor que existiere del dinero abonado para la adquisición del mismo.
- + Dichas renunciaciones fueron espontáneas, voluntarias y libres, por lo tanto, son válidas.
- + Adicionalmente, conforme lo informó COINSA CONSTRUCTORA S.A.S., la parte demandante había desistido realizar el negocio. Prueba de lo anterior es la comunicación aportada por la parte actora identificada a través de radicado RB020186 de 19 de abril de 2018, informó a Fiduciaria Central S.A.
- + Por lo tanto, resultaría una posición contradictoria haber renunciado, haber desistido y ahora proponer demanda con base en los mismos hechos.

Lo anterior nos lleva necesariamente a afirmar que la parte demandante no ha actuado con buena fe en este asunto.

5.4. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

El artículo 206 del Código General del Proceso indica que “[q]uien pretende el reconocimiento de una indemnización (...) deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda (...) discriminando cada uno de sus conceptos.”

Dentro de la demanda, la parte actora dispuso el juramento estimatorio en quinientos veintiún millones de pesos (COP \$521.000.000), basado en el valor total de las pretensiones.

A pesar de presentar un juramento estimatorio en relación con sus pretensiones de orden condenatorio, la parte demandante no especifica las razones por las cuales llega a tales sumas. Frente al daño moral o inmaterial, la parte demandante únicamente se limita a establecer, sin ningún tipo de prueba, al menos sumaria, de la aflicción personal que le produjo los supuestos incumplimientos señalados en la demanda. Así mismo, en cuanto a los perjuicios materiales, los mismos se encuentran por fuera de cualquier tipo de proporción o razonabilidad. Frente a estos perjuicios, es la parte demandante quien tiene la carga de la prueba de, al menos, probar su existencia y su cuantía. Razonadamente se objeta el juramento estimatorio presentado en la demanda por las siguientes razones:

- Respecto a la pretensión sexta:

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

- Solicita el reconocimiento de daño moral sin siquiera demostrar sumariamente la afectación interna a la parte demandante pues bien sabido es, a nivel doctrinal, que son escasos los eventos en los cuales relaciones jurídicas contractuales generan este tipo de daños.
- Solicita daños materiales por una cláusula penal que no surgió puesto que, mediante conciliación, se recondujo el contrato relacionado con el apartamento 201. En cuanto a la cláusula penal respecto al apartamento 505, igualmente hubo reconducción del mismo.
- Solicita daño emergente y lucro cesante sin probar siquiera la existencia de los mismos puesto que, como parte peticionaria de los mismos, a la luz del artículo 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, la carga de la prueba radica en ellos, teniendo en cuenta que no solo basta afirmar la existencia sino probar la misma.

6. PRUEBAS

Respetuosamente, solicitamos señor Juez las siguientes pruebas:

- **INTERROGATORIO DE PARTE.**

Sírvase señor Juez citar a los demandantes para absolver interrogatorio de parte que se formulará en sobre cerrado o verbalmente sobre los hechos de la demanda.

- **DOCUMENTALES.**

Sírvase señor Juez tomar como prueba la certificación expedida por el representante legal de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. donde da cuenta de la existencia del fideicomiso Katama 144 y acta de conciliación celebrada ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades.

Así mismo, sírvase señor juez tener como pruebas las allegadas al proceso por COINSA CONSTRUCTORA S.A.S.

7. NOTIFICACIONES

Mi representado recibirá notificaciones en la AV El Dorado No. 69 A 51, Torre B, Piso 3 o al email: fiduciaria@fiducentral.com

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 50 A # 122 - 31 de Bogotá, D.C. y/o en la secretaria de su despacho. Igualmente me podrán notificar por correo electrónico al e-mail: apadillatamara@gmail.com.

Atentamente,



ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

C.C. N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C.

T.P. N° 210.245 del C. S. de la J.

Correo electrónico de notificaciones inscrito ante el Registro Nacional de Abogados:
apadillatamara@gmail.com.



Antonio Francisco Padilla Támara <apadillatamara@gmail.com>

KATAMA PODER

Fiduciaria Central <Fiduciaria@fiducentral.com>

4 de octubre de 2021, 13:04

Para: "ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co" <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Antonio Francisco Padilla Támara <apadillatamara@gmail.com>

Buenas tardes envié poder

**CARLOS MAURICIO ROLDAN****Secretario General**

Av. El Dorado #69A-51 Torre B Piso 3, Bogotá

4124707 Ext.1232

www.fiducentral.com

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net"

Este mensaje y sus anexos está dirigido para ser usado por su(s) destinatario(s) exclusivamente y puede contener información confidencial y/o reservada protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo o de cualquiera de sus anexos, está estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifiquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier reproducción del mismo. Las opiniones expresadas en este mensaje son responsabilidad exclusiva de quien las emite y no necesariamente reflejan la posición institucional de Fiduciaria Central S.A. ni comprometen la responsabilidad institucional por el uso que el destinatario haga de las mismas. Este mensaje ha sido verificado con

software antivirus, en consecuencia, Fiduciaria Central S.A. no se hace responsable por la presencia en él o en sus anexos, de algún virus que pueda generar daños en los equipos o programas del destinatario.

This e-mail, and any attachments thereto, is intended for use by the addressee(s) named herein only and may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the recipient of this e-mail, you are hereby notified that any distribution or copying of this e-mail, and any attachments thereto, is strictly prohibited. If you have received this e-mail in error, please notify us immediately, permanently delete the original including attachments, and destroy any copy or printout thereof. The opinions contained in this message are the sole responsibility of the individual person who gives them and do not either necessarily reflect the institutional policy of Fiduciaria Central S.A. on the subject, or involve corporate responsibility for any use of them by the addressee(s). This message has been checked with antivirus software; therefore, Fiduciaria Central S.A. is not liable for the presence of any virus in the message or in its attachments that causes or may cause damage to the recipient's equipment or software.

Conozca nuestra Política de Protección de Datos <https://www.fiducial.com/fiduciaria-central/privacidad-y-seguridad-de-la-informacion/politica-de-proteccion-de-datos>



Salva un árbol... no imprimas a menos que sea necesario.

4 archivos adjuntos



image004.png

2K



image006.png

3K



Dr Padilla.pdf

422K



image008.wmz

22K

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4123381053636563

Generado el 04 de octubre de 2021 a las 15:43:22

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Anónima de Economía mixta del orden departamental. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3271 del 20 de agosto de 1992 de la Notaría 15 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Constituida con la participación de entidad descentralizada y particulares (Decreto 130 de 1976, art. 2), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a las reglas del derecho privado. , denominada Fiduciaria Central S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima y de economía mixta del orden nacional, constituida con la participación de una entidad descentralizada y particulares de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2o. del Decreto 130 de 1976, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, sometida a las reglas del derecho privado y vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Escritura Pública No 1849 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 13 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene por naturaleza jurídica "Sociedad anónima, de economía mixta del orden departamental".

Escritura Pública No 1366 del 21 de agosto de 2014 de la Notaría 60 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social por FIDUCIARIA CENTRAL S.A. y podrá utilizar la sigla FIDUCENTRAL S.A., es una sociedad anónima de economía mixta del orden departamental

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3514 del 04 de septiembre de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: Presidente: El Gobierno, la administración directa y la representación legal principal de la Fiduciaria estarán a cargo de un funcionario denominado PRESIDENTE, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Asimismo le corresponde a la Junta Directiva determinar la remuneración que corresponda al Presidente de la Fiduciaria. Subordinación: Todos los empleados estarán subordinados al Presidente y por tanto bajo sus órdenes. Reemplazo del Presidente. Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Presidente será ejercido por el Representante Legal que indique la propia Junta, o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo presidente; mientras se hace el nombramiento la Presidencia será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Calidades, política de nominación y elección del Presidente. LA FIDUCIARIA cuenta con un conjunto de criterios que deben ser tenidos en cuenta al momento de considerar por parte de los miembros de Junta Directiva los posibles candidatos que tendrán el cargo de Presidente, conforme a los lineamientos establecidos en el Código de Ética y Buen Gobierno Corporativo. En general, se procurará que el Presidente aporte y cuente con una especialidad profesional en consonancia con los negocios que desarrolla la fiduciaria, es decir, contar con una experiencia profesional certificada de por lo menos 10 años en el sector financiero, contar con el tiempo suficiente para cumplir con sus obligaciones y responsabilidades, tener la preparación académica y de



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4123381053636563

Generado el 04 de octubre de 2021 a las 15:43:22

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

trayectoria laboral que lo acredite como una persona idónea y competente para dirigir y orientar una entidad financiera, contar con habilidades básicas que les permitan ejercer un adecuado desempeño de sus funciones tanto analíticas como gerenciales, una visión estratégica del negocio, objetividad y capacidad para presentar su punto de vista y habilidad para evaluar cuadros gerenciales superiores, así como el análisis de los principales componentes de los diferentes sistemas de control y riesgos, y los resultados e indicadores financieros, deberá tener la capacidad necesaria para entender y poder cuestionar la información financiera y propuesta de negocios, contar con competencias específicas como conocimientos en la industria, aspectos financieros o de riesgos, asuntos jurídicos o de temas comerciales, entre otros.

FUNCIONES DEL PRESIDENTE: Son funciones del presidente las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los mandatos de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Crear, trasladar, suprimir o clausurar las sucursales o agencias necesarias para el desarrollo del objeto social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renunciaciones a los empleados de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva. Todo lo anterior lo podrá ejecutar a través de sus delegados. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que estén directamente subordinados. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de LA FIDUCIARIA, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y votos que emita LA FIDUCIARIA. 7. Convocar a la Asamblea General de accionistas y a la Junta Directiva de acuerdo con las disposiciones legales sin perjuicio de la facultad que tienen los representantes legales para el efecto. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS y presentar a ésta, conjuntamente con la JUNTA DIRECTIVA, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. 9. Presentar a LA FIDUCIARIA ante las compañías, corporaciones o comunidades en que ésta tenga interés. 10. Cumplir las funciones que le confíe la ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS o la JUNTA DIRECTIVA. 11. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para los casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación este prohibida por la ley. 12. Resolver los eventuales conflictos de interés presentados en los cargos directivos de primer nivel que no sean competencia de la Junta Directiva ni de la Asamblea de Accionistas. 13. Las demás que le corresponden de acuerdo a la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo.

REPRESENTANTES LEGALES: La representación legal de la sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Presidente y a los representantes legales designado por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, los actos y contratos relacionados con el desarrollo de negocios fiduciarios y los que redunden en la ejecución del objeto social sin límite de cuantía. Respecto de actos y contratos diferentes a los fiduciarios podrán celebrar aquellos cuya cuantía no exceda de QUINIENTOS (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), para los que necesitarán la autorización respectiva de la Junta Directiva. En especial, pueden transigir, conciliar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que LA FIDUCIARIA tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales, delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren en cumplimiento del objeto social de LA FIDUCIARIA. (Escritura Pública 2455 del 3 de noviembre de 2015 Notaria 14 de Bogotá).

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Óscar De Jesús Marín Fecha de inicio del cargo: 25/08/2016	CC - 8406181	Presidente

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4123381053636563

Generado el 04 de octubre de 2021 a las 15:43:22

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE

Carlos Mauricio Roldan Muñoz
Fecha de inicio del cargo: 27/04/2017

Claudia Hincapié Castro
Fecha de inicio del cargo: 18/09/2014

IDENTIFICACIÓN

CC - 71595208

CC - 51728259

CARGO

Suplente del Presidente

Suplente del Presidente



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL (E)**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá, 25 de enero de 2021

**SEÑORES
A QUIEN PUEDA INTERESARLE
Ciudad,**

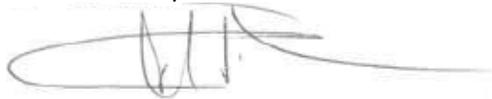
ASUNTO: CERTIFICACIÓN EXISTENCIA FIDEICOMISO KATAMA 144.

Respetados señores:

CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 de Medellín, quien en su calidad de representante legal suplente, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número Tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha Veinte (20) de Agosto de Mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en Notaría Quince (15) del de Bogotá D.C., calidad que se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la Citada calidad, me permito certificar que:

1. Que mediante Escritura Pública número mil seiscientos cuarenta y seis (1646) otorgada el quince (15) de diciembre de dos mil catorce (2014) en la Notaría Cuarenta y cinco (45) del Círculo de Bogotá, la sociedad **CONSORCIO INMOBILIARIO COINSA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** con Nit. 860.515.331-4 y **FIDUCIARIA CENTRAL S. A.**, con Nit 800.171.372-1 en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO KATAMA 144**, identificado con NIT 830.053.036-3.
2. Que a la fecha de la presente comunicación **Fiduciaria Central S.A.** ostenta la calidad de administradora y vocera del fideicomiso **Katama 144**, **el cual para todos los efectos, se encuentra activo.**

Cordialmente,



CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
Representante Legal
Fiduciaria Central S.A

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

ACTA DE CONCILIACIÓN PARCIAL

CLAUDIA LORELA DIAZ SPERANZA, obrando en calidad de Conciliadora del Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, aprobado mediante Resolución 3374 del 20 de octubre de 2009, de acuerdo con las facultades establecidas en la Ley 640 de 2001, hace constar lo siguiente:

En el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial fue presentada una solicitud de conciliación, mediante radicado número 2020-01-202093 y numero de proceso BPM 2020-116-1825, del 26 de mayo de 2020, por el doctor **RAMIRO CUBILLOS VELANDIA** con C.C. No. 79.785.219 y T.P. No. 106.175 del C.S.J. en calidad de apoderado de la sociedad **COINSA CONSTRUCTORA SAS** con NIT 860.515.331-4, con el objeto de solucionar las diferencias presentadas con las sociedades **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y las señoras **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE**, **NATALIA TORO**, **OLGA ESPERANZA PULIDO**, **LIGIA ESPERANZA FLOREZ** y **MARIA ESTER VELAZQUEZ**, en relación con los siguientes antecedentes:

DE LA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN:

Hechos según lo manifestado por el convocante en su solicitud de conciliación y así se transcribe (sic):

I. HECHOS:

DEL ESTADO ACTUAL DE COINSA CONSTRUCTORA SAS.

- COINSA CONSTRUCTORA SAS.** fue constituida mediante escritura pública número (05332) del 26 de agosto de 1983, otorgada ante la Notaria Novena (9) del Circulo de Bogotá
- Durante su existencia, desarrolló varios proyectos inmobiliarios, llegando a buen fin en ellos, salvo los últimos dos proyectos y que son los que han dado lugar a la presente situación, como son el proyecto alameda y el proyecto katama 144, de los cuales se dará una explicación general más adelante.
- A la fecha la sociedad **COINSA CONSTRUCTORA SAS.**, se encuentra en causal de liquidación por pérdida total en su patrimonio, está en total iliquidez, ha incumplido totalmente el pago de sus pasivos, y se encuentra en imposibilidad absoluta de continuar con la operación económica.

4. La sociedad **COINSA SAS**, no cuenta con activos, ni liquidez alguna y no tiene cómo sufragar ningún gasto.
5. El desarrollo de los proyectos y de toda la actividad realizada por parte de la sociedad **COINSA CONSTRUCTORA SAS**, y de sus administradores, en ningún momento ha tenido ánimo defraudatorio, y sus administradores ofrecen de antemano disculpas públicas por los inconvenientes presentados con los proyectos que han dado lugar a estos hechos.
6. A la fecha para la sociedad **COINSA CONSTRUCTORA SAS**, debido un innumerable cúmulo de inconvenientes, no previstos durante la construcción de cada uno de los proyectos; así como, en el trámite del proceso de expedición de las licencias de construcción y el desarrollo de las ventas previstas del proyecto, el que varios de los compradores incumplieron en los pagos previstos y otros se retiraron del proyecto generaron restricción en el flujo de caja previsto, aunado a alta edad y enfermedad de su representante legal, y que la empresa al no contar con herramientas de financiación y liquidez adicionales a las empleadas dentro del proyecto, en la actualidad y hacia el futuro no puede satisfacer las obligaciones que inicialmente contrajo con ocasión de cada uno de los proyectos.
7. Existiendo un pasivo importante con ocasión de los créditos contraídos con el **BANCO CAJA SOCIA S.A.**, y el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, entidades que se constituyen como el acreedor hipotecario de mayor extensión en cada uno de los proyectos, según sea el caso, así como existen pasivos a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** por comisiones y los gastos de la operación derivados de los fideicomisos respectivamente, en igual sentido, existen impuestos que no han sido pagados, expensas de administración en los proyectos, servicios públicos domiciliarios, deudas con sus proveedores, pasivos laborales y honorarios con varios de sus colaboradores y asesores, aunado a no contar con recursos económicos para continuar con el desarrollo del objeto social de la sociedad, dando lugar a que la sociedad se encuentra en causal legal de liquidación.
8. Ante la imposibilidad de cumplir con las obligaciones contraídas por **COINSA CONSTRUCTORA S.A.S.**, y en aras de poder buscar algún tipo de solución, pero entendiendo que son diversos los intereses, factores y realidades que existen entre los diferentes actores, se requiere un acuerdo coordinado e integral entre todos para poder resolver de algún modo la situación que se presenta.
9. Se entiende, y de antemano se reconoce, que la propuesta que se plasma en este documento, no satisface los intereses de todas las partes, sin embargo, es la única alternativa que se ha encontrado para dar algún tipo de solución a esta situación.

10. Así como es evidente que la presente fórmula de arreglo conlleva un incremento en los gastos a cargo de cada uno de los interesados, sin embargo, se recalca, que esta es la única opción que se puede proponer.
11. Aquellos interesados, que no acepten la presente fórmula de solución, en ejercicio de las acciones legales respectivas, el transcurso del tiempo ante las autoridades judiciales y después de agotar cada uno de los trámites correspondientes e invertir en los costos que conllevan los procedimientos seguramente obtendrán decisiones judiciales favorables, pero en todo caso, el resultado será el mismo, toda vez que **COINSA CONSTRUCTORA SAS.**, no tiene posibilidad alguna de cumplir con algo distinto a aquello que se plasma en esta fórmula de arreglo. Se recomienda por ello, en aras de valorar por parte de cada interesado la relación de costo beneficio respecto a la aceptación o no de la fórmula de arreglo propuesta y en especial de los beneficios a futuro que ella conlleva.

GENERALIDADES DE LOS PROYECTOS.

12. En la actualidad tiene dos (2) proyectos que no ha podido terminar y que la han llevado a la situación actual, los cuales se resumen a continuación.

PROYECTO ALAMEDA

13. Mediante escritura pública número ciento noventa y tres (0193) de fecha dieciocho (19) de febrero de dos mil catorce (2014), otorgada ante la Notaria cuarenta y cinco (45) del Circulo de Bogotá, se celebró entre CAMPO ELIAS BAEZ TINJACÁ Y CAROLINA MORA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. contrato de fiducia mercantil de administración por medio del cual se constituyó un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALAMEDA, al cual se transfirieron los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 176-127938 y 176-83561 de la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá.
14. El dos (02) de enero de dos mil quince (2015), CAMPO ELIAS BAEZ TINJACÁ y CAROLINA MORA OLARTE, fideicomitentes del denominado FIDEICOMISO ALAMEDA, impartieron instrucciones irrevocables a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., frente al FIDEICOMISO ALAMEDA con base en las cuales, sin más actos, ni requisitos, se registrará a las sociedades INVERSIONES MELS LTDA., y CONSORCIO INMOBILIARIO COINSA SAS., como únicas FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIAS del FIDEICOMISO ALAMEDA.
15. Mediante documento privado, de fecha veinte (20) de marzo de dos mil catorce (2014), se suscribió entre las sociedades INVERSIONES MELS LTDA., y CONSORCIO INMOBILIARIO COINSA SAS., en la calidad de FIDEICOMITENTES y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIO, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO ALAMEDA PARQUE RESIDENCIAL ETAPA I, con el fin de llevar a cabo el

proyecto denominado ALAMEDA PARQUE RESIDENCIAL I ETAPA. En este documento, quedó establecido que se llevaría a cabo la integración del patrimonio autónomo de administración denominado FIDEICOMISO ALAMEDA, con el patrimonio autónomo de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO ALAMEDA PARQUE RESIDENCIAL ETAPA I y sus modificaciones posteriores realizadas mediante otrosíes 1 y 2, en los que se modificó el contrato de fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO ALAMEDA PARQUE RESIDENCIAL ETAPA I**, modificando las condiciones del giro del mismo y la descripción del proyecto.

16. En desarrollo del proyecto se llevó a cabalidad cumplimiento de un gran porcentaje de la operación propuesta, siendo construido el parque residencial, sin embargo, estando pendiente culminar algunas actividades en las que se requiere la participación conjunta de todos los interesados.

PROYECTO KATAMA

17. Mediante escritura pública número mil seiscientos cuarenta y seis, del quince (15) de diciembre de dos mil catorce (2014), otorgada ante el señor Notario cuarenta y cinco (45) de Bogotá, se constituyó fiducia mercantil inmobiliaria, y con ello el patrimonio autónomo denominada **KATAMA 144**, en el cual obran como entidad fiduciaria, la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y como fideicomitente la sociedad **CONSORCIO INMOBILIARIO COINSA S.A.S.**

18. En desarrollo del proyecto se llevó a cabalidad cumplimiento de un gran porcentaje de la operación propuesta, siendo construido el proyecto, sin embargo, estando pendiente culminar algunas actividades en las que se requiere la participación conjunta de todos los interesados.

DESARROLLO GENERAL DE LOS PROYECTOS.

19. En general en los proyectos antes señalados, ALAMEDA y KATAMA, el proceso adelantado fue el siguiente
20. Se celebró contrato de fiducia mercantil con cada una de las entidades financieras señaladas para cada uno de los proyectos inmobiliarios.
21. Para adelantar el proceso de construcción, en su momento con las entidades financieras BANCO CAJA SOCIA S.A. y DAVIVIENDA S.A., se obtuvo una financiación que está garantizada con las hipotecas de mayor extensión que pesan sobre cada uno de los proyectos, respectivamente.

22. *En el momento en que alguna persona (comprador) estaba interesada en la adquisición de los derechos fiduciarios sobre alguna de las unidades privadas de los proyectos y en general se celebraba un contrato y conforme a dicho contrato, se estableció un cronograma de pagos, con base en el cual cumplidos los pagos se daba la instrucción a la fiduciaria respectiva para que escriturara a favor del beneficiario del derecho fiduciario.*
23. *Por tratarse de un gran número de beneficiarios, cada caso es diferente respecto a precio, unidad privada objeto de adquisición, áreas, cumplimiento, etc., sin embargo, en general este era el procedimiento ocurrido.*
24. *En algunos casos, hay pagos totales realizados por los beneficiarios de los derechos fiduciarios, en otros, existen saldos por pagar o sólo pagaron alguna fracción de la cuota inicial. Esta discordancia en parte generó la afectación del proceso económico.*
25. *En aquellos casos, en los cuales se realizó el pago total, COINSA SAS, dio la instrucción a la fiduciaria respectiva para que se otorgara la escritura en aras de realizar la tradición del derecho de dominio, sobre la unidad privada respectiva.*
26. *En algunos casos, se otorgaron las escrituras respectivas, en otros, la entidad fiduciaria no suscribió la escritura conforme a la instrucción dada.*
27. *Se ha realizado la entrega material a algunos de los beneficiarios de las unidades privadas, conforme a las actas suscritas en su momento y en algunos casos, hay unidades que se encuentran habitadas a la fecha por los adquirentes*
28. *A la fecha, hay beneficiarios en posesión material y real de las unidades privadas, a quienes no se ha escriturado a pesar de haber pagado el precio convenido.*
29. *De igual manera, hay beneficiarios en posesión material y real de las unidades privadas, a quienes no se ha escriturado y quienes no han cumplido con los pagos acordados.*
30. *Toda vez que COINSA SAS, no realizará una serie de actividades de alistamiento y terminación de obras en las unidades privadas entregadas, se realiza un descuento sobre esos valores frente al precio de las unidades señaladas.*
31. *Previo el inicio del proceso de liquidación de la sociedad COINSA CONSTRUCTORA SAS., se decidió por el accionista único, señor JAIME LAVERDE SANCHEZ, realizar esta única invitación a conciliar las diferencias, sabiendo de antemano la incomodidad que genera a todos y cada uno de los convocados.*

Se realizará esta única audiencia en pro de establecer un mecanismo de solución real que se pudiera cumplir por parte de la sociedad convocante.

DE LAS PRETENSIONES EN LA SOLICITUD DE CONCILIACIÓN:

Pretensiones de la conciliación manifestadas por el convocante en su solicitud de conciliación las cuales se transcriben (sic):

“

II. PRETENSIONES DE LA CONCILIACIÓN

Con la audiencia de conciliación solicitada, se pretende:

Única Pretensión subsidiaria:

El agotamiento del requisito de procedibilidad a favor de las partes, para que todos los convocados, especialmente, queden en libertad de acudir ante la jurisdicción que considere competente y adelanten las acciones legales correspondientes.

Primera pretensión principal

Reconocer y ofrecer una disculpa forma y pública en nombre de COINSA CONSTRUCTORA SAS., a todos los convocados, tanto por el incumplimiento de sus obligaciones, como por todas las incomodidades, diferencias y perjuicios que se hayan derivado por los hechos señalados en esta solicitud, solicitando a cada uno de los convocados acepte en buena fe la misma.

Segunda Pretensión principal:

Se pretende que los convocados, conforme a su interés acepten en conjunto la formula única o propuesta de arreglo en conciliación que se establece a continuación:

FORMULA O PROPUESTA DE ARREGLO EN CONCILIACIÓN:

Se propone como única opción, el siguiente acuerdo con cada uno de los actores

A. Frente a entidades financieras:

1. Las entidades financieras, BANCO DAVIVIENDA S.A., y FIDICIARIA CENTRAL S.A. según corresponda, aceptan:

- a. *Daciones en pago sobre los derechos fiduciarios en los respectivos patrimonios autónomos.*
- b. *Autorización de escrituración a los beneficiarios adquirentes de las unidades privadas.*
- c. *Facilitar, a los adquirentes, la consecución de los créditos de adquisición que sean requeridos en cada caso concreto para poder realizar la titulación respectiva.*
- d. *La cesión de cualquier crédito que tenga COINSA S.A.S. a favor de las entidades financieras aquí referidas, en los proyectos relacionados, en cada caso específico.*
- e. *El levantamiento de las medidas cautelares que hayan sido decretadas y practicadas sobre las unidades privadas, para efectos de poder dar cumplimiento a las daciones en pago y a la titularización de las unidades a favor de los adquirentes que hayan cancelado los valores o se allanen a cancelar los mismos.*
- f. *La condonación total de intereses, comisiones, sanciones y/o cualquier otro emolumento a cargo de COINSA S.A.S.*
- g. *COINSA SAS., no reconocerá, ni pagará suma alguna por concepto de agencias en derecho, honorarios y/o gastos incurridos por las entidades financieras, las cuales será asumidas directamente por estas.*
- h. *De aquellos bienes y/o derecho que sean recibidos en dación en pago, los valores que correspondan por expensas de administración, impuestos, tasas y contribuciones serán asumidos íntegramente por la entidad financiera.*
- i. *Formalizar la instrucción de escrituración a favor de los beneficiarios de las unidades privadas ante cada una de las sociedades fiduciarias, para cada proyecto respectivo.*

B. Frente a los adquirentes:

2. Frente a los adquirentes de las unidades privadas, se pretende:

- a. *Declarar respecto a cada uno, y en caso de diferencias, esclarecer con los soportes que cada uno presente, el estado de pagos realizado, para declarar los montos que han sido efectivamente recibidos y los saldos pendientes de pago de los derechos objeto de su negocio individual.*
- b. *Declarar por parte de la sociedad **COINSA S.A.S.**, la fecha en la cual, para todos los efectos legales, se realizó al adquirente, la entrega material de cada una de las unidades privadas, según sea el caso.*
- c. *Declarar y reconocer a favor del adquirente por parte de COINSA SAS, la condición de poseedor regular, ininterrumpido, público y pacífico, obtenida de buena fe, sobre las unidades privadas en los proyectos respectivos desde la fecha en que le fue entregado por parte de la constructora la unidad inmobiliaria respectiva.*
- d. *Reconocer por parte de la sociedad **CONSORCIO INMOBILIARIO COINSA SAS.**, a cada uno de los beneficiarios, y conforme al cumplimiento de sus obligaciones en el pago del precio.*

- e. *Formalizar la instrucción irrevocable de escrituración a favor del adquirente a cada una de las sociedades fiduciarias, según sea el caso, para que realice la escritura pública respectiva de según con el contrato de Fiducia Mercantil y conforme a la transacción derivada de la presente formula de arreglo.*
- f. *Acordar que el otorgamiento de la escritura pública respectiva que da lugar a la transferencia del título de propiedad la cual se va a realizar ante la Notaria Sesenta y dos (62) del Circulo de Bogotá.*
- g. *La aceptación por parte del adquirente, que asumirá todos los gastos de escrituración, beneficencia y registro que se causen con ocasión del otorgamiento y posterior registro de la escritura pública de titularización.*
- h. *La aceptación por parte del adquirente, de una subrogación parcial y a prorrata el valor para el pago del crédito hipotecario de mayor extensión ante cada una de las entidades financieras antes señaladas y los gastos que ello conlleve.*
- i. *La aceptación por parte del adquirente lo cual se declarará y así constará en la escritura pública respectiva de titularización, que conoce y acepta el estado físico, constructivo y legal en que se encuentra el (los) inmueble(s) objeto de adquisición, incluidos los de mayor extensión. En tal sentido, declara y acepta conocer las condiciones del mismo, y acepta el estado en que se encuentra, por lo cual no tendrá reclamación alguna para formular sobre estos por vicios rehibitorios o saneamiento.*
- j. *Que el adquirente acepta el estado en que se encuentra el proyecto en el cual ha participado para la adquisición de la unidad privada respectiva, y asumirá por su cuenta y riesgo los gastos que sean requeridos para la terminación a su satisfacción del mismo.*
- k. *El adquirente acepta que será de su cuenta, y riesgo, todos los gastos que conlleven o sean requeridos por concepto de servicios públicos, administración, impuestos, tasas y contribuciones requeridos para la titularización de su unidad privada.*
- l. *Se propone la aceptación del descuento al precio de la unidad privada, por las obras o actividades no culminadas por COINSA SAS en cada una de las unidades adquiridas por compradores.*
Se excluye de este descuento a aquellas unidades entregadas en dación en pago a acreedores quirografarios.
Se excluye de este descuento a las daciones en pago, para acreedores reales, toda vez que, frente a ellos, se ha realizado un descuento distinto en el valor de las unidades privadas.

C. Generales.

- a. *Que todos los gastos, derivados del cumplimiento de la fórmula de arreglo presentada, sean asumidos a prorrata de sus intereses y derechos por lo convocados.*
- b. *Todos los convocados, autorizarán las reformas al reglamento de propiedad horizontal y de la licencia de construcción que corresponda, asumiendo los gastos que el trámite conlleve. COINSA CONSTRUCTORA SAS., adelantará las gestiones respectivas, sin erogación*

alguna, salvo que los convocados consideren que sea un tercero, caso en el cual, se prestará a favor de ese tercero la cooperación administrativa que sea requerida.

- c. Cumplidas las obligaciones establecidas en este acuerdo, las partes se declaran a paz y salvo por todo concepto, no existiendo discusión, conflicto o situación adicional por resolver y en todo caso, cualquier asunto directo o indirecto relacionado con los hechos y bienes referidos en esa acta, se entenderán cobijados por este acuerdo y en tal sentido se desistirá de cualquier acción legal instaurada y se renuncia a cualquier acción legal a instaurar.”

III. IDENTIFICACIÓN DE PARTES Y NOTIFICACIONES:

Parte Convocante:	
Convocante:	COINSA CONSTRUCTURA SAS
Identificación:	860.515.331-4
Representante	JAIME LAVERDE SANCHEZ
Identificación	CC 19.059.116
Email:	Coinsa.constructora2018@gmail.com
Dirección:	Carrera 11 # 82-38 Oficina 404 Bogotá
Apoderado Convocante y para efectos de este trámite:	
Nombre:	RAMIRO CUBILLOS VELANDIA
Identificación:	CC79785219
Tarjeta Profesional	106.175 CSJ
Dirección:	Carrera 11 # 82-38 Oficina 404 Bogotá
Email:	Ramirocubillos@abogadosociados.co

Parte Convocada:

CONVOCADOS SECTOR FINANCIERO:

CONVOCADO:	
Nombre:	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Identificación:	860034313-7
Representante:	Efraín Enrique Forero Fonseca
Identificación:	
Correo electrónico:	notificacionesjudiciales@davivienda.com
Sitio web	www.davivienda.com
Teléfono:	3300000 - 01 8000123838
Fax:	2857961
Dirección	Avenida el Dorado No. 68 C -61 Piso 10 Avenida El Dorado No 68B - 31 Piso 1 – Notificaciones Bogota

CONVOCADO:	
Nombre:	Fiducenral S.A.
Identificación:	800171372-1
Representante:	Oscar De Jesús Marín
Identificación:	
Correo electrónico:	fcentral@impsat.net.co
Sitio web:	https://www.fiducenral.com/
Teléfono:	4124707
Fax:	4124757
Dirección	Avenida El Dorado No. 69A - 51 Interior 3 Piso 3 Bogotá D.C.

**CONVOCADOS ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA
PROYECTO KATAMA:**

CONVOCADO:	
Nombre:	MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE
Identificación:	1,020,757,259
Correo electrónico:	mariaca21@hotmail.com
Celular:	311 4687478
Dirección	Calle 144 no 18-35 apto 201 Bogotá D.C.
CONVOCADO:	
Nombre:	NATALIA TORO
Identificación:	52,540,982
Correo electrónico:	nattoro79@gmail.com
Celular:	7740270 / 314 2741437
Dirección	Calle 145 No 19-78 apto. 603 Bogotá D.C.
CONVOCADO:	
Nombre:	OLGA ESPERANZA PULIDO
Identificación:	41,693,794
Correo electrónico:	mimapulido29@gmail.com
Celular:	300 2843928
Dirección	Calle 144 no 18-35 apto 302 Bogotá
CONVOCADO:	
Nombre:	LIGIA ESPERANZA FLOREZ
Identificación:	39,708,713
Correo electrónico:	eflorez401@gmail.com
Celular:	311 4546029
Dirección	Calle 2 No 26-55 Apto 401 Barrio Santa Isabel Bogotá D.C.
CONVOCADO:	

Nombre:	MARIA ESTER VELAZQUEZ a nombre propio y en calidad de guardadora de su hermano JORGE ALBERTO VELÁSQUEZ GARZÓN
Identificación:	51,563,945 y 79.947.687
Correo electrónico:	lamarve@hotmail.com
Celular:	8005476 / 310 5567222
Dirección	Calle 144 No. 18-35 AP 507 Bogotá

IV. CUANTÍA

Para todos los efectos, se trata de un asunto de mayor cuantía, con estimación superior a los DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.000).

V. PRUEBAS:

Adjunto a la presente:

1. Certificado de existencia y representación de la convocante.
2. Copia Poder otorgado por el convocante a favor del aquí apoderado."

DESARROLLO DEL TRAMITE CONCILIATORIO:

Con base en lo anterior, la suscrita conciliadora del Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, convocó a la audiencia de conciliación, que de conformidad con el Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 se programó de manera virtual, para el día seis (06) de julio de 2020, a las 9:15 a.m., a través de la plataforma Microsoft Teams.

PRIMERA SESIÓN DE AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:

En la fecha y hora señalada asistieron de manera virtual a la audiencia de conciliación las siguientes personas:

Como parte convocante: el doctor **RAMIRO CUBILLOS VELANDIA** con C.C. No. 79.785.219 y T.P. No. 106.175 del C.S.J. en calidad de apoderado general de la

sociedad **COINSA CONSTRUCTORA SAS** con NIT 860.515.331-4, de conformidad con la escritura pública otorgada y allegada a la conciliadora.

Como parte convocada:

La doctora **VICTORIA EUGENIA VARGAS MATEUS** con C.C. No. 37.860.416 en calidad de representante legal para efectos judiciales del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con NIT. 860.034.313-7, y la doctora **LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS** con C.C. No. 51.777.628 y T.P. No. 45.992 del C.S.J. en calidad de apoderada del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

La señora **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE** con C.C. No. 1.020.757.259, quien en audiencia le otorgó poder al doctor **HERNANDO ROMERO SERRANO** con C.C. No. 79.968.299 y T.P. No. 149.573 del C.S.J., quien asistió virtualmente y a quien se le reconoció personería para actuar.

La señora **NATALIA TORO LOPEZ** con C.C. No. 52.540.982.

La señora **OLGA ESPERANZA PULIDO VARGAS** con C.C. No. 41.693.794.

La señora **LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA** con C.C. No. 39.708.713, quien en audiencia le otorgó poder al doctor **DIEGO ALEXANDER LOZANO GUZMAN** con C.C. No. 1.012.353.421 y T.P. No. 255.265 del C.S.J., quien asistió virtualmente y a quien se le reconoció personería para actuar, quien a su vez apodera al señor **JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA** con C.C. No. 79.254.858.

La señora **SOL FANNY DAZA TORRES** con C.C. No. 40.797.608, en calidad de administradora y representante legal del **EDIFICIO KATAMA PROPIEDAD HORIZONTAL**, quien en audiencia le otorgó poder al doctor **FREDY CANTOR MARIN** con C.C. No. 19.347.540 y T.P. No. 63.113 del C.S.J. quien asistió virtualmente y a quien se le reconoció personería para actuar. La asistencia de ellos se dio en atención a que el doctor RAMIRO CUBILLOS VELANDIA en calidad de apoderado de la sociedad COINSA CONSTRUCTORA SAS, dando alcance a la solicitud de conciliación, en aras de convocar dentro del presente trámite al EDIFICIO KATAMA PROPIEDAD HORIZONTAL, les hizo extensivo de manera directa la invitación a la audiencia de conciliación.

No asistió FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

No asistió la señora MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZON con C.C. No. 51.563.945.

La conciliadora instaló la audiencia de conciliación, explicando las características, objeto y alcance del mecanismo de la conciliación. Iniciada la audiencia de conciliación y surtidas las primeras deliberaciones, las partes de manera conjunta solicitaron la suspensión de la audiencia de conciliación, fijándose su continuación para el día lunes 10 de agosto de 2020, a las 9:15 a.m.

SEGUNDA SESIÓN DE AUDIENCIA:

Llegado el 10 de agosto de 2020, a las 9:15 a.m., se hicieron presentes de manera virtual a la continuación de la audiencia de conciliación:

Como parte convocante el doctor **RAMIRO CUBILLOS VELANDIA** con C.C. No. 79.785.219 y T.P. No. 106.175 del C.S.J. en calidad de apoderado general de la sociedad **COINSA CONSTRUCTORA SAS** con NIT 860.515.331-4, de conformidad con la escritura pública otorgada y allegada a la conciliadora.

Como parte convocada:

La doctora **VICTORIA EUGENIA VARGAS MATEUS** con C.C. No. 37.860.416 en calidad de representante legal para efectos judiciales del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** con NIT. 860.034.313-7, y la doctora **LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS** con C.C. No. 51.777.628 y T.P. No. 45.992 del C.S.J. en calidad de apoderada del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

El doctor **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ** con C.C. No. 71.595.208, en calidad de suplente del presidente de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

La señora **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE** con C.C. No. 1.020.757.259, acompañada de su apoderado doctor **HERNANDO ROMERO SERRANO** con C.C. No. 79.968.299 y T.P. No. 149.573 del C.S.J.

La señora **NATALIA TORO LOPEZ** con C.C. No. 52.540.982.

La señora **OLGA ESPERANZA PULIDO VARGAS** con C.C. No. 41.693.794 quien también es acompañada de su apoderado doctor **HERNANDO ROMERO SERRANO** con C.C. No. 79.968.299 y T.P. No. 149.573 del C.S.J.

El señor **JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA** con C.C.79.254.858 y la señora **LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA** con C.C. 39.708.713, quienes en audiencia le otorgaron poder al doctor **OMAR AUGUSTO TAUTIVA MUÑOZ** con CC. No. 80.183.668 Y T.P. No. 169.161 del C.S.J., y a quien se le reconoció personería para actuar.

La señora **SOL FANNY DAZA TORRES** con C.C. No. 40.797.608, en calidad de administradora y representante legal del **EDIFICIO KATAMA PROPIEDAD HORIZONTAL**, acompañada de su apoderado doctor **FREDY CANTOR MARIN** con C.C. No. 19.347.540 y T.P. No. 63.113 del C.S.J.

El doctor **CARLOS GERMAN PALACIOS URREA** con C.C. No. 19.364.503 y T.P. No. 40.183 del C.S.J. en calidad de apoderado de la señora **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZON** con C.C. No. 51.563.945 en nombre propio y en calidad de guardadora del señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON** con C.C. No 79.947.687.

TERCERA SESIÓN:

Debido a la complejidad de los asuntos y las diferentes relaciones jurídicas, se requirió de sesiones de trabajo privadas, a fin de poder llegar al presente acuerdo, dando lugar a que una vez las partes plasmaron los términos del presente acuerdo, se volvieron a reunir para la redacción y lectura final del mismo conforme queda plasmado en esta acta.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:

Reanudada y desarrollada la audiencia de conciliación, expuestas las apreciaciones y estudiadas las diferentes fórmulas de arreglo presentadas por las partes y la conciliadora, en un ambiente de cordialidad, imparcialidad y respeto, se llegó a diferentes acuerdos, los cuales se van a plasmar por capítulos, teniendo en cuenta que las relaciones entre los interesados son distintas a pesar de los puntos comunes que les unen relacionados con el proyecto Katama 144.

ACUERDO DE CONCILIACIÓN:

Con base en lo expuesto, se encuentra subdividido para facilitar su lectura, el presente acuerdo con pluralidad de partes e intereses así:

- Capítulo 1 RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - COINSA CONSTRUCTORA SAS
- Capítulo 2 RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - EDIFICIO KATAMA 144 PROPIEDAD HORIZONTAL
- Capítulo 3 RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
- Capítulo 4 RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE – BANCO DAVIVIENDA S.A.
- Capítulo 5 ACUERDO DE CONCILIACIÓN FRENTE A HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN Y LOS BENEFICIARIAS DE ÁREA
- Capítulo 6 RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - NATALIA TORO LOPEZ
- Capítulo 7 RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - OLGA ESPERANZA PULIDO
- Capítulo 8 RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA
- Capítulo 9 RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZON y JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON
- Capítulo 10 RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - BENEFICIARIOS DE ÁREA
- Capítulo 11 NOTIFICACIÓN INSTRUCCIÓN A FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Con base en lo expuesto el acuerdo alcanzado es el siguiente:

CAPITULO 1 RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - COINSA CONSTRUCTORA SAS

ACUERDO: DACIÓN PAGO PARCIAL: Toda vez que, **EL DEUDOR PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO KATAMA 144**, cuya administradora y vocera es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, es deudora solidaria junto con la sociedad **COINSA CONSTRUCTORA SAS**, y el señor **JAIME LAVERDE SÁNCHEZ**, de **EL BANCO DAVIVIENDA S.A.** respecto de la obligación número 07500323006393132, para abonar a esta obligación se acuerda que

PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO KATAMA 144, para lo cual además en audiencia fue instruido por el fideicomitente **CONSTRUCTORA COINSA SAS.**, transfiere por la suma de **SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$645.170.220.00)** a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** a título de **DACIÓN EN PAGO PARCIAL**, otorgando con ello, el derecho de dominio pleno, la propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles, todos ellos ubicados en el EDIFICIO KATAMA PROPIEDAD HORIZONTAL:

1.1. Apartamento doscientos dos (202). Al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799748 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WHSY.

1.2. Garaje seis (6). Al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799813 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLRJ.

1.3. Depósito catorce (14). Al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799793 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKKL.

2.1. Apartamento quinientos cinco (505). Al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799776 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKUZ.

2.2. Garaje catorce y quince (14 y 15). Al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799819 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLYN.

2.3. Depósito veinticinco (25). Al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799804 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLFZ.

ACUERDO: AUTORIZACIÓN TRANSFERENCIA ACREEDOR: EL BANCO DAVIVIENDA S.A., en su calidad de **ACREEDOR HIPOTECARIO** al momento de realizar la escritura pública respectiva autorizará la transferencia de dominio y la consecuente inscripción futura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública respectiva, conforme aquí se acuerda.

ACUERDO: ESTADO JURÍDICO: COINSA CONSTRUCTORA SAS, garantizará que los inmuebles objeto de este contrato al momento de la escrituración se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones nacionales, departamentales, municipales y distritales, así como también por concepto de servicios públicos, cuotas de administración y cualquier otro concepto que afecte o pueda afectar los inmuebles, para lo anterior por haber solicitado al acreedor se cubrieran a cargo del **FIDEICOMISO KATAMA 144** y/o de los demás deudores solidarios **CONSTRUCTORA COINSA SAS**, los valores que

por estos conceptos se encuentra pendientes de pago. En todo caso, responderá por todos los gastos e impuestos que se relacionen con los inmuebles en mención, sin perjuicio de las acciones legales que le correspondan a **BANCO DAVIVIENDA S.A.** Así mismo **CONSTRUCTORA COINSA SAS**, se obliga al saneamiento de esta transferencia de dominio y de los inmuebles en los términos de ley. Se exceptúa el embargo del proceso ejecutivo con radicado No. 11001310304420190014100 que se encuentra inscrito sobre los inmuebles denominados Apartamento 202 y Apartamento 505 del Edificio Katama Propiedad Horizontal a los cuales les corresponde respectivamente los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20799748 y 50N-20799776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte.

ACUERDO: SUSCRIPCIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA: La dación en pago parcial objeto de este capítulo, se realizará mediante escritura pública que se suscribirá ante la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá a más tardar el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil veinte (2020) o antes según disponibilidad de la Notaría.

ACUERDO: ENTREGA MATERIAL: La entrega real y material de los inmuebles objeto de la **DACIÓN EN PAGO PARCIAL**, referida, por parte de **COINSA CONSTRUCTORA SAS**, se hará en forma libre y espontánea a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, o a su orden, totalmente desocupados en un plazo no superior a ocho (8) días calendario luego de la inscripción de la dación en pago ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o a partir de la presente conciliación, si así lo requiere **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

ACUERDO: FUENTE DE PAGO: – Los gastos que se generen con motivo de esa dación parcial en pago, es decir 1) Honorarios profesionales por la gestión judicial, 2) Gastos de impuestos prediales, contribuciones por valorización y de expensas ordinarias y extraordinarias de administración 3). Gastos de escrituración, 4) El Impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia) y los costos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, retención en la fuente en caso de aplicar, se cargarán al valor de la dación en pago y por tanto disminuirán el valor a aplicar a la obligación número 07500323006393132 a cargo de **COINSA CONSTRUCTORA SAS**, por cuenta de la mencionada dación.

ACUERDO: APLICACIÓN DEL PAGO PARCIAL- El **BANCO DAVIVIENDA S.A.** aplicará el valor de la dación en pago para pagar la obligación en el momento en el que de acuerdo con lo establecido en esta misma Escritura Pública pueda hacerlo, quedando expresamente autorizado **EL BANCO** para aplicar dicho valor a la

obligación a su discreción y total libertad y así lo acepta **COINSA CONSTRUCTORA SAS.**

ACUERDO: EFECTO DE LA DACIÓN EN PAGO PARCIAL: **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y **COINSA CONSTRUCTORA SAS** acuerdan que, la **DACIÓN EN PAGO PARCIAL** no producirá efecto respecto de los inmuebles que se encuentren perseguidos por cualquier medida cautelar que impida su registro o no se encuentren totalmente libres y, por lo tanto, **EL BANCO** podrá accionar judicial o extrajudicialmente de la manera que lo estime conveniente. Se exceptúa el embargo del proceso ejecutivo con radicado No. 11001310304420190014100 inscrito sobre los inmuebles denominados Apartamento 202 y Apartamento 505 del Edificio Katama Propiedad Horizontal a los cuales les corresponde respectivamente los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20799748 y 50N-20799776 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, y el eventual embargo de remanentes ordenado por el Juzgado 20 Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, dentro del radicado 2019-00425, proceso ejecutivo de Edificio Katama 144 PH. contra el Fideicomiso Katama 144. Los efectos de esta **DACIÓN EN PAGO PARCIAL** sólo operarán cuando la transferencia a favor de **EL BANCO DAVIVIENDA S.A.**, se encuentre debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de todos los inmuebles que por instrumento público se transfieren y los mismos hubieren sido entregados a **EL BANCO**, luego de lo cual **EL BANCO** procederá a tramitar la contabilización de esta **DACIÓN EN PAGO PARCIAL**.

ACUERDO: COOPERACIÓN DE TRÁMITE: **COINSA CONSTRUCTORA SAS** en caso de ser requerido, prestará sus mejores oficios para lograr el desembargo de los inmuebles referidos.

ACUERDO: RENUNCIAS: **COINSA CONSTRUCTORA SAS** a través de sus representantes legales y/o apoderado general, comparecerán ante la Notaria Treinta y Nueve (39) del Circulo de Bogotá D.C., en la fecha que señale el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a otorgar la escritura pública de dación parcial en pago renunciando en forma irrevocable y expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de este acuerdo así como también a ejercer cualquier acción judicial o extrajudicial, tendiente a la revisión del contrato de mutuo o cualquier otro donde constan las obligaciones a las que se efectuará el abono en su momento mediante esta dación en pago, o que se refieran al pago de cualquier tipo de perjuicio e indemnización o devolución de los inmuebles objeto de este contrato, por lo que la dación en pago se hace en firme e irresolublemente.

ACUERDO: INSTRUCCIÓN: COINSA CONSTRUCTORA SAS con ocasión de la presente conciliación da la instrucción irrevocable a la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de escriturar a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.** en dación en pago parcial los derechos como beneficiario de área sobre los siguientes bienes:

1.1. Apartamento doscientos dos (202). Al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799748 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WHSY.

1.2. Garaje seis (6 al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799813 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLRJ.

1.3. Depósito catorce (14) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799793 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKKL.

2.1. Apartamento quinientos cinco (505) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799776 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKUZ.

2.2. Garaje catorce y quince (14 y 15) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799819 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLYN.

2.3. Depósito veinticinco (25) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799804 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLFZ.

PARAGRAFO: En caso de ser requerido algún documento o trámite adicional frente a FIDUCIARIA CENTRAL S.A., COINSA CONSTRUCTORA SAS remitirá el documento o realizará el trámite que sea pertinente para dar cumplimiento a esta obligación.

CAPITULO 2 RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - EDIFICIO KATAMA 144 PROPIEDAD HORIZONTAL

ACUERDO: OBJETO: Este acuerdo de conciliación tiene por objeto el pago de la obligación derivada de expensas ordinarias y extraordinarias del Edificio Katama 144 Propiedad Horizontal, por parte de **COINSA CONSTRUCTORA SAS** con ocasión de los siguientes inmuebles: (1) Apartamento 202, (2) Garaje No. 6, (3) Depósito No. 14, (4) Apartamento 505, (5) Garaje No. 14 y 15, (6) Depósito No. 25, todos ellos ubicados en el Edificio Katama 144 Propiedad Horizontal ubicado en la calle ciento cuarenta y cuatro (CL 144) número dieciocho – treinta y cinco (18

- 35) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., inmuebles estos que son de propiedad del Patrimonio Autónomo **KATAMA 144**, cuya vocera y administradora es la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en consecuencia, mediante este acto, resuelven poner término extrajudicialmente y en forma amistosa, a sus diferencias, no existiendo suma distinta debida.

ACUERDO: ALCANCE DEL OBJETO: EDIFICIO KATAMA 144 PROPIEDAD HORIZONTAL, previas las autorizaciones de asamblea de copropietarios, realiza un descuento para el pago total de las obligaciones que por expensas de administración, tanto ordinarias, como extraordinarias, son debidas respecto a los inmuebles referidos en el acuerdo anterior; el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, que si bien no es parte, ni responsable de las obligaciones, al recibir en dación parcial de pago los inmuebles referidos deben estar totalmente saneados. En tal sentido, se acuerda un pago que se realizará por parte del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a un pago favor de un tercero, en este caso tanto de **COINSA CONSTRUCTORA SAS.**, como del Fideicomiso Katama, y sobre el cual tiene derecho a repetir, compensar y/o descontar sobre el valor de las daciones en pago parcial ofrecidos, conforme se señaló en el capítulo anterior.

ACUERDO: CONCEPTO DE PAGO: Para efectos de cumplimiento y tras negociación y autorización de la Asamblea de Copropietarios el **EDIFICIO KATAMA 144 PH.**, se acordó que el monto final a pagar por todas las expensas ordinarias y extraordinarias anteriores al corte a 31 de julio de 2020, corresponde a la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$34.472.376)**, así como un reembolso por valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.600.000)** por concepto de agencias en derecho y gastos de proceso ejecutivo. A dicho valor se suma, el valor de las expensas comunes (Ordinarias y Extraordinarias) correspondientes causadas hasta el mes de agosto del 2020, que corresponden a la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA PESOS MCTE (\$1.266.170)**. Con base en lo anterior, el valor total a pagar a favor del **EDIFICIO KATAMA 144 PH.**, corresponde a la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$39.338.546)**.

ACUERDO: FUENTE DE PAGO: toda vez que el pago de los dineros señalados en el presente acuerdo, tienen como fuente de pago al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, es autorizado que se adelantará el trámite administrativo respectivo ante dicha entidad, quien a su vez realizará el pago a la Cuenta Corriente del Banco Colpatria

No. 4581018296 cuyo titular es el **EDIFICIO KATAMA 144 PH**, sin que se generen más intereses o costos distintos a los aquí señalados en el acuerdo anterior.

ACUERDO: FORMA DE PAGO: El pago de la suma total antes señalada, se realizarán dentro del mes de agosto de 2020, por parte de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, con el fin de poder otorgar la escritura pública de dación en pago parcial a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, sobre los inmuebles referidos, para lo cual la administración del **EDIFICIO KATAMA 144 PH.**, una vez recibidos los dineros otorgará el respectivo paz y salvo por conceptos de expensas comunes para tramites notariales, con el fin de poder llevar a cabo la suscripción de la escritura pública respectiva.

ACUERDO: TERMINACIÓN PROCESO: Recibido el pago antes señalado a favor de Edificio Katama 144 PH., el apoderado judicial de la misma, notificará al Juzgado 20 Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, dentro del radicado 2019-00425, o el que corresponda donde se adelanta el proceso ejecutivo respectivo, indicando que se ha realizado el pago total de la obligación ejecutada, y solicitará la terminación del proceso y el levantamiento de todas las medidas cautelares que hayan sido decretadas con ocasión del mismo y el archivo del proceso, sin costas para las partes.

ACUERDO: COOPERACIÓN EN TRÁMITE: En el evento que se requiriera de la participación o autorización del **EDIFICIO KATAMA PROPIEDAD HORIZONTAL** para suscribir la escritura de dación parcial en pago a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, el representante legal de la copropiedad prestará sus mejores oficios y suscribirá los documentos respectivos, esto por cuanto existe un proceso ejecutivo sobre dichas unidades y se pretende evitar que el registro de la escritura sea negado por cualquier cosa.

CAPITULO 3 RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

ACUERDO: CONSOLIDACIÓN COMISIÓN FIDUCIARIA: FIDUCIARIA CENTRAL S.A., acuerda y acepta que el valor único de comisión fiduciaria que se cobrará con ocasión del FIDEICOMISO KATAMA 144, corresponde a la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000)**, valor que fue recibido el 31 de julio de 2020 y pagado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, a nombre de **COINSA CONSTRUCTORA S.A.S**. Por lo tanto, en adelante no se

generará ningún otro valor adicional por el valor de la comisión fiduciaria o por otro concepto distinto al aquí acordado.

PARÁGRAFO: El valor de la comisión fiduciaria antes referida y pagada por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, será incluido entre los gastos asumidos por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, que son descontados del valor de aplicación de la dación en pago parcial acordada con **COINSA CONSTRUCTORA SAS**.

ACUERDO: INSTRUCCIONES A FIDUCIARIA: COINSA CONSTRUCTORA S.A.S. otorga la instrucción irrevocable en la presente conciliación a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que otorgue los poderes respectivos y en general adelante los trámites necesarios para que se lleve a cabo la dación en pago parcial a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, así como las demás instrucciones que sean requeridas para el cumplimiento de la presente conciliación.

PARAGRAFO: En caso de ser requerido algún documento o trámite adicional frente a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, la sociedad **COINSA CONSTRUCTORA S.A.S.**, remitirá el documento o realizará el trámite que sea pertinente para dar cumplimiento a esta obligación.

ACUERDO: INSTRUCCIÓN: COINSA CONSTRUCTORA SAS con ocasión de la presente conciliación, da la instrucción irrevocable a cargo de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, consistente en transferir a título de beneficiaria de área, mediante escritura pública a favor de **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE; NATALIA TORO LOPEZ; OLGA ESPERANZA PULIDO; LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA** y **JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA; MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZON** y **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON** de conformidad con los derechos que les corresponden a cada uno sobre cada apartamento, garaje y deposito identificado en cada capítulo respectivo.

ACUERDO: COOPERACIÓN: Como ha sido su práctica usual, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en caso de ser requerido, prestará sus mejores oficios para lograr el cumplimiento de los acuerdos derivados de la presente audiencia de conciliación frente a cada uno de los interesados en la misma.

ACUERDO: AJUSTE CONTABLE: COINSA CONSTRUCTORA SAS, ordenará a la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, realizar los ajustes contables pertinentes para culminar con la liquidación y cierre definitivo del **FIDEICOMISO KATAMA 144** de tal manera que se dé cumplimiento al presente acuerdo.

ACUERDO: PAZ Y SALVO Y RENUNCIA: Cumplidos los acuerdos aquí establecidos **COINSA CONSTRUCTORA SAS**, declara a paz y salvo por todo concepto y renuncia a cualquier reclamación contra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

CAPITULO 4
RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - MARIA CAMILA RAMOS
ZERRATE – BANCO DAVIVIENDA S.A.

ACUERDO: ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE ESCRITURACIÓN: La señora **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE**, manifiesta que por los diferentes problemas expuestos en esta conciliación, NO continuará con la compra del Apartamento quinientos cinco (505) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799776 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKUZ, ni con la compra del Garaje quince y diecinueve (15 y 19), según documento de vinculación beneficiario de área fideicomiso Katama 144 proyecto Katama, al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799819 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLYN, y el Depósito uno (1) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799804 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP: AAA0260WLFZ.

ACUERDO: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE desiste del dinero abonado al proyecto en pro de la conciliación equivalente a la suma de **OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON 52/100 (\$82.356.271,52) M/CTE** que había abonado al Fideicomiso Katama 144, cuyo vocero es la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como parte del precio del beneficio de área correspondiente al apartamento 505 del Edificio Katama 144.

En este contexto, se libera el apartamento 505, garaje quince y diecinueve (15 y 19) y deposito uno (1) (según documento de vinculación), para efectos de materializar el acuerdo.

ACUERDO: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE renuncia a la medida cautelar de inscripción de demanda que pretende al interior del proceso declarativo 11001310302520190053200 sobre los inmuebles hoy de propiedad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO KATAMA 144**, antes referidos.

Para ello, presentará la solicitud del levantamiento de la medida cautelar del citado proceso a más tardar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la firma de la presente acta de conciliación.

ACUERDO DE FACILITACION: BANCO DAVIVIENDA S.A., concilia y acepta liberar la hipoteca de mayor extensión que soportan los inmuebles denominados: apartamento 201, garaje número uno (1) y depósito número dos (2) del Edificio Katama 144 PH, sin recibir a cambio pago alguno, dada la posición facilitadora y conciliadora de **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE** para esta solución de conflictos, pues el **BANCO DAVIVIENDA S.A** informó que no puede asumir pago alguno de los recursos reclamados a terceros. Esta liberación la realizará el **BANCO DAVIVIENDA S.A** conforme al cumplimiento de los condicionamientos del presente acuerdo.

ACUERDO: INSTRUCCIÓN: COINSA CONSTRUCTORA SAS con ocasión de la presente conciliación parcial y autorización, da la instrucción irrevocable a cargo de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, consistente en transferir a título de beneficiaria de área, mediante escritura pública a favor de **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE** el apartamento 201, al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799747 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WEP, el garaje uno (1) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799808 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WHEP, y el depósito dos (2), al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799781 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKKL del Edificio Katama PH., a favor de **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE**, en los términos señalados en el mismo.

ACUERDO: AUTORIZACIÓN DACIÓN PAGO PARCIAL: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE autoriza, para todos los efectos, se realice la dación en pago parcial a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, del Apartamento quinientos cinco (505), al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799776 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WSY. El garaje quince y diecinueve (15 y 19) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-2079819 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLRJ. Y el Depósito uno (1). al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799804 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKKL, indicando que dada la reserva de acciones legales en contra de **COINSA CONSTRUCTORA SAS** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, siendo entendido para todos los efectos que no existe reproche alguno sobre la titularidad de los inmuebles referidos desistiendo de cualquier medida cautelar sobre dichos bienes.

La instrucción es otorgada mediante esta acta, aceptada por todas las partes y la firma de la escritura del apartamento 201, garaje uno (1) y depósito dos (2), que materialice esta transferencia de dominio se realizará por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** a más tardar el 30 de octubre de 2020 en la Notaria Treinta y Nueve (39) de Bogotá a las 2:00 pm, siendo necesario que **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE** cancele todos los gastos de escrituración e impuestos que sean requeridos para poder firmar la escritura.

ACUERDO: RESERVA DE ACCIONES: **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE**, se reserva la facultad de instaurar las acciones legales a que haya lugar frente a **COINSA CONSTRUCTORA SAS.**, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, por las presuntas omisiones, incumplimientos, perjuicios, y demás situaciones que considere, derivadas de la renuncia realizada en el punto primero de este capítulo 4, y del incumplimiento en la firma de escritura del apartamento 201, garaje número uno (1) y depósito número dos (2) del Edificio Katama 144 PH, sin afectar con ello la dación en pago que ha autorizado a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

ACUERDO: COOPERACIÓN EN TRÁMITE: En el evento en que se requiriera de la participación o autorización de **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE**, para suscribir la escritura de dación parcial en pago a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, prestará sus mejores oficios y suscribirá los documentos respectivos.

CAPITULO 5
ACUERDO DE CONCILIACIÓN FRENTE A HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN Y LAS BENEFICIARIAS DE ÁREA

ACUERDO: CONDICIONAMIENTO DE ACUERDO EXTENSIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN A DACIÓN EN PARTE DE PAGO: Es entendido y acordado por las partes, que el monto que se establece en la presente conciliación por concepto de pago de la prorrata de la hipoteca de mayor extensión a cargo de **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE, NATALIA TORO LOPEZ, OLGA ESPERANZA PULIDO, LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA y JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA, MARIA ESTER VELASQUEZ GARZON y JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON** está condicionado a que el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, reciba efectivamente la dación en parte de pago a que se hizo referencia en el capítulo 1 de la presente acta de conciliación. Es decir, la escritura de dación en parte de pago o pago parcial, a la que se ha hecho referencia sea debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Bogotá - Zona Norte y se levanten los respectivos embargos que pesan sobre los inmuebles objeto de dicha dación en pago parcial.

ACUERDO: PROCEDIMIENTO DE PAGO: Los pagos que realicen los beneficiarios de área para el pago de la liberación de la hipoteca en mayor extensión, deben ser girados y consignados a **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, en el formato pertinente para abonar la obligación número **07500323006393132** en cualquier sucursal del Banco Davivienda S.A., realizado el pago respectivo se notificará del mismo a la apoderada del Banco Davivienda S.A. al correo electrónico vvargasm@davivienda.com, de tal manera que sirva de base para el control de la operación, el seguimiento y el cumplimiento de las demás obligaciones aquí establecidas.

CAPITULO 6
RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - NATALIA TORO LOPEZ

ACUERDO: DEFINICIÓN DE MONTO A CARGO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: NATALIA TORO LOPEZ en su condición de beneficiaria de área del apartamento 205, del garaje 20 - 21 y del depósito 28, asumirá la suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$58.800.000)**.

ACUERDO: FECHA DE PAGO: Este valor será pagado a más tardar el día quince (15) del mes de octubre de 2020, en un pago a realizar al **BANCO DAVIVIENDA S.A.** No obstante si este pago se recibe antes, se otorgará escritura pública dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que se reciba el pago.

ACUERDO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: Con el pago de la fracción de la hipoteca de mayor extensión **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, suscribirá la cancelación de la hipoteca en mayor extensión correspondiente sobre estos bienes. Esta obligación está condicionada a que el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, reciba efectivamente la dación en parte de pago a que se hizo referencia en el capítulo 1 de la presente acta de conciliación.

Los gastos en que se incurran para el otorgamiento de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, correrán por cuenta exclusiva del interesado.

ACUERDO: INSTRUCCIÓN: **COINSA CONSTRUCTORA SAS** con ocasión de la presente conciliación, da la instrucción irrevocable a cargo de la **FIDUCIARIA**

CENTRAL S.A., consistente en transferir a título de beneficiaria de área, mediante escritura pública a favor de **NATALIA TORO LOPEZ** el apartamento, garaje y deposito al que se ha hecho referencia.

CAPITULO 7
RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - OLGA ESPERANZA PULIDO

ACUERDO: DEFINICIÓN DE MONTO A CARGO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: **OLGA ESPERANZA PULIDO** en su condición de beneficiario de área del apartamento 302, del garaje 34 y del depósito (NA), asumirá la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000)** para el pago de la hipoteca de mayor extensión a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

ACUERDO: FECHA DE PAGO: Este valor será pagado a más tardar el día quince (15) del mes de octubre de 2020, en un pago a realizar al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

ACUERDO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: Con el pago de la fracción de la hipoteca de mayor extensión **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, suscribirá la cancelación de la hipoteca en mayor extensión correspondiente sobre estos bienes. Esta obligación está condicionada a que el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, reciba efectivamente la dación en parte de pago a que se hizo referencia en el capítulo 1 de la presente acta de conciliación.
Los gastos en que se incurran para el otorgamiento de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, correrán por cuenta exclusiva del interesado.

ACUERDO: INSTRUCCIÓN: **COINSA CONSTRUCTORA SAS** con ocasión de la presente conciliación, da la instrucción irrevocable a cargo de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, consistente en transferir a título de beneficiaria de área, mediante escritura pública a favor de **OLGA ESPERANZA PULIDO** el apartamento, garaje y deposito identificado en este capítulo, en los términos señalados en el mismo.

ACUERDO: RESERVA DE ACCIONES: **OLGA ESPERANZA PULIDO**, se reserva la facultad de instaurar las acciones legales a que haya lugar frente a **COINSA CONSTRUCTORA SAS.**, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

CAPITULO 8
RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - LIGIA ESPERANZA FLOREZ
MANCERA y JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA

ACUERDO: DEFINICIÓN DE MONTO A CARGO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: **LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA y JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA** en su condición de beneficiarios de área del apartamento 405, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20799768, del garaje 39 – 40, identificado con matrícula inmobiliaria 050N-20799836 y del depósito 17 identificado con matrícula inmobiliaria 050N-20799796, asumirán la suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$58.800.000).**

ACUERDO: FECHA DE PAGO: Este valor será pagado a más tardar el día quince (15) del mes de octubre de 2020, en un pago a realizar a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

ACUERDO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: Con el pago de la fracción de la hipoteca de mayor extensión **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, suscribirá la cancelación de la hipoteca en mayor extensión correspondiente sobre estos bienes. Esta obligación está condicionada a que el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, reciba efectivamente la dación en parte de pago a que se hizo referencia en el capítulo 1 de la presente acta de conciliación. Los gastos en que se incurran para el otorgamiento de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, correrán por cuenta exclusiva del interesado.

ACUERDO: INSTRUCCIÓN: **COINSA CONSTRUCTORA SAS** con ocasión de la presente conciliación, da la instrucción irrevocable a cargo de la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, consistente en transferir a título de beneficiaria de área, mediante escritura pública a favor de **LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA** y de **JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA** el apartamento, garaje y deposito identificado en este capítulo, en los términos señalados en el mismo.

CAPITULO 9
RELACIÓN BANCO DAVIVIENDA S.A. - MARIA ESTER VELAZQUEZ
GARZON y JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON

ACUERDO ESPECIAL: Que toda vez que la señora **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN**, obra a nombre propio y en su condición especial de guardadora de su hermano **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON; EL BANCO DAVIVIENDA S.A.**, así como los demás intervinientes de la presente audiencia en aras de salvaguardar los derechos de la persona que requiere de apoyos en los términos de la Ley 1996 de 2019, como ocurre con el señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON**, se le desvincula y excluye de cualquier obligación, requerimiento o situación que pudiese devenir del presente acuerdo, por cuanto su derecho recae sobre el sesenta por ciento (60%) de las unidades privadas apartamento 507, Garaje 24 -25 y Depósito 26 del Edificio KATAMA PH situado en la Calle 144 No. 18-35 en Bogotá DC, inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50N-20799778, 50N-20799824, 50N-20799805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá DC – Zona Norte, respectivamente. El restante cuarenta por ciento (40%) de estos inmuebles corresponden a la señora **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN**, y es sobre el porcentaje de ella que recae la carga que es asumida directamente por ella a título personal, sin afectarle en tal sentido los intereses y derechos del señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON**.

ACUERDO: DEFINICIÓN DE MONTO A CARGO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN** en su condición de beneficiaria de área del apartamento 507, del garaje 24 -25 y del depósito 26, asumirá la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000)**.

ACUERDO: FECHA DE PAGO: Este valor será pagado a más tardar el día veintiocho (28) del mes de agosto de 2020, en un pago a realizar al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, previa autorización de **COINSA CONSTRUCTORA SAS** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

PARAGRAFO: Para efectos de este pago, con la presente acta de conciliación **COINSA CONSTRUCTORA SAS**., autoriza el mismo conforme a los términos aquí establecidos.

ACUERDO: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: Con el pago de la fracción de la hipoteca de mayor extensión **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, suscribirá la cancelación de la hipoteca en mayor extensión correspondiente sobre estos bienes. El cumplimiento en el pago por parte de la señora **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN** genera a cargo del **BANCO DAVIVIENDA S.A.** la obligación de obtener en forma inmediata la cancelación del embargo del apartamento 507 por parte del Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá DC, medida

registrada en contra de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como vocera y administradora del Fideicomiso KATAMA 144; proceso ejecutivo con radicado No. 11001310304420190014100.

La escritura pública de venta de los mencionados tres (3) inmuebles será otorgada por la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en favor de la señora **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN** en un 40%, del señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON** en un 60%, a más tardar el día 11 de septiembre de 2020, en la Notaría Treinta y Nueve (39) de Bogotá, a las 10:00 a.m.

Una vez realizados los pagos a cargo de **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN** y **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON**; el acreedor hipotecario **BANCO DAVIVIENDA S.A** realizará sin necesidad de requerimiento alguno la cancelación de la prorrata del crédito hipotecario de mayor extensión sobre los inmuebles referidos, es entendido que los gastos que ello genere serán asumidos por **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN**.

CAPITULO 10 RELACIÓN COINSA CONSTRUCTORA SAS - BENEFICIARIOS DE ÁREA

ACUERDO: DECLARACIÓN DE PAGO: COINSA CONSTRUCTORA SAS., declara que el precio de adquisición por parte de los beneficiarios de área **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE** para el apartamento 201, **NATALIA TORO LOPEZ** para el apartamento 205, **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN** y **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON** para el apartamento 507, **OLGA ESPERANZA PULIDO** para el apartamento 302; y **LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA** y **JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA** para el apartamento 405, fueron pagados oportunamente, incluyendo los garajes y depósitos que pertenecen a dichos propietarios, y en tal sentido se instruirá a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

ACUERDO: INSTRUCCIÓN DE ESCRITURACIÓN: COINSA CONSTRUCTORA SAS., de manera unilateral da la instrucción a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, para que se escribure, a favor de cada uno de los beneficiarios de área los inmuebles parte de la presente conciliación a saber **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE**, **NATALIA TORO LOPEZ**, **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN**, **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON**, **OLGA ESPERANZA PULIDO**, **LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA** y **JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA**. Se aclara, que la escrituración a favor de los beneficiarios de área, sólo se puede dar

en la medida que sea desembargado o autorizado por **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y con posterioridad a la aplicación de la dación en pago parcial establecida en la presente conciliación. Una vez haya sido aplicada la dación en pago parcial, **COINSA CONSTRUCTORA SAS** realizará las gestiones que sean pertinentes ante **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que se otorgue la escritura respectiva en favor de cada propietario relacionado en esta conciliación. Todo conforme a cada una de los capítulos en que se encuentra subdividido la presente acta de conciliación.

ACUERDO: ESTADO DE BIENES: BANCO DAVIVIENDA S.A., MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE, NATALIA TORO LOPEZ, MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN, JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON, OLGA ESPERANZA PULIDO, LIGIA ESPERANZA FLÓREZ MANCERA y JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA, reconocen el estado físico y jurídico en el que se encuentran los bienes que les corresponden y que les van a ser escriturados conforme a la instrucción irrevocable que para tal efecto da **COINSA CONSTRUCTORA S.A.S. a FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

ACUERDO: NOTARIA DE TRAMITE: Todos los trámites de escrituración a favor de los beneficiarios de área, se realizarán ante el señor Notario Treinta y Nueve (39) del Circulo de Bogotá. Todos los gastos para realizar la transferencia de la propiedad y consolidación de la misma, incluyendo la retención en la fuente serán a cargo de los beneficiarios de área para cada caso. Por lo cual, **COINSA CONSTRUCTORA SAS., ni FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** asumirán los mismos.

ACUERDO: PAZ Y SALVO: En forma unilateral **COINSA CONSTRUCTORA S.A.,** declara para todos los efectos que no tiene reclamación alguna para con los intervinientes Beneficiarios de área y Banco Davivienda S.A., y Katama Propiedad Horizontal en el presente acuerdo de conciliación y con motivo de ello, los declara a paz y salvo por todo concepto.

ACUERDO. ESTADO DE SALUBRIDAD PÚBLICA: Bajo el entendido de fuerza mayor, las partes procurarán realizar sus mejores esfuerzos y cooperar en aquello que sea requerido, puesto que todos entienden que se depende de las decisiones de terceros, en este caso del trámite ante la jurisdicción ordinaria para el levantamiento de las medidas cautelares, así como la inscripción ante la oficina de instrumentos públicos, que debido a la situación de salubridad pública por la pandemia por covid-19, podría afectar el cronograma previsto, por lo cual, salvo esa circunstancia, no será eximente del cumplimiento, por lo cual se procurará el cumplimiento de lo aquí acordado aún en por la emergencia de salubridad pública.

CAPITULO 11
RELACIÓN FIDUCIARIA CENTRAL S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO KATAMA 144, CON COINSA CONSTRUCTORA SAS, BENEFICIARIOS DE AREA Y BANCO DAVIVIENDA

ACUERDO: NOTIFICACIÓN INSTRUCCIÓN: FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KATAMA 144** manifiesta que conoce y acepta las instrucciones que se le han conferido en esta conciliación por parte de **COINSA CONSTRUCTORA S.A.S.** respecto de la dación en pago parcial a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

Igualmente, manifiesta que conocer y acepta las instrucciones que se le han dado en esta conciliación respecto de la transferencia de todos y cada uno los apartamentos, garajes y depósitos a los beneficiarios de área así:

A favor de **MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE** el apartamento 201, al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799747 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WEP, el garaje uno (1) al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799808 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WHEP. Y el depósito dos (2), al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799781 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKKL del Edificio Katama PH

A favor de **NATALIA TORO LOPEZ** en su condición de beneficiaria de área del apartamento 205, del garaje 20 y 21 y del depósito 28, matrícula inmobiliaria No. 50N-20799751 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WHWW, el garaje 20-21 al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799822 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WMBR. Y el depósito 28, al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799807 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLKC del Edificio Katama PH.

A favor de **OLGA ESPERANZA PULIDO** en su condición de beneficiaria de área, el apartamento 302, matrícula inmobiliaria No. 50N-20799757 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WJEP, el garaje 34 al cual le corresponde el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20799831 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WHEP del Edificio Katama PH

A favor de **LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA** y **JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA** en su condición de beneficiaria de área, el apartamento 405, identificado con la matrícula inmobiliaria matrícula inmobiliaria número 50N-20799768 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKBR; del garaje 39 – 40, identificado con matrícula inmobiliaria 050N-20799836 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WHLF; y del depósito 17 identificado con matrícula inmobiliaria 050N-20799796 y Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKNN del Edificio Katama PH

A favor de **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZON Y JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON** en su condición de beneficiaria de área, el apartamento 507, Garaje 24 - Garaje 25 y deposito 26 del Edificio KATAMA PH situado en la Calle 144 No. 18-35 en Bogotá DC, inmuebles identificados así: apartamento 507 con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20799778 Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WKXR, garaje 25-26 con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20799824 Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WFXS, deposito 26 con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20799805 Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0260WLHK de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá DC – Zona Norte, respectivamente.

La escritura deberá indicar que se asignan los siguientes porcentajes de copropiedad así, el sesenta por ciento (60%) de las unidades privadas a favor de **JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON** y el restante cuarenta por ciento (40%) de estos inmuebles corresponden a la señora **MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZÓN**.

Debido a la asistencia virtual de las partes, la conciliadora, con la autorización de las mismas, grabo la lectura del acta de conciliación, en la que se deja constancia de la aprobación del acuerdo de conciliación por todas las partes. La grabación hará parte integral del presente trámite de conciliación.

Las partes han manifestado que aceptan libremente el acuerdo anterior y se responsabilizan de sus obligaciones, y la conciliadora avala con su firma dichas fórmulas de arreglo y reitera que el presente acuerdo hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo.

La Fiduciaria Central solicitó la remisión vía correo electrónico del acta de conciliación y aprobará el texto del presente acuerdo por el mismo medio. Los mencionados correos electrónicos harán parte integral del presente trámite de conciliación.

En consecuencia, se declara terminada la presente audiencia de conciliación, cuya acta se expide a los veintiséis (26) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020).

El acta de conciliación es suscrita únicamente por la conciliadora, dejando constancia de la asistencia virtual de las siguientes partes y/o apoderados:

VICTORIA EUGENIA VARGAS MATEUS

C.C. No. 37.860.416
BANCO DAVIVIENDA S.A.

LUZ MARCELA SANDOVAL VIVAS

C.C. No. 51.777.628
T.P. No. 45.992 del C.S.J.

MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE

C.C. No. 1.020.757.259

HERNANDO ROMERO SERRANO

C.C. No. 79.968.299
T.P. No. 149.573 del C.S.J.

OLGA ESPERANZA PULIDO VARGAS

C.C. No. 41.693.794

NATALIA TORO LOPEZ

C.C. No. 52.540.982

SOL FANNY DAZA TORRES

C.C. No. 40.797.608
EDIFICIO KATAMA PROPIEDAD HORIZONTAL

FREDY CANTOR MARIN

C.C. No. 19.347.540

T.P. No. 63.113 del C.S.J.

MARIA ESTER VELAZQUEZ GARZON

C.C. No. 51.563.945, En nombre propio y en calidad de guardadora del señor
JORGE ALBERTO VELASQUEZ GARZON

CARLOS GERMAN PALACIOS URREA

C.C. No. 19.364.503
T.P. No. 40.183 del C.S.J.

JAIRO HERNAN PEREZ AVELLANEDA

C.C.79.254.858

LIGIA ESPERANZA FLOREZ MANCERA

C.C. 39.708.713

OMAR AUGUSTO TAUTIVA MUÑOZ

CC. No. 80.183.668
T.P. No. 169.161 del C.S.J.

RAMIRO CUBILLOS VELANDIA

C.C. No. 79.785.219
T.P. No. 106.175 del C.S.J.
Apoderado general COINSA CONSTRUCTORA SAS
FIDEICOMITENTE GERENTE del FIDEICOMISO KATAMA 144

CLAUDIA LORELA DIAZ SPERANZA

C.C. No. 52.440.822
Conciliadora

Rad: 2020-01-202093
Cód. Tram: 11010
Cod.Dep: 116
Cod Fun: D0822
Anexos: SIN
TerM: 0
Ciudad: Bogotá
TRD: Consecutivo

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Proceso N° 110013103025 2019 00532 00 / Proceso Declarativo - Verbal / Demandante: María Camila Ramos Zerrate - Demandados: Fiduciaria Central y Otros / [Contestación de la demanda reformada por parte de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., únicamente en calida...

Antonio Francisco Padilla Támara <apadillatamara@gmail.com>

Lun 4/10/2021 3:42 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: hernando romero <romero.hernando@hotmail.com>; mariaca21@hotmail.com <mariaca21@hotmail.com>; coinsa.constructora2018@gmail.com <coinsa.constructora2018@gmail.com>

Señores

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Atn. Doctor Jaime Chavarro Mahecha.

Juez

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

PROCESO: N° 2019 - 532 - Proceso Declarativo Verbal

DEMANDANTE: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE

DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Y OTROS

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C. y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 210.245 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad domiciliada en Bogotá, D.C., e identificada con N.I.T. 800.171.372 – 1, representada por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía N° 71.595.208 de Medellín, únicamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO KATAMA 144**, identificado con N.I.T. 830.053.036 - 3, adjunto al presente documento, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA**, en los términos del documento adjunto.

En cumplimiento del Decreto 806 de 2020 y del Código General del Proceso, se remite copia del memorial a las demás partes.

Atentamente,

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA
Abogado
Especialista en Derecho Comercial
Especialista en Derecho Financiero y Bursátil
Magíster en Derecho Privado
Celular: 3177008010

*****AVISO DE CONFIDENCIALIDAD*****

Este correo y cualquier archivo anexo son confidenciales y para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Esta comunicación puede contener información protegida por el privilegio de cliente-abogado u otros privilegios aplicables y puede ser considerada información vetada al público. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión, reenvío o cualquier acción tomada sobre este correo y puede ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente.

This e-mail and any files transmitted with it are for the sole use of the intended recipient(s). It could contain information which is protected by the attorney/client or other applicable privileges. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure, dissemination, forwarding, printing or copying of this email or any action taken in reliance on this e-mail is strictly prohibited and may be unlawful. Please, notify immediately to the sender.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

Señores

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

Atn. Doctor Jaime Chavarro Mahecha.
Juez

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.
PROCESO: N° 2019 - 532 - Proceso Declarativo Verbal
DEMANDANTE: MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE
DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. Y OTROS

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C. y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 210.245 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el poder especial, amplio y suficiente otorgado por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, sociedad domiciliada en Bogotá, D.C., e identificada con N.I.T. 800.171.372 – 1, representada por **CARLOS MAURICIO ROLDÁN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cédula de ciudadanía N° 71.595.208 de Medellín, únicamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO KATAMA 144**, identificado con N.I.T. 830.053.036 - 3, adjunto al presente documento, me permito presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA**, en los siguientes términos:

1. ANTECEDENTES FÁCTICOS DEL PROCESO.

En este punto, es necesario tener en cuenta que, mediante auto de 13 de septiembre de 2019, el despacho admitió la demanda original y otorgó un término de veinte (20) días para que los demandados contestaran la demanda. La providencia judicial comentada fue notificada a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, únicamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO KATAMA 144**, el día 2 de diciembre de 2020. Dentro del término procesal, se radicó la contestación de la demanda por mi poderdante.

El día 14 de septiembre de 2020, la parte demandante radicó memorial mediante el cual se reforma la demanda y dicha reforma fue aceptada por el despacho mediante auto de 3 de septiembre de 2021, notificado mediante auto de 6 de mismo mes y año. En dicha providencia judicial, se otorgan nuevamente un término de veinte (20) días para la contestación de la reforma demandada por parte de los demandados.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

2. OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA.

Como efecto de la presentación de la reforma de la demanda, el despacho, mediante providencia del 3 de septiembre de 2021, notificada en estado del 6 de mismo mes y año, expresó que “(...) se admite la reforma de la demanda, dentro del proceso verbal de mayor cuantía, promovida por MARÍA CAMILA RAMOS ZERRATE y conforme a esa solicitud se tienen como parte demandada a COINSA CONSTRUCTORA SAS y FIDUCIARIA CENTRAL S.A. esta última como vocera del Patrimonio Autónomo KATAMA 144 y en nombre propio. (...) En lo que atañe a la accionada FIDUCIARIA CENTRAL S.A., la notificación de este proveído se surtirá por estado; **córrasele traslado de la reforma por el término de veinte días, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 93 del C.G.P., terminó que correrá a partir de la notificación**”.

Habiéndose notificado la providencia mediante estado del 6 de septiembre de 2021, el término concedido vence el día 4 de octubre de 2021.

Estando dentro del tiempo mencionado, se entiende presentada de manera oportuna la contestación de la demanda reformada.

3. PRONUNCIAMIENTO EN RELACIÓN CON LOS HECHOS PRESENTADOS EN LA DEMANDA.

En relación con el hecho primero: No es cierto. La aquí demandante no ha firmado contrato de promesa de compraventa con mi ahijada procesal, así como tampoco compraventa de derechos fiduciarios. La relación jurídica entre mi poderdante y la parte actora se enmarca dentro de los denominados encargos fiduciarios, conforme se prueba con el contrato de encargo fiduciario N° 1002054206, visto a folio N° 53 a 59 y 63 a 73 del expediente, aportado por la parte demandante.

En relación con el hecho segundo: Es cierto. Mediante Escritura Pública N° 801 de 19 de mayo de 2017 otorgada ante la Notaría 20 de Bogotá, D.C., mi poderdante “(...) en su calidad de tradente y propietario fiduciario, por el presente Instrumento Público transfiere a TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA a favor de MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE, en calidad de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el derecho pleno de dominio y la posesión que tiene y ejerce (...)”.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

De igual manera, es importante precisar que, dentro de las consideraciones del referido contrato, se precisa que **“EL FIDEICOMISO cuyo administrador fiduciario es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., celebra el presente contrato teniendo en cuenta la calidad de propietario del derecho de dominio del predio sobre el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO KATAMA - Propiedad Horizontal, y en cumplimiento de la instrucción en tal sentido que EL FIDEICOMITENTE impartió mediante el citado contrato de fiducia”.**

En relación con el hecho tercero: No es cierto. Resulta fundamental tener en cuenta que la parte demandante indica que las aquí demandadas *“(...) incumplieron el contrato toda vez que a la fecha, más de un año de haber pagado el precio de venta y firmado la escritura NO han cancelado la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el predio (...)”*, afirmación que no atiende a la realidad al día de hoy puesto que la parte demandante llegó a un acuerdo en el marco de una conciliación que riñe con esta afirmación al día de hoy.

En este punto, es importante poner de presente que, conforme acta de conciliación de 26 de agosto de 2020, expedida ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades, se llegó a un acuerdo frente al levantamiento de la hipoteca de mayor extensión que recaía sobre el bien inmueble.

En relación con el hecho cuarto: No es un hecho. Es una afirmación que se constituye en una pretensión en la medida que endilga responsabilidad y tasa perjuicios. En todo caso, es necesario tener presente que la hipoteca, como gravamen, no saca el bien inmueble sobre el cual recae del comercio. Por lo tanto, la existencia de la hipoteca no genera, en forma alguna, la imposibilidad de vender, arrendar o, incluso, hipotecar nuevamente, el bien hipotecado. En cuanto a la inexistencia de la escritura pública, queda desvirtuada la alegación con el solo hecho de la existencia de la escritura pública referida en el hecho segundo.

En relación con el hecho quinto: No es cierto. En este punto, es necesario tener presente varios aspectos a saber:

- Mi poderdante no ha celebrado contrato de promesa de compraventa, ni contrato de venta de derechos fiduciarios con la aquí actora que tenga como objeto el denominado en el contrato dos.
- Mi poderdante celebró un contrato de encargo fiduciario, que, conforme se expresa en el texto del mismo, no constituye un contrato de promesa de compraventa, en ninguna forma.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

- Mi poderdante no tiene la capacidad jurídica para realizar cambios en el texto del encargo fiduciario, así como tampoco en el objeto.

En relación con el hecho sexto: No es cierto. Mi poderdante en ninguna forma y de ningún modo realizó negociación alguna sobre los inmuebles con Banco Davivienda S.A. Así como lo manifiesta la parte demandante su supuesta comunicación se dio con una supuesta funcionaria de COINSA Constructora S.A.S. y no con mi poderdante, quien es un sujeto de derechos y obligaciones distinta a aquella.

En relación con el hecho séptimo: No me consta. No es un hecho en el cual se endilgue actuación u omisión alguna a mi poderdante.

En relación con el hecho octavo: Es parcialmente cierto. Mi poderdante recibió varias peticiones de información y las mismas fueron contestadas, sin embargo, en ninguna forma, puede considerarse incumplimiento alguno por parte de mi poderdante.

En este punto, es necesario tener presente que la demandante renunció a los dineros entregados para la adquisición del apartamento identificado con el número 505, conforme se indica en el acta de conciliación fechada 26 de agosto de 2020, expedida ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades.

En relación con el hecho noveno: Es parcialmente cierto. Es cierto que se otorgó respuesta, sin embargo, no es cierto, al menos, en lo relacionado con mi poderdante que haya sido de forma grosera y oportunista, ni tampoco una respuesta abusiva. La respuesta dada por mi poderdante siempre se enmarcó dentro del encargo fiduciario y la normatividad aplicable.

En relación con el hecho décimo: No es un hecho. Es una consideración de orden legal frente al cumplimiento de requisitos en la firma de escritura pública. En todo caso, el otorgar o no la escritura pública con el cumplimiento de los requisitos legales exigidos es de competencia del notario respectivo.

En relación con el hecho decimoprimer: No es un hecho. Es una interpretación de distintas disposiciones legales por parte del apoderado de la demandante. En todo caso, es necesario tener presente que, como se expondrá, son (2) contratos distintos el contrato de fiducia mercantil y el de encargo fiduciario.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

En relación con el hecho decimosegundo: No es cierto. Mi poderdante cumplió con las obligaciones y deberes en el marco del contrato de encargo fiduciario y mal podría la parte demandante tratar de endilgarle algún tipo de responsabilidad contractual a pesar de que la escritura pública ha sido otorgada.

En relación con el hecho decimotercero: No es un hecho. Es una consideración especial frente a la regulación de una relación jurídica en específico.

En relación con el hecho decimocuarto: No es cierto. Mi poderdante cumplió a cabalidad sus obligaciones y deberes en el marco del encargo fiduciario.

En relación con el hecho decimoquinto: No es un hecho. Es una consideración especial frente a la regulación de una relación jurídica en específico.

En relación con el hecho decimosexto: Es cierto.

En relación con el hecho decimoseptimo: Es cierto.

En relación con el hecho decimoctavo: Es parcialmente cierto. Es cierto que la demandante desistió del apartamento 505, sin embargo, no es cierto que se dio por imposición de mi poderdante puesto que la misma se dio en el marco de una conciliación.

En relación con el hecho decimonoveno: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte del acta de conciliación allegada al expediente.

En relación con el hecho vigésimo: No es un hecho. Es una modificación a las pretensiones puesto que plantea conceptos y sumas de dinero por lo pretendido.

En relación con el hecho vigésimo primero: No es un hecho. Es la transcripción de una norma.

En relación con el hecho vigésimo segundo: No es un hecho. Es una pretensión. En todo caso, es necesario afirmar que no hubo incumplimiento por parte de mi poderdante puesto que cumplió a cabalidad sus obligaciones en el marco del contrato de encargo fiduciario.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

En relación con el hecho vigésimo tercero: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de doctrina.

En relación con el hecho vigésimo cuarto: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de doctrina.

En relación con el hecho vigésimo quinto: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de una norma.

En relación con el hecho vigésimo sexto: No es un hecho. Es la consideración especial frente a los daños y perjuicios.

En relación con el hecho vigésimo séptimo: No es un hecho. Es la consideración especial frente a los daños y perjuicios.

En relación con el hecho vigésimo octavo: No es un hecho. Es la transcripción de un aparte de doctrina.

En relación con el hecho vigésimo noveno: No es un hecho. Es la consideración especial frente a las razones por las cuales se reforma la demanda.

En relación con el hecho trigésimo: No es un hecho. Es la consideración especial frente a las razones por las cuales se reforma la demanda.

4. PRONUNCIAMIENTO EN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES PRESENTADAS EN LA DEMANDA.

Solicito respetuosamente a su señoría despachar negativamente cada una de las pretensiones declarativas principales y subsidiarias formuladas por la parte demandante. Adicionalmente, se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

5. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

No obstante la facultad que le asiste a su señoría de declarar de oficio cualquier excepción cuyos hechos se hallen probados dentro del proceso de conformidad con el artículo 282 del Código

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

General del Proceso, como apoderado de una de las demandadas, me permito presentar las siguientes excepciones de mérito:

5.1. EXISTENCIA DE CONCILIACIÓN SOBRE LAS PRETENSIONES OBJETO DE LA DEMANDA.

El artículo 15 del Código Civil precisa que “[p]odrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia”. En consonancia con lo anterior, el artículo 19 de la ley 640 de 2001 expresa que “[s]e podrán conciliar todas las materias que sean susceptibles de transacción, desistimiento y conciliación (...)”.

En este punto, es necesario precisar que, con base en el acta de conciliación de 26 de agosto de 2020, expedida ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades, las pretensiones fueron conciliadas de la siguiente forma, a saber:

PRETENSIÓN	CONCILIACIÓN
SEGUNDA: Se declare la resolución del contrato de compraventa del contrato proyecto Katama 144, apartamento 505, garaje 15 y 19, y depósito 1 de la calle 144 No. 18 - 35 de Bogotá, matrícula 50N-20799776 para el apartamento e inexistente para los demás inmuebles, por incumplimiento de las demandadas.	La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.
TERCERO: Que se determine que las demandadas incumplieron el contrato apartamento 201, garaje 1, depósito 2 de la calle 144 No. 18 - 35 de Bogotá, matrículas 50N-20799747, 50N-20799808 y 50N-20799781, cédulas catastrales D143 T29 12, D143 T29 15 en MAYOR EXTENSIÓN, por la falta de cancelación de hipoteca de mayor extensión.	Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.
CUARTO: Que se determine que las demandadas incumplieron el contrato apartamento 505, garaje 15 y 19 y depósito 1 de la calle 144 No. 18 - 35 de Bogotá, matrícula 50N-20799776.	La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.
QUINTO: Que como consecuencia de la anterior, las partes	

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

<p>pacten la forma de pago de los perjuicios causados por las convocadas, así:</p>	
<p>A) Devolución de dineros del apartamento 505 que corresponden a los dineros girados para esa compra incumplida por su propio incumplimiento SE ESTIMA EN OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS DE PESOS (\$82.356.271,52) conforme al certificado de recursos expedido el día 5 de agosto de 2020, por FIDUCIARIA CENTRAL S.A.</p>	<p>Desistimiento del dinero abonado por la parte demandante en el acta de conciliación.</p>
<p>B) DAÑOS MATERIALES: Correspondiente a la cláusula penal del contrato del apartamento 201 incumplido al no haberse cancelado hipoteca en mayor extensión de un predio pagado en su totalidad y con firma de escritura hace más de un año SE ESTIMA EN VEINTE MILLONES DE PESOS.</p>	<p>Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.</p>
<p>C) DAÑOS MATERIALES: Correspondiente a la cláusula penal del contrato del apartamento 505, donde la convocada ha incumplido al cambiar arbitraria y unilateralmente los garajes, al omitir contar con mi mandante para poder disponer del apartamento para darlo a Davivienda o incluso ofrecerlo. SE ESTIMA EN CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS.</p>	<p>La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.</p>
<p>D) DAÑO EMERGENTE: Con la hipoteca en mayor extensión, mi mandante no ha podido hipotecar el apartamento, lo cual fue el motivo de incumplir el pago del compromiso del otro apartamento, donde la total responsabilidad es de la convocada y quien debe reparar ese daño, pues aún hoy no se puede vender ni hipotecar, este daño se estima en DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS.</p>	<p>Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.</p>
<p>E) DAÑOS MORALES: Mis poderdantes se vieron perjudicados en su ser por no haber podido disfrutar sus apartamentos sin zozobra de perderlos o de acceder a éstos. Este perjuicio se estima en la suma de</p>	<p>La parte demandante renunció a seguir con el contrato objeto de la pretensión.</p>

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

CINCUENTA MILLONES DE PESOS.	
F) LUCRO CESANTE: Mi mandante no puede vender el apartamento 201 con lo cual ni pudo acceder al precio de venta de hoy día, que asciende a TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS siendo el lucro cesante el saldo sin poder recibir, como es CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS.	Dentro del acta de conciliación, Banco Davivienda S.A. concilió y aceptó liberar la hipoteca de mayor extensión a favor de la demandante.

Conforme el efecto de cosa juzgada de la conciliación, indica la Corte Constitucional, en su sentencia C - 774 de 2001, precisó que “[l]a cosa juzgada es una institución jurídico procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas. **Los citados efectos se conciben por disposición expresa del ordenamiento jurídico para lograr la terminación definitiva de controversias y alcanzar un estado de seguridad jurídica.** De esta definición se derivan dos consecuencias importantes. En primer lugar, los efectos de la cosa juzgada se imponen por mandamiento constitucional o legal derivado de la voluntad del Estado, impidiendo al juez su libre determinación, y en segundo lugar, el objeto de la cosa juzgada consiste en dotar de un valor definitivo e inmutable a las providencias que determine el ordenamiento jurídico. **Es decir, se prohíbe a los funcionarios judiciales, a las partes y eventualmente a la comunidad, volver a entablar el mismo litigio. (...) La cosa juzgada tiene como función negativa, prohibir a los funcionarios judiciales conocer, tramitar y fallar sobre lo resuelto, y como función positiva, dotar de seguridad a las relaciones jurídicas y al ordenamiento jurídico.**” (Subrayas y negrillas por fuera de texto).

Con base en lo anterior, se hace necesario solicitar respetuosamente a su señoría desestimar las pretensiones de la demanda por encontrarse conciliada la totalidad de los hechos y pretensiones expuestos, conforme se precisó anteriormente.

5.2. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR MI PODERDANTE DE LOS CONTRATOS REFERIDOS EN LA PRIMERA PRETENSIÓN EXPUESTA EN LA DEMANDA.

Es primero necesario aclarar que, entre mi poderdante y la aquí accionante, existió una relación jurídica instrumentalizada en varios documentos entre los cuales se encuentra el contrato de

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

beneficiario de área y en las instrucciones dadas por la demandante frente a los recursos entregados por ella en el marco de un encargo fiduciario.

En atención al primero de los instrumentos mencionados, es importante tener en cuenta que, dentro de las consideraciones, las partes entendieron que “(...) la vinculación conlleva a que la terminación del proyecto denominado KATAMA, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de la unidad(es) que adelante se determina(n) y el FIDEICOMISO KATAMA 44 cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A., le efectúe la transferencia de lo(s) mismo(s), en los términos y condiciones previstas en el presente documento.” Como consecuencia de lo anterior, la cláusula segunda del contrato precisa que “[c]onstituye el objeto del presente Contrato, que LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KATAMA 144, administre los recursos que entregue EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA a LA FIDUCIARIA con el fin de que sean aplicados a la construcción del proyecto inmobiliario KATANA, que se encuentra a cargo de EL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR. (...) El presente Documento de vinculación no constituye promesa de compraventa”:

En este punto, se hace palmario precisamente concluir que no existe un contrato de promesa de compraventa, como lo anunció el demandante en la demanda. Dilucidado lo anterior, es necesario entonces, como segundo punto, revisar si existió incumplimiento por parte de mi poderdante en relación con los contratos, a saber:

- **Contrato proyecto Katama 144, apartamento 201, garaje 1, depósito 2 de la calle 144 No. 18-35 de Bogotá, matrículas 50N-20799747, 50N-20799808 y 50N-20799781:** Habiéndose cumplido las condiciones contractuales pactadas por las partes, mediante Escritura Pública N° 801 de 19 de mayo de 2017 otorgada ante la Notaría 20 de Bogotá, D.C., el **FIDEICOMISO KATAMA 144** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en su calidad de tradente y propietario fiduciario transfirió a título de beneficio de área a favor de la demandante el derecho sobre los inmuebles identificados en el enunciado.

Es claro que las relaciones jurídicas celebradas entre mi poderdante y la señora Ramos Zerrate, quien funge como demandante en el presente asunto, surtieron los efectos deseados por las partes y la prueba de ello es la existencia de la respectiva escritura pública mediante la cual se transfiere el dominio.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

- **Contrato proyecto katama 144 apartamento 505, garaje 15 y 19 y depósito 1 de la Calle 144 No. 18 - 35 de Bogotá, matrícula 50N-20799776:** Es necesario tener en cuenta que, para efectos de las relaciones jurídicas existentes entre mi poderdante y la demandante, la transferencia de los beneficios de área es realizada por el **FIDEICOMISO KATAMA 144** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, previa instrucción del fideicomitente. En este punto, mi representada no recibió instrucción alguna en tal sentido y, por lo tanto, no se dio la transferencia.

Frente a este punto, es pertinente traer a colación la comunicación del 8 de agosto de 2018 expedida por COINSA CONSTRUCTORA S.A.S, identificada como “Respuesta al radicado N° 2-2018-26143”, mediante el cual se le informa a la Secretaría Distrital del Habitat, como entidad que ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas respecto de las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la Jurisdicción del Distrito Capital.

Dentro del mencionado documento, se anuncia que “(...) *el incumplimiento surgió por parte de la señora MARIA CAMILA RAMOS ZERRATE quien no pagó las cuotas a las que se había comprometido, incumpliendo en más de dos de las mismas y a la que se le informó en su debida oportunidad la ejecución los descuentos.*” Así mismo, con fecha de 12 de abril de 2018, el Constructor informó a la Fiduciaria Central S.A., informó que “COINSA CONSTRUCTORA S.A.S. *aceptó el desistimiento de la negociación efectuada el 06 de abril de 2016, con el fin de adquirir el inmueble con nomenclatura 505, garaje 15 y 19 del Edificio Katama*”.

Por lo tanto, necesariamente debe tenerse que mi poderdante no ha incumplido ningún tipo de obligación en sus relaciones jurídicas con la parte actora.

5.3. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA ANUNCIADO EN LA PRETENSIÓN SEGUNDA Y DE CUALQUIER OTRA RELACIÓN JURÍDICA EXISTENTE EN RELACIÓN CON EL APARTAMENTO 505, GARAJES 15 Y 19 Y DEPÓSITO 1.

El artículo 1502 y el artículo 1602 del Código Civil disponen, respectivamente, los requisitos de la existencia de los contratos y los efectos de los mismos. En primer lugar, el artículo 1502 dispone que

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

“[p]ara que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz, 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio, 3) que recaiga sobre un objeto lícito, y 4) que tenga una causa lícita”. Por su parte, en segundo lugar, el artículo 1602 precisa que “[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

En el presente caso, en relación con la pretensión segunda, debe establecerse dos (2) situaciones en relación de esta pretensión, a saber:

- **INEXISTENCIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CUYO OBJETO HAYA SIDO APARTAMENTO 505, GARAJES 15 Y 19 Y DEPÓSITO 1.**

Como se precisó anteriormente, nunca existió un contrato de compraventa sobre el apartamento 505, garajes 15 y 19 y depósito 1 en el cual haya participado mi poderdante. Es necesario tener en cuenta que, de conformidad con las relaciones jurídicas existentes previamente identificadas, los contratos existentes fueron el encargo fiduciario y la vinculación como beneficiario de área. Si bien la finalidad es obtener la propiedad de un bien inmueble, no puede considerarse como un contrato de compraventa. Al no existir un contrato de compraventa, mal puede pretender la parte demandante declarar la resolución de un contrato que nunca surgió a la vida jurídica.

- **INEXISTENCIA DE CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA CUYO OBJETO HAYA SIDO APARTAMENTO 505, GARAJES 15 Y 19 Y DEPÓSITO 1.**

En segundo lugar, si bien es cierto que existieron un encargo fiduciario y la existencia de una vinculación de beneficiario de área, conforme se demuestra con los anexos de la demanda, es necesario precisar que, conforme el artículo 1602 del Código Civil, las partes decidieron dar por terminada cualquier relación jurídica sobre el inmueble mencionado.

El artículo 1602 del Código Civil precisa que *[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”. Conforme lo expuesto, y de acuerdo con lo informado por la sociedad COINSA CONSTRUCTORA S.A.S. a través de radicado RB020186 de 19 de abril de 2018, informó a Fiduciaria Central S.A., en relación con el apartamento 505, que:

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

“1. COINSA CONSTRUCTORA SAS aceptó el desistimiento de la negociación efectuada el 06 de abril de 2016, con el fin de adquirir el inmueble con nomenclatura 505, Garaje 15 y 19 del Edificio Katama.”

Por lo tanto, las relaciones jurídicas mencionadas pierden razón de ser al momento del desistimiento de la negociación y, en gracia de discusión, si se llegare a comprobar que aún se encuentran vigentes, del texto de los documentos mediante los cuales se instrumentalizan estas relaciones jurídicas se desprende que mi poderdante ha cumplido con cabalidad sus obligaciones y la parte demandante no ha demostrado el incumplimiento alegado.

5.4. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN EN CABEZA DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO KATAMA 144 ALEGADA EN LA PRETENSIÓN TERCERA, EN RELACIÓN CON EL APARTAMENTO 201.

El artículo 1602 del Código Civil precisa que *“[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes (...)”*. Dentro del documento denominado “Vinculación de beneficiario de área” celebrado entre la aquí demandante, el fideicomitente y mi poderdante, se pactó lo siguiente:

“EL FIDEICOMITENTE garantiza que las unidades cuyo dominio se transferirá a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA estarán, al momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio (...). EL FIDEICOMITENTE se obliga a liberar el mencionado gravamen en la escritura de transferencia que dé cumplimiento al presente Documento de Vinculación, respecto del bien inmueble objeto del mismo. En todo caso, EL FIDEICOMITENTE se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.”

Conforme lo expuesto, la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como administradora y vocera del FIDEICOMISO KATAMA 144, no era responsable contractual del levantamiento de ningún tipo de gravamen. Por lo tanto, la pretensión planteada endilga un incumplimiento a una obligación inexistente en cabeza de mi poderdante y, es claro que debería ser rechazada por tal razón.

Aunado a lo anterior, es necesario tener presente que, con base a este supuesto incumplimiento, expone la parte actora que se ha generado un perjuicio económico por la supuesta imposibilidad de vender el bien por encontrarse vigente la hipoteca de mayor extensión aún vigente. En este punto,

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

se debe tener en cuenta que un bien hipotecado no sale del comercio y, por lo tanto, es totalmente posible su enajenación.

5.5. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO APARTAMENTO 505, GARAJE 15 Y 19, Y DEPÓSITO 1.

En atención a lo expuesto en la excepción presentada en el numeral 5.3, es claro que mi poderdante cumplió a cabalidad el contrato mediante el cual adquiere obligaciones. Es así que, en este punto, la parte demandante solo se limita a establecer que el incumplimiento se dio por la disposición unilateral del apartamento, por hacer imposible el pago por parte de la demandante, por el cambio de parqueaderos de manera unilateral y por haber dado instrucción errada de suspender cualquier trámite de crédito ante la dación en pago del apartamento a Davivienda, sin que haya establecido las actuaciones de la FIDUCIARIA CENTRAL S.A., como administradora y vocera del FIDEICOMISO KATAMA 144, y faltando a su carga de probar, en consonancia con los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del proceso.

La Superintendencia Financiera de Colombia estableció, en el numeral 1.1 del título II de la Parte II de la Circular Externa N° 029 de 2014 -Circular Básica Jurídica-, que “[l]os negocios fiduciarios son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. Incluye la fiducia mercantil y los encargos fiduciarios (...)”. Para efectos de conocer la diferencia entre fiducia y encargo, el mismo numeral precisa que “[c]uando hay transferencia de la propiedad de los bienes se está ante la denominada fiducia mercantil regulada en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio. **Si no hay transferencia de la propiedad se está ante un encargo fiduciario y aplican a éstos las disposiciones que regulan el contrato de fiducia mercantil y, subsidiariamente, las disposiciones del Código de Comercio en relación con el contrato de mandato en los términos señalados en el numeral 1 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero**”.

Como consecuencia de lo anterior, la parte demandante y mi poderdante celebraron el encargo fiduciario N° 1002054206 instrumentalizado mediante el documento de vinculación de beneficiario de área, así como aquella, la parte demandante, le da una serie de instrucciones a mi ahijada procesal en el documento denominado “Instrucciones para el manejo de recursos en el FONDO

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL que administra FIDUCIARIA CENTRAL S.A., ENCARGO No. 1002054206”.

A partir de los documentos citados, es necesario tener presente varios aspectos, a saber:

- Contrario a lo expresado en los hechos por la parte demandante, NO hay un contrato de promesa de compraventa. Prueba de ello es la manifestación contenida en el párrafo de la cláusula segunda del documento de vinculación.
- La relación jurídica existente es un encargo fiduciario debido al objeto del documento contentivo del mismo el cual indica lo siguiente: “[c]onstituye el objeto del presente Contrato, que LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KATAMA 144 administre los recursos, que entregará EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a LA FIDUCIARIA, con el fin de que sean aplicados a la construcción del proyecto inmobiliario KATAMA que se encuentra a cargo de EL FIDEICOMITENTE-CONSTRUCTOR”.
- Adicionalmente a lo expuesto hasta aquí, necesario es precisar que, en atención a lo dicho en el texto del documento mediante el cual se instrumentaliza el encargo fiduciario, la aquí demandante, como beneficiaria de área, declaró que “(...) conoce y acepta que la realización de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE, que LA FIDUCIARIA no tiene injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento que surgen para el FIDEICOMITENTE en virtud de la presente vinculación”, conforme la cláusula novena del mencionado contrato.
- En punto final, la transferencia efectiva del bien inmueble detallado en la cláusula séptima del contrato NO es responsabilidad de mi poderdante. Para efectos de afirmar lo anterior es necesario traer al análisis fáctico y jurídico lo dispuesto en el párrafo primero de la cláusula décima tercera del contrato que reza así: “EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera EL PROYECTO. **EL FIDEICOMITENTE se obliga a liberar el mencionado gravamen en la escritura de transferencia que dé cumplimiento al presente**

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

Documento de Vinculación, respecto del bien inmueble objeto del mismo. En todo caso EL FIDEICOMITENTE se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley”.

En este punto, debe concluirse que el saneamiento del bien inmueble es obligación del fideicomitente y de ninguna forma de mi poderdante. Por tal razón, y con conocimiento de lo mencionado por parte de la demandante, mal puede endilgarse un incumplimiento contractual de algún tipo de encargo fiduciario a mi ahijada procesal teniendo en cuenta lo dicho con anterioridad.

5.6. FALTA DE RELACIÓN DE CAUSALIDAD ENTRE EL SUPUESTO INCUMPLIMIENTO DE MI PODERDANTE Y EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR LA PARTE DEMANDANTE FRENTE AL APARTAMENTO 505.

Conforme lo establecido en el documento de vinculación de beneficiario de área, la parte demandante “(...) se obliga en la misma proporción a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señalados en el ANEXO NÚMERO UNO (1) de este Documento de Vinculación, mediante consignación en la cuenta antes mencionada, obligándose éste a remitir a FIDEICOMITENTE en sus oficinas, el correspondiente comprobante de consignación (...)”. De conformidad con el anexo anunciado, la parte demandante debía realizar pagos en los siguientes términos:

FECHA DEL PAGO	VALOR A PAGAR
16/03/2016	COP \$5.000.000
06/04/2016	COP \$137.000.000
30/06/2016	COP \$200.000.000
30/12/2016	COP \$120.000.000

A pesar de las obligaciones claras adquiridas por la parte demandante, en el hecho cuarto de la demanda, lo cual se solicita se tome como confesión, se admite que “(...) no ha podido vender o hipotecar el apartamento lo cual fue el motivo de demorar el pago del compromiso del otro apartamento (...)”. Es claro que no existe una relación de causalidad entre uno y otro hecho. La obligación de la parte demandante en ninguna forma estaba sujeta a condición relacionada con la posibilidad de venta o hipoteca de un inmueble.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

Por tal motivo, se solicita a su señoría que se desestime cualquier pretensión relacionada con el incumplimiento, resolución y condena de indemnización a mi poderdante en la medida que, además de lo expuesto en la excepción anterior, es claro que no hubo incumplimiento en lo relacionado con este apartamento por parte de mi ahijada procesal, así como tampoco, entonces, hay lugar a una resolución del contrato y, mucho menos puede considerarse la condena en indemnización de perjuicios.

5.7. ACTUACIONES CONTRADICTORIAS POR LA PARTE DEMANDANTE AFECTANDO EL PRINCIPIO DE BUENA FE QUE RIGE LAS RELACIONES JURÍDICAS.

El artículo 871 del Código de Comercio establece que “[l]os contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe (...)”. A partir del mencionado, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de la Sala de Casación Civil, fecha del 9 de agosto de 2007, e identificada con el expediente N° 000254.01, estableció que **“[a]parece, entonces, que asumir posiciones diversas y contradictorias respecto de los mismos aspectos fácticos y los mismos intereses económicos, puede constituir, y suele serlo, un acto contrario a los fundamentos de la buena fe y a la coherencia jurídica exigida a cualquier contratante.”** (Subrayas y negrilla por fuera de texto).

Bajo la premisa anteriormente señalada, es claro que la parte demandante actúa atentando el principio de buena fe en las relaciones contractuales por una clara contradicción entre sus manifestaciones en la demanda y la conciliación a la cual se llegó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades, así como sus actuaciones previas al conflicto, así:

- + En el acta de conciliación, la parte demandante decidió renunciar a seguir en la relación jurídica tendiente a adquirir el apartamento 505 y renunció a cualquier saldo a su favor que existiere del dinero abonado para la adquisición del mismo.
- + Dichas renunciaciones fueron espontáneas, voluntarias y libres, por lo tanto, son válidas.
- + Adicionalmente, conforme lo informó COINSA CONSTRUCTORA S.A.S., la parte demandante había desistido realizar el negocio. Prueba de lo anterior es la comunicación

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

aportada por la parte actora identificada a través de radicado RB020186 de 19 de abril de 2018, informó a Fiduciaria Central S.A.

- + Por lo tanto, resultaría una posición contradictoria haber renunciado, haber desistido y ahora proponer demanda con base en los mismos hechos.

Lo anterior nos lleva necesariamente a afirmar que la parte demandante no ha actuado con buena fe en este asunto.

5.8. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

El artículo 206 del Código General del Proceso indica que “[q]uien pretende el reconocimiento de una indemnización (...) deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda (...) discriminando cada uno de sus conceptos.”

Dentro de la demanda, la parte actora dispuso el juramento estimatorio en quinientos veintiún millones de pesos (COP \$521.000.000), basado en el valor total de las pretensiones.

A pesar de presentar un juramento estimatorio en relación con sus pretensiones de orden condenatorio, la parte demandante no especifica las razones por las cuales llega a tales sumas. Frente al daño moral o inmaterial, la parte demandante únicamente se limita a establecer, sin ningún tipo de prueba, al menos sumaria, de la aflicción personal que le produjo los supuestos incumplimientos señalados en la demanda. Así mismo, en cuanto a los perjuicios materiales, los mismos se encuentran por fuera de cualquier tipo de proporción o razonabilidad. Frente a estos perjuicios, es la parte demandante quien tiene la carga de la prueba de, al menos, probar su existencia y su cuantía. Razonadamente se objeta el juramento estimatorio presentado en la demanda por las siguientes razones:

- Respecto a la pretensión sexta:
 - Solicita el reconocimiento de daño moral sin siquiera demostrar sumariamente la afectación interna a la parte demandante pues bien sabido es, a nivel doctrinal, que son escasos los eventos en los cuales relaciones jurídicas contractuales generan este tipo de daños.

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

- Solicita daños materiales por una cláusula penal que no surgió puesto que, mediante conciliación, se recondujo el contrato relacionado con el apartamento 201. En cuanto a la cláusula penal respecto al apartamento 505, igualmente hubo reconducción del mismo.
- Solicita daño emergente y lucro cesante sin probar siquiera la existencia de los mismos puesto que, como parte peticionaria de los mismos, a la luz del artículo 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, la carga de la prueba radica en ellos, teniendo en cuenta que no solo basta afirmar la existencia sino probar la misma.

6. PRUEBAS

Respetuosamente, solicitamos señor Juez las siguientes pruebas:

- **INTERROGATORIO DE PARTE.**

Sírvase señor Juez citar a los demandantes para absolver interrogatorio de parte que se formulará en sobre cerrado o verbalmente sobre los hechos de la demanda.

- **DOCUMENTALES.**

Sírvase señor Juez tomar como prueba la certificación expedida por el representante legal de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. donde da cuenta de la existencia del fideicomiso Katama 144 y acta de conciliación celebrada ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades. (Aportada con la contestación de la demanda original).

Así mismo, sírvase señor juez tener como pruebas las allegadas al proceso por COINSA CONSTRUCTORA S.A.S.

7. NOTIFICACIONES

Mi representado recibirá notificaciones en la AV El Dorado No. 69 A 51, Torre B, Piso 3 o al email: fiduciaria@fiducentral.com

ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

ABOGADO

El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 50 A # 122 - 31 de Bogotá, D.C. y/o en la secretaria de su despacho. Igualmente me podrán notificar por correo electrónico al e-mail: apadillatamara@gmail.com.

Atentamente,



ANTONIO FRANCISCO PADILLA TÁMARA

C.C. N° 1.018.427.122 de Bogotá, D.C.

T.P. N° 210.245 del C. S. de la J.

Correo electrónico de notificaciones inscrito ante el Registro Nacional de Abogados:
apadillatamara@gmail.com.

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 30 de noviembre de 2021

TRASLADO No. 018/T-018

PROCESO No. 11001310302520190053200 (C. No. 3)

Artículo: 370

Código: Código General del Proceso

Inicia: 01 de diciembre de 2021

Vence: 07 de diciembre de 2021

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretaria