

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, 27 de octubre de 2023.

SECRETARIA TRASLADO No. 27

Radicación: 760013103003-2022-00168-00

Proceso: Verbal Responsabilidad Civil Contractual

Demandantes: Shirley Martínez Canizales y Adriana Stella Arango Bustamante

Demandados: Constructora Alpes S.A., Fiduciaria Popular S.A. y Fiduciaria Popular S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Inmobiliaria Entre Brisas De Chipichape.

De las excepciones de mérito impetradas por el allegada por el representante para asuntos judiciales de la Constructora Alpes S.A., quien obra igualmente en calidad de apoderado especial de la Fiduciaria Popular S.A. y Fiduciaria Popular S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Inmobiliario Entre Brisas De Chipichape¹, se corre traslado a la parte demandante, respectivamente, por el término de **CINCO (5) DÍAS**. Art. 370 del Código General del Proceso.

De conformidad con el Art. 110 del C. G. del P., se fija en lista de TRASLADO No. 27 de hoy 27 de octubre de 2023 a las 8:00 A.M.

El Secretario,

ANDRES DAVID BOUZAS PEREZ

¹ Carpeta 01, Archivo 096 del expediente digital

Señores:
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL

RADICACION: 2022-168-00

DEMANDANTE: ADRIANA STELLA ARANGO BUSTAMANTE Y OTROS

DEMANDADO: CONSTRUCTORA ALPES S.A., FIDUCIARIA POPULAR S.A., y
FIDUCIARIA POPULAR S.A. en calidad de vocera y administradora del
PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO ENTRE BRISAS DE
CHIPICHAPE.

ASUNTO: CONTESTACION REFORMA DE LA DEMANDA

OSCAR ANDRES VERGARA CAICEDO, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.842.072 de Jamundí (V), abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 168.411 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de Representante para asuntos judiciales de CONSTRUCTORA ALPES S.A., e igualmente en calidad de apoderado especial de FIDUCIARIA POPULAR S.A., y FIDUCIARIA POPULAR como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO INMOBILIARIO ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, por el presente escrito procedo a contestar la reforma de la demanda, en los siguientes términos:.

ANTECEDENTES COMUNES A TODOS LOS HECHOS

Desde el mes de marzo del año 2020 y hasta la fecha, toda la actividad productiva de CONSTRUCTORA ALPES S.A. viene afrontando una crisis financiera desencadenada desde el año 2019 por la convergencia diversas situaciones de fuerza mayor, caso fortuito, factores externos como la depresión económica nacional, la precarización de la clase media, deterioro de las condiciones de empleo, dificultades de los clientes para acceder a créditos hipotecarios, entre otros factores que hicieron posponer decisiones de compra de vivienda, lo que se tradujo como una baja rotación en los productos ofertados y el desaceleramiento del sector de la construcción.

A estas dificultades se sumaron diversos factores en un breve periodo de tiempo, lesionando con mayor severidad la estructura financiera de la empresa y menoscabando la capacidad para reponerse de las mismas. A pesar de estas dificultades, CONSTRUCTORA ALPES S.A., ha salido adelante en situaciones complejas, caracterizándose por el cumplimiento de todas sus obligaciones en modo general, y particularmente con sus clientes, pero lamentablemente la Constructora ha sido especialmente vulnerable a los efectos sociales y económicos de la pandemia del COVID-19 que a partir de marzo de 2020 empeoró en grado sumo las dificultades que ya se estaban afrontando, a tal punto que no se ha podido reactivar la actividad productiva debido a que durante el aislamiento estricto decretado por el Gobierno Nacional se continuaron generando los principales costos fijos de la operación, a la par que los clientes suspendieron el pago de sus obligaciones o el desembolso de sus créditos hipotecarios, perdiendo la capacidad de generar nuevos ingresos en el momento en que los aportes de los compradores habían sido invertidos en los respectivos proyectos, por lo que el flujo de caja disponible fue insuficiente para afrontar el embate de la crisis, y posteriormente poner en marcha la operación cuando el Gobierno Nacional así lo autorizó con la implementación de estrictos protocolos de bioseguridad, conllevando el incumplimiento en el pago a los diversos acreedores, quienes obtuvieron el embargo de todas las cuentas bancarias de CONSTRUCTORA ALPES y demás bienes de la sociedad, por lo que hoy en día la empresa se encuentra sumida en un estado de iliquidez.

CONSTRUCTORA ALPES S.A., no fue beneficiada con ninguna de las ayudas económicas anunciadas por el Gobierno Nacional para conservar los empleos, ni de las líneas de crédito prometidas para atenuar los efectos económicos de la crisis del Covid-19.

A esta crítica situación se le sumaron las contingencias propias del paro nacional que inició el 28 de abril del presente año y se prolongó por más de 5 meses, con consecuencias que aún persisten a la fecha, tales como inusitados incrementos en los precios de los materiales de construcción, entre otros.

En tal virtud la constructora acudió al mecanismo de salvamento empresarial establecido en el Decreto Legislativo 560 de 2020 consistente en una NEGOCIACIÓN DE EMERGENCIA entre CONSTRUCTORA ALPES S.A., y sus acreedores financieros (Bancos), y acreedores tributarios (DIAN y Municipios), el cual lamentablemente culminó sin éxito el pasado 18 de agosto de 2021, debido a que no se obtuvo el número de votos necesarios para aprobar un acuerdo de emergencia. No obstante, la constructora no declina en su propósito de obtener los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones económicas, recuperar su capacidad productiva y generadora de empleo, por lo que viene adelantando diversas gestiones que le permita superar estas graves circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito.

A LOS HECHOS:

AL HECHO 1: Es parcialmente cierto, y paso a explicar:

El 18 de enero de 2018 entre CONSTRUCTORA ALPES S.A., y FIDUCIARIA POPULAR S.A. se celebró CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE PREVENTAS, con el objeto de recaudar y administrar los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el proyecto denominado ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, hasta el cumplimiento de las condiciones establecidas en la CLÁUSULA CUARTA de dicho documento denominada CONDICIONES PARA LA LIBERACION DE LOS RECURSOS, las cuales en su conjunto constituyen el PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO, para que una vez verificado el cumplimiento de dichas condiciones o punto de equilibrio, se liberen o transfieran estos recursos para la construcción de la obra, por lo que el objeto del contrato se circunscribe a la administración de los recursos de preventas como inclusive su nombre lo indica, mas no se extiende a la construcción del proyecto como erradamente lo afirma el apoderado de la demandante en este hecho, siendo necesario que el contenido de los documentos citados en este hecho, y los que se aporten al proceso se valoren conforme el texto literal allí establecido.

La elección de este mecanismo obedeció al interés de la Constructora en brindar transparencia y confianza en la administración de los recursos destinados a la construcción del proyecto, estableciendo a tal efecto los siguientes requisitos para la transferencia de los mismos a la construcción de la obra:

“Con relación a los aspectos LEGALES:

- *Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el PROYECTO o para la respectiva etapa.*
- *Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días — de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza de EL FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del PROYECTO, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del PROYECTO, tramitado directamente por EL FIDEICOMITENTE para obtener el punto de equilibrio financiero.*
- *Allegar el estudio de títulos de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, elaborado por uno de los abogados autorizados por la Gerencia Jurídica Secretaría General de la FIDUCIARIA.*
- *Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO o de la etapa respectiva o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.*
- *Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, el FIDEICOMITENTE se encuentra a paz y salvo con la FIDUCIARIA por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas.*
- *Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio de la respectiva etapa del PROYECTO, el cumplimiento del proceso de vinculación de los OPTANTES COMPRADORES de esa etapa al Fondo de Inversión Colectiva RENTAR que administra la FIDUCIARIA, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él.*

Con relación a los aspectos TÉCNICOS:

- Presupuesto total de la etapa de PROYECTO respectiva, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Flujo de caja de la etapa del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Especificaciones detalladas de la etapa del PROYECTO.
- Planos arquitectónicos definitivos de la etapa o del PROYECTO, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Cuadro general de áreas de la etapa o del PROYECTO, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Programación de obra de la etapa del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE y el ingeniero responsable.
- Listado de precios de las UNIDADES resultantes de la respectiva etapa del PROYECTO vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE.

Con relación a los aspectos FINANCIEROS:

- Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por la FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las UNIDADES resultantes de la respectiva etapa del PROYECTO por parte de los OPTANTES COMPRADORES en virtud de haber cumplido las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas o Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria y en la(el) el presente CARTA DE INSTRUCCIONES.
- Que la etapa sobre la cual se va a decretar el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO cuente con la separación del sesenta por ciento (60%) de las UNIDADES que conforman la ETAPA, es decir:

ETAPA I	La separación de sesenta (60) UNIDADES de la ETAPA I, con sus correspondientes CARTAS DE INSTRUCCIONES debidamente suscritas. Adicionalmente cada OPTANTE COMPRADOR debe haber efectuado un aporte mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la cuota inicial de la respectiva UNIDAD.
ETAPA II	La separación de cincuenta y nueve (59) UNIDADES de la ETAPA 11, con sus correspondientes CARTAS DE INSTRUCCIONES debidamente suscritas. Adicionalmente cada OPTANTE COMPRADOR debe haber efectuado un aporte mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la cuota inicial de la respectiva UNIDAD.

- Carta de pre-aprobación del Crédito Constructor, emitida por una entidad financiera a favor del FIDEICOMITENTE, con destino a desarrollar el PROYECTO. En caso de no requerir un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE y revisor fiscal o contador público del FIDEICOMITENTE, en donde manifieste que cuenta con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO o de la etapa respectiva”.

El día 8 de noviembre de 2018 se otorgó escritura pública No. 2846 ante la Notaria Segunda de Cali, por la cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, y se transfirió a título de fiducia mercantil el inmueble con matrícula mobiliaria 370-159283 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con el objeto exclusivo de administrar por parte de la Fiduciaria, los bienes muebles e inmuebles transferidos por parte del Fideicomitente CONSTRUCTORA ALPES S.A., o por cuenta de éste, para la construcción del proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, todo lo cual consta en la referida escritura pública la cual se adjunta en fotocopia.

AL HECHO 2: Es cierto, pero irrelevante, teniendo en cuenta el desistimiento de esta demandante.

DEL HECHO 3 AL 8: Son ciertos.

AL HECHO 9: No es cierto pero irrelevante, teniendo en cuenta el desistimiento de esta demandante.

DEL HECHO 10 AL HECHO 14: No son ciertos, toda vez que los demandantes no han firmado ningún documento de vinculación contractual en relación con la fiducia inmobiliaria. Los demandantes se vincularon al contrato de encargo de preventas mediante la suscripción de la respectiva carta de instrucciones, y adicionalmente aceptaron las políticas de la fiduciaria entorno a normativa SARLAFT, lo cual, en estricto sentido, no constituye una vinculación a la fiducia inmobiliaria.

DEL HECHO 15 AL HECHO 20: No son ciertos. Se trata de una afirmación temeraria y malintencionada de la parte demandante, por cuanto los demandantes firmaron la CARTA DE INSTRUCCIONES – PROYECTO ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE ETAPA I, junto con su ANEXO I denominado CUADRO DE ENTREGAS, debidamente diligenciado con la información del valor total del inmueble y su forma de pago, discriminando el número de cuotas, valor y fecha de pago de cada una de ellas, todo ello con base en su propia capacidad financiera y disponibilidad de recursos.

DEL HECHO 21 AL HECHO 26: Son ciertos, precisando que el proyecto se encuentra temporalmente suspendido.

AL HECHO 27: Es parcialmente cierto, ya que el objeto del contrato contenido en la Escritura Publica 2846 del 8 de noviembre de 2018, se encuentra definido en la cláusula cuarta del mismo contrato, por lo que el contenido de esta cláusula deberá valorarse conforme el texto literal allí establecido.

AL HECHO 28: No es cierto, toda vez que en la carta de instrucciones suscrita por los demandantes y aportada como prueba documental con su demanda, refiere claramente que: i) El plazo para acreditar el punto de equilibrio por parte de la constructora se podía prorrogar hasta el 18 de enero de 2021 y ii) Que la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A., ha estimado como tiempo de construcción de la etapa I del proyecto aproximadamente 22 meses contados a partir del acta de inicio, por lo que es evidente que si la Constructora tenía hasta el 18 de enero de 2021 para acreditar el punto de equilibrio y proseguir a la construcción de la etapa I del proyecto, los 22 meses estimados para dicha construcción podían extenderse hasta el 18 de noviembre de 2022.

DEL HECHO 29 AL HECHO 34: Son ciertos

AL HECHO 35: Es cierto, tal como consta en el acta de inicio de fecha 18 de noviembre de 2019 que obra en el expediente.

AL HECHO 36: No es cierto, toda vez que el patrimonio autónomo no ha incumplido obligaciones frente a los demandantes, y la Constructora no ha podido finalizar la obra por las razones de fuerza mayor y caso fortuito expuestas en este escrito. Adicionalmente los demandantes incumplieron su obligación principal en relación con el cronograma de pago de las cuotas acordadas, tal como se evidencia al contrastar el plan de pagos acordado por cada uno de ellos, frente a los estados de cuenta anexos a esta contestación, ya que entre otras, cancelaron cuotas incompletas y por fuera de las fechas convenidas.

AL HECHO 37: Es cierto, agregando que algunos de los documentos que acreditan el punto de equilibrio fueron remitidos en el mes de julio de 2018

AL HECHO 38: Es parcialmente cierto, toda vez que el formato de verificación de condiciones es un formato interno de Fiduciaria Popular, el cual en efecto fue firmado por el director contable en señal de legalización del trámite interno, precisando que la totalidad de las condiciones fueron confirmadas por la Fiduciaria de forma previa a la liberación de los recursos en fecha 4 de octubre de 2019, tal y como se ha informado a los compradores a través de los diferentes informes semestrales.

AL HECHO 39: No es cierto, toda vez que la Fiduciaria cumplió todas las obligaciones contraídas en el encargo fiduciario irrevocable de administración de preventas, de cara al cumplimiento del objeto contractual establecido en la cláusula tercera de dicho encargo, verificando el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos y/o condiciones establecidas en la cláusula Cuarta del mismo contrato, tal y como consta en las pruebas documentales anexas, que acreditan el cumplimiento de estas condiciones en todos sus componentes o aspectos LEGALES, TECNICOS y FINANCIEROS.

AL HECHO 40: Es cierto.

AL HECHO 41: No es cierto. Los demandantes instruyeron a FIDUCIARIA POPULAR para liberar los recursos por ella aportados para la adquisición del apartamento, al cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa 1 de dicho proyecto, cumplimiento que fue decretado el 26 de septiembre de 2019 conforme se acredita con el documento anexo, por lo que nunca hubo extemporaneidad en la información suministrada.

AL HECHO 42: No es cierto. Las condiciones establecidas en el Encargo Fiduciario de Administración de Preventas para la etapa 1 del Proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE no son menos estrictas que las usuales o acostumbradas para este tipo de proyectos, y la sola afirmación de que “el encargo fiduciario no cumplía con las exigencias mínimas” sin indicar a que exigencias mínimas se refiere, torna completamente subjetiva y carente de sentido esta afirmación.

AL HECHO 43: El demandante en forma indebida acumula varios hechos en uno solo, contraviniendo lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 82 del C.G.P., por lo que procederé a contestar de forma independiente cada uno de ellos.

Es cierto que a la fecha la construcción ha avanzado un 11%, y que la constructora no ha entregado el apartamento ni informado la fecha para la firma de la escritura de venta, lo cual obedece estrictamente a las razones de fuerza mayor y caso fortuito aludidas en la contestación de la demanda, sin perder de vista que los demandantes incumplieron con el cronograma de pagos acordado.

No es cierto que el proyecto se encuentre abandonado, toda vez que éste se encuentra bajo la tenencia, custodia y vigilancia de CONSTRUCTORA ALPES S.A.

AL HECHO 44: No es cierto. Una vez cumplido el punto de equilibrio, los recursos fueron transferidos al FIDEICOMISO INMOBILIARIO ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, e invertidos en el desarrollo del proyecto, en cumplimiento de las estipulaciones contractuales contenidas en el encargo fiduciario de preventas y la carta de instrucciones, con lo cual se avanzó en movimiento de tierras, excavaciones, conformación de la terraza para la cimentación de la torre A, construcción de campamento, montaje de planta de concreto, armado de acero y fundición de la cimentación, entre otras actividades, pero las circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito informadas al inicio de esta contestación y su impacto directo a las principales fuentes de financiamiento del proyecto (suspensión de los desembolsos del crédito constructor y suspensión en el pago de los aportes de los compradores), determinaron la suspensión de las obras.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE OBRA
Agosto de 2020

BRISAS
EN CHIPCHAM
Conjunto residencial



Labores en la Cimentación torre A, Fundición solado de limpieza, para armado refuerzos losa de cimentación.



Labores en la Cimentación torre A, Armado refuerzos losa de cimentación.



- Excavación sobre roca zona Edificio de parqueaderos.



- Movimiento de tierra área edificio de parqueadero.

AL HECHO 45: No es cierto. La Constructora acreditó todos y cada uno de los requisitos o condiciones para cumplir con el punto de equilibrio, tal como consta en los documentos que se aportan a esta contestación y se ratifica por la parte demandante con varios de los documentos por ella aportados.

AL HECHO 46: No es cierto. No puede perderse de vista que los demandantes optaron por la compra de un inmueble futuro o un proyecto sobre planos, los cuales requieren de ciertas aprobaciones mediante licencias y permisos de construcción, entre otros requisitos o aspectos de orden legal. Estos aspectos con cierta frecuencia sufren modificaciones por cambios en normatividad urbanística, normas de sismo resistencia, normatividad de espacio público etc, motivo por el cual los optantes compradores manifestaron expresamente en la carta de instrucciones, lo siguiente:

“Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) los cambios la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A., pueda realizar en EL PROYECTO ya sea en el número de unidades, áreas, características, especificaciones, sin que estos cambios impliquen modificación en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES. En el evento en que los cambios tengan incidencia en las(s) UNIDAD(ES) a la que se me (nos) encuentro (encontramos) vinculado, dicha modificación deberá ser notificada por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA y a todos LOS OPTANTES COMPRADORES que a la fecha se encuentren vinculados, tan pronto tenga conocimiento de los cambios y previa modificación del contrato de encargo fiduciario”.

Razón por la cual la modificación en un piso de altura por cambio normativo, había sido autorizada previamente por los demandantes, por lo que no se hizo de manera unilateral, precisando que dicha modificación no tuvo incidencia en las unidades a las que se encuentran vinculados los demandantes.

AL HECHO 47: No es cierto, toda vez que la Fiduciaria cumplió todas las obligaciones contraídas en el encargo fiduciario irrevocable de administración de preventas, de cara al cumplimiento del objeto contractual establecido en la cláusula tercera de dicho encargo. La Constructora tenía solvencia a tal punto que el 17 de diciembre de 2018 le fue aprobado un crédito constructor de \$29.000.000.000.00 por parte del banco ITAÚ, para el desarrollo del proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, y adicionalmente se obtuvo la separación de más de 60 unidades de la primera etapa con sus correspondientes cartas de instrucciones debidamente suscritas, y cada optante comprador había efectuado el aporte mínimo del 5% del valor de la cuota inicial de la respectiva unidad, por lo que el proyecto gozaba de buena salud financiera, lo cual se vio alterado con el advenimiento de la pandemia del Covid 19, debido a que los optantes compradores dejaron de cancelar el pago de sus cuotas, y el banco se abstuvo de seguir realizando los desembolsos del crédito aprobado, circunstancias que era imposible prever al momento de concebir el proyecto.

AL HECHO 48: No es cierto que el encargo fiduciario y el contrato de fiducia tengan cláusulas abusivas, este hecho lo deben demostrar los demandantes porque esta afirmación no es indefinida y la carga de la prueba la tienen ellos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P:

*Artículo 167. Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...
Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba*

El apoderado del demandante se limita a afirmar en forma general y etérea que existen cláusulas abusivas, sin el más mínimo grado de determinación de esas supuestas cláusulas.

AL HECHO 49: No es cierto, reitero que las condiciones establecidas en el Encargo Fiduciario de Administración de Preventas para la etapa 1 del Proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE no son menos estrictas que las usuales o acostumbradas para este tipo de proyectos, y la sola afirmación de que “el encargo fiduciario no cumplía con los requisitos mínimos” sin indicar a que exigencias mínimas se refiere, torna completamente subjetiva y carente de sentido esta afirmación.

AL HECHO 50: No es cierto. Fiduciaria Popular S.A. recibió de Constructora Alpes S.A., todos y cada uno de los documentos necesarios para acreditar el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto, y realizó de forma diligente la verificación de cada uno de ellos, evaluando cada uno de los puntos establecidos contractualmente, entre ellos, los aspectos legales, técnicos y

financieros, validando que los mismos se encontraban ajustados a derecho, tal y como da cuenta el formato AF-RG-022, anexo al presente documento.

AL HECHO 51: No es cierto. Se reitera que la Fiduciaria recibió y validó todos y cada uno de los documentos que acreditan el cumplimiento del punto del punto de equilibrio, tal como se acredita en el expediente.

AL HECHO 52: No es cierto. CONSTRUCTORA ALPES S.A., acreditó dentro del plazo convenido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE PREVENTAS y en las CARTAS DE INSTRUCCIONES, todos y cada uno de los requisitos del punto de equilibrio, tal como consta en los documentos anexos. Igualmente, los recursos del proyecto fueron destinados para el desarrollo del mismo.

AL HECHO 53: No es un hecho, es la transcripción de una parte de la cláusula octava del contrato de encargo fiduciario, por lo que su contenido deberá valorarse conforme al texto literal allí establecido. Cabe resaltar que en dicha cláusula se establece claramente que la fiduciaria tiene obligaciones de medio y no de resultado.

AL HECHO 54: No es cierto. CONSTRUCTORA ALPES S.A., acreditó dentro del plazo convenido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE PREVENTAS y en las CARTAS DE INSTRUCCIONES, todos y cada uno de los requisitos del punto de equilibrio, tal como consta en los documentos anexos. Igualmente, los recursos del proyecto fueron destinados para el desarrollo del mismo.

AL HECHO 55: No es cierto. Reitero que los demandantes optaron por la compra de un inmueble futuro o un proyecto sobre planos, los cuales requieren de ciertas aprobaciones mediante licencias y permisos de construcción, entre otros requisitos o aspectos de orden legal. Estos aspectos con cierta frecuencia sufren modificaciones por cambios en normatividad urbanística, normas de sismo resistencia, normatividad de espacio público etc, motivo por el cual los optantes compradores manifestaron expresamente en la carta de instrucciones, lo siguiente:

“Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) los cambios la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A., pueda realizar en EL PROYECTO ya sea en el número de unidades, áreas, características, especificaciones, sin que estos cambios impliquen modificación en la presente CARTA DE INSTRUCCIONES. En el evento en que los cambios tengan incidencia en las(s) UNIDAD(ES) a la que se me (nos) encuentro (encontramos) vinculado, dicha modificación deberá ser notificada por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA y a todos LOS OPTANTES COMPRADORES que a la fecha se encuentren vinculados, tan pronto tenga conocimiento de los cambios y previa modificación del contrato de encargo fiduciario”.

Razón por la cual la modificación en un piso de altura por cambio normativo, había sido autorizada previamente por los demandantes, por lo que no se hizo de manera unilateral, precisando que dicha modificación no tuvo incidencia en las unidades a las que se encuentran vinculados los demandantes.

AL HECHO 56: No es cierto, teniendo en cuenta lo indicado al responder el hecho anterior.

AL HECHO 57: No es cierto, toda vez que el banco financiador del proyecto, BANCO ITAÚ, no solo aprobó el crédito constructor, sino que incluso realizó desembolsos de dicho crédito, tal como consta en el certificado contable anexo.

AL HECHO 58: No es cierto, toda vez que el banco financiador del proyecto, BANCO ITAÚ, no solo aprobó el crédito constructor, sino que incluso realizó desembolsos de dicho crédito, tal como consta en el certificado contable anexo.

AL HECHO 59: No es cierto, se trata de una apreciación subjetiva del libelista, siendo necesario reiterar que el banco ITAÚ aprobó el crédito constructor, y realizó desembolsos del mismo.

AL HECHO 60:: No es cierto, se trata de un intento desesperado del demandante de hacer inducir en error al despacho, toda vez que el texto literal de la cláusula no ofrece

confusiones, y señala con total precisión que la titularidad jurídica del inmueble destinado al desarrollo del proyecto debía estar en cabeza del FIDEICOMITENTE o del patrimonio autónomo que se constituya para el desarrollo del proyecto, es decir que el requisito se cumplía con alguna de las dos alternativas señaladas en esta cláusula.

AL HECHO 61: No es cierto, toda vez que la Fiduciaria cumplió todas las obligaciones contraídas en el encargo fiduciario irrevocable de administración de preventas, de cara al cumplimiento del objeto contractual establecido en la cláusula tercera de dicho encargo. La Constructora tenía solvencia a tal punto que el 17 de diciembre de 2018 le fue aprobado un crédito constructor de \$29.000.000.000.00 por parte del banco ITAÚ, para el desarrollo del proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, y adicionalmente se obtuvo la separación de más de 60 unidades de la primera etapa con sus correspondientes cartas de instrucciones debidamente suscritas, y cada optante comprador había efectuado el aporte mínimo del 5% del valor de la cuota inicial de la respectiva unidad, por lo que el proyecto gozaba de buena salud financiera, lo cual se vio alterado con el advenimiento de la pandemia del Covid 19, debido a que los optantes compradores dejaron de cancelar el pago de sus cuotas, y el banco se abstuvo de seguir realizando los desembolsos del crédito aprobado

AL HECHO 62: No es cierto, teniendo en cuenta que la Fiduciaria nunca tuvo a su cargo la ejecución del proyecto. De otra parte, la Constructora contaba con la suficiente liquidez para ejecutar por su cuenta y riesgo el proyecto, el cual además había cumplido con punto de equilibrio financiero y contaba con crédito constructor, conforme se ha reiterado a lo largo de este escrito.

AL HECHO 63: Es cierto.

AL HECHO 64: No es cierto, en razón a que el punto de equilibrio también se cumplió en el aspecto técnico, dentro del término establecido en el Encargo Fiduciario de Preventas y en la Carta de Instrucciones.

AL HECHO 65: No es cierto. El 06 de septiembre de 2019 el Subsecretario de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda del Municipio de Cali solicitó ajustar o corregir información de documentación radicada previamente, no allegar nuevos documentos.

AL HECHO 66: Es parcialmente cierto, toda vez que la Constructora si solicitó prorroga o ampliación del plazo para atender a la solicitud de ajuste o corrección de información, mas no para obtener autorización de enajenación de bienes.

AL HECHO 67: No es cierto. El 7 de octubre de 2019 la constructora presentó las correcciones solicitadas, no documentación complementaria para solicitud de enajenación de bienes.

AL HECHO 68: No es cierto. La autoridad Municipal realizó observaciones a los documentos aportados, por cierto, alejadas de los parámetros normativos del artículo 185 del Decreto 19 de 2012, norma que regula este aspecto en los siguientes términos:

ARTÍCULO 185. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El artículo 71 de la Ley 962 de 2005, quedará así:

"ARTÍCULO 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;

b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;

c. El presupuesto financiero del proyecto;

d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;

e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

PARÁGRAFO 1. *Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.*

PARÁGRAFO 2. *El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.*

PARÁGRAFO 3. *En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento."*

AL HECHO 69: No es cierto, la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda – proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, se realizó el 22 de julio de 2019, tal y como está acreditado en el expediente.

AL HECHO 70: No es cierto, nuevamente se trata de un intento desesperado del demandante por inducir en error al despacho, toda vez que el objeto contractual, así como los derechos y obligaciones de las partes en cada uno de estos documentos, son muy distintos

AL HECHO 71: No es cierto. Reitero que la fiduciaria ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales, resaltando una vez más que la construcción del proyecto es una obligación de la constructora y no de la fiduciaria.

AL HECHO 72: No es cierto. Reitero que la construcción de los apartamentos es una obligación de la constructora y no de la Fiduciaria.

AL HECHO 73: No es cierto, se trata de una conjetura del apoderado de la parte demandante, muy alejada de la realidad. Los embargos registrados en el año 2020 no guardan relación con la capacidad técnica o financiera de CONSTRUCTORA ALPES S.A., por las siguientes razones: i) El registro de una medida cautelar no es parámetro para determinar la capacidad financiera o solvencia económica de una empresa, pues si en gracia de discusión ello fuera así, ninguna empresa con antecedente de un embargo podría desarrollar su actividad económica. ii) El encargo fiduciario de preventas fue suscrito el 18 de enero de 2018, la carta de instrucciones fue suscrita por los demandantes el 11 de febrero de 2018, el crédito constructor fue aprobado el 17 de diciembre de 2018; y las medidas cautelares datan del año 2020 - a causa de la pandemia. iii) para desarrollar el proyecto se constituyó un patrimonio autónomo e independiente, separado de los bienes personales del fideicomitente y de la fiduciaria, al cual le fue transferido a título de fiducia mercantil el predio de mayor extensión destinado al desarrollo del proyecto, lo que aunado a la aprobación del crédito constructor y la separación de más de 60 unidades (apartamentos) de la etapa 1 con sus correspondientes cartas de instrucciones, configuraron el cumplimiento de requisitos del punto de equilibrio financiero.

AL HECHO 74: No es cierto, CONSTRUCTORA ALPES S.A. acudió al mecanismo de salvamento empresarial establecido en el Decreto Legislativo 560 de 2020 consistente en una NEGOCIACIÓN DE EMERGENCIA entre CONSTRUCTORA ALPES S.A., y sus acreedores financieros (Bancos), y acreedores tributarios (DIAN y Municipios), el cual lamentablemente culminó sin éxito el pasado 18 de agosto de 2021, debido a que no se obtuvo el número de votos necesarios para aprobar un acuerdo de emergencia.

AL HECHO 75: No es cierto. Reitero que la construcción o desarrollo del proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE es responsabilidad exclusiva de CONSTRUCTORA ALPES S.A., tal y como consta en el contrato de administración de preventas y en la escritura de constitución del patrimonio autónomo ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE, y las fuentes principales de financiamiento del proyecto provienen de los recursos aportados por los compradores, del crédito constructor y del aporte del terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto.

CONSTRUCTORA ALPES S.A. tiene la disponibilidad del terreno de mayor extensión destinado al desarrollo del proyecto, y al momento de decretarse el punto de equilibrio el 26 de septiembre de 2019 contaba con las condiciones financieras necesarias para su desarrollo, a tal punto que

obtuvo aprobación del crédito constructor del BANCO ITAÚ por valor de \$29.000.000.000 – previo análisis financiero por parte de esa entidad; y contaba con la separación de más de 60 unidades de vivienda de la Etapa I con sus correspondientes cartas de instrucciones suscritas, dando viabilidad a la construcción de esa etapa a partir del acta de inicio el 18 de noviembre de 2019 cuando en efecto comenzaron las adecuaciones del terreno, instalación de campamentos, movimiento de tierra entre otros, hasta el momento en que sobrevino el aislamiento estricto y obligatorio por causa de la pandemia del Covid 19 en marzo del año 2020, periodo en el que se siguieron ocasionando costos directos e indirectos del proyecto (salarios, honorarios, servicios etc), en el preciso momento en que el banco suspendió el desembolso del crédito constructor y los optantes compradores dejaron de cancelar las respectivas cuotas, impactando directamente las principales fuentes de financiación de la obra y privando del flujo de caja necesario para mantener constante la ejecución del proyecto cuando el Gobierno Nacional autorizó la reanudación de actividades de la construcción con estrictos protocolos de bioseguridad, quedando la obra suspendida cuando se agotaron los recursos recaudados en la etapa de preventas.

AL HECHO 76: No le consta a mis representadas, por tratarse de supuestos ajenos a su conocimiento y participación.

AL HECHO 77: No es cierto, la obra se encuentra temporalmente suspendida por las razones previamente expuestas, pero el proyecto se encuentra bajo la tenencia, custodia y vigilancia de CONSTRUCTORA ALPES S.A.

OPOSICIÓN A LA DEMANDA Y RAZONES DE LA DEFENSA:

Se mantienen incólumes las manifestaciones realizadas en la contestación inicial de la demanda sobre este aspecto.

EXCEPCIONES DE FONDO. -

No se proponen nuevos medios exceptivos adicionales a los ya formulados al contestar la demanda inicial.

MEDIOS DE PRUEBA:

Además de las aportadas y solicitadas al contestar la demanda inicial, comedidamente solicito se tenga como prueba documental las siguientes:

1. Licencia de construcción de la primera etapa del proyecto.
2. Certificado de tradición del inmueble en cabeza del fideicomiso ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE para el desarrollo del proyecto.
3. Estudio de títulos del inmueble del proyecto.
4. Radicación en firme de los documentos para enajenar unidades resultantes del proyecto.
5. Validación de paz y salvo del fideicomitente desarrollador del proyecto.
6. Acreditación por Revisor Fiscal sobre vinculación de optantes compradores.
7. Presupuesto de la etapa 1 del proyecto.
8. Flujo de caja.
9. Especificaciones detalladas.
10. Planos arquitectónicos aprobados por curaduría
11. Cuadro general de áreas
12. Programación de obra
13. Listado de precio de unidades.
14. Certificado expedido por el fideicomitente sobre el cumplimiento del punto de equilibrio.
15. Listado de separación de unidades
16. Carta de pre aprobación de crédito constructor.
17. Informes periódicos remitidos por la Fiduciaria a los demandantes, con sus respectivos comprobantes de envío por correo electrónico y estado de cuenta adjunto.
18. Certificado contable en relación con los desembolsos realizados por el BANCO ITAU para el desarrollo del proyecto ENTRE BRISAS DE CHIPICHAPE.
19. Estados de cuenta.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

Las indicadas al contestar la demanda inicial.

Del honorable Juez, atentamente,



OSCAR ANDRES VERGARA CAICEDO

C.C. No. 16.842.072

T.P. No. 168.411 del C. S. de la J.