

**A C T A No. 33****COMITÉ DE CONCILIACIÓN
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE
BOGOTÁ
EAAB – ESP****REUNION
FECHA****EXTRAORDINARIA
NOVIEMBRE 20 DE 2007****MIEMBROS
PARTICIPANTES
DEL COMITÉ****LUIS HERNAN ULCHUR COLLAZOS**
Gerente Jurídico
LUIS JAVIER CLEVES GONZALEZ
Director de Presupuesto
ALCIRA TAPIA HENRIQUEZ
Gerente Servicio al Cliente
OSCAR GARCIA POVEDA
Gerente Sistema Maestro**ASISTENTE CON VOZ
PERO SIN VOTO****ANGELITH SHIRLEY NUÑEZ GONZALEZ**
Secretaria Técnica del Comité de Conciliación**INVITADOS****ALEJANDRO GUAYARA**
Asesor Gerencia Jurídica
LUIS FERNANDO AGUDELO TASCÓN
Director Bienes Raíces
CLAUDIA JULIANA PARRA MENDOZA
Asesora Jurídica Gerencia de Servicio al Cliente
MYRIAM MARGOTH MARTINEZ DIAZ
Gerente Zona 1**APODERADOS
DE LA E.A.A.B. ESP.****SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ PINILLA**
Abogada de la Dirección de Representación Judicial y
Actuación Administrativa.**ANDRES ELOY ORDOÑEZ ORDOÑEZ**
Abogado Externo

En Bogotá, D.C., a los veinte (20) días del mes de noviembre de 2007, siendo las dos y media de la tarde (2:30 a.m.), se hicieron presentes en la Sala de Juntas de la Gerencia Jurídica, los miembros participantes del Comité e invitados antes mencionados.

Se deja constancia que la doctora Rosa Elvira Gómez Lugo - Secretaria General, la doctora Olga Lucía Moreno González - Directora de Asesoría Legal y el doctor Gonzalo Reyes - Director de Control Interno no asisten al Comité.

Así mismo, se deja constancia que el doctor Pedro Nel Roa Fernández, Asistente de la doctora Mónica Barrera Romero, quien es la directora de Defensa Judicial de la Nación - Ministerio del Interior y de Justicia, asiste al Comité en su representación.

Comienza la reunión con la verificación del quórum.

Acto seguido se da lectura al orden del día.

PRIMER CASO

Acción Popular de JORGE ARTURO SALAMANCA FERNANDEZ Y GUSTAVO HERNANDO GOMEZ OVALLE Vs. E.A.A.B. ESP. Abogada - Sandra Patricia Rodríguez Pinilla.

Esta Acción Popular es entablada por la urbanización San Andrés - AFIDRO que es competencia de la Zona 1. El apoderado de la Urbanización menciona que la Caja de Compensación Familiar AFIDRO le ofreció a todos sus poderdantes entre ellos la urbanización como persona jurídica que iba a desarrollar un proyecto bastante grande en la localidad de Suba, pero básicamente las inconformidades del señor fue que la Caja de Compensación les informó que iba a hacer un parque, un tanque de aguas subterráneo y un cuarto de bombas dentro de una área privada.

Ya cuando se desarrolló el proyecto como tal, se dieron cuenta que tanto el parque como el tanque semisubterráneo y el cuarto de bombas se encontraban en zona de cesión, tipo A al distrito es decir, era espacio público.

Aunado a lo anterior, el conjunto hizo un cerramiento del edificio, pero resulta que la Alcaldía dentro de su competencia ordenó levantar ese cerramiento porque estaba ocupando área publica, entonces optaron por entablar la Acción Popular contra el Distrito,

contra la Caja de Compensación Familiar y contra la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Básicamente a la E.A.A.B. ESP, la vinculan porque según el apoderado del accionante, la Empresa es responsable por la omisión de sus funciones, pues le correspondía conceptuar con base en los planos y la licencia la viabilidad de conexión del servicio, establecer las especificaciones características técnicas de las redes externas de Acueducto y Alcantarillado.

La E.A.A.B. ESP, una vez fue notificada contestó demanda en tiempo con base en el informe que le remitió la Dirección de Acueducto y Alcantarillado de la Zona 1, básicamente lo importante del informe y de nuestra defensa es que simplemente la Empresa no tiene nada que ver en el tema de instalaciones internas que conforme a la Ley 142 y nuestro contrato de condiciones uniformes, ese es tema que le compete al usuario y por ende la Empresa simplemente dio una viabilidad de servicio como suele ocurrir en todos los casos que son similares a estos.

Igualmente, con base en ese informe se excepcionó la improcedencia de la acción en contra de la Empresa, la falta de legitimación en la causa por pasiva y el agotamiento de jurisdicción porque existe un proceso que fue fallado en primera instancia que igualmente instauró la misma urbanización pero de otra manzana y básicamente por los mismos hechos.

El juez que conoce de este asunto, rechazó la demanda con base en lo que argumentó la Empresa de Acueducto, declaró la nulidad de todo lo actuado y ordenó rechazar la demanda, pero este auto fue apelado por la urbanización y el tribunal revocó tal decisión y le ordenó al Juez que siguiera con el trámite, precisamente por eso hasta este momento vamos a audiencia de pacto de cumplimiento, aunque la demanda data de año y medio.

Entonces, con base en esas circunstancias me parece y yo sugiero no presentar formula de pacto, porque primero que todo la mayoría de los hechos y pretensiones del señor no se refieren para nada a la Empresa de Acueducto y básicamente con base en el informe que presenta la Zona 1 diciendo que no podemos mediar en conflicto entre particulares como es la Caja de Compensación AFIDRO y la Urbanización y que nosotros no tenemos nada que ver con la aprobación o no de las redes internas del Conjunto.

La doctora Myriam Margoth Martínez manifiesta: La Empresa no tiene facultad para intervenir dentro de las urbanizaciones, ellos construyeron sus instalaciones internas bajo responsabilidad de ellos.

EL COMITÉ DE CONCILIACIÓN DECIDIÓ POR UNANIMIDAD NO PRESENTAR PROYECTO DE PACTO DE CUMPLIMIENTO.

SEGUNDO CASO

Conciliación Judicial de GUILLERMO GONZALEZ HOLGUIN Y GLORIA GONZALEZ DE ESGUERRA Vs. E.A.A.B. ESP. Abogado - Andrés Eloy Ordóñez Ordóñez.

Presenta el caso la doctora Sandra Rodríguez, en razón a que el doctor Andrés Eloy Ordóñez ha oficiado a la Empresa expresando su posición frente a la conveniencia de una conciliación pero sin concretarse por los demandantes una fórmula específica y cuantificada para Conciliar. El doctor Ordóñez hizo caso omiso a las solicitudes de la Dirección de Representación Judicial para la elaboración y presentación del tema ante este Comité.

La doctora Sandra Rodríguez manifiesta: La E.A.A.B. ESP., el 22 de abril de 1977 suscribió con dos personas, Guillermo González Holguín y Gloria González de Esguerra un contrato de promesa de compraventa sobre un lote de terreno de extensión aproximada de 175 hectáreas que formaba parte de un lote de mayor extensión denominado "Santa Bárbara".

Dentro del objeto de esta promesa de compraventa estuvo incluida la constitución de una servidumbre del Acueducto. En el momento de celebración del contrato de promesa de compra-venta, las personas con quienes se celebró no eran los propietarios pero si eran los únicos herederos del que se registraba como propietario que era el señor Álvaro González Sierra.

El valor de este contrato fue de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) M/CTE, la Empresa pagó SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) M/CTE en el momento de firmar la promesa, y en la promesa se consignaron todos los elementos que debía tener el contrato de compraventa, pero como ellos no eran los propietarios, se redactó la Cláusula Quinta donde se determinaba la época en la cual se iba a firmar la escritura de compraventa.

247

Otro dato importante es que, en el momento de firmar la escritura de promesa de compraventa la Empresa tomó posesión del predio porque se le hizo entrega material de él, tema importante, pues como todos sabemos, la Empresa tiene obras muy importantes de infraestructura de Acueducto, en este predio la firma de la escritura de Compraventa nunca se llevó a efecto, pues no están claras las circunstancias por las cuales no se llevó a efecto, pero si está claro que la Empresa de Acueducto siempre estuvo pendiente de firmar esta escritura, a tal punto que dentro del proceso que dio origen a esta promesa, hay pruebas de que la Empresa le hizo requerimientos a sus contratantes para ver que había pasado con eso.

Como no se firmó la promesa de compraventa, los promitentes vendedores, Guillermo González Holguín y su hermana, optaron por presentar demanda ordinaria solicitando entre las pretensiones principales la nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado con la Empresa de Acueducto.

Fue así como la Empresa contestó la demanda a través de apoderado externo, lógicamente argumentando que en concepto de la Empresa se había cumplido todos los requisitos que debe tener la promesa y la Empresa siempre estuvo interesada en la adquisición de este predio, y más aún porque existían obras de infraestructura muy importantes.

Se dio el tramite judicial normal que llevan estos procesos y el año pasado el 3 de mayo de 2006 se profirió sentencia de primera instancia por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito en la cual declaró probar las excepciones denominadas inexistencia causal de nulidad y consecuente validez del contrato de promesa de compraventa y contrato no cumplido, estas fueron tres de las seis excepciones que interpuso el apoderado de la Empresa, como segundo punto denegó las pretensiones de la demanda tanto principales como subsidiarias y declaró no probadas las demás excepciones.

El estado actual del proceso, pues esta providencia fue apelada por la parte demandante y por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado pero únicamente en lo que se refiere a solicitar la reforma de la decisión, en torno a que declarara probada la excepción de prescripción, que por el transcurso del tiempo nos hacía propietarios de este inmueble.

En este momento el proceso está bajo conocimiento del Tribunal Superior de Distrito judicial Sala Civil, quien hizo uso de la facultad oficiosa y convocó a una segunda audiencia de Conciliación. Entonces, según el apoderado de la Empresa, doctor Andrés Eloy Ordóñez Ordóñez, quien no le fue posible asistir a este Comité,

solicita que se estudie la posibilidad de conciliar el proceso, pagándole a los demandantes la suma de OCHO MIL MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.000) M/CTE y entregándole una porción de terreno por debajo de la cota dos mil setecientos que en principio sería de tres hectáreas como él lo manifiesta en una carta que dirige el 31 de julio a la Empresa.

No hemos podido tener más datos que concreten esa fórmula de conciliación ni que den lugar a decir por qué se estima la suma de OCHO MIL MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.000) M/CTE, sin embargo, en una comunicación que dirigió hoy a la Empresa, me permito leerla:

"Me permito confirmarle que reiteradamente he consignado por escrito verbalmente ante muchos altos funcionarios de la Empresa, entre ellos el doctor Luís Hernán Ulchur, mis apreciaciones favorables a una conciliación en el caso de este proceso, y los términos en que la misma debería a mi juicio ser aceptada por la Empresa, por lo cual mi presencia en el Comité es innecesaria, para la adopción de una decisión en este caso".

La Audiencia de Conciliación es mañana a las nueve de la mañana (9:00 a.m.) la Empresa está en la obligación de llevar una decisión en el Comité de Conciliación respecto a la conciliación o no del proceso.

El doctor Oscar García manifiesta: Yo veo que la decisión la propone nuestro abogado.

La doctora Sandra Rodríguez manifiesta: El siempre, desde que es apoderado de la Empresa, hace 18 años, siempre ha escrito y está aquí documentado, que él considera que el riesgo que se está corriendo en este proceso es muy alto y él siempre ha sugerido Conciliar. Igual hay como dos o tres conciliaciones ya por escrito, se han hablado de cifras como de dieciséis mil millones, seis hectáreas, han ido cambiando las formulas, pero lamentablemente nunca hemos podido lograr concretar esta fórmula y básicamente saber por qué él dice que debemos conciliar un proceso.

Lógicamente él se basa en que determinados requisitos de la promesa de compraventa no se cumplieron como la ley dice y precisamente teniendo en cuenta que la Empresa tiene obras tan importantes de infraestructura en este terreno no podemos correr el riesgo de que, en este caso el Tribunal nos fallara en contra, diciendo que la promesa es inválida tienen que restituir el inmueble. Cosa que no ocurrió porque en la sentencia de Primera Instancia que aunque no está en firme pues si es un antecedente importante, el Juzgado consideró que la Promesa era absolutamente válida que

249
cumplía con los requisitos legales y que simplemente nuestra defensa siempre estamos interesados en suscribir el contrato final que era el contrato de compraventa que estaba aprobado en el proceso.

Otra parte que me parece muy importante analizando la sentencia y eso es a favor de nosotros, es que cuando se interroga a los demandantes, el Señor Guillermo González Holguín y su hermana sobre el tema de por qué no cumplieron la promesa de compraventa, ellos siempre tratan de negar, o decir que no se acuerdan, o siempre tratan de evadir el tema y pues a eso el juzgado le pone muy presente, y dicen que ella se acuerda de cosas que no se debería acordar pero de lo principal si no se acuerda.

Este es resumen del tema y un avalúo en firme que se hizo en el 2004 dentro del proceso y el inmueble estaba avaluado en DIECISEIS MIL MILLONES DE PESO (\$16.000.000.000) M/CTE.

Hay que tener en cuenta que recientemente, la Zona de los Cerros Orientales fue declarada Zona de Reserva Forestal.

El doctor Oscar García Poveda manifiesta: Esta audiencia de Conciliación está enmarcada dentro del recurso que presentaron.

El doctor Luís Hernán Ulchur manifiesta: Tanto los demandantes, como nosotros los demandados apelamos la sentencia de primera instancia y el magistrado de oficio cita para audiencia de conciliación en la segunda instancia.

Mirando los antecedentes, nos damos cuenta que es un proceso de casi 20 años, la promesa de compraventa que se suscribió en el año 1977, sobre un predio de 175 hectáreas, un precio en su momento, considero que hubo un avalúo previo por la autoridad competente que lo estimó en UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) M/CTE, el 50% que se pagó que fueron SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) M/CTE y el saldo del precio que eran SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESO (\$750.000) M/CTE, que finalmente los prometientes vendedores no cumplieron con el otorgamiento de la Escritura Pública, y la E.A.A.B ESP consecuentemente no cubrió el saldo restante.

Si uno mira la finalidad última, el proceso es importante tanto para la Empresa de Acueducto como para el Distrito Capital, pues lo ideal es que se tenga la titularidad de estos predios, ya que toda la Ciudad de Bogotá se beneficia con el suministro del agua que viene de Chingaza.

Creo que en el año 2001, hubo un acercamiento de conciliación, para lo cual se tuvo en cuenta, en el proceso obra un avalúo del año 1999, pericial judicial que estimó el valor del lote en TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO QUINIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$13.765.581.000) M/CTE, después de cuantos años del 77 al 99, 22 años, y hacen el cálculo de la inversión que la Empresa de Acueducto hizo en el 99 en MIL OCHOCIENTOS TREINTA MILLONES (\$1.830.000.000) M/CTE, ahí simplemente dicen, valor de obras de mejoramiento en terreno, una casa del celador, una tanque de reserva, una caseta de portería, vías de acceso, cunetas, arborización, red eléctrica, excavaciones, QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESO (\$535.000.000) M/CTE.

En marzo 19 del año 2004 vuelve y se hace un nuevo avalúo de las 175 hectáreas. En el momento que se trató de hacer el acercamiento en la conciliación.

El doctor Luís Fernando Agudelo manifiesta: Jurídicamente nosotros no deberíamos conciliar si todos los pasos para la compra del predio la Empresa los ha realizado, ellos fueron lo que supuestamente incumplieron, dado que en su momento a ellos les pareció que a ese precio no se le debería vender a la Empresa y por tal motivo no firmaron las escrituras y a la fecha llegamos a la situación que nos dicen, conciliemos, pero cuales serían los argumentos jurídicos que podría tener la Empresa para decir si o no conciliamos.

El doctor Luís Hernán Ulchur manifiesta: Los argumentos jurídicos aparentemente podrían ser muy sencillos, partamos de esa realidad, que nosotros debemos parte del precio, debemos cumplir con el 50% del precio y la obligación esencial de ellos que nos suscriban la escritura pública, que quedemos nosotros como propietarios de ese predio. Ese sería un motivo más de un acercamiento razonable, porque si los dos nos vamos a un pleito entre particulares de una promesa de compraventa del año 77 en la cual negociamos por UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) M/CTE, después de 20 años yo le pago los SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) M/CTE a precio de hoy, eso daría aproximadamente TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) M/CTE, trabajando con IPC año por año.

El doctor Luís Javier Cleves manifiesta: Yo lo propongo de esta manera, mando a hacer el avalúo hoy, como si lo fuese a comprar hoy, dejo las seis hectáreas que yo no utilizo y que ellos están interesados. Con base en ese avalúo procedemos nosotros a hacer una oferta.

Indudablemente ahí hay un hecho en que nosotros como Empresa, no hemos pagado algo que teníamos toda la intención de comprar, existe la evidencia que hay un contrato de compraventa, teníamos la intención y ellos incumplen. Ahora en medio de una demanda, cuál es el punto, las condiciones han cambiado, la realidad hoy es otra, entonces actualicemos la plata que ya les dimos, y miremos cuál es el avalúo de ese predio a precio de hoy. Quien debería comprar el predio no éramos nosotros como Empresa sino el Distrito.

El doctor Luís Hernán Ulchur manifiesta: En este momento conforme están los decretos sería el Distrito no nosotros.

El doctor Pedro Nel Roa manifiesta: La obligación no se ha extinguido, El Juzgado consideró que la promesa es válida, estamos bajo un presupuesto y una promesa válida.

El doctor Luís Hernán Ulchur manifiesta: Estábamos en eso y vino el fallo el año pasado de primera instancia y dijo, la promesa de compraventa es válida, no prosperaron las pretensiones de ellos que decían que era nula, entonces como es válida, cúmplala, y si la vamos a cumplir nosotros pagamos el 50% del precio y ustedes firmen la escritura, ese sería el cumplimiento de la sentencia.

Pero tanto ellos apelaron, nosotros también apelamos, ya esperamos es la decisión de la segunda instancia por parte del tribunal es que no se concilia.

Ahora, ellos después cambiaron, yo traté de hacer un acercamiento antes de llevarlo a Comité de conciliación con ellos, que es cuando el doctor Ordóñez me cita, tuve una reunión aquí con el apoderado de ellos y con el doctor Ordóñez y llegaron ellos a decir que podrían conciliar con la base del dictamen que está aquí, actualizado al 2007 que ellos lo calculaban en VEINTICINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.000) M/CTE y unas hectáreas de las seis, que el doctor Ordóñez dijo, no, eso no es procedente, realmente veinticinco mil millones y unas hectáreas de las seis, resulta desproporcionado.

Posteriormente ellos fueron a Planeación y esas seis hectáreas según las UPZ ya no aparecen como urbanizables sino como zonas de deportes. Entonces, ellos dijeron no, eso ya no podemos construir ahí, eso ya no vale lo que nos valía antes, entonces dijeron listo, sólo partamos de los veinticinco mil millones.

Yo hablaba con el doctor Ordóñez en esa ocasión y decía, es que veinticinco mil millones vale todo, incluida las mejoras de acuerdo con el dictamen.

130

El doctor Luís Fernando Agudelo manifiesta: El avalúo que haga el IGAC sobre esas seis hectáreas, debe ser muy bajo.

El doctor Luís Javier Cleves manifiesta: Por supuesto, porque ya es un bien de servicio público.

El doctor Luís Hernán Ulchur manifiesta: Ya con base en eso, no volvimos a conversar más, y dijimos para qué vamos a llevar a Comité de Conciliación una cosa que ya no tiene razón, sigamos con el proceso, ya se había llevado a Comité de Conciliación, se dijo que el juez resolviera la sentencia, y ahora citan para conciliación de oficio y es cuando el Doctor Ordóñez pasa la comunicación, que de acuerdo con conversaciones con la contraparte, ellos decían que se sugería conciliar por ocho mil millones de pesos, o sea que de veinticinco mil millones se bajaron a ocho mil millones más unas hectáreas.

El doctor Luís Javier Cleves manifiesta: Nosotros conciliamos sobre la figura de que se haga un avalúo hoy, en el estado en que se encuentra hoy el inmueble, y pagamos el 50%, a partir de un supuesto de que el otro 50% ya lo pagamos.

La doctora Sandra Rodríguez manifiesta: Esta es una oportunidad para poder arreglar un litigio de cerca de 20 años que llevamos poseyendo un inmueble, si de pronto no la aprovechamos como más o menos se lo entiendo al abogado, esta oportunidad, pues simplemente nos vemos expuestos a que en 20 años se va a resolver este asunto, porque si confirman la decisión de primera instancia, simplemente nosotros seguimos con el compromiso de cumplir una promesa, lógicamente ellos también; de pagar un dinero con base a lo que dice el doctor Cleves y si ellos no quieren firmarla, iniciaríamos otro proceso para que nos la firmen, pero a su vez ellos nos demandarían en lesión enorme, sin contar la Casación.

El doctor Luís Hernán Ulchur manifiesta: Yo pensaría que el Juez se iría más por el dictamen pericial que por el proceso, el valorará la prueba en su momento y dirá esta es la prueba del avalúo del predio a esta fecha, entonces paguen ustedes el 50%.

EL COMITÉ DE CONCILIACIÓN DECIDIÓ POR UNANIMIDAD PRESENTAR LAS SIGUIENTES PROPUESTAS:

PRIMERA.- Pagar a los demandantes el saldo del precio acordado en la promesa de compraventa celebrada el 22 de abril de 1977, es decir, la suma de SETECIENTOS CINCUENTA

MIL PESOS (\$750.000) M/CTE actualizada; a cambio de la firma de la escritura de Compra-venta por parte de los demandantes.

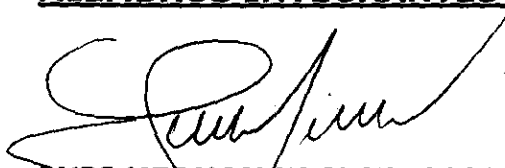
SEGUNDA.- La E.A.A.B ESP., contratará un avalúo del predio con el IGAC y se cancelará a los accionantes el 50% del mismo, ya que con la promesa de Compra-venta suscrita el 22 de abril de 1977, la E.A.A.B. ESP., canceló el 50% del valor acordado.

Lo anterior teniendo en cuenta la afectación de uso que pesa sobre el predio, en caso afirmativo, se solicita la suspensión del proceso por dos meses.

En caso contrario, continuar con el proceso.

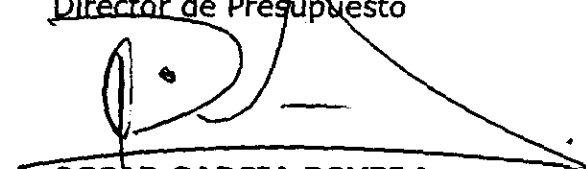
En constancia de lo anterior, la presente acta es suscrita por los intervinientes

MIEMBROS INTEGRANTES DEL COMITÉ:


LUIS HERNAN ULCHUR COLLAZOS
Gerente Jurídico


LUIS JAVIER OLEVES G.
Director de Presupuesto


ALCIRA TAPIA HENRIQUEZ
Gerente de Servicio al Cliente


OSCAR GARCIA POVEDA
Gerente Sistema Maestro

ASISTENTE CON VOZ PERO SIN VOTO


ANGELITH SHIRLEY NUÑEZ GONZALEZ
Secretaria Técnica del Comité de Conciliación.

APODERADA DE LA E.A.A.B. ESP.



SANDRA PATRICIA RODRIGUEZ PINILLA

Abogada de la Dirección de
Representación Judicial y Actuación
Administrativa.