

Bogotá D.C, 04 de diciembre de 2024

DESPACHO: JUZGADO 017 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
REFERENCIA: VERBAL
RADICADO: 11001310301720180000700.
DEMANDANTES: TALLER D3 S.A.S
DEMANDADOS: OPERADOR DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S
AUDIENCIA: AUDIENCIA INICIAL ART. 372 C.G.P.

**AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ARTICULO 372 DEL C.G. DEL P. DEL E (21) DEL MES DE
NOVIEMBRE DE 2024**

CONCILIACIÓN:

Pese a que la parte demandante y la parte demandada tienen animo conciliatorio, no fue posible llegar a un acuerdo por tanto la parte demandada solo ofreció la suma de \$60.000.000 y Talleres D3 solo estaría dispuesto a recibir mínimo, 215 millones de pesos. Luego, esta etapa del proceso se declara fracasada.

INTERROGATORIO DE PARTE – DEMANDANTE RL TALLERES D3.

PREGUNTA: Atendiendo los hechos de la demanda, pero también los medios exceptivos presentados tanto por el extremo demandado como por las llamadas en garantía por favor indíqueme a este despacho o hágalo un breve relato muy concreto

R: Del origen de esta demanda gracias esta demanda surge de la situación de la situación de una invitación que recibimos nosotros como empresa emergente empresa joven de arquitectura que desarrollaba diseños de proyectos arquitectónicos una invitación en la cual se nos ofrecía participar de un modelo de negocio en el cual se desarrolla un esquema básico para proyectos de conveniencia de la empresa basar que desarrollaba proyectos de esta misma índole en distintos sitios del país la oferta principalmente incluía que en la primera fase desarrollo del proyecto que es el esquema básico se presentarán a riesgo propuestas que pudieran darle una luz o una visual de espacio arquitectónico y de definición volumétrica de esos espacios por conveniencia que

previamente habían sido estudiados a nivel de factibilidad por la empresa basar la flora en caso tal de que una de esas propuestas llegara a cumplir con los requerimientos o los estándares de basar la flora se procedía a desarrollar un contrato de desarrollo de proyecto arquitectónico el cual no iba a riesgo o no estaba a riesgo dado que se constituía un contrato de consultoría de desarrollo de proyecto arquitectónico a partir de esa invitación de la cual hace parte de documento que hace parte de las pruebas nosotros presentamos alrededor de siete propuestas para siete distintos proyectos de los cuales uno de ellos es el proyecto basar la flora Cali en ese proyecto recibimos aprobación para el desarrollo de un proyecto arquitectónico y hago claridad por si no es de conocimiento de las partes un proyecto arquitectónico se desarrolla principalmente en cinco fases una correspondiente al esquema básico en donde se definen espacios y volumetría generales un proyecto de anteproyecto arquitectónico en donde se definen la funcionalidad operatividad y distribución de esos espacios arquitectónicos un proyecto arquitectónico en el cual en la siguiente fase es un proyecto arquitectónico en el cual se define estructuralmente técnicamente redes eléctricas hidrosanitarias de comunicaciones y complementarias así como la definición última del cumplimiento urbanístico y el cumplimiento de edificabilidad correspondiente al sitio en donde se va a desarrollar se va a desarrollar el proyecto para finalmente desarrollar un proyecto de construcción que es el que en última se va a convertir en el objeto físico o edificado de ese proyecto para el caso puntual de lo de basarlo flora nosotros surtimos el proceso de esquema básico a riesgo sin ninguna contraprestación económica y sobre la cual no estamos haciendo ninguna reclamación luego surtimos un contrato de consultoría de desarrollo arquitectónico con la empresa basar la flora el cual ya no es a riesgo y el cual estipulaba la remuneración de la remuneración económica bajo la figura de honorarios sobre el desarrollo de un servicio y sobre la entrega de unos productos que estaban sujetos a un porcentaje tanto de avance del proyecto como de avance documental y técnico del mismo en las primeras en las primeras en cuando se nos notificó la aprobación del de basar la flora nosotros presentamos una propuesta económica sobre la cual en su momento y sobre la promesa de participar con el participar y ser la puerta de entrada a la constructora Colpatria una entidad claramente y altamente reconocida en el país como desarrolladora de proyectos arquitectónicos edificación de distinta índole y este de distinto tamaño participamos en el proyecto y decidimos hacer esa oferta de con una reducción del 50 por ciento sobre los honorarios que legalmente tendríamos derecho a reclamar bajo el decreto 2090 de 1989 que es el que rige la el ejercicio de la profesión de la arquitectura y afines en el país esa negociación recibió aprobación por parte de ópera en donde fijamos un monto de desarrollo unos entregables y unos porcentajes de participación en de participación de remuneración conforme avanza el proyecto ese porcentaje inicial indicaba que nosotros desarrollábamos un producto y vamos a recibir una contraprestación económica del 50 por ciento en la fase de desarrollo del proyecto y la fase de ventas responsabilidad única de basar la flora y que un 50 por ciento restante iba a quedar sujeto a el posterior la posterior consecución del punto de equilibrio del proyecto sobre esa base trabajamos alrededor de seis siete meses y sobre ese compromiso establecimos nosotros siendo una empresa joven establecimos riesgos económicos y nos tuvimos que financiar a través de la banca adquiriendo créditos para poder sostener la capacidad técnica y tecnológica requerida por el proyecto durante esos siete meses exigimos y solicitamos de múltiples de varias formas a través de conversaciones telefónicas

correos reuniones presenciales con los representantes en su momento de ópera para poder formalizar ese contrato para poder darle una un respaldo más allá de la buena fe de las partes y de la palabra que existía entre los representantes legales y los representantes técnicos en su momento esa situación nos sorprendió cuando hacia enero del 2013 recibimos una un borrador de contrato en donde cambiaban las condiciones de desarrollo del proyecto de ya no recibir un 50 por ciento inicial sino de recibir un 30 por ciento sobre el desarrollo que ya veníamos ejecutando y sobre el cual se nos ha adeudado por cuanto en ese momento no habíamos recibido un solo pago por en razón a que el patrimonio autónomo sobre el cual se iba a desarrollar el proyecto no estaba constituido situación también que nosotros sobre la cual no teníamos injerencia bajo la premisa y bajo la promesa de poder continuar con el proyecto y bajo un argumento recurrente y continuo en donde eso nos indicaba Colpatria es una empresa seria Colpatria es un grupo sólido Colpatria no ha dejado de pagarle ni va a dejar de pagarle a los proveedores es un trámite burocrático normal que se dan todos los proyectos tengan paciencia tranquilos que el proyecto se va a dar vamos a pagarles y voy a hacer citación puntual de una de un apartado de la invitación sobre el cual nos dio confiabilidad para seguir en el proceso y cito textualmente el siguiente el documento ese documento está dentro del expediente correcto sí señora hace parte de la comunicación del 27 de marzo del 2017 que indica en su punto número tres de ser viable el proyecto a nivel de factibilidad arquitectónica técnica financiera jurídica y comercial procederemos a la contratación del diseño arquitectónico detallado con su oficina ese fue el paso y esa fue la frase que nos permitió a nosotros constituir bajo esas condiciones que nos habían cambiado el contrato que nos iba a garantizar que más adelante al conseguir el punto de equilibrio íbamos a obtener la remuneración por los servicios que prestamos este contrato se estableció para una duración de 450 días en su totalidad incluyendo la finalización del mismo en donde se iba a desarrollar el proyecto arquitectónico el proyecto constructivo durante los primeros 12 meses de ejecución de ese contrato de a partir durante los primeros 12 a partir de la firma del contrato recibimos la remuneración correspondiente al 30 por ciento del valor del contrato que no es equivalente al porcentaje de ejecución física y de productos que nosotros entregamos pasados esos 12 meses y durante un largo periodo en donde posterior a cumplir ese plazo de 12 meses y haber desarrollado los productos se nos solicitó de manera expresa directa y tácita por parte de ópera y de en su momento ya funcionarios de constructora Colpatria la radicación del proyecto arquitectónico aprobado y coordinado ante la curaduría urbana de Cali para obtener la licencia de construcción aspecto e hito que da fundamentación a conseguir que en ese momento se había obtenido el punto de equilibrio del proyecto por cuanto fue el argumento que mantuvieron durante todo el desarrollo para justificar la solicitud de ese producto y adicionalmente para indicar que una compañía como constructora Colpatria con toda la experiencia que tienen de desarrollo de proyectos de edificación residenciales de comerciales y y comerciales no toma la decisión de constituir requerir o pagar las expensas relacionadas con una licencia de construcción si el proyecto no ha obtenido punto de equilibrio ante esa situación nosotros optamos decidimos y accedimos a entregar los productos mediante los cuales se obtuvo la licencia de construcción otorgada por la entidad correspondiente la identidad territorial correspondiente de la ciudad de cali licencia de construcción que está entre las pruebas licencia de construcción que está en poder de la constructora Colpatria que recibieron la satisfacción y que recibió también la empresa de la

empresa ópera sin embargo pasado y cumplido ese hito extrañamente ópera y Colpatria decidieron guardar silencio durante bastante tiempo no nos volvieron a notificar no nos volvieron a solicitar productos no respondían nuestros correos no respondían nuestras comunicaciones solicitábamos modificación al contrato por cuanto el plazo de ejecución ya se había acabado ya se había culminado solicitar el pago de los productos que habíamos entregado a la fecha y sobre los cuales estamos haciendo reclamación para luego recibir respuestas en cuanto a qué operador activos ya no era el responsable del proyecto se lo cedían a profesionales de constructora colpatria profesional que no respondió profesional que luego envió comunicación indicando que ya era otra persona la responsable y así nos tuvieron durante aproximadamente entre ocho y diez meses en donde la incertidumbre para nosotros era bastante grande por cuanto no podíamos desistir del proyecto por cuanto allí teníamos en guardadas o almacenadas una gran parte por no decir la gran parte de nuestros recursos de nuestros recursos económicos y los cuales también habíamos comprometido con los créditos que mencioné al inicio del al inicio de la de la de mi presentación teníamos la confianza en todo lo que nos habían dicho durante el desarrollo del proyecto y en haber conseguido ese punto de equilibrio que en la respuesta a los hechos se ratifica y se reconoce por parte de la entidad demandada en donde indica claramente que ellos requerían al haber conseguido el punto de equilibrio requerían la licencia de construcción para que la entidad fideicomitente la fiduciaria fircolombia pudiera desembolsarle los dineros para el inicio de la construcción y eso lo reiteran en cinco de las respuestas de los hechos a los cuales estamos presentando por esta razón es que nosotros presentamos e insistimos en la demanda y solicitamos la remuneración de los productos que entregamos y que fueron recibidos a satisfacción adicionalmente encontramos sorpresa en cuanto a que posteriormente de manera muy informal ni siquiera en un documento oficial solamente a través de un correo suscrito por el señor gonzalo garcía aquí presente indicando el proyecto se suspende el proyecto no tiene punto de equilibrio lo citamos para que fijemos para que podamos resolver y me puedan comentar y poner en contexto la situación del proyecto porque la desconozco y lo cito textualmente de su correo solicitamos esa reunión nos encontramos en la zona nos reunimos en las oficinas de pix no en las de ópera en donde sostuvimos una reunión de alrededor de 45 minutos sobre la cual el señor gonzalo no quiso levantar acta en donde la posición de ellos como lo fue en todo el proyecto es nosotros ya le pagamos no le vamos a pagar nada más el proyecto se suspendió y no le vamos a pagar ustedes ya entregaron y pues no podemos hacer nada la posición recurrente de ópera y de colpatria durante todo el proceso era la misma el modo en el que operaban es solicitaban productos solicitaban entregables cuando nosotros presentábamos la valoración económica de esos ejercicios se hacían si tranquilos se les va a pagar sigamos trabajando sigamos trabajando porque estamos trabajando para una empresa sería trabajen trabajen que esto es simplemente su carta de entrada de su carta de presentación para constructora colpatria cuando llegaba a un punto en donde económicamente nosotros no podíamos sostener más la operación e indicamos de manera tácita ópera que no podíamos continuar con el proyecto ellos decían bueno cuál es la propuesta de ustedes cuánto vale su trabajo en la primera situación indicamos que unos adicionales costaban alrededor de 38 millones de pesos por el esfuerzo de modificaciones adicionales adicionales y extra contractuales al origen a la origen inicial del contrato la respuesta de ellos fue tengo 25 millones de pesos masiva no les doy más lo aceptan o pierden o

no les vamos a dar nada igual a la posición que presentan en la conciliación en la conciliación misma situación que pasó en el momento en cual en cuando el señor gonzalo garcía representante en su momento de ópera indicó que quería saber el estado del proyecto final el estado de pagos en donde nosotros presentamos una liquidación indicando lo que habíamos entregado su respuesta fue ustedes estaban a riesgo en el proyecto se les pagó el 30 por ciento no les vamos a pagar más la oferta de 50 millones de pesos que menciona es la primera vez que la escucho el ánimo conciliatorio de ópera y de colpatria siempre ha sido es el dinero que tengo y si le sirve bien recíballo si no vea qué hace los hechos que se han presentado ante la demanda tanto documentales como testimoniales a través de correos y a través de documentos que se presentaron no han sido negados y han sido conformados han sido confirmados por colpatria y por por ópera y por sus representantes por último una situación que nos llevó también a reclamar y a solicitar y a presentar esta demanda es que en un periodo en un lapso de no menos de 15 días alrededor de un mes el proyecto basar la flora que del cual habíamos recibido notificación de que había sido cancelado y suspendido mantenía en el terreno en el lote ubicado en la calle 58 con carrera sexta de la ciudad de cali mantenía la licencia la notificación de licencia de construcción a vecinos y luego en la página de constructora colpatria se estaba comercializando el proyecto la flora 58 6 58 6 como un proyecto comercial y desarrollo para esa zona manteniendo características volumétricas y espaciales y estéticas muy similares a las que presentamos nosotros como proyecto sucede y es bastante curioso bastante para nosotros fue una sorpresa entender que un proyecto que duramos desarrollando aproximadamente 18 meses que se cayó a la vuelta de dos meses ya tuviera un reemplazo y hubiera sido desarrollado de manera de manera mágica y que la respuesta de colpatria es un proyecto nuevo es un proyecto nuevo es un proyecto que nosotros hemos decidido desarrollar así en el ejercicio en el ejercicio normal de cualquier proyecto en arquitectura el desarrollo de un proyecto de edificación surte varias fases además de las de desarrollo arquitectónico que mencioné que corresponden a un estudio normativo un estudio de viabilidad en donde el promotor del proyecto hace un análisis de si ese lote cumple o ese predio cumple con las necesidades que quiere desarrollar con el dinero que quiere invertir y con la utilidad que quiere recibir antes de eso no se traza una sola línea y eso sucede en todos los proyectos colpatria sabía y ópera sabía lo que podía hacer y tiene clara conciencia técnica y como lo mencioné en el comunicado que nos enviaron como invitación clara conciencia técnica jurídica financiera urbanística y normativa de lo que podía hacer ahí y gracias a ese a esa información a ese estudio que estaba en sus manos fue que nosotros desarrollamos el proyecto y un proyecto nuevo no se desarrolla de la noche a la mañana si bien o estaban en paralelo desarrollando el proyecto y nunca nos notificaron y nos mantuvieron a la expectativa invirtiendo recursos manteniendo una incertidumbre económica en incertidumbre técnica que no nos permitía tampoco recibir otros proyectos por cuanto estábamos 100% de disponibilidad de ese proyecto o sencillamente han tomado la base que construimos para poder desarrollar el siguiente proyecto las evidencias están entregadas las pruebas están entregadas los relatos hay aproximadamente 285 correos que se transcribe que se compartieron entre las partes se desarrollaron alrededor de 261 documentos que sufrieron distintas variaciones y sobre los cuales a ninguna en ningún momento hubo un reparo o una notificación de de no recibido a satisfacción por parte de opera constructora colpatria como en su momento no lo mencionó el ingeniero el señor

gonzalo garcía indicando que su negativo a pagarnos es porque los productos nunca se entregaron a satisfacción porque nunca se consiguieron y nunca se cumplieron las expectativas por ellos planteados situación que nunca se notificó situación que nunca se mencionó y que de ser así no hubiera sido necesario esperar alrededor de 18 meses para indicar que el producto no era conforme tenemos correos en donde la notificación del equipo de ventas de ópera siempre era positiva siempre era indicando vamos muy bien el proyecto se está vendiendo estamos cercanos estamos muy cercanos a conseguir el punto de equilibrio este proyecto no se cae y eso fue lo que nos mantuvo a nosotros expectantes y manteniendo un equipo de trabajo colaborativo siempre atento a responder las necesidades que la ópera nos planteó adicionalmente a nosotros nos contrataron para desarrollar un proyecto comercial y de oficinas sobre el desarrollo y producto de las decisiones que tomaba ópera nos solicitaron adicionalmente nos solicitaron y sin remuneración desarrollar nuevas protestas nuevas propuestas para el hotel para en vez de ubicar oficinas ubicar un hotel para distintas franquicias del mercado nos solicitaron también evaluar la situación de migrar las oficinas de la sucursal o la sede o capítulo de cali de colpatria migrarlo para este torre esfuerzos que nos solicitaban sobre la base y sobre el argumento de si no lo hacen el proyecto se cae si no accedemos a conseguir este cliente importante como es melía o como es ibis o como es holiday o como es la misma colpatria el proyecto se cae necesitamos de su esfuerzo necesitamos de su apoyo así lo hicimos y no recibimos la retribución necesaria ni la retribución justa no estamos pidiendo nada que no hayamos entregado no estamos pidiendo nada por fuera de lo que no hayamos ejercido y estamos únicamente solicitando y estamos únicamente exigiendo el pago de todos aquellos productos que entregamos no estamos actualizando ni estamos solicitando ni requiriendo nada que no hayamos entregado de nada sobre lo cual no tengamos evidencia y tengamos soporte de un esfuerzo que por nosotros se desarrolló para nosotros como oficina emergente en la experiencia de trabajo con ópera y con colpatria fue devastadora veníamos siendo una empresa de arquitectura que venía ganando reconocimiento tanto en el mercado del diseño arquitectónico como en el mercado de a nivel de diseño institucional y al nivel de diseño comercial el golpe económico que nos surtió en la negativa de parte de ópera y de colpatria hizo que la empresa no pudiera conseguir no pudiera seguir su operación como lo estaba manteniendo nosotros además de ser una empresa emergente de ser una empresa joven estábamos ofreciendo el primer empleo a distintos jóvenes egresados de la universidad nacional y dándoles la oportunidad de participar en proyectos de importante envergadura como lo era este vas a dar la flora y ópera y colpatria con su actuar nos acaban es el momento

JUEZ: por favor concrétese a los hechos de la demanda sin mayores argumentaciones por eso el despacho le pidió un relato muy concreto respecto de los hechos de la demanda si ya lo demás digamos son acusaciones son argumentaciones que los puede dejar para su apoderado en la parte de la delegados de conclusión

R: ya por último el contrato de transacción presentado por el señor gonzalo garcía indicaba que no nos iban a pagar ningún tipo de contraprestación por los productos entregados indicando que a nosotros se nos había generado un valor de un mayor pago de 25 millones de pesos que con eso

quedaba cubierto todos nuestros servicios hago la claridad que ese valor de 25 millones de pesos y tal como está el corredor enviado por el arquitecto alexander castillo en su momento gerente de proyectos de ópera indicaba que es un valor que cubría los desarrollos adicionales extra contractuales al ejercicio inicial que se había desarrollado en el proyecto y que se iba a hacer un solo pago ese pago por una única vez y que no correspondía ni estaba integrado dentro de los pagos que estaban contractualmente suscritos inicialmente con esto finalizo mi intervención muchas

PREGUNTA: Usted sería tan amable de indicarle a este despacho de precisarle además de la licencia de construcción a la que usted refiere en su relato a qué otros productos de manera concreta usted se refiere

R: proyecto arquitectónico coordinado a nivel técnico de disciplinas de estructura disciplinas de redes hidráulicas redes eléctricas redes de

PREGUNTA: comunicaciones fue respecto de estos productos que usted recibió el 30%

No estamos de acuerdo el 30 por ciento que nosotros recibimos fue por el desarrollo del anteproyecto arquitectónico no recibimos retribución ni por la presentación de planos generales arquitectónicos coordinada coordinados para la obtención de la licencia de construcción posterior al punto de aquí a la obtención del punto de equilibrio

PREGUNTA: muchas gracias dentro del expediente a folio 38 hay un documento que nos habla de los esquemas y los a piso 1 los a cimentación entre otras cosas también nos habla de la parte eléctrica del sótano y cubierta es a esos productos que usted se refiere que han sido cancelados entre muchos

cuando usted afirma que se consiguió el punto de equilibrio cuál es el soporte que tiene para hacer esta afirmación porque en las excepciones presentadas en las contestaciones que se ha llegado se indica precisamente que este pago estaba sujeto a ese punto de equilibrio

R: La afirmación la hago desde conversaciones y actas que se levantaron entre constructora Colpatria o nosotros en donde nos indicaban lo siguiente del original del primer la primera versión del contrato que nos presentaron nosotros si presentamos varias observaciones indicando que se nos dejara claridad cuál era el punto de equilibrio porque por proyecto el punto de equilibrio puede estar definido en el 60 70 80 85 por ciento de eso depende del modelo de negocio y de la estructura de negocio que haya definido la entidad nosotros solicitamos claramente que nos definieran cuál era ese porcentaje sobre las ventas de contratos de arrendamiento que opera iba a hacer para nosotros tener claridad cuál era el punto de equilibrio opera y Colpatria siempre presentaron una negativa a ese porcentaje sin embargo nos indicaron un hito y un factor clave que mencionó anteriormente mi relato y es Colpatria y opera no solicitan licencia de construcción no radican licencia de construcción y menos invierten en pagos de expensas de licencia de construcción si no

se ha conseguido el punto de equilibrio cuando nos solicitaron toda la documentación técnica la firma y diligenciamiento del formulario para solicitud de la licencia de construcción para el proyecto vas a dar la flor a cali nos dijeron conseguimos el punto de equilibrio radicamos y obtenemos la licencia de construcción asimismo en la respuesta a los hechos que nosotros presentamos la entidad demandada claramente dice y permítame un segundo busco en la contestación o si puede participar en la ingeniería del arquitecto doctor John no perfecto alguien hay cuatro respuestas a los hechos en donde claramente la parte demandada responde solicitamos la licencia de construcción a taller de tres arquitectura por cuánto al conseguir el punto de equilibrio la licencia de construcción es un documento requerido por la fiduciaria para desembolsar los dineros que darán curso al trámite del proyecto esos son esas son mis evidencias y esos son los soportes que argumentan y estructuran y dan base a mi reclamación y a la evidencia clara de que se consiguió el punto de equilibrio y que luego y sobre esa base no nos pagaron los productos que entregamos

PREGUNTA: dentro de la contestación de la demanda el extremo pasivo de este asunto señala además que digamos que que se opone a las pretensiones de la demanda defendiendo que ese pago que usted reclama estaba sujeto a una condición que se cumplió lo cual hizo fallido esa reclamación o la fase del proyecto que usted está reclamando como parte de honorarios que tiene que decir al respecto

No sé a qué condición hacen referencia por cuanto a nosotros nos indicaron que al conseguir el proyecto el punto de equilibrio el proyecto se da y reitero en la contestación de la demanda ellos indican que el producto de equilibrio se logró después mencionan que el proyecto no fue factible por cuanto el producto de equilibrio no se consiguió no hay no comprendo por qué razón si se obtuvo la licencia de construcción y se puso se consiguió se consiguió el punto de equilibrio el contrato no tendría por qué por qué desestimarse y además no entendemos tampoco por qué el proyecto habiendo obtenido el punto de equilibrio y teniendo licencia de construcción no siguió su curso además siendo que tanto la obtención del punto de equilibrio como el desarrollo adicional posterior a ese hito no corresponde y no tiene ninguna injerencia sobre el cual no tenemos ninguna responsabilidad ni ninguna injerencia

PREGUNTA: bien cuando se contesta al hecho cuarto de la demanda el extremo demandado señala que no que ese hecho es parcialmente cierto en cuanto a que se omite dentro de la demanda hacer mención dice abro comillas por el despacho dice allí es parcialmente cierto y parcialmente falso en particular resulta llamativo y cuestionable que el apoderado de la demandada excluya de la transcripción de la comunicación efectuada en el presente hecho el apartado en el que se manifiesta que sujeta a la previa factibilidad arquitectónica técnica ambiental financiera y de servicios del proyecto significa entonces que no solamente estaba sujeto este proyecto al punto de equilibrio a la licencia de construcción

R: no no señora no significa eso y quiero hacer claridad respecto a eso y por lo siguiente pues tampoco entiendo la la anotación o la respuesta que da la parte demandada en cuanto a que

nosotros omitimos o estamos haciendo un ocultamiento de hechos que están descritos en ese documento aquí hay aquí hay algo claridad respecto a lo siguiente a nosotros nos invitaron a riesgo y voy a leer textualmente la carta de invitación fechada con 27 de marzo del 2012 dirigida a la empresa taller de tres con atención al arquitecto freddy días días que en su momento oficiaba como nuestro director de proyectos asunto invitación a participar como consultor de arquitectura productos bazar lo invitamos a participar como consultor en el área de arquitectura para nuestro proyecto de gerencia comercialización construcción operación de los centros comercial de conveniencia a basar va a pasar el modelo de negocio que proponemos es el siguiente punto 1 ópera esa enviar a su oficina de arquitectos planos topográficos y estudio de norma de los de los predios que calificamos como viables para el desarrollo de nuestro proyecto la viabilidad se obtiene luego de un largo estudio es uno desde la noche a la mañana que alguien se le ocurrió señalar sobre el mapa quiero hacer algo acá y ya es viable es un producto que incluye estudio análisis de jurídico comercial etcétera esto ya tenía un desarrollo previo técnico 2 a riesgo su oficina producirá el anteproyecto arquitectónico esquemático en plantas cortes cuadro de áreas y como mínimo dos perspectivas a nivel. esa fase es a riesgo la primera y es extra contractual porque posterior a ello dice de ser viable el proyecto a nivel de factibilidad arquitectónica técnica financiera jurídica y comercial procederemos a la contratación del diseño arquitectónico de estar detallado con su oficina esa es la parte contractual y fue la que suscribir bien entonces en el momento en que nosotros nos dan vía libre para desarrollar un proyecto arquitectónico soportado con un contrato que es el que estamos aportando la demanda y sobre el cual estamos haciendo la reclamación ya contamos y se cuenta con una aprobación una validación y una y una y cambia la relación en cuanto a que ya nosotros no estamos a riesgo estamos sobre un producto contratado que vamos a desarrollar sobre esos estudios previos y sobre esos análisis previos que hizo la constructora culpable en el desarrollo del contrato y eso no nos lo dijeron antes de haber empezado nos cambiaron las condiciones y nos dijeron su proyecto se les va a pagar sí pero ojo la manera en la que lo vamos a hacer por cuanto la manera en la que nosotros lo hacemos es la siguiente y es la que nos exige nuestro la constitución de nuestro patrimonio autónomo y de quien lo administra el 50 por ciento del valor total del contrato se lo pagamos en la fase previa a conseguir el punto de equilibrio esa fue la propuesta inicial y el 50 por ciento lo pagaremos posterior a la consecución del punto de equilibrio y se lo vamos a pagar contra la entrega de seis productos que uno de ellos era la licencia de construcción los planos coordinados luego venían los planos detallados de construcción la supervisión arquitectón de esa manera se desarrolló después de tener los productos ya desarrollados en más o menos ocho meses cambiaron y dijeron no ya no le pagamos el 50 por ciento le vamos a pagar el 30 por ciento dividido en 12 cuotas eso para nosotros significó 1 primero llevamos siete meses sosteniendo la operación ya no nos iban a pagar lo que nos habían comprometido que eran aproximadamente 13 millones 800 mil pesos mensuales ahora nos iban a reducir a pagar 8 millones y adicionalmente iban a dejar de pagarnos un 20 por ciento alrededor de 60 millones de pesos sobre lo que ya habíamos hecho accedimos porque estamos cerca de conseguir el punto de equilibrio tranquilos es simplemente un trámite burocrático y es un trámite que nos exige que nos piden en la en el patrimonio autónomo pero tranquilos que el proyecto el punto de equilibrio se logra y al conseguir el punto de equilibrio ustedes ya tienen licencia de construcción y ya tienen planos coordinados y los pagamos

inmediatamente nos escribieron tenemos punto de equilibrio saquemos licencia de construcción se obtuvo licencia de construcción hicimos planos coordinados nuestra expectativa y lo que contractualmente estaba comprometido es piden licencia de construcción pago la licencia de construcción piden planos coordinados pago planos coordinados porque si los pedí es porque ya tengo punto de equilibrio.

PREGUNTA: usted podría aclararle este despacho si usted manifiesta que el contrato del desarrollo arquitectónico ya no era riesgo porque la parte demandada en la contestación de la demanda afirma lo contrario

R: no tengo la menor idea que supongo que es una herramienta para justificar el no pago de los de los productos que se hicieron y los hitos que se consiguieron si si nuestra participación no hubiera sido a riesgo nosotros no estaríamos trabajando por honorarios sino estar estaríamos trabajando sobre una participación sobre el porcentaje de éxito que hubiera tenido el proyecto nosotros no éramos ni socios de ópera no constituimos ningún tipo de sociedad no éramos socios de colpatria no éramos socios de ninguno de los componentes de la parte de la junta directiva que hacía parte de ópera nosotros éramos y tal como lo dice o somos como lo como están el contrato y como están la invitación consultores no socios ni aliados ni íbamos a riesgo éramos consultores con un contrato de ejecución de prestación de un servicio y entrega de un producto arquitectónico del desarrollo de un ejercicio profesional la afirmación de la parte demandada en cuanto a que nosotros estemos arriba estuvimos a riesgo era única y exclusivamente para la primera fase previa a la suscripción del contrato una fase con extra contractual y una fase de riesgo que no significa el 1% del esfuerzo de lo que significaba el desarrollo del proyecto arquitectónico y es una práctica muy común presentar en concursos a riesgo invierta dos meses invierta un mes invierta 15 días en presentar una idea en presentar un esquema básico si se lo gana perfecto si no se lo gana perdió su tiempo y eso estábamos dispuestos y estuvimos dispuestos a hacerlo esa es la fase a riesgo pero no existe en este momento absolutamente nadie ninguna empresa ningún profesional con experiencia sin experiencia recién egresado que asuma el desarrollo de un proyecto arquitectónico y llevarlo hasta licencia de construcción a riesgo sin que haya una sociedad una asociación una participación accionaria o una cuota de porcentaje de éxito sobre la venta sobre la el arrendamiento de los espacios que estaban siendo desarrollados en ese proyecto la afirmación no puedo afirmar las intenciones pero para mí simplemente es un desconocimiento y un artilugio para pues desconocer la el ejercicio real del contrato que se dio

PREGUNTA: dentro de los productos que usted manifiesta que fueron entregados a la demanda hubo algún reparo frente a estos productos

ninguno señora juez

PREGUNTA: Alejandro una pregunta usted al inicio de su interrogatorio mencionó que ustedes cuando hicieron este proyecto era una empresa joven una empresa emergente manifieste de este

despacho cuántos tipos de proyectos arquitectónicos desarrollaron antes del que se realizó con ópera con el demandado proyectos de qué tipo

R:

arquitectónicos de diseño arquitectónico. A la fecha de invitación de por parte de ópera pudimos haber desarrollado alrededor de a nivel de esquema básico y anteproyecto alrededor de 67 proyectos

PREGUNTA: esta comunicación y que usted la leyó aquí en el despacho diga cómo es cierto sí o no que usted sabía desde esta comunicación que el proyecto era a riesgo y sujeto a factibilidad no listo lo va a mostrar acá la comunicación del 26 perdón del 17 de septiembre es una de las que el despacho también estaba preguntando alejandro podríamos leernos en voz alta lo que está en paréntesis en él en él en el párrafo de esta comunicación

R: sujeta a la previa factibilidad económica perdón sujeta a la previa factibilidad arquitectónica técnica ambiental financiera y de servicios del proyecto 50% anexado al presente documento

PREGUNTA: gracias y le pregunto otra vez diga cómo es cierto sí o no que usted sabía de esta comunicación que el proyecto era riesgo y sujeto a factibilidad cuando exactamente ahí lo dicen en el párrafo que usted leyó

R: no por cuanto en esta comunicación en ningún lado dice a riesgo y es distinto el riesgo a una factibilidad arquitectónica y técnicamente lo conoce cualquier arquitecto

PREGUNTA: listo entonces me devuelvo a la anterior a la anterior comunicación que le estaba mostrando esta comunicación dice a riesgo y de ser viable y le repito la pregunta entonces porque su respuesta fue anterior no y en esta sí dice a riesgo diga cómo es cierto sí o no que usted sabía que el proyecto era riesgo y sujeto a factibilidad

R: No por cuanto la comunicación del 27 de marzo de 2012 es participación en el modelo de negocio no en el modelo de bazar la flora cali

PREGUNTA: Alejandro explíqueles de despacho si por factibilidad arquitectónica técnica ambiental y financiera mejor dicho reformula usted que entiende por factibilidad arquitectónica técnica ambiental y financiera.

R: su actividad arquitectónica técnica ambiental financiera y de servicios del proyecto hace referencia al momento en que el proyecto puede desarrollarse previo el desarrollo de estudios detallados arquitectónicos técnicos ambientales financieros y de servicios en ningún momento corresponde a una referencia a riesgo

PREGUNTA: ok y usted lo asimila un punto de equilibrio ese concepto de factibilidad arquitectónica técnica ambiental y financiera

R: son dos conceptos distintos

PREGUNTA: explícalos y sin que se me entienda como otra pregunta

R: el punto de equilibrio es el momento en el cual las unidades vendidas de un proyecto arquitectónico no significan ni pérdida ni ganancia para promotor del proyecto la factibilidad arquitectónica técnica ambiental y financiera indica que el proyecto es factible de ser constituido y uno de sus componentes no tiene que ver con el punto de equilibrio

PREGUNTA: Alejandro usted en su interrogatorio cuando estaba contestando manifestó que el proyecto había tenido o obtuvo una licencia de construcción podría manifestarle y explicarle a este despacho de dónde obtuvo esa información o qué tipo de información usted tuvo de base para para decir esa afirmación

R: para tener esa afirmación la licencia de construcción obtenida y presentada por la curaduría urbana remitida a nuestros correos y remitida mediante correo electrónico a opera bazar recibida por el arquitecto juan manuel escalante el arquitecto alexander castillo y julio vaquero de construcción al colpate jorge vaquero de construcción a colpate es un documento que existe y sobre el cual ustedes reconocen en las en los hechos y en las respuestas a los hechos indicando que meses después a la obtención rescindieron la obtención de esa licencia de construcción

PREGUNTA: Alejandro diga cómo es cierto sí o no que usted conocía que la licencia de construcción era una etapa adicional para alcanzar el punto de equilibrio

No es una etapa adicional no mi respuesta es no y complemento no era una etapa adicional es una etapa posterior al punto de equilibrio tal como está descrito en el contrato

PREGUNTA: Alejandro diga cómo es cierto sí o no que previo a la suscripción del contrato usted cruzó comunicaciones para la negociación de este contrato con la sociedad operador de activos inmobiliarios

R: sí sí crucé correos

PREGUNTA: ¿podría explicarle a este despacho en qué consistieron esas comunicaciones cruzadas durante la negociación del contrato?

R: con la demanda sobre esas comunicaciones tenían como correspondencia presentarnos esas observaciones comentarios y objeciones a las cláusulas que permanece estaban contenidas en el

contrato y solicitar claridad sobre múltiples conceptos que no estaban definidos en el mismo

PREGUNTA: cuánto tiempo duraron esas negociaciones alejandro y ese intercambio de comunicaciones

Alrededor de 7 meses durante los cuales se seguía desarrollando el proyecto

PREGUNTA: si se la reformuló diga cómo es cierto sí o no que todas esas negociaciones terminaron en la firma del contrato de consultoría arquitectónica bf 001

Sí

PREGUNTA: Alejandro diga cómo es cierto sí o no que ópera y taller de tres acordaron que el pago del segundo periodo correspondiente al 70 por ciento del contrato estaba sujeto a la obtención del punto de equilibrio

Sí

PREGUNTA: Alejandro diga cómo es cierto sí o no que ópera cumplió con la totalidad del pago correspondiente al primer periodo del proyecto pactado en el contrato de consultoría mencionado en el bf 001

R:

puede definir el primer periodo por favor

PREGUNTA: me voy a la cláusula la cláusula séptima del contrato la cláusula séptima muéstramela

“el segundo párrafo la contratante pagará al contratista el valor del presente contrato en dos periodos el primero por un valor de 99 millones 110 y 8100 118 mil 800 pesos correspondiente al 30 por ciento del valor total del contrato y el segundo periodo por un valor 231 200 231 millones 277 mil 200 correspondientes al 70 por ciento restante sobre el monto total del contrato entonces ahora yo le vuelvo a preguntar y si que se me entienda como otra pregunta diga cómo es cierto sí o no que opera cumplió con la totalidad del pago correspondiente al primer periodo mencionado en esa cláusula

Sí.

PREGUNTA: alejandro aquí le estoy mostrando en el segundo cuadro cuando se habla de segundo periodo con seis paquetes de entregas así y mi pregunta es diga cómo es cierto sí o no el taller de tres cumplió con esos dos entregables descritos allí a cuáles dos entregables hace referencia al

que dice segundo periodo con seis paquetes de entregables uno y dos

R: proyecto arquitectónico radicado para la expedición de la licencia de construcción fue entregado y se obtuvo la licencia de construcción coordinación técnica finalizada fue entregado y no obtuvo objeción ni reparo por parte de la parte contratante

PREGUNTA: Manifieste a este despacho usted tiene conocimiento que esa parte de esos entregables hacen parte y son necesarios para la obtención del punto de equilibrio

no son necesarios en ningún momento en el contrato estipula que esos documentos hagan parte o fase previa del punto de equilibrio

PREGUNTA: Alejandro me quedan dos preguntas y la siguiente está día como es cierto sí o no alejandro que taller de tres recibió el 14 de octubre de 2015 una comunicación de ópera informando que el proyecto no había alcanzado el punto de equilibrio

R: como en comunicación remitida por quien y si tiene copia la podría presentar por favor para no entrar en precisión

****creo que si ya la busco esta es la que hago referencia y listo estoy mostrando el punto 4 si**

“Si lo quiere leer por favor en voz alta puede ampliarlo por favor al 120% o al 150 en la invitación a taller de tres ofrecer sus servicios de diseño ópera fue claro y así quedó establecido y aceptado en el contrato firmado por las partes que la ejecución del proyecto estaba sujeto al cumplimiento de una condición futura en cierto también denominada condición suspensiva consistente en el logro del punto de equilibrio la participación de taller de tres a riesgo en el porcentaje establecido fue establecida claramente en el contrato y dado que el proyecto no cumplió con la condición necesaria para su desarrollo nos vemos en la desafortunada situación de terminar los contratos con todos los profesionales que participaron en su momento incluyendo el contrato con taller de tres” (pantallazo)

PREGUNTA: mi pregunta es la siguiente y se la sin que se me entienda como otra pregunta se diga cómo es cierto sí o no que usted recibió esta comunicación

R: si lo recibí

PREGUNTA: alejandro usted mencionó que el proyecto para que usted prestó colaboración era un proyecto de oficinas comer y comercio y mi última pregunta es diga cómo es cierto sí o no que usted supo que el proyecto que se ocultó después en ese lote donde se iba a ejecutar el anterior era de vivienda y comercio

Sí

PREGUNTA: Alejandro en respuestas dadas a las preguntas efectuadas por el despacho manifieste de si la empresa que usted representa suscribió algún tipo de contrato con constructora Colpatría sobre los hechos que hacen parte de la demanda que nos ocupa contrato

R: con constructora Colpatría no

PREGUNTA: en sus respuestas dadas al despacho reitero usted mencionó que existían los contratos a una sesión de contratos a favor de constructora colpatría informe al despacho si usted cuenta con esas sesiones o nos puede ilustrar más sobre esas sesiones

R: existen una sesión de aproximadamente ocho correos en donde opera manifestaba que el control dirección y gerenciamiento del proyecto se realizaba a cargo de constructora colpatría sobre la cual nosotros solicitamos tal como usted lo menciona la suscripción del contrato de sesión para establecer la relación contractual directamente con colpatría y no a través de una denominación informal que hicieron a través de correos sus representantes y admitida también por funcionarios de colpatría

PREGUNTA: y existe contrato de sesión suscrito

no

PREGUNTA: alejandro yo tengo pues poquitas preguntas pero muy sencillas la primera es diga cómo es cierto sí o no que el punto equilibrio no se alcanzó

no es cierto

PREGUNTA: otra pregunta es diga cómo es cierto sí o no que opera reconoció en favor de taller de 3 la suma la suma de 25 millones por concepto de gastos que no estaban previstos en el contrato de consultoría

sí es cierto

PREGUNTA: alejandro usted como sabe que el proyecto la flora que se realizó después era de vivienda y comercio por la promoción comercial

R: por la valla que estaba dispuesta en el sitio promoción comercial pública publicada en medios de comunicación de uso masivo en el país páginas web y redes sociales facebook particularmente facebook de la constructora colpatría de las cuales se hicieron a llegar pruebas

PREGUNTA: listo alejandro y usted porque afirma que es el proyecto igual o similar al anterior que

usted estaba se había planteado en el contrato con opera

por contrastación visual entre los renders presentados para la promoción del proyecto las fotografías del mismo y los renders de promoción y el brochure de promoción de basar la flora versus el de promoción de flora 58-6

PREGUNTA: usted desarrolló un brochure para vivienda o renders para vivienda para un proyecto de vivienda

R:
para muchos si he desarrollado renders de vivienda

PREGUNTA: para este proyecto en particular para cuál proyecto hace referencia al que usted nos ha ayudado pero pues el basar la flora

R:
realizamos renders para basar la flora si

PREGUNTA: la pregunta es muy concreta la pregunta es si realizó renders para vivienda con relación al proyecto que origina este proceso

R:
proyecto renders de proyecto de residencial para basar la flora no

PREGUNTA: entonces porque usted afirma que es el mismo proyecto

Juez: abogada por favor reformule la pregunta. Porque la afirmación no fue que es el mismo proyecto dijo similar pero no igual son dos conceptos diferentes listo su

DR HERRERA PREGUNTA: Diga si es cierto diga si es cierto sí o no si usted hizo o no alguna observación o reparo para oponerse a la suscripción de la modificación del contrato celebrado de consultoría celebrado con ópera. sí por favor explique cuál fue esa solicitud de modificación

R: se hicieron ocho solicitudes de modificación al contrato. modificaciones pidió está la pedimos solicitamos la modificación respecto a la forma de pago que se mantuviera el 50 por ciento que el segundo que se diera claridad respecto del punto de equilibrio eso se manifestó en siete versiones distintas del documento en formato board a través de los comentarios propios de la herramienta y remitidos vía correo electrónico de entrega física vía correo certificado

PREGUNTA: y qué obtuvo con base en esas peticiones usted o su empresa

R: no comprendo la pregunta

PREGUNTA: usted hizo esas peticiones que obtuvo de respuesta o qué resultado cómo evolucionó eso después de que usted hizo esas peticiones

no se modificó en absolutamente nada el contrato respecto a las observaciones que

PREGUNTA: diga si es cierto sí o no que después de no haber recibido ninguna decisión o ninguna manifestación de parte de ópera para modificar las condiciones del contrato que habían o que estaban firmando usted no sólo lo firmó sino que continuó ejecutando el contrato sí diga si es cierto que usted tomó la decisión de continuar la ejecución del contrato con la convicción de que esa condición del punto de equilibrio para efectuar el pago de la segunda fase definitivamente se iba a lograr dadas las características de su contratante le repito la pregunta por favor en todo gusto señor diga si es cierto sí o no que entonces usted yo luz verde y empezó la ejecución de la consultoría para la cual celebró el contrato con ópera a pesar de esa después de esa modificación sobre el punto de equilibrio como condición para el pago del resto del precio con el convencimiento o motivado con el motivado por por el convencimiento de que efectivamente ópera de que efectivamente dadas las características del contratante el proyecto se iba a realizar

R: ok sí pero hubo claridad en cuanto a que el proyecto ya estaba en ejecución previo a la firma del contrato más de ocho meses de ejecución y la suscripción era una formalidad entre las partes para continuar con el desarrollo del mismo no era el inicio del contrato como lo afirma el doctor

PREGUNTA: teniendo en cuenta eso si ya las condiciones estaban dadas diga cuál fue la causa para la que usted por la cual usted suscribió esa modificación voluntariamente y a pesar de las observaciones que usted hizo sobre el particular la suscribió y aceptó continuar o seguir adelantando la consultoría tal como se había obligado

R: gracias por la pregunta decidimos continuar con el desarrollo del proyecto por cuanto durante esos ocho meses ya habíamos comprometido recursos nos habíamos endeudado habíamos tomado créditos para poder sostener la operación en un acto de buena fe basado en el respaldo que daba aparentemente la firma ópera y el grupo empresarial del cual estaba haciendo parte Colpatria como miembro del patrimonio autónomo del proyecto era una situación en la que no continuar con el proyecto significaba la pérdida del desarrollo del mismo de poderlo incluir en nuestro portafolio la pérdida de los recursos que ya habíamos implementado y por último la consecución y finalización de un proyecto sobre el cual se nos prometió y se nos afirmó y se nos dio información respecto de que iba en un buen desarrollo y sobre el cual no tenían ninguna objeción sobre el desarrollo que nosotros estábamos dando era existía ya un contrato verbal en ejecución sobre el cual no había y no había existido hasta la fecha ninguna evidencia en ninguna acción que diera cuenta del actuar posterior de las de la de la parte que nos contrató

PREGUNTA: Alejandro le estaba preguntando lo siguiente diga si esa motivación o causa por la cual usted efectivamente aceptó suscribir la modificación del contrato en la cual se colocaba esa estipulación de la condición de el pago a que se obtuviera el punto de equilibrio si esa causa que usted explicó es la misma que tuvo usted cuando hizo recibió la invitación a postular o a cotizar y cotizó y aceptó contratar con una rebaja del 50%.

R: no son dos situaciones y momentos distintos cuando aceptamos la invitación a participar no habíamos puesto no habíamos invertido ningún tipo de recurso que nos pusiera que nos pudiera que pudiera poner en debilitar nuestra operación cuando presentamos la oferta no teníamos conocimiento de que el pago se iba a hacer en dos modalidades o en dos fracciones y una sujeta al punto de equilibrio y por último en el momento en que se suscribió el contrato nosotros ya habíamos invertido suficiente dinero que no teníamos ninguna opción distinta a firmar el contrato en esas condiciones como el propósito de poder mitigar las condiciones económicas en las cuales nos encontrábamos sujeto de poder desarrollar el contrato atendiendo a el compromiso y al actuar colaborativo en el proyecto solicitado por ópera y por ópera en la afirmación del desarrollo del proyecto del desarrollo de los trámites de la constitución del patrimonio autónomo quedaba garantía de la tanto de los recursos como de la factibilidad económica del proyecto en la primera situación que usted menciona la invitación al proyecto nosotros estábamos en una condición en la cual no habíamos invertido absolutamente ningún recurso en la en el segundo momento habíamos invertido hemos hecho un ejercicio de una propuesta de un mes que éramos conscientes de la cual no íbamos a recibir retribución en el tercer momento ya llevábamos ocho meses trabajando ocho meses invirtiendo recursos ocho meses exigiendo un contrato ocho meses exigiendo pagos sobre ese desarrollo no teníamos ninguna otra opción distinta a aceptar el contrato o a perder absolutamente los recursos propios los recursos de la oficina y el desarrollo y esfuerzo técnico tecnológico y profesional que se había hecho hasta la fecha

PREGUNTA: concretamente le pregunto si la rebaja de su propuesta en un 50% si obedeció a la consideración de las calidades de la entidad de contratante y lo que usted quería que se deben tener como utilidad por el ejercicio de su labor contratada?

R: no comprendo la pregunta doctor discúlpeme

PREGUNTA: si la motivación para haber reducido sobre sus honorarios inicialmente propuestos en un 50% obedeció también a la seguridad que usted creyó tener para la ejecución del contrato si usted pregunta de acuerdo con lo que acaba de decir usted usted no habría contratado entonces o no habría aceptado modificar en las condiciones del contrato si hubiera tenido el temor de que el punto de equilibrio no se iba a alcanzar

correcto sí señor así es de saber. si esta misma modalidad de contrato me la ofrece una constructora que no tiene más de 50 años en el país que no ha desarrollado más de un millón de metros cuadrados que no tiene en el caso de ópera no tenía en ejecución y en arrendamiento más de

50.000 metros cuadrados no lo hubiera firmado de ninguna manera

PREGUNTA: pregunta de acuerdo con lo que usted ha venido exponiendo en sus respuestas al despacho y a los apoderados que previamente le interrogaron y lo que ha venido y manifestando también ante mis preguntas le quiero preguntar lo siguiente es decir la aceptación de las condiciones del contrato en que usted celebró y la forma en la que se comprometió y le pido por favor que abra su micrófono de arquitecto gonzález de perder y perdónenme por favor las condiciones que usted finalmente aceptó en la forma tanto sobre las obligaciones que contrajo como sobre los derechos que adquiriría y específicamente en el factor económico es que se le cierra el micrófono

entonces que me diga si esas condiciones por supuesto entonces son una manera en la que usted como arquitecto ustedes en su empresa en taller 3d como empresa definen la forma en las que se van a comprometer asociando esa decisión al factor del riesgo de que la eje de la ejecución de la obra y le voy a hacer la pregunta más claramente diga si la por las condiciones en las cuales ustedes se comprometió en el contrato de consultoría tienen una relación directa con la manera en la que ustedes en la empresa talleres 3d administran o asumen determinados riesgos con sus contratantes

R: no, no corresponde en ese momento esa modalidad se aceptó por cuanto reitero en el momento en que se nos recibió la aprobación y se desarrolló el contrato las condiciones de incertidumbre de desarrollo de los pagos no estaba planteada sobre la mesa la condición de incertidumbre de conseguir el punto de equilibrio se dio ocho meses después de la ejecución del proyecto cuando nosotros ya estábamos hasta el cuello de compromisos técnicos de compromisos económicos si en la primera si al iniciar el proyecto nos indican de manera clara expedita sucinta y tácita que la remuneración de nuestros honorarios estaba sujeta a un factor del cual nosotros no tenemos poder de injerencia no lo hubiéramos firmado a nosotros esa situación se nos ocultó y a nosotros esa situación se presentó cuando el proyecto ya estaba en alto porcentaje de avance en este momento hoy en día con la experiencia que tengo en los proyectos en los que participado no conozco un solo proyecto que se desarrolle de esa manera ni un solo arquitecto que lo avance ni siquiera arquitectos recién egresados nosotros tuvimos que acceder a esa situación por cuanto se nos mantuvo oculta y se nos manifestó ya en el desarrollo mismo del proyecto cuando los recursos estaban invertidos y cuando no teníamos ninguna otra opción más allá de firmar y recuperar algo de lo que habíamos invertido.

PREGUNTA: de acuerdo con lo que usted está mencionando y de acuerdo con lo que usted está mencionando le pregunto un segundo por favor estoy viendo un texto de la en el contrato de consultoría en la cláusula séptima en la cláusula séptima se incorporó la siguiente estipulación el valor del contrato corresponde a la suma de 284 mil 824 millones de pesos más el libro más adelante se dice más adelante más adelante se estipula exactamente respecto del segundo periodo se dice que y un segundo por favor segundo periodo de pago estará sujeto al alcance del punto de equilibrio y se pagará mediante la entrega a satisfacción a la contratante designado en seis paquetes de entregables del proyecto que se pagarán en montos correspondientes cada uno al valor de 38

millones 546 mil 173 pesos le pregunto si es cierto o falso que usted firmó que usted estuvo que usted firmó y se comprometió aceptando que el pago estaría sujeto al alcance del punto de equilibrio del proyecto cierra comillas

**esa pregunta ya fue respondida

PREGUNTA: indique por favor arquitecto y en algún momento usted tuvo intercambio de comunicaciones o interactuó con axa colpatría seguros de vida

Con axa colpatría no señor ninguno

PREGUNTA: diga si en algún momento usted conoció si AXA Colpatría seguros de vida estaba involucrada o no como financiadora o vehículo de capital en este proceso de alguna manera asociada con este contrato de consultoría que sirve de base a sus pretensiones se mencionó al grupo empresarial Colpatría como miembro de la junta directiva o el patrimonio autónomo de ópera y del proyecto basar la flora. Yo le pregunto concretamente por la persona jurídica de la asegurado desde la aseguradora de vida cuya razón social le acabé de mencionar

R: no señor

JUEZ PREGUNTA: arquitecto usted sería tan amable de informarle usted afirmó en una de las respuestas anteriores que usted tuvo conocimiento de la expedición de la licencia para construcción sería tan amable de indicarle este despacho de qué fecha es esa licencia de construcción

R: no la recuerdo con esa actitud de un segundo si la busco está entre están los documentos dame un segundo. esa licencia de construcción. de menos segundo un momento por favor la ubico el documento porque no tengo la fecha la fecha exacta recuerda por lo menos el año si en el 2014 en el 2014 si el 10 de septiembre del 2014 se hizo la de liquidación de expensas y el 26 de agosto de 2014 se notificó la gestión ante curaduría

PREGUNTA: usted sería tan amable de informarle al despacho si tiene conocimiento si fue con esa licencia de construcción que se adelantó finalmente el proyecto por la cada demanda para un proyecto arquitectónico se manifiesta que se expidió una licencia de construcción lo cual indicaba la adquisición del punto de equilibrio y que finalmente se llevó a cabo un proyecto diferente al que usted presentó hasta ahí estamos de acuerdo

R: correcto

la pregunta es usted sabe o conoce si esa ese proyecto final que se llevó a cabo se hizo con esta licencia de construcción

R: no no es viable no es posible hacer el proyecto de construcción que actualmente se edificó con la licencia de construcción que se obtuvo previamente

INTERROGATORIO PARTE DEMANDADA - OPERA

PREGUNTA: usted pues usted tenga la amabilidad ingeniero de informarle a este despacho en cuánto tiempo se llevó a cabo el proyecto que se realizó finalmente por ustedes y que digamos una vez terminado el contrato de acuerdo a la comunicación que obra folio 175 del expediente con la empresa cada demandante con d3 con cuánto tiempo posterior a ello se llevó a cabo finalmente el otro proyecto pues no hice parte del otro proyecto digamos que

R: el contrato que firmamos con taller de tres se suscribía al diseño del proyecto basar la flora y una vez se terminó el contrato en octubre del año 2015 ya el contrato empezó en enero del 2013 y terminó el contrato en octubre del 2015 al no poderse alcanzar el punto de equilibrio ese fideicomiso se liquidó y los encargos de fiducia de preventas se cancelaron ordenando a la corta a corfi colombiana restituir los dineros que habían sido consignados por las personas que se habían alcanzado a vincular hasta ese momento y que no fueron suficientes para alcanzar el punto de equilibrio establecido en esos contratos posteriormente pues procedimos a liquidar a todos los contratistas como constaba hace un momento en la comunicación que le remitimos a alejandro y el proyecto nuevo digamos lo desarrolló otra sociedad distinta a la sociedad digamos al mandato que tenía ópera alrededor de este proyecto la constructora colpatria inició un desarrollo nuevo de ceros bajo un producto totalmente diferente residencial y entiendo que en el año 2017 hacia mediados o puede ser el tercer trimestre del 2017 obtuvo la licencia de construcción es decir dos años después de terminar este este contrato la licencia de la construcción

PREGUNTA: si bien en los en los llamamientos en garantía se explica la razón por qué se llamó a y por qué se llamó a la constructora y a colpatria seguros de vida dentro de las preguntas que se le hacen al demandante está si estas tres entidades o sociedades suscribieron algún tipo de contratación con la empresa demandante

opera firmó este contrato con taller de tres por mandato con representación de las tres compañías que nos acompañan en el proyecto ópera es el desarrollador del proyecto y le presenta representa los intereses de estas tres empresas que a través de un contrato de colaboración se unieron para desarrollar este proyecto y encargar una ópera para administrar y hacer los pagos del capital de riesgo del proyecto con esos pagos que recibió ópera se hicieron los pagos del contrato de taller de tres no es su totalidad pero algunos pagos de estos por eso digamos que el digamos que la actuación de ópera es en representación de unos socios que se vincularon al proyecto dentro de los cuales están quien también yo represento.

PREGUNTA: de acuerdo a lo manifestado por el demandante él afirma que la licencia de construcción o se solicita la licencia de construcción una vez que se ha adquirido el punto de equilibrio que tiene que decir al respecto.

R: Si es ese impreciso esa afirmación y quiero referirme al tema del punto de equilibrio que fue expuesto por alejando en quiero empezar también por describir digamos el contrato porque las obligaciones del contrato son distintas a la forma de pago pactado ahí hay unas obligaciones que incluyen digamos una un anteproyecto un proyecto y una supervisión son esas las obligaciones generales la forma de pago es otra cosa totalmente diferente la forma de pago se pactó con esos porcentajes 30 70 30 no condicionado a ninguna no sujeto a ninguna condición y el 70 por ciento sujeto al cumplimiento de una condición que era alcanzar el punto de equilibrio el punto de equilibrio es claramente especulado en todos los contratos fiduciarios tanto de encargos de preventas que se firman con los interesadas las partes interesadas en vincularse al proyecto clientes eso es compradores o arrendatarios de espacio y también dentro del encargo fiduciario general del proyecto el que se firma con la con la fiduciaria para el desarrollo del proyecto de la digamos con la participación de los de los inversionistas ese punto de equilibrio tiene unas condiciones y eso es de conocimiento normal de todos los desarrolladores de todas las personas que están en el ramo de la construcción incluyendo firmas de arquitectura los puntos de equilibrio se definen con una serie de condiciones dentro de las cuales las dos más importantes tienen que ver con el avance comercial del proyecto que significa unos recursos financieros garantizados para el negocio es decir la viabilidad financiera y unas técnicas que constituyen digamos la posibilidad de desarrollar un proyecto de construirlo realmente y es tener la licencia de construcción ejecutoria es decir tramitada expedida y ejecutorial con respecto al primer punto de la del tema comercial únicamente en la medida en que los porcentajes estipulados con la fiduciaria se cumplen la fiduciaria procede a declarar que el punto de equilibrio se alcanzó cosa que no sucedió en este caso porque los porcentajes de vinculaciones registrados para el momento en que terminamos el contrato no se habían alcanzado eran el 60% de las áreas comerciales arrendadas del componente de comercio porque el componente de comercio era en alquiler y el 60% de los recursos de producto de las ventas del componente de oficinas esos porcentajes no se alcanzaron y por esa razón principal no se pudo declarar punto de equilibrio si se alcanzó la licencia de construcción y eso estuvo digamos chequeado pero al no poder contar con viabilidad financiera por no tener los recursos suficientes provenientes de los compradores el proyecto simplemente tuvo que suspenderse y cancelarse entonces él digamos que la licencia de construcción es necesaria para declarar el punto de equilibrio y como me refería antes a las obligaciones de la firma de arquitectura que tiene un par de entregables para poder hacer trámite de esa licencia de construcción era parte de sus responsabilidades o sea dentro de las responsabilidades de taller de tres estaba el ayudarnos a solicitar la licencia y obtener la licencia de construcción porque eso es componente fundamental del punto de equilibrio ese es ese es digamos el tema aquí de fondo una cosa es las responsabilidades están claras definidas en las cláusulas del contrato y otra forma y otro otro tema es la obligación de

pago en donde a pesar de que está tramitada la licencia de construcción ese 70 por ciento sólo se daría en la medida en que se alcanzara el punto de equilibrio por esa misma razón parte del trabajo realizado para la obtención de la licencia era requisito previo para alcanzar el punto de equilibrio.

PREGUNTA: ¿Usted podría indicarle a este despacho por qué razón? El despacho tiene claro que este porcentaje que se acaba de indicar de 60 por ciento de unidades arrendadas y otros 60 por ciento de ventas así está establecido con la fiduciaria el punto de equilibrio. ¿Por qué razón este porcentaje no se incluyó también en el contrato suscrito con el demandante? Para que tuviera claridad sobre ese punto.

R: Pero sí, no quedó dentro del contrato, sí quedó la expresión de que estaba sujeto al alcanzar el punto de equilibrio y como mencionaba anteriormente todos conocemos lo que es el punto de equilibrio. El punto de equilibrio es disponer de todos los recursos y permisos y condiciones técnicas de hecho lo describió Alejandro en su intervención necesarios para poder acometer un proyecto y iniciarlo. Si no se cuenta con la licencia pues no se puede iniciar, si no se cuenta con los recursos vía las ventas esperadas tampoco se puede comenzar y los proyectos después de este proyecto después de dos años y tres meses decidimos suspenderlo.

El contrato de taller de tres va desde enero del 2013 hasta octubre del 2015. Durante ese periodo de tiempo se hicieron todas las gestiones técnicas necesarias para obtener licencia de construcción, complementar los diseños, cambiar el producto en la medida en que los proyectos comerciales son muy dinámicos y exigen digamos una serie de cambios de unificar locales o tener un ancla distinto y esos mayores esos cambios mayores fueron remunerados y acordados con taller de tres en una suma de 25 millones de pesos. Esos cambios se hicieron pero es parte normal del proceso de desarrollo el ajustar los diseños hasta tener un producto que funcione bien. No es que uno no, al contrario de lo que dice Alejandro, uno no solicita la licencia de construcción cuando el punto de equilibrio se ha alcanzado.

Al contrario, la idea es que tan pronto se alcanza el punto de equilibrio la construcción se tiene que iniciar dentro de los 30 o 60 días posteriores y si uno no tiene todo el proyecto licenciado y coordinado no puede cumplir con esa obligación que tiene con los compradores que han decidido hacer parte del proyecto. Entonces por esa misma razón uno tiene que solicitar la licencia de construcción y paralelamente está avanzando con la con la comercialización y el aseguramiento de esos recursos necesarios para acometer el proyecto.

PREGUNTA: Dentro de las respuestas que dio el arquitecto Alejandro González, él manifestó que solicitó a Opera que le indicaran o le informaran este porcentaje que hoy se manifiesta acá al despacho en ese interrogatorio. ¿Puede indicar la razón por la cual él no se le informó en qué porcentaje, hablando financieramente, estaba ese punto de equilibrio?

R: No sabría la razón ni los medios en los cuales él preguntó acerca de este porcentaje. El contrato

tiene varias versiones, observaciones generales sobre la entrega de los entregables, sobre tales paquetes se entienden entregados o se entregan una vez se alcance el punto de equilibrio, eso lo escribe en los comentarios. Nunca estuvo una solicitud en los comentarios de los contratos, por lo menos que yo haya visto, en donde pide exactamente definir el punto de equilibrio.

Sin embargo, este es un documento, no digo público, pero yo creo que ese no es un tema importante porque al final los puntos de equilibrio normalmente todas las fiduciarias los piden entre el 60 y el 70 por ciento. Es de común conocimiento de las personas que están en el desarrollo inmobiliario en la ejecución de este tipo de proyectos. No tendría ninguna respuesta a la razón por la cual eso no se incluyó.

Se mencionó el tema del punto de equilibrio y se sabe que son temas técnicos, financieros, comerciales, ambientales y demás los que se requieren para que la fiduciaria declare que existe el punto de equilibrio y que puede liberar los recursos que hay en esos encargos fiduciarios de terceros.

PREGUNTA: Muchas gracias, ingeniero. De acuerdo a la cláusula séptima del contrato, particularmente donde dice la distribución del pago, estamos hablando de la segunda fase que ya se establece. Hablando del segundo periodo de paquetes de entregas, ¿se podría informar a este despacho si la parte demandante cumplió con los numerales 1 al quinto establecidos de ese segundo periodo?

No se cumplieron porque para que se diera por recibido el paquete tenía que aplicar la condición previa de alcanzar el punto de equilibrio. En la práctica se obtuvo un proyecto, una licencia de construcción, sí, con el trabajo pactado y con el alcance pactado de las responsabilidades que él tenía. Si no lo hubiera hecho, él habría incumplido el contrato.

De tal forma que las dos partes tenían que hacer eso. Por eso quiero separar las responsabilidades de la forma de pago. La forma de pago está condicionada a que él hubiera entregado ese paquete 1 entregable de licencia y adicionalmente a que se hubiera alcanzado el punto de equilibrio.

Eran las dos condiciones necesarias para que el pago se produjera. Eso no lo exime la responsabilidad de entregar el paquete número 1. Y el paquete número 2, que tiene que ver con la coordinación, la obtención de una licencia de construcción requiere principalmente una coordinación técnica referente al diseño estructural.

Para obtener una licencia de construcción se requiere estudio de suelos, diseño estructural y planos arquitectónicos para radicación. Eso no quiere decir que sean los planos arquitectónicos del proyecto final mucho menos los planos arquitectónicos a construir, que son las entregas siguientes. ¿Por qué separamos en seis entregables ese paquete?

Porque no son todas al tiempo, son secuenciales. Una cosa es obtener la licencia. Después de obtener la licencia, los proyectos normalmente cambian y la licencia se modifica.

De hecho, se tiene la obligación de modificar la licencia cuando se termine de construir un proyecto, porque los proyectos sufren muchísimas modificaciones. Entonces, hay una licencia original, la inicial, que es la que uno obtiene para poder iniciar la construcción y en el curso de la obra se hacen modificaciones y se van cambiando las licencias. Entonces, ese es un tema secuencial.

Los entregables 3, 4, 5 y 6, que son detalles, que son proyecto constructivo, que es la supervisión de la obra en curso, que no empezó, viene uno después del otro. Entonces, para que se produjeran los pagos de esos seis puntos, tenía que cumplirse las dos condiciones. Uno, que se entregara, por ejemplo, el punto 6, el extremo ilustre, el punto 6 solo se podía pagar en la medida en que se hiciera la supervisión arquitectónica.

Y, obviamente, la condición previa es que se hubiera alcanzado el punto de equilibrio. Así como ese punto extremo aplica en el número 1, en el número 1 del entregable tiene que cumplirse las dos condiciones. Teníamos que alcanzar el punto de equilibrio y poder desarrollar un proyecto.

Y, adicionalmente, él tenía que haber entregado eso, que nos permitía alcanzar el punto de equilibrio. Entonces, son dos cosas totalmente diferentes. Responsabilidades frente a forma de pago.

PREGUNTA: Bien. Dentro del interrogatorio que se llevó a cabo con el demandante y dentro de los anexos de la demanda, particularmente la comunicación que da por terminado el contrato con el demandante, se habla de una transacción. ¿Usted podría explicarle a este despacho qué alcance tenía esa transacción o qué abarcaba dentro de este contrato que nos ocupa el día de hoy?

Sí. Un contrato de transacción normalmente se hace en los eventos en que se termina el contrato, ya sea porque se cumplió la labor o porque se suspendió la labor. Y el objetivo es poder dejar claro entre las dos partes que no existen ya reclamaciones posteriores y que las partes están a paso y salvo por todo concepto.

De eso se trata el contrato de transacción, que le propusimos a Alejandro revisar y firmar. Y en ese proceso, el taller de tres no estuvo de acuerdo en firmar ese contrato. Ese es el objetivo del contrato de transacción.

PREGUNTA: Doctor Gonzalo, entre Ópera y Constructora Colpatria se suscribió un acuerdo de colaboración empresarial al cual usted hizo referencia. Aclárenos si es cierto o no que en ese acuerdo Constructora Colpatria se involucró para costear los gastos preoperativos del desarrollo aquí convenido.

Sí, es cierto. El acuerdo de colaboración empresarial define, entre otras cosas, los aportes de capital de cada una de las partes y los roles de cada una de las partes que intervienen en el desarrollo del proyecto. Con respecto a los roles, Ópera cumplía el rol de promotor del proyecto y por eso recibía una remuneración.

Ópera y Constructora Colpatria cumplían el rol de cogerentes del proyecto. Ópera cumplía el rol de comercializador del componente comercial del proyecto. Recuerden que este es un proyecto de una plataforma de comercio en la base y un edificio de oficinas en altura.

Las labores comerciales se separaron entre la Constructora Colpatria y Ópera. Ópera tomó la comercialización del área comercial bajo esquema de concesión y Constructora Colpatria tomó la comercialización del proyecto de oficinas bajo esquema de ventas. Y, finalmente, se definía la construcción del proyecto y Ópera la operación del proyecto.

Además de estos roles, se definían los aportes de capital. En esos aportes de capital, las partes tomaron una posición de fondear el proyecto en su capital de riesgo. Se definió un capital de riesgo y se definió que las partes aportarían ese capital de riesgo en 25% para la Constructora Colpatria, en 71% aproximadamente, seguros de vida Colpatria y 3.4% access real estate Colombia. En esos mismos porcentajes se aportaron los recursos de capital de riesgo para poder, primero, hacer el anticipo que se hizo para opcionar el lote. Se pagaron todos los diseños y la licencia, el impuesto de delineación, y se invirtieron esos recursos en las labores comerciales que se necesitaban para vender el proyecto. Eso incluía personal comercial y material comercial para alcanzar el proyecto.

PREGUNTA: Lo primero que le quería preguntar es, por favor, ¿le puede explicar al despacho la manera en que se planteó el proyecto de gerencia, comercialización y construcción del Centro Comercial Basar La Flora?

R: Sí. Los proyectos, y no solo este, todos los proyectos tienen diferentes etapas. Hay, primero, la identificación de un terreno fiable, que cumpla con una norma, que permita ser el desarrollador quiere hacer, sobre los cuales se trazan algunos esquemas iniciales que nos permiten hacer una cabida del proyecto.

Y, posteriormente, se da inicio a una etapa de montaje técnico y comercial para poder llevar el proyecto a un punto en el cual pueda iniciar la construcción. De esa forma, se planteó el proyecto y los proyectos que son en venta y en arrendamiento no pueden iniciar la construcción hasta que no se cumplan una serie de chequeos, que son todos los que he mencionado, chequeo técnico y normativo, financiero, ambiental, comercial. Por esa misma razón, digamos que los proyectos tienen un capital de riesgo que se invierte para poder llevar a ese nivel de posibilidad de iniciar la construcción.

Tan pronto alcancen esos puntos de equilibrio. De lo contrario, el proyecto no tiene viabilidad porque

el mercado no lo recibió, porque los recursos no son suficientes, como en este caso, que se vendía de recursos de terceros, o porque una licencia de construcción es negada o no se puede obtener para el proyecto que es viable para el nivel de inversión que se requiere y que puede pagar o permite un determinado terreno. Entonces, los proyectos se hacen cumpliendo, digamos, una fase de riesgo y una vez mitigados o eliminados mejor, el 100% de esos riesgos se da inicio a la construcción.

Dentro de esta fase de riesgo nos acompañan siempre profesionales como Alejandro, como los ingenieros eléctricos, hidráulicos, digamos, profesionales que se vinculan al proyecto y que aportan su conocimiento y su experticia para poder hacer viable un proyecto. El proyecto no lo hace viable una sola persona, o sea, es el conjunto de muchas participaciones de diferentes profesionales, de diferentes habilidades o de expertise técnico, hasta llegar al cumplimiento del punto de equilibrio que nos permite iniciar la construcción. Entonces, refiriéndome particularmente al contrato que aquí hoy nos está uniendo, pues esa misma invitación se le hizo a Taller de Tres de acompañarnos en ese proceso, sabiendo que había una fase necesaria hasta alcanzar, digamos, un nivel suficiente certificado por la fiduciaria que permitiera la iniciación del proyecto.

Y esa invitación se le hizo en muchas comunicaciones, refiriéndose a las palabras riesgo, sujeto a la viabilidad, condicionado a... O sea, eso tanto en los temas escritos como en la invitación siempre fue claro. Taller de Tres aceptó esa invitación, el contrato se confeccionó obviamente por las dos partes, sus responsabilidades, en su forma de pago.

Fue ampliamente discutido, hubo muchas oportunidades para hacerlo, recibimos comentarios. O sea, es una firma libre de la voluntad de las dos partes de contratar. De hecho, los porcentajes pactados del 30-70, en donde el 30% de un contrato de 330 millones de pesos, el primer 30% que no estaba condicionado a nada, equivale a 99 millones de pesos.

Esos 99 millones de pesos se pagaban en 12 cuotas, cada cuota de 8 millones 200. Esas cuotas fueron pagadas desde el inicio del contrato. Alejandro mencionó en su intervención que esos pagos que no podía aguantar más y que tenía que firmar sí o sí porque ya no daba más, como si hubiéramos nosotros retenido los pagos.

Los pagos estuvieron acordados desde el comienzo y el porcentaje del 30% que corresponde a cuotas de 8 millones 200 mil pesos al mes, fueron pagados desde el comienzo del contrato. Es claro que desde el comienzo se hicieron los pagos acordados en esos porcentajes. Digamos que esa fue la invitación y la forma como se propuso el desarrollo del proyecto.

PREGUNTA: ¿Los términos fueron discutidos por taller de tres previo a la firma del contrato?

Sí, fueron discutidos por taller de tres y por nosotros. El contrato no es una imposición. Hubo oportunidades, discusiones, comentarios, cambios.

En las versiones finales del contrato se mencionó nunca más por qué 30 y no 50. Eso fue completamente claro para las dos partes. Y el texto final del contrato es muy claro en especificar las responsabilidades, por un lado, y la forma de pago, por otro lado.

Y la forma de pago tiene un condicionamiento. Entonces, si la reclamación es por qué no me han pagado lo que me corresponde, pues es que el contrato se estableció que tenía que cumplirse dos condiciones, que me entregara pero que alcanzara el punto de equilibrio. Me entregó, sí, porque teníamos que alcanzar la licencia de construcción, pero no alcanzamos el punto de equilibrio, es decir, el proyecto no se desarrolló y tuvimos que cancelarlo.

PREGUNTA: Muchísimas gracias. Una pregunta, ¿cuál era la relación entre Ópera y AXS?

AXS, como lo expliqué hace un par de preguntas, AXS, Constitucional Colpatria y Seguros de Vida Colpatria, son los mandantes en ese contrato de mandato con representación a Ópera para que administre y haga los pagos del capital de riesgo dedicado a este proyecto. Entonces, Ópera hizo lo que como mandatario tenía que hacer, que era administrar como promotor del proyecto esos recursos y generar todos los contratos necesarios para poder cumplir la misión que era alcanzar el punto de equilibrio y que se iniciara el proyecto. Entonces, esa es la relación.

PREGUNTA: Listo. ¿Usted le podría explicar al despacho cuál es la razón por la que los socios, es decir, Constructora Colpatria, AXS, Seguros y AXS, ¿decidieron no continuar con el proceso?

Sí, es claro que el proyecto no alcanzó el punto de equilibrio, definido el punto de equilibrio como un nivel de comercialización estipulado en los contratos fiduciarios, que fue el punto que realmente no se cumplió. Y por esa misma razón, el proyecto no alcanzó los niveles de comercialización necesarios para poder iniciar. Eso está claro porque obviamente hay una fiduciaria que puede certificar el nivel de porcentajes que se alcanzaron durante la comercialización, que duró casi 18 meses, un poquito menos, nosotros haciendo todo el esfuerzo no solo de capital, sino tomando el riesgo de perder una plata por un tema de un lote, pero durante esos 18 meses hicimos toda la labor necesaria para alcanzar esos niveles de comercialización que traían los recursos para desarrollar el proyecto. Y eso está claro en Corfi colombiana.

La comunicación a Corfi colombiana es, en la medida en que no podemos declarar el punto de equilibrio, la comercialización procede a restituir todos los dineros que fueron abonados por los futuros concesionarios del centro comercial en la parte de comercio y por los futuros compradores que aportaron plata como compradores de las oficinas. Procede a la devolución y ellos devolvieron todos los recursos por instrucción nuestra. Entonces, por esa razón, por no alcanzar ese punto de equilibrio, se tomó la decisión de terminar el proyecto, liquidar los fideicomisos, el de encargo y el fideicomiso de ventas y el fideicomiso, digamos, del desarrollo del proyecto.

PREGUNTA: ¿Constructora Colpatria continúa de manera independiente con la ejecución del

proyecto Basar la Flora?

No. La respuesta es no. Constructora Colpatria no continuó con el desarrollo del proyecto Basar la Flora.

Constructora Colpatria, como estaba previsto en la opción sobre la tierra que firmó Ópera en el año 2012, ópera opciónó el terreno y dentro de esa opción, con el propietario de ese terreno, se establecía la posibilidad, digamos, Ópera conservaba la posibilidad de ceder esa opción a un tercero asociado o al vehículo inversionista que iba a desarrollar el proyecto, porque Ópera simplemente firma una opción, pero quien desarrolla y quien termina comprando el terreno deberían ser los socios de ese proyecto.

Ópera simplemente es un gerente y promotor. Entonces, Ópera, en ese contrato, estableció claramente que podía cederle a alguno de los socios o al vehículo la opción y con el objetivo de que no se perdiera el capital que se había pagado como anticipo por esa opción sobre el terreno, Constructora Colpatria le cedió esa opción a Constructora Colpatria y Constructora Colpatria, después de la liquidación del proyecto, manifestó su interés en continuar con el desarrollo del proyecto bajo su propio esquema de desarrollo tradicional de apartamentos en venta. Y ese fue el proyecto que emprendió, pero en ese proyecto no hizo parte ni AXA, ni Seguros de Vida Colpatria, ni AXS Real Estate, porque la sociedad o el comiso nuestro lo liquidamos y ya lo que pasó con el lote pues fue otra cosa totalmente diferente. En los siguientes dos años se promovió un proyecto y entiendo que el proyecto se construyó, pero no corresponde para nada con el proyecto Bazar la Flora, para contestar la pregunta.

PREGUNTA: ¿cuál es el porcentaje de gastos preoperativos del proyecto Bazar la Flora que fueron asumidos por AXS?

El 3.41% del capital de montaje de preoperativos le correspondía a AXS.

PREGUNTA: Ingeniero, buenas tardes. Le ruego, por favor, le ruego, por favor, usted menciona la distribución y los porcentajes que asumían cada uno de los que colocaron el capital de riesgo. Le pregunto sobre el proyecto mismo desde su genesis, teniendo en cuenta que, efectivamente, Constructora Colpatria, la ópera Constructora Colpatria también estuvo en el contrato de colaboración empresarial celebrado por Colombia.

Usted, en una de sus respuestas, indicó que el contrato de consumidier lo había celebrado por virtud de un mandato con representación. Ópera con los hoy demandantes en virtud de un contrato de un mandato con representación en nombre de Constructora Colpatria, Seguros Colpatria y AXS Real Estate. Entonces, le pregunto si para la fecha en la que se celebró el contrato de consultoría ya se había firmado y se había perfeccionado el contrato de colaboración empresarial que está en el expediente, teniendo en cuenta que en este aparece fecha de suscripción 21 de febrero de 2013.

No, el contrato de ópera con taller de 3 se realizó en enero 15 de 2013. Durante, o sea, para llegar a la firma y me voy a devolver un poquito y ya le voy a contestar la pregunta. Para poder optionar el terreno, para poder optionar el terreno, esa opción del terreno se hizo en el 2012, si no estoy mal, en octubre del 2012.

Tenía que verificar la fecha, pero para efectos de ilustración. En esa opción del terreno ópera tenía una instrucción, ópera tiene unos socios, esos socios son tres socios, entre ellos Constructora Colpatria, las compañías de seguros y PIX, una compañía de servicios. Ópera tiene una, digamos, una junta directiva, esa junta directiva evalúa todas las oportunidades que ópera como compañía dedicada y conformada por estas tres partes para desarrollar un concepto de centros comerciales de conveniencia.

Ópera tiene la obligación de buscar y hacer viable una serie de terrenos. En la medida en que esos terrenos resultan atractivos para la compañía, la compañía toma una decisión de ir adelante sobre un proyecto y apostarle a la iniciación de un negocio. De cada 20 o 30 proyectos que analizamos, fácilmente, 25 salen, de cada 30, 28 o 29 salen rechazados.

Entonces, optionar un terreno implica tener la aprobación de su junta directiva y esa junta directiva la conforman estos socios de Ópera. Ópera firma una opción de compra sobre el terreno antes de iniciar el desarrollo. Posteriormente, se decide de dónde va a salir el capital y ese capital se acuerdan entre las partes que lo pongan en unas participaciones.

AXS tenía una obligación de poner una plata en todos los proyectos que hiciera con el grupo y el 3.41% es el resultado de ese compromiso de AXS de aportar un capital proporcional al tamaño del capital de riesgo que se hace aquí. Durante ese proceso se acuerdan el vehículo inversionista, se establecen los porcentajes, se discuten los documentos y el documento final lo firman las tres partes que conforman ese acuerdo de colaboración. Ese acuerdo queda firmado en febrero de 2013, unos días después de la firma del contrato de enero 15 de 2013 con Taller de Tres.

PREGUNTA: ¿El contrato de enero 15 de 2013 está ligado con el contrato de octubre de 2012?

R: El contrato de enero de 2013 es con Taller de Tres. ¿A qué contrato se refiere con octubre de 2012?

PREGUNTA: El que usted mencionó en su respuesta.

Mencionaba el contrato de opción de compra de un terreno. No, no están ligados para nada. Hacen parte del mismo lote, claro, porque uno es el lote, el contrato de opción de compra de un terreno y el contrato con Taller de Tres es para hacer la arquitectura de ese terreno, del proyecto que vamos a desarrollar sobre ese terreno.

Sí, pero está ligado simplemente porque la base es la misma y es el terreno.

PREGUNTA: Explique cuál es la relación, además de la que ya se explicó cuando usted se presentó, que tiene usted con Ópera.

Sí. ¿La relación que yo tengo con Ópera? ¿Soy representante legal de Ópera?

Sí. ¿Responde eso a la pregunta o...? Sí, perfecto.

PREGUNTA: Diga si Ópera tenía contados por sí solo con el capital o con la posibilidad de hacer la inversión de capital necesaria para desarrollar el proyecto inmobiliario que nos está ocupando.

Ópera por sí solo no, o sea, la función de Ópera no es aportar capital. Ópera es una compañía, fue concebida como una compañía de servicios para desarrollar una cadena de centros comerciales denominada Bazaar. Ese es el objetivo.

Y Ópera, como compañía de servicios, aspiraba de cada proyecto una remuneración por su labor de promoción, su labor de gerencia y su labor de comercialización. Y posteriormente, a la construcción, en la medida en que los proyectos comerciales eran en arriendo, la labor de operación sería remunerada también para Ópera. Entonces, digamos que Ópera es una compañía de servicios, no es una compañía de inversión de capital.

Ahora, las oportunidades que detecta Ópera y que tiene que asegurar Ópera para poder desarrollar su objeto social, esas oportunidades tienen que ser fondeadas por un grupo de inversionistas, o sea, un inversionista institucional, una serie de socios, capital privado. Y ese producto, digamos, ese vehículo inversionista es el que termina siendo las inversiones tanto del capital de riesgo como las inversiones mayores, porque el capital de riesgo es solo una porción íntima de lo que cuesta hacer un proyecto de estos. Entonces, ese vehículo inversionista es el que aporta el capital para desarrollar el proyecto una vez pueda desarrollarse.

PREGUNTA: Entendiendo lo que usted acaba de mencionar, que efectivamente con esos inversionistas se fondea Ópera para poder desarrollar un proyecto como aquel en el que se estaba involucrando del proyecto Bazar. Le pregunto si es cierto que efectivamente cuando se celebra el contrato de colaboración empresarial en el que interviene la compañía entonces Seguros de Vida Colpatría y se acumula su razón social en aquel momento, efectivamente ya para esa fecha, cuando se celebra este contrato de colaboración empresarial, ya ustedes habían celebrado y venían en ejecución del contrato de consultoría celebrado o que sirve de base a las pretensiones de la parte demandante.

Sí, ya lo respondí en una pregunta anterior, doctor Herrera.

PREGUNTA: Gracias, ingeniero. Viendo el contrato de colaboración empresarial celebrado entre las compañías llamadas en garantía con Ópera, se menciona en el mismo lo siguiente, en la cláusula, ya les digo, por favor, la cláusula cuarta, la cláusula cuarta reza lo siguiente, solo en el segundo párrafo del parágrafo primero, se dice, aparece, Constructora Colpatria, Seguros Colpatria y Acces, otorgan mediante el presente contrato, mandato con representación a Ópera, para que realice los gastos preoperativos del proyecto. Le pregunto, si existe algún otro pacto aparte de este que le acabo de leer, en el que se hable del mandato o del mandato algún, con o sin representación, ¿de estas compañías a Ópera?

Pues no sabría, no tengo la foto completa, podemos ver el documento de acuerdo a colaboración, aunque es un documento que hace parte del expediente, pero si en otra parte dice que si hay otro mandato con representación, no entiendo la pregunta, si me la formulan nuevamente para poder responder precisamente la pregunta que quiera que le responda.

PREGUNTA: Claro, con todo gusto Ingeniero, gracias por la solicitud de precisión de la pregunta, entonces estoy preguntando es básicamente si, teniendo en cuenta que de la lectura del contrato de colaboración empresarial, celebrado ya después de que se había contratado con la empresa hoy demandante, teniendo en cuenta que en ese contrato la única mención de mandato es la que le acabo de referir, en la cláusula cuarta, en el parágrafo primero, en el segundo párrafo aparece esa nota, le pregunto por favor, están mirando alguna cosa, perdónenme doctor García.

Parágrafo segundo, en ese párrafo esa es la única mención que aparece en este documento en el que estas compañías Constructora Colpatria, Seguros Colpatria y Access le otorgan poder, le otorgan mediante el presente contrato mandato.

PREGUNTA: ¿Le pregunto si aparte de este negocio jurídico documentado en ese contrato, hay algún otro contrato o negocio jurídico en el que le hayan otorgado a Opera un mandato con o sin representación para que firmara el contrato de consultoría que sirve de base a las pretensiones de la parte de estas?

No sabría contestar si existe una autonomía de parte de la compañía de la cual hacen parte estos tres socios para poder desarrollar su objeto social. Yo creería que sí, que el objeto social de Opera, que es justamente el que yo les he descrito, incluye la firma de contratos con partes, con terrenos, para poder ejecutar los proyectos que estos tres socios querían hacer. Yo asumo que sí existe y podríamos referirnos, si fuera necesario, a algún acta previa en Opera que permitiera establecer las decisiones que se iban tomando en relación con avanzar en el proyecto, en opcionar el terreno para este proyecto y hacer las gestiones necesarias para que se contrataran las personas, los profesionales necesarios para hacerlo viable.

PREGUNTA: La pregunta es muy concreta. Además del contrato de colaboración suscrito por las

tres llamadas sin garantía, ¿existe algún otro contrato de mandato entre ellas y Opera para que autorizara la suscripción a nombre de ellos con la demandante?

Debe haber un acta de junta directiva en el que se autoriza a Opera a ir adelante con el proyecto. Eso no necesariamente es un contrato y yo no soy abogado, soy ingeniero. No sé si eso cabe dentro de la descripción que dice el doctor Herrera sobre si es específicamente un contrato de mandato con representación.

Tendríamos que preguntarle a algún abogado acá, pero no creo que eso sea. Pero si una autorización de junta funge como autorización, debe haber una autorización de junta.

PREGUNTA: Doctora, lamentablemente no siento que el ingeniero García haya respondido la pregunta.

Juez: Lo que entiende el despacho es que él está basando el mandato al que aluden otras respuestas a un acta de junta, no a un contrato de mandato como propiamente dicho.

R: No hay otro mandato con representación para hacer este negocio. Eso no quiere decir que Opera no estuviera autorizado por la junta directiva de esas mismas compañías a hacer este negocio, a hacer las gestiones iniciales.

PREGUNTA: Listo, perfecto, muy bien, muchas gracias, doctor. Le pregunto, por favor, ingeniero, el texto de ese mandato, Constructora Colpatria, Seguros Colpatria y Axis otorgan mediante el presente contrato un mandato con representación a Opera para que realice los gastos preoperativos del proyecto. Ese texto compendia absolutamente todo lo que corresponde a las facultades que le dieron esas compañías inversoras para que usted, como Opera, ejecutara.

Sí, gracias.

PREGUNTA: Ingeniero, con base en lo expuesto y teniendo en cuenta que ese texto incluye absolutamente todo lo que, como usted lo acaba de confesar, todo lo que corresponde al mandato que le otorgan ustedes, sírvase decir en por qué sostiene que Opera celebró el contrato de consultorías, que además fue anterior a este su contrato de colaboración empresarial, ejerciendo un mandato con representación en nombre de estas empresas.

Opera celebró el contrato por instrucción de los socios, con la aprobación de los socios. El problema aquí es un problema de fechas. Entonces, si usted está refiriendo a que si el mandato se firmó después o no del contrato, ya obviamente es claro, está, es evidente ahí, pero eso no quiere decir que yo hubiera actuado por mi propia cuenta.

Actué por la responsabilidad que tiene Opera frente a sus socios para este proyecto.

PREGUNTA: si es cierto, sí o no, que de acuerdo con este contrato de colaboración, el único responsable de la realización de los gastos preoperativos, de arbitrar los recursos que estaban recibiendo de los inversores o financiadores, el único responsable de ejecutar eso, era Opera.

Obejción.

Argumentativa. La pregunta es argumentativa, su señor.

Juez

Reformule, doctor Herrera, por favor.

PREGUNTA: Diga si es cierto, sí o no, que efectivamente Opera era el único encargado de ejecutar. Diga si es cierto, sí o no, que Opera, de acuerdo con este contrato de colaboración, era el único responsable de realizar, de efectuar o realizar los pagos con la fuente de recursos provistos por los inversores de capital.

PREGUNTA: La pregunta es, y es asertiva, diga si es cierto o no, que Opera era el único responsable de efectuar los pagos con los recursos aportados por los inversores. No es una pregunta sugestiva, es una pregunta asertiva que se puede contestar claramente porque no se está induciendo a la respuesta.

La respuesta es sí, es que quien más sino Opera es el que puede, el que recibió ese mandato y recibió los recursos, no en su caja, sino en la fiduciaria. Los recursos fueron girados por instrucción de Opera porque a Opera le compete esa responsabilidad de administrar esos recursos. Y los recursos estaban en el encargo fiduciario, digamos, en la estructura fiduciaria que se armó en Corfu y Colombia.

Y eso fue la instrucción que dio Opera sobre esos recursos.

PREGUNTA: Bueno, diga si es cierto, sí o no, que así como en esta oportunidad Opera obtuvo la financiación o los inversores o los recursos para ejecutar el proyecto de unos inversores que son las compañías con las que celebró el contrato de colaboración empresarial. Diga si es cierto, sí o no, que dentro de las posibilidades que tiene Opera para la ejecución de este proyecto es también obtener los recursos de fuente de crédito del sistema bancario.

Claro, el gerente y gestor de un proyecto tiene como herramientas para el desarrollo de proyectos tanto el capital de socios como las líneas de financiación que puedan prestarle los recursos necesarios para desarrollar un proyecto. Obviamente todos los proyectos tienen financiación. No hay ningún proyecto en construcción que se desarrolle sin recursos de financiación.

De hecho, cuando usted desarrolla un centro comercial, el centro comercial tiene una deuda en

arriendo y tiene un capital de socios. Esa deuda se paga con el producto de los arrendamientos durante N años, así que Opera tiene que buscar recursos bancarios. Es una mezcla de recursos.

Eso se llama la estructura financiera y de capital de un proyecto. Esa estructura se define en conjunto con los socios y quienes aprueban el endeudamiento de un proyecto. A ese punto no se llegó en este negocio.

Si nos concentramos en lo que nos ocupa hoy, a ese punto de financiación no se llegó en este negocio. Ahora, sobre el negocio de oficinas. Las oficinas son en venta.

Las oficinas se venden a cuotas con un crédito y el proyecto de oficina se desarrolla con crédito constructor más la plata de las preventas. Ese crédito constructor reemplaza el capital que un socio no aporta porque es más barato trabajar con la plata del banco que con el capital propio. El capital es el recurso más costoso, así que los proyectos normalmente tienen diferentes puestos de financiación.

En algunas otras ocasiones el lote no hay que pagarlo y es el propietario del lote el que lo aporta, entonces también entra a ser parte de la estructura del capital del negocio. Sin embargo, no veo la relación de esa pregunta con el tema y la demanda de Taller de Tres. Quisiera dejar eso claro.

PREGUNTA: Ingeniero García, revisando lo que literalmente reza el contrato de consultoría arquitectónica. Cuando se identifican las partes del contrato se menciona, por un lado, a la sociedad de que hoy está demandando, pero por el otro lado a la entidad de que usted representa legalmente. Si el mandato que usted afirma tener para el momento en el que se aprobó ese contrato era el mandato con representación, informe por qué razón en ese convenio no se consignó dentro de ese texto ese hecho que usted hace ver, que obró en ejercicio de un mandato con representación, indicando a quiénes representaba para la concertación del mismo. La pregunta es por qué razón. No se especificó eso. Si usted, teóricamente, a partir de la premisa de lo que usted afirma, estaba obrando en nombre de esto, ¿por qué no se indicó eso?

R: No, no podría responderle la pregunta. No desconozco la razón por la cual los abogados que redactaron el contrato, no lo redacté yo, lo revisamos, pero no lo redacté yo, no incluyeron eso. Los abogados de ópera son los mismos abogados de los socios.

Entonces, no se incluyó. No sé la razón. La desconozco.

PREGUNTA: Bien, el despacho tiene dos preguntas. El demandante, el arquitecto González, manifestó en una de sus intervenciones que él presentó varias observaciones al contrato origen de esta demanda y que no fueron atendidas por ópera. ¿Qué tiene que decir al respecto?

No sé cuáles son las demandas no atendidas. Los comentarios que tenemos en los contratos

cruzados se aclararon y se llegó a una versión definitiva del contrato que solo se firma en la medida en que las dos partes están de acuerdo. Si no fueran atendidas, no entiendo la razón por la cual se firmó el contrato por parte del representante de Alejandro González.

Lo explique en otra respuesta anterior. La oportunidad de discutir, hablar sobre todas las condiciones del contrato fueron siempre totalmente abiertas. Aquí se discutieron todas las cláusulas, las responsabilidades, la forma de pago y el contrato final.

Surtieron las revisiones de las dos partes para poder ser firmado. Yo creo que hubo una amplísima oportunidad para manifestar, decir, corregir, modificar y el contrato firmado en la última versión es la versión final. No sé a qué se refiere que no atendimos ninguna sugerencia.

Si a él no le atendía la firma del contrato, no debió hacerlo. Por otro lado, los pagos se hicieron desde el comienzo, desde enero de 2013, cuando se firmó el contrato. Entonces, él empezó a trabajar sabiendo y estando de acuerdo con las condiciones comerciales contenidas y acordadas y recibió los recursos completos.

Los 99 millones de pesos los recibió y recibió unos recursos adicionales producto de una solicitud de él que elevó y que dijo que había hecho cosas por fuera del alcance inicial y a eso atendimos su solicitud y la remuneramos. Yo creo que todas esas oportunidades demuestran siempre nuestra voluntad de atender su solicitud y aquí no estamos haciendo nada distinto a lo que se firmó en el contrato. Nuestro cumplimiento ha sido al 100% en los pagos y en las responsabilidades que teníamos.

PREGUNTA: Dentro de los hechos de la demanda se afirma, y también lo sostuvo el demandante durante el interrogatorio, que previamente se había pactado que el pago se haría a 50% en el primer periodo, 50% en el segundo. ¿A qué obedeció este cambio en porcentajes?

Fue un tema de necesidad de acotar el proyecto y la inversión del proyecto. Ese cambio de 30% está aceptado desde la primera cuenta de cobro y pago que se le hace. El cheque hace parte del expediente.

El primer pago que se hizo corresponde a 8.200.000 pesos, que es exactamente un doceado de los 99 millones de pesos que corresponden al 30% del valor total del contrato. Desde el momento cero. No hizo ninguna gestión adicional con un cambio de condiciones.

Desde el momento que inició el trabajo. Obviamente, antes de la firma del contrato está toda la fase inicial de perfectibilidad. Nos dice, en estos tiempos puedo desarrollar el proyecto.

Esto es más o menos el esquema básico y con eso terminamos de tomar un rumbo con el proyecto e iniciarlo. Y tan pronto se contrata, recibe el primer pago correspondiente a un doceado del 30%.

Es falso que no hubiera recibido pagos durante mucho tiempo y que tuvo que firmar y aceptar esas condiciones porque recibió el pago desde el primer momento, en el porcentaje final que quedó en el contrato consignado.

Eso estaba claro desde el momento inicial. Es un cambio de condiciones convenido y aceptado en el contrato y soportado por unos pagos que no rechazó. Ni dijo que no, que esto no era el valor.

No tenemos ninguna comunicación en contrario quejándose de que el valor era menor al que le correspondía. Y los primeros cheques están en la fecha de firma del contrato.

PREGUNTA: Voy a adicionar dos preguntas más. Una es, se ha dejado establecido que este contrato se suscribió cuando ya se había adelantado gran parte de la labor contratada, o de la práctica contratada referente a la consultoría. ¿Es una práctica normal de Ópera condicionar el pago de los contratos de consultoría a la adquisición del punto de equilibrio en los proyectos de construcción?

Sí, y no sólo es una práctica normal de Ópera, sino es una práctica normal del negocio. Todos los contratistas técnicos que intervienen en los proyectos al inicio trabajan a riesgo en la mayoría de los proyectos. Y en este proyecto en particular, los contratistas, el contratista eléctrico tiene exactamente la misma cláusula que tiene el contrato de diseño arquitectónico.

Pagos condicionados. De hecho, el pago son porcentajes inclusive distintos, menores que el 30%, porque son temas que nos ayudan a avanzar y ganar tiempo dentro del proyecto. Todos los contratistas que trabajan con nosotros siempre hacen esa gestión condicionada a que se alcancen los puntos de equilibrio.

Y no es una práctica sólo de Ópera, es una práctica del, al contrario de lo que dice Alejandro, es una práctica del mercado.

REINICIA LA AUDIENCIA A LAS 3:00 PM

DECLARACIÓN DE PARTE SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDADA – OPERA – RL

PREGUNTA: Te quería preguntar y solicitarte que aclararas a este despacho si el contrato de consultoría suscrito entre Ópera y Taller de Tres constituye un acto desarrollado para cumplir con el acuerdo de colaboración suscrito con constructora Colpatria, Seguros Colpatria y Access.

Dr. Herrera: Gracias, objeto por sugerencia. He colocado todo el postulado para que responda si sí o no.

Bueno, me va a referir al contrato expresamente a la consideración octava que se hizo en el acuerdo de colaboración suscrito con Constructora Colpatria, Seguros Colpatria y Axis. Ahí se manifiesta, Gonzalo, que en esa consideración que el contrato regularía dos instancias. La primera, aporte de las partes para asumir gastos preoperativos y la segunda, parámetros generales para el desarrollo del proyecto. Podría manifestarle a este despacho cuál fue la participación de Constructora Colpatria, Seguros Colpatria y Axis, en esas dos instancias mencionadas en la consideración?

OBJECCIÓN. Señoría, es sugerente en cuanto está señalando, está señalando que cuál fue la participación de ellos sin que nadie hubiera dicho que hubo una participación de esas compañías en esto.

Juez En ese sentido, es sugestiva. Gracias. Reformule la pregunta, abogado.

Doctor Escobar, se le concede el uso de la palabra.

Gracias, señoría. Sí, es que es sugestiva y además en el sentido de que el contrato de colaboración fue suscrito posterior al contrato de servicios, de manera que no tendría que haber una cosa con otra.

PREGUNTA: Esto va a reformular el problema. Sigo mi primera pregunta. Voy a leer la consideración octava, que es voluntad de las partes realizar entre realizar sobre el inmueble descrito el proyecto inmobiliario basar la flora de la forma que se indica a continuación, para lo cual han decidido suscribir el presente acuerdo que regulará en primera instancia los aportes que deben realizar las partes para asumir los gastos preparativos del proyecto y en segunda instancia establecerá las los parámetros generales para el desarrollo del proyecto en el evento que se verifiquen las condiciones establecidas en el presente acuerdo.

Y mi pregunta era relacionada con esto sin ser sugestiva. ¿Cuál fue la participación? Porque hice las partes.

¿Cuál fue la participación de cada una de las partes que suscribieron el acuerdo en cada una de las fases que se hablan ahí?

R: El acuerdo le da a Ópera un mandato para poder adelantar todas las gestiones relacionadas con el proyecto. El proyecto se desarrolla en esas dos instancias, como dice acá. Y la primera responsabilidad de Ópera tenía que ver con la administración del capital de riesgo necesario para poder poner a andar el proyecto.

Y la segunda, pues como dice justamente aquí, establecer los parámetros, digamos entre las partes, establecer los parámetros generales para el desarrollo del proyecto en el evento en que se

verifiquen las condiciones establecidas en el presente acuerdo para tal fin. Entonces ahí hay varias cosas. La primera ya la expliqué.

La segunda instancia de establecer los parámetros generales también me refería a ella en alguna pregunta anterior en donde comenté acerca del desarrollo del proyecto y de los roles que cada una de las compañías asociadas cumplía. Entonces aquí hay dos partes claramente establecidas. Una es unas compañías de servicios que prestan servicios al proyecto, que son Ópera y Constructora Colpatria.

Y esos servicios, que además se establece la remuneración más adelante, esos servicios son de promoción a cargo de Ópera, de comercialización a cargo de las dos, de construcción a cargo de la Constructora Colpatria y de operación a cargo de Ópera. Esa es básicamente lo que define, cómo se define el rol de dos de las partes que firman este acuerdo. Las otras partes tienen otra obligación y es poner ese capital en primer lugar y fondear el poner el proyecto, poner los recursos que se requieran en caso en que se verifiquen las condiciones.

Las condiciones establecidas es justamente a la que nos hemos referido muchas veces y es que el proyecto alcance sus condiciones para poder dar iniciación de construcción, que es el punto de equilibrio con el cual se obtendría la liberación de los recursos de parte del Fideicomiso. ¿Cuál fue el rol, cómo participaron todas las partes? Pues se unen, se juntan, acuerdan que se adelante el proyecto hasta su primera fase, mientras se determina su viabilidad final con el punto de equilibrio y que después se hagan el resto de las labores a cargo de dos de las partes que intervinieron acá.

Esa es la participación de todos, obligándose a hacer, a prestar unos servicios con sus capacidades y su infraestructura propia a cambio de una remuneración y la otra o las otras a poner el capital de riesgo y capital adicional que se requiera dependiendo de la estructura de capital que también me referí anteriormente.

PREGUNTA: Disculpenme, estaba haciendo la pregunta, la interrupción de la pregunta es con base en el objeto que dice que las partes acuerdan a unir esfuerzos para desarrollar en forma conjunta el proyecto inmobiliario denominado Basar la Flora. Gonzalo, mi pregunta es, ¿este proyecto, Basar la Flora, coincide con el proyecto relacionado con el contrato de Taller de Tres y Ópera?

Dr. HERRERA: Objeto, sugestiva también. Objeto y sugestiva. Perdón señoría, quisiera rogar y con todo respeto que se requiera al abogado que está persistiendo en lo mismo.

Sí, estoy preguntando, si este proyecto inmobiliario Basar la Flora es el mismo proyecto relacionado con el objeto del contrato entre Taller de Tres y Ópera.

Juez:

Por favor, conteste la pregunta.

R:

Sí, se refiere al proyecto Basar la Flora, que incluía un componente comercial y un componente de oficinas. Y sobre ese proyecto, Ópera tomaba la gestión de montaje técnico, comercial y financiero y jurídico. Dentro de los aspectos técnicos, la contratación de los técnicos requeridos para obtener la licencia del proyecto, entre otros, el estudio de suelos, el estudio estructural y los planos de arquitectura para radicación para esa licencia. Pero corresponden claro a ese proyecto.

Dr. Herrera. Pero también es superflua porque obviamente lo afirmaron. Superflua.

JUEZ:

No, no es superflua, abogado, porque es que en las preguntas anteriores se trató de indicar. Las preguntas anteriores al receso apuntaban a que, a determinar si las llamadas en garantía tienen o no responsabilidad en virtud de que el contrato de colaboración se suscribió con posterioridad al contrato de consultoría. Entonces la pregunta es pertinente.

Sí, como también lo mencioné anteriormente, los socios de ópera y los socios del proyecto conocían de la posibilidad de desarrollar este proyecto de comercio de oficinas. Lo conocieron con mucha anterioridad y durante el periodo previo a la firma del contrato de colaboración, del acuerdo de colaboración, hubo una junta en la cual se aprobó ir adelante en el montaje del proyecto, destinar un capital de riesgo. Se aprobó de qué monto sería ese capital, pues se presentó en una junta y se fue a firmar el contrato, que no se firma en un día.

La primera versión de ese contrato fue enviada por la gerente general de ópera de ese momento a todos los socios. Eso ocurrió en diciembre y mientras se fueron de vacaciones y llegamos y se firmó el contrato, pasó este tiempo hasta febrero. Si conocía de la firma del acuerdo, el acuerdo se firmó en enero 15.

Además, la viabilidad inicial de decir vamos a entrar en este proyecto, a tratar de hacerlo viable y a tratar de construirlo, se presentó con un análisis preliminar y ese análisis preliminar fueron de alguna forma el input que Taller de Tres nos daba en cada uno de los proyectos. Entonces, los arquitectos que trabajan con nosotros, normalmente nosotros no somos arquitectos, contratamos arquitectos externos, no tenemos un área interna de arquitectura, esos arquitectos externos consultan la norma, verifican los planes de ordenamiento territorial, verifican qué se puede construir y cuánto se puede construir y nosotros sí que somos financieros, estructuramos el desarrollo del proyecto y decimos esto requiere tanto capital, se puede construir tanto y esto cuesta tanto por metro cuadrado y se puede arrendar en estos metros cuadrados útiles. Esa es una prefactibilidad muy general que le dan indicativo a los socios sobre cuánto se puede pagar por el terreno, cuál es la rentabilidad que podrían llegar a esperar si los supuestos se cumplen y que se tome una decisión de emprender todas las actividades.

Entonces, para la fecha de la firma del contrato de arriendo pues ya habían pasado muchas cosas y de hecho este contrato de mandato con ópera pues es la forma lógica jurídica que tiene el inversionista de capital para encargarle a un tercero esa gestión porque los inversionistas sólo ponen plata, toman decisiones y ponen plata. Esa es la realidad y las manos que trabajan, el que gestiona todo es el gerente, es el promotor que en este caso es ópera. Entonces, pues para cuando se firmó ese contrato ya habíamos firmado el contrato con taller de 3 y seguramente sí lo conocía.

Juez: Permítame un segundo, abogado. Estamos en un interrogatorio de parte donde usted está en una declaración de parte, que si bien no tiene las consecuencias de confesión, usted está bajo la gravedad del juramento. El despacho le advierte, debe contestar, yo creo, yo supongo, yo imagino, yo pienso, sino con lo que usted conozca y tenga certeza de lo que está contestando.

En ese sentido, le requiero para que por favor conteste en debida forma. Gracias.

PREGUNTA: Gonzalo, podría manifestarle a este despacho cuánto duró la negociación del acuerdo de colaboración previo a la suscripción con constructora Colpatria, Seguros Colpatria y Access?

Pues si el contrato, el acuerdo de colaboración previo a la suscripción con constructora Colpatria y Access? Pues si tienen dos sombreros, dos camisetas. En el caso, digamos, de Access, de constructora Colpatria, pues es que con constructora, constructora Colpatria y Opera eran los gerentes del proyecto, en una cogerencia y en función de eso había una remuneración como un porcentaje del valor del proyecto en donde Constructora Colpatria y Ópera obtenía una remuneración.

Lo segundo es la comercialización, que ya también lo comenté, en donde la comercialización del espacio de comercio, por ser un tema muy especializado de comercio en concesión, lo desarrollaba Ópera, bajo el concepto de bazar, que fue para lo cual creamos Ópera, y el producto de oficinas lo comercializaría en el sitio, dado que era en venta, en el sitio la Constructora Colpatria, que tenía la capacidad de hacerlo localmente, por su despliegue nacional y habilidad comercial en salas de ventas. Entonces, eso también se remuneraba en función al éxito que obtuviéramos en esas dos comercializaciones. Ahora, como socios, Access, la compañía de seguros y Constructora Colpatria, al aportar un capital, le corresponden los beneficios de las utilidades que se generen en un proyecto.

En el caso de oficinas, como es un proyecto en venta, tenía que haber un PIG separado para el producto de oficinas, y eso tiene una utilidad que se reparte entre los socios en sus participaciones. Y en el caso del comercio que era en arriendo o en concesión, para ser preciso, le correspondería un porcentaje de los ingresos netos, después de descontar los gastos, producto de los cánones de concesión que se recaudaran en el largo plazo. Y al final, después de cubrir los gastos, los proyectos en renta se venden, los compra un inversionista de largo plazo, y en esa venta, después de pagar el crédito que haya tomado el proyecto para esa porción, le corresponde el porcentaje de los

recursos remanentes, de los recursos que sobren.

Entonces, esas son las utilidades, esos son los beneficios que obtienen cada una de las dos partes, uno como prestado de servicio, otro como aportante de capital, en función de los resultados que se generen.

PREGUNTA: Gracias, Gonzalo. ¿Ese capital que aportaron los inversionistas que hacen parte del acuerdo de colaboración, ¿se destinó algún porcentaje o se destinó esa inversión para el pago del contrato con Taller de Tres?

Sí, claro, de esos recursos se pagó el contrato de Taller de Tres.

INTERROGATORIO AXA SEGUROS DE VIDA S.A. PAULA MARCELA MORENO MOYA

PREGUNTA: Si bien es cierto, doctora, que ya quedó establecido, bueno, con las pruebas documentales por antes al momento y con la contestación del representante legal de la demandada de llamada en garantía, el contrato de acuerdo de colaboración con las llamadas en garantía y la parte actora en este asunto. Usted podría indicarle a este despacho, por favor, los alcances de ese acuerdo de colaboración en relación con el contrato de consultoría que originó este proceso.

A ver, Seguros de Vida Colpatria firmó o suscribió un acuerdo de colaboración con Constructora Colpatria, con Access y con Operador de Activos Inmobiliarios, como se ha dicho a lo largo de toda esta audiencia, el 21 de febrero del 2013. Y la idea de ese acuerdo de colaboración era unir esfuerzos entre todas estas partes para desarrollar de manera conjunta el proyecto inmobiliario Bazar La Flora. AXA Colpatria de Vida era un inversionista, aportaba un capital de riesgo, no gestionaba ni controlaba nada del proyecto, simplemente aportaba este capital de riesgo y en virtud de ese acuerdo de colaboración es cierto que se le dio un mandato con representación a Ópera, muy particularmente para que realizara todo el tema de gastos preoperativos del proyecto.

En virtud de ese mandato, es que Ópera, finalmente en abril, suscribe el contrato de fiducia con Corfi Colombiana, que al final, en virtud de ese contrato de fiducia, era que se realizaban los distintos pagos. Ahora, en relación con el contrato de arquitectura, la realidad, el contrato que se firmó con los arquitectos, está clarísimo que el contrato es un contrato anterior, que Ópera invitó a participar desde marzo del 2012 para que presentara propuesta, que en septiembre del 2012, mucho antes de que se suscribiera este contrato de colaboración, envió propuesta, hubo aprobaciones, entonces, la realidad es que el mandato que se otorgó en el contrato de colaboración, escapa a firmar un contrato anterior con los arquitectos y que son materia de este proceso judicial.

PREGUNTA: Dentro de la fase que se desarrolló en el contrato de consultoría, no la firma porque ya está claro que la suscripción fue con antelación a la suscripción del contrato de colaboración,

pero ese contrato se ha dicho acá y se ha establecido que se desarrolló alrededor de unos ocho meses, por la parte actora. Dentro de la fase de desarrollo o de ejecución de ese contrato de consultoría, ¿la entidad que usted representa tuvo alguna participación?

Ninguna.

PREGUNTA: ¿Conocieron ustedes de los documentos, planos, productos que presentaba el consultor a Ópera?

No. Para eso estaba Ópera y además Constructora, que era quien controlaba y gestionaba el proyecto.

PREGUNTA: En ese contrato se hicieron algunas modificaciones en cuanto a planos. El primer proyecto habla de un proyecto con locales comerciales y oficinas, luego una modificación que incluyó un hotel. ¿La entidad que usted representa tuvo alguna injerencia en esta modificación?

Ninguna.

PREGUNTA LLAMANTE EN GARANTÍA: Doctora Pablo, usted mencionaba que no hubo incidencia exacta con Colpatria durante la ejecución del contrato con Taller de Tres, pero, maniéstelos, ¿este despacho sí recibió informes periódicos sobre la inversión de los recursos?

Como participante del acuerdo de colaboración, obviamente tenían que realizar informes de gestión, pero eso dista de que nosotros tengamos participación o obligaciones respecto del contrato firmado con Taller de Tres.

PREGUNTA: Sí, ¿diga cómo es cierto sí o no que Axa Seguros controlaba y tomaba decisiones frente al destino de los recursos relacionados con el proyecto Basar? La flor.

No es cierto. Justamente en virtud del mandato con representación que se le dio a Ópera fue que se suscribió el contrato de fiducia concorricolombiana, siendo fideicomitente, en ese caso, Ópera, en representación de constructora de Axa Colpatria y de Acces, y ellos eran los que tomaban las decisiones y le daban al fideicomiso, a la fiduciaria, las órdenes para realizar los distintos pagos. Posteriormente, obviamente, nos tenían que dar informes de gestión, como es obvio, pero que nosotros fuéramos los que controlábamos y dábamos las órdenes, no es así.

PREGUNTA: Gracias, doctora Paul. Doctora Paula, ¿diga cómo es cierto sí o no que Axa Colpatria otorgó el mandato con representación a Ópera para gestionar los gastos preoperativos del proyecto?

Es cierto, así quedó consignado en el contrato de colaboración firmado el 21 de febrero del 2013,

y, como digo, era solamente para realizar gastos preoperativos del proyecto, pero no para celebración de contratos.

PREGUNTA: que usted ha manifestado, que en efecto existió un contrato de mandato con representación otorgado a Ópera en virtud de este proyecto acá mencionado? ¿Cuál fue el alcance de ese mandato con representación?

Sí, es que el alcance es el que se establece en el contrato y era solamente para que Ópera realizara el pago de los gastos preoperativos del proyecto. En virtud de ese mandato es que Ópera finalmente firma un contrato de fiducia con Corfi colombiana justamente para realizar esos pagos preoperativos. Ese era el alcance.

Ahora, aquí se mencionó que en virtud de un acta de junta directiva de los socios, es importante aclararle al despacho que Ópera en esa época tenía unos accionistas distintos a los que celebraron el contrato de colaboración empresarial, empezando PIX, que Gonzalo García también es representante legal de esa empresa, tenía el 33% de las acciones de Ópera y no fue llamada en garantía en este proceso. Entonces, no tiene nada que ver lo que se haya aprobado en una junta directiva de Ópera en relación con este proyecto y el contrato de colaboración. Son dos cosas distintas.

El mandato que se otorgó se otorgó el 21 de febrero del 2013 en virtud del contrato de colaboración. El contrato que se suscribió con los arquitectos es anterior. El mandato se circunscribía al tema de los gastos de operación y para eso se suscribió el contrato de fiducia con Corfi colombiana donde se aprobaban todos estos gastos por parte de Ópera.

ETAPA APERTURA DE CONCILIACIÓN: el despacho va a preguntarle en este momento nuevamente al demandante, al demandado principal, es decir, al representante legal de D3 y al representante legal de Ópera si para este momento han reflexionado y desean conciliar las pretensiones de este asunto antes de continuar con el siguiente interrogatorio. Y comienzo preguntándole al doctor Gonzalo García.

Apoderado de OPERA: No, mi oferta permanece igual, los 60 millones de pesos incluyendo el IVA de la fecha de hoy.

INTERROGATORIO DE CONSTRUCTORA COLPATRIA - HENRY DANIEL PINZÓN GÓMEZ

PREGUNTA: Bien, la parte demandada a través de su representante legal, doctor Gonzalo García, el ingeniero, y la representante legal, la doctora Paula Margiela Moreno, de Seguros de Vida Patria, han explicado los alcances del acuerdo de colaboración entre ellos. ¿Qué tiene que agregar al respecto?

Algo adicional respecto a lo que han mencionado ellos, es reiterar que el acuerdo de colaboración se suscribió posterior a la firma del contrato entre Taller de Tres y Ópera, y que en ningún momento en este acuerdo de colaboración se mencionó que decisiones anteriores se iban a retrotraer o se iban a legalizar. Adicionalmente, reiterar que este mandato con representación solamente se cedió para que Ópera realizara los pagos que se constituirían posterior en el encargo fiduciario. Entonces, nosotros también reiteramos esa posición, que en ningún momento en el acuerdo de colaboración que se suscribió posterior se habló algo de legalizar decisiones pasadas, y que la vida jurídica de ese mandato se inició el 21 de febrero de 2013.

PREGUNTA: ¿Sabe o conoce usted si para el momento de la suscripción del contrato de colaboración con la entidad que usted representa, esto es con Constructora Colpatria, se les informó la existencia de este contrato de consultoría?

No, no lo conozco. No lo conozco, que se haya firmado y que tuviera los alcances de la figura del mandato con representación.

PREGUNTA: ¿La aprobación o reparos que se le pudieran hacer a los productos presentados por el demandante o por la parte actora, estaban sujetos a su aprobación?

Bueno, esa pregunta yo la respondo con base a cuál era la gestión que hacía Constructora Colpatria en el acuerdo de colaboración, cuál era la construcción y la venta de oficinas. Como lo dije inicialmente, el mandato no refería a la celebración de contratos, solamente era la realización de los pagos. Obviamente, debían haberse informes o se conocerían informes respecto al desarrollo de esas actividades, pero ese mandato no se suscribía a la suscripción de un contrato.

PREGUNTA: No, la pregunta no era esa. La pregunta es, los productos presentados por la parte demandante, esto es por D3, tales como planos y otros productos entregados a Ópera, ¿su aprobación o los reparos o modificaciones estaban sujetos a la aprobación por parte de la Constructora Colpatria?

Que yo sepa, no, señora.

PREGUNTA: La parte demandante D3, con ocasión del escrito del 14 de octubre de 2015, donde Ópera le pone en conocimiento, le comunica la terminación del contrato de consultoría por no alcanzar el punto de equilibrio en el proyecto de construcción. A raíz de esta comunicación, ¿D3 le hizo a ustedes algún tipo de reclamación?

Que yo conozca, no, señora. Sí tuvimos conocimiento de la terminación, pero derivado de que no se había alcanzado el punto de equilibrio en el proyecto. Y al ser esta una causal contractual que habían pactado las partes, pues obviamente nosotros sí tuvimos conocimiento de esa terminación.

PREGUNTA: Doctor Henry, indíquela a este despacho, infórmela a este despacho, ¿en qué año la Constructora Colpatria comenzó conversaciones con Ópera para la inversión del proyecto Basar la Flora?

No recuerdo ni conozco una fecha exacta en la cual se hayan iniciado esas conversaciones.

PREGUNTA: Diga cómo es cierto, sí o no, que las negociaciones para el acuerdo de colaboración se realizó antes de su suscripción.

Perdón, ¿me podría repetir la pregunta?

PREGUNTA: Diga cómo es cierto, sí o no, que las negociaciones para la suscripción del acuerdo de colaboración se inició antes de la firma del acuerdo.

R: Pues respecto a eso, solamente me... Retraigo que lo que se firmó realmente entre las partes fue el 21 de febrero de 2023. Obviamente, hacia fechas anteriores, claramente se debió haber negociado ese documento, pero no es menos cierto que para la fecha de 15 de enero de 2023, que se suscribió el contrato entre Taller de Tres y Ópera, todavía no existía el acuerdo de colaboración.

O sea, ¿sí o no se negoció antes de la firma del acuerdo? Pues se debió haber negociado antes del 21 de febrero de 2023. Claramente, se debió haber negociado antes del 21 de febrero de 2023, pero pues sus efectos vinculantes con las partes se generaron desde el 21 de febrero de 2023 y no una fecha antes.

PREGUNTA: ¿Qué condiciones exigió Constructora Colpatria para invertir en el proyecto? Basar la flora.

Pues las condiciones también son muy parecidas a las que se han dicho en esta audiencia, en el sentido de que se aportaba y se distribuían las funciones a cada uno de los integrantes en la condición de que se cumplieran todos los requisitos necesarios para que el proyecto diera luz como tal. Es decir, lo que se ha hablado de la licencia de construcción, lo que se ha hablado del punto de equilibrio, lo que se ha hablado de los requisitos tanto económicos, ambientales, de permisos, pues esos fueron los elementos más importantes que se pactaron y que se debían cumplir para que el proyecto se ejecutara como se pensó inicialmente. Como uno de esos requisitos no se cumplió, pues claramente no se pudo realizar y esa fue la causa de la terminación.

PREGUNTA: Doctor Henry, diga cómo es cierto, Sion, que las partes del acuerdo de colaboración condicionaron el desarrollo del proyecto a la obtención del punto de equilibrio.

Sí, señor, es cierto.

PREGUNTA: Doctor Henry, diga cómo es cierto, Sion, que Constructora Colpatria tenía el control y decisión de las operaciones de ópera que la... Perdón, reformule. Diga cómo es cierto, Sion, que Constructora Colpatria tenía el control de las operaciones que ópera realizaba para ejecutar el presupuesto.

No tenía el control. Para eso se establecieron cuáles eran las funciones de cada una de las empresas que participaron en el acuerdo de colaboración. La constructora estaba a cargo de la construcción y venta de oficinas bajo el esquema de ventas.

PREGUNTA: Doctor Henry, diga cómo es cierto, Sion, que Constructora Colpatria recibía informes relacionados con el avance del proyecto Bazar La Flora.

Como miembro del acuerdo de colaboración, claramente se recibían informes respecto a cuál era el avance del proyecto.

PREGUNTA: Diga cómo es cierto, Si o no, que entre esos informes y avances se presentaban informes sobre el diseño arquitectónico.

Claramente, el diseño arquitectónico, al ser uno de los componentes del proyecto, pues se debía conocer. O sea, sí o no.

Entonces, sí, se tenía conocimiento de ese elemento.

PREGUNTA: Explíquela a este despacho, Doctor Henry, cómo Constructora Colpatria realizaba la supervisión de la ejecución de su inversión en el proyecto. Pues la supervisión...

Pues la supervisión se efectuaba, como lo han dicho, en las reuniones de juntas de los socios, de las reuniones de avance de proyecto. Y por eso mismo fue que, al observarse que no se cumplieron todos los objetivos, que no se cumplieron todos los requisitos para que el proyecto se pudiera iniciar en su construcción, fue que se decidió no seguir y terminar.

PREGUNTA: Doctor Henry, como usted lo ha podido ver, la demandada se ha referido al proyecto de vivienda y comercio que se desarrolló posterior a la terminación de este proyecto que se estaba ejecutando con Ópera. ¿Podría manifestarle a este despacho y aclararle a este despacho y a la demandante si ese proyecto que se ejecutó posteriormente era el mismo que se venía ejecutando con Ópera?

No, no es el mismo proyecto. Como se mencionó, una vez se terminó el proyecto de basar la flora porque no se pudo realizar, se liquidó, y pues, como lo mencionó el representante de Ópera, Ópera les dio a la constructora colpatria la opción sobre el terreno y así fue como la constructora colpatria inició un nuevo proyecto con unos nuevos alcances, incluso un nombre completamente diferente que se llama La Flora 58-6. Entonces, se dio inicio a un nuevo proyecto desde cero.

PREGUNTA: ¿podría aclararle a este despacho si Ópera tuvo alguna incidencia o participó en ese nuevo proyecto?

No, no, señor. No tuvo incidencia.

PREGUNTA: Hablemos de los beneficios que iba a recibir constructora colpatria, doctor Henry, del proyecto. ¿Podría manifestarnos en qué iban a consistir los beneficios que iba a recibir constructora colpatria como resultado de la ejecución del proyecto basar la flora?

Pues tanto las cargas como beneficios estaban relacionados al grado de participación de cada una de las empresas. En este caso, la participación de constructora colpatria estaba en un 25%.

PREGUNTA: Le voy a rogar que, por favor, indique si la constructora colpatria le dio un mandato con representación a Ópera para que celebrara ese contrato.

No, señor.

PREGUNTA: Doctor Pinson, en una de sus respuestas, en la última respuesta, usted manifiesta que la constructora colpatria tenía las mismas cargas en proporción a su participación. Cuando usted habla de cargas, ¿a qué se refiere?

Sí, me refiero a los aportes de riesgo que se dieron en el proyecto.

HECHOS CIERTOS:

De la revisión que hizo este despacho judicial, concuerda tanto con el apoderado a la parte demandante como con los apoderados de la demandada de llamados en garantía. En cuanto a la parte demandante y la demandada ópera, tenemos que la demandada ópera admite como cierto los hechos primero, segundo, tercero, quinto, sexto, octavo al once, luego vamos al décimo tercero hasta el décimo noveno, vigésimo primero, vigésimo tercero al vigésimo sexto, trigésimo primero, trigésimo tercero al cuatrigésimo segundo. Parcialmente es cierto el hecho cuarto, séptimo, vigésimo, vigésimo segundo, vigésimo octavo, trigésimo, trigésimo segundo y no es cierto, es decir, que niega tajantemente los hechos décimo segundo, vigésimo séptimo, vigésimo noveno hasta el décimo noveno, cuatrigésimo tercero y cuatrigésimo cuarto.

Por la llamada en garantía constructora colpatria SAS, respecto de la manda principal admite como cierto el hecho décimo segundo, trigésimo séptimo, trigésimo octavo, no admite o niega los hechos cuarenta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y cuatro y no hay un pronunciamiento expreso conforme

lo dispone el numeral segundo del artículo noventa y seis del artículo noventa y cinco, trigésimo sexto, trigésimo noveno al cuatrigésimo primero. Por la llamada en garantía extracolpatria seguros de vida encontramos respecto a la demanda principal se admite el hecho segundo, parcialmente el hecho séptimo, no le consta el hecho primero, tercero, cuarto, quinto, sexto, 6.1, 6.2 y del octavo al cuarenta y cuatro en garantía access real stay Colombia. Tenemos respecto de la demanda principal los folios 25 al 28 se encuentra la contestación como ciertos admiten los hechos tercero, quinto, sexto, 6.1 estoy hablando de la demanda principal 6.2 décimo primero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo séptimo, décimo noveno, vigésimo primero, vigésimo tercero, vigésimo cuarto, al vigésimo sexto, trigésimo primero, trigésimo tercero, trigésimo cuarto y del trigésimo sexto al cuarenta y uno y seguidamente respecto que no son ciertos el 27, 28, 43 parcialmente cierto los hechos primero, cuarto, séptimo, séptimo repito los parcialmente ciertos primero, cuarto, séptimo, tercero, al vigésimo sexto, vigésimo y trigésimo quinto no le constan los hechos segundo octavo, del octavo al décimo punto octavo, dos hecho décimo segundo, décimo octavo, vigésimo segundo, vigésimo noveno, el trigésimo, trigésimo segundo y pasamos al cuatrigésimo segundo y cuatragésimo cuarto y en este caso no es el objeto del litigio sino que el objeto del litigio y que estamos de acuerdo porque el despacho iba revisando una vez lo manifestado por los apoderados.

INTERVENCIÓN PREVIA A LA FIJACIÓN DEL LITIGIO: previo a fijar el objeto del litigio aunque no estamos en la etapa prevista en el numeral octavo del artículo 372 de la cual el despacho en este asunto, aunque es respecto de los hechos, permítame, por favor, de acuerdo con el numeral tercero del artículo cuarenta y tres, que señala, abro comillas, ordenar a las partes, aclaraciones y explicaciones en torno a las posiciones y peticiones que presenten.

Si bien es cierto que este punto no fue objeto de inadmisión en aquel momento, no estaba la suscrita acá, pero revisando la demanda, nuevamente advierte este despacho que respecto de las pretensiones primera a la cuarta, son unas pretensiones principales que hacen referencia a la declaración de existencia del contrato y las consecuenciales de condena. La pretensión quinta pasa a ser una pretensión de responsabilidad civil contractual con las consecuenciales. Y en ese sentido, tendríamos pretensiones diferentes como principales todas, y en ese sentido, sí, antes de fijar el objeto de litigio, le pregunto o le solicito más bien al apoderado de la parte actora que aclare si frente a las pretensiones primera a la cuarta, son principales y las demás subsidiarias, porque serían excluyentes respecto de las siguientes, quinta, sexta, séptima.

Decisión: todo esto estará sujeto en la sentencia a la interpretación que realiza el despacho de la demanda tal como lo manda la jurisprudencia de la corte suprema de justicia frente a las deficiencias o posibles vacíos o incertidumbre que pueda tener una demanda

FIJACIÓN DEL LITIGIO:

el objeto del litigio quedaría de la siguiente manera. Frente a la demanda principal sería establecer

si se dan o no los presupuestos de ley para declarar la responsabilidad y jurisprudenciales, claro, para declarar la responsabilidad civil contractual de la parte demandada, obviamente con sustento en la posición dominante que alega la parte demandante, y como consecuencia de ello, si se dan o no los presupuestos para la declaratoria abusiva de la cláusula séptima del referido contrato, y en caso de ser así determinar si hay lugar a condenar o no a la demandada a pagar las sumas y porcentajes en la forma que fue pedida en la reforma de la demanda.

Frente al llamamiento en garantía sería establecer si se dan o no los presupuestos de ley para que en caso de acceder a las pretensiones de la demanda principal, las llamadas en garantía deban asumir las condenas que se impongan en proporción a la participación en el contrato de colaboración al que se ha hecho mención en esta audiencia y que hace parte, obviamente, de los anexos que se encuentran en el expediente.

Y se adiciona la fijación del litillo en cuanto a si se dan o no los presupuestos estructurales para declarar la existencia del contrato que reclama la parte actora en este asunto, y si frente a estas adiciones la parte demandada tiene el deber o no de responder. Entonces, parte demandante frente a la fijación del objeto del litillo.

SUSTITUCIÓN DE PODER – DEL ABOGADO GUSTAVO ALBERTO HERRERA A ÁNGELA MARÍA VALENCIA ARANGO

DECRETO DE LAS PRUEBAS.

Por la demandante:

- Las documentales que se aportaron en tiempo y en cuanto tengan valor probatorio.
- Interrogatorio de parte, mismo que se surtió por economía de procesal, de manera conjunta con el del despacho.
- Testimonio de los señores, John Albeiro Ruiz Rojas, Fredy Orlando Díaz Díaz y César Armando Faustino Piracón, quienes deberán comparecer en la fecha que aquí se señale para efectos de llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.
- Se tuvo en cuenta el dictamen pericial que se encuentra a folio 329 al 466, efecto para el cual se citó al perito Antonio José Sánchez Zambrano para la fecha que se señale para efectos de la audiencia de instrucción y juzgamiento para que proceda a contestar el interrogatorio que le efectuará este despacho judicial y aquellas que desee realizar las partes acá intervinientes.

Por la parte demandada:

- Las documentales se tienen como tal, las allegadas con la contestación de la demanda en cuanto tengan valor probatorio.
- Interrogatorio de parte de la contraparte, a través de su representante legal el cual se surtió por economía procesal, de manera conjunta con aquel que realizó el despacho.
- Declaración de parte del señor Gonzalo García Ordóñez también ya se surtió por economía procesal.
- Testimonio de los señores Juan Camilo Escalante Ramírez, Alexander Castillo, Jorge Baquero Ramírez.

Dictamen pericial que se encuentra en folios 525 a 585, efecto para el cual se cita al perito Fernando Galeano Becerra

Por la llamada en garantía **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**

- Las documentales que fueron aportadas con la contestación de la demanda y del llamamiento en garantía en cuanto tengan valor probatorio.
- Interrogatorio de parte de la demandante y la demandada, el cual se surtió por economía procesal de manera conjunta con el despacho por la llamada en garantía.

Por la llamada en garantía **AXA COLPATRIA SEGUROS DE VIDA S.A.S.**

- Las documentales que fueron a llegadas con la contestación de la demanda y del llamamiento en cuanto tengan valor probatorio
- Interrogatorio de parte que ya se surtió por economía procesal, de manera conjunta con el interrogatorio del despacho.
- Testimonio de la señora María Camila Agudelo Ortiz, quien debe comparecer en la fecha que aquí se señale para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Por la llamada en garantía **AXESS REAL ESTATE COLOMBIA LTDA**

- Las documentales que fueron a llegadas con la contestación de la demanda y del llamamiento en cuanto tengan valor probatorio
- Interrogatorio de parte que ya se surtió por economía procesal, de manera conjunta con el interrogatorio del despacho.

- Testimonio del señor Jorge Eduardo Izquierdo Barbosa, quien debe comparecer en la fecha que aquí se señale para la audiencia de instrucción y juzgamiento.

En este punto el apoderado de la parte demandada interpuso recurso de reposición en subsidio apelación, basado en que no se decretó el dictamen pericial financiero, cuya pertinencia conducencia y utilidad es para determinar las circunstancias por las cuales no se logró el punto de equilibrio en el proyecto y el testimonio del señor Mauricio Ramos Arango, quien firmó el Acuerdo de colaboración

El apoderado de la parte actora solicitó la adición del decreto de pruebas en cuanto a las pruebas sobrevivientes.

AUTO 4. Se resolvió el recurso rechazándolo por improcedente bajo el entendido que no se cumplen los presupuestos procesales para que se conceda, ya que la norma procesal menciona otro acto jurídico procesal, que es la solicitud de adición de auto y más que en este caso no se negó una prueba, simplemente se omitió, en cuanto a la apelación se niega ya que dicha decisión no es susceptible de apelación.

Frente al dictamen pericial financiero que se anuncia con la demanda por ser procedente, el despacho le concedió el término de 20 días para que proceda a presentar el dictamen pericial financiero que alude en la contestación de la demanda, advirtiéndole que el mismo debe alegarse en el término señalado para efectos de ponerlo en conocimiento de las partes, y frente al testimonio del señor Mauricio Ramos Arango, se negó el mismo, ya que revisada la contestación a la demanda inicial y a la reforma de la demanda, el despacho no advierte la solicitud de la petición

Respecto al juramento estimatorio, señaló el Despacho que las objeciones al juramento estimatorio presentado por el extremo demandado y de las llamadas en garantía, se corrió el respectivo traslado en los autos del 04/10/2019 y 25/10/2019, frente a lo cual se pronunció la parte demandante, por tanto, se tienen en cuenta las pruebas solicitadas para contrarrestar la citada objeción.

Decisión notificada en estrados. Sin recursos. Cobra ejecutoria inmediata.

AUTO 5. Se adicionó el auto de pruebas así:

Por la parte demandante:

- Las documentales allegadas con la reforma de la demanda, que no se mencionaron en el auto de pruebas y también se tienen en cuenta que ellas pruebas aportadas para contrarrestar la objeción al juramento estimatorio

- Testimonios Técnicos solicitados por el apoderado de la parte demandante, se cita para la audiencia de instrucción y Juzgamiento, y se decreta el testimonio de Óscar Sarmiento Hernández, testigo Técnico solicitado para efectos de contrarrestar la objeción al juramento estimatorio.
- Se tiene en cuenta, como prueba, la certificación allegada que demuestra o acredita la idoneidad del perito ya citado a la audiencia de instrucción y juzgamiento

El apoderado de la demandada presentó recurso de reposición contra el auto que negó la prueba testimonial.

AUTO 6. El despacho repuso el auto que negó la prueba testimonial, por cuanto dicho testimonio se solicitó en el llamamiento en garantía, y la solicitud cumple con los requisitos del artículo 212 del Código General del Proceso.

Por lo tanto, también se cita como testigo de la parte demandada al señor Mauricio Ramos Araujo.

FIJACIÓN DE LA AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 373 DEL C.G.P

Se señaló fecha para adelantar las etapas de que trata el artículo 373 del C.G.P. para los días 13, 14 y 15 de mayo de 2025 a las 9:30 de la mañana los tres días.