

Certificado: RV: Exp. 2022-00039 Quinta Sur c. Fiduciaria Bancolombia | Contestacion

Daniel Posse <daniel.posse@phrlegal.com>

Mar 19/04/2022 3:51 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: fjhurtado <fjhurtado@hurtadogandini.com>;hurtadolanger@hotmail.com <hurtadolanger@hotmail.com>;Orlando Arango L <oarango@hurtadogandini.com>;Juan David Fiallo <juan.fiallo@phrlegal.com>

Este es un Email Certificado™ enviado por **Daniel Posse**.

Referencia	Proceso de QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN c. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
Radicado	76001310301120220003900
Asunto	Contestación Demanda y Excepciones Previas

H. Juez

NELSON OSORIO GUAMANGA

Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali

j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Daniel Posse V., apoderado de Fiduciaria Bancolombia, de manera respetuosa remito adjunto, con destino al expediente de la referencia, los siguientes documentos:

1. Contestación de demanda.
2. Anexo 1 – Poder otorgado por la Fiduciaria.
3. Anexo 2 – Certificado Superintendencia Financiera
4. Anexo 3 – La cédula y tarjeta profesional del suscrito apoderado.
5. Escrito de Excepciones Previas.

En razón a su tamaño, las Pruebas Documentales relacionadas en la contestación de la demanda se remiten a través del siguiente enlace: [Anexos Contestación](#). Solicito respetuosamente al Despacho descargar dichos documentos e incorporarlos al expediente.

Conforme a lo indicado en el acápite de Notificaciones del escrito de contestación, para los efectos previstos en los incisos 3 y 4 del art. 122 del CGP, en concordancia con el art. 3 del Decreto 806 de 2020, las direcciones de correo electrónico daniel.posse@phrlegal.com y juan.fiallo@phrlegal.com deberán tenerse como aquellas inscritas para la remisión de los memoriales o demás documentos de la parte que represento. En ese sentido, los memoriales suscritos por este apoderado y demás documentos remitidos por correo electrónico para ser incorporados al expediente serán enviados desde cualquiera de las direcciones antes anotadas.

Para todos los efectos, copio al apoderado de la parte demandante.

Atentamente,

Daniel Posse

Socio / Partner

Cra 7 No. 71-52, Torre A Piso 5

110231 – Bogotá – Colombia

T.: +57 (601) 3123145/ +57 (601) 3257322

daniel.posse@phrlegal.com / www.phrlegal.com

CHAMBERS

Law Firm of the year 2010, 2011, 2015, 2018 * Client service excellence 2014, 2017, 2020, 2021

LEGAL 500 Top Tier Firm

LATIN LAWYER Recommended Firm

Este mensaje de correo electrónico es enviado por una firma de abogados y contiene información confidencial o privilegiada.

This e-mail is sent by a law firm and contains confidential or privileged information.

RPOST® PATENTADO

Bogotá D.C. 19 de abril de 2022

VÍA CORREO ELECTRÓNICO

H. Juez

NELSON OSORIO GUAMANGA

Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali

j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso de QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN c. FIDUCIARIA
BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Radicado: 76001310301120220003900

Asunto: Contestación Demanda

DANIEL POSSE V., mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.155.991 de Usaquén, abogado inscrito con tarjeta profesional No. 42.259 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** (la “Fiduciaria”), sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con número de identificación tributaria NIT 800.150.280-0, lo cual acredito con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el poder que adjunto, el cual manifiesto expresamente aceptar, estando dentro de la oportunidad procesal para ello, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 96 del Código General del Proceso, contesto la demanda formulada por QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN (“Quinta Sur”), en los siguientes términos:

I. FRENTE A LA “INTRODUCCIÓN” QUE HACE LA DEMANDANTE, Y LA REALIDAD DE LO OCURRIDO

El capítulo de Introducción de la Demanda incluye un extenso relato sin pruebas que lo respalden, en el que se sugieren incumplimientos y actuaciones negligentes, descuidadas e imprudentes de parte de Fiduciaria Bancolombia. **NADA más alejado a la realidad.**

Para abordar este capítulo introductorio, simplemente anticiparé algunas conclusiones, las cuales explico en detalle al responder los hechos de la demanda y al plantear las excepciones y defensas.

A. La construcción del Proyecto no estaba dentro del objeto de los contratos celebrados por la Fiduciaria

La Fiduciaria y Quinta Sur celebraron concretamente tres contratos: el Contrato de Fiducia¹, el Contrato de Comodato² y el Encargo Fiduciario³.

El primero de ellos, el Contrato de Fiducia, correspondía a una típica fiducia “*de parqueo*”, mediante la cual el Patrimonio Autónomo mantendría la titularidad del Lote, y la transferiría a la persona que Quinta Sur indicara una vez cancelado el Lote. En efecto, así se estableció expresamente en el objeto de dicho acuerdo:

TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS, es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS a través de un FIDEICOMISO, en desarrollo de lo cual (i) mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE; (ii) transferirá la titularidad jurídica del INMUEBLE a la persona que indique el FIDEICOMITENTE

CONSTRUCTOR de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta, una vez este cancelado el valor del lote. iii) recibir y administrar los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y destinarlos a cancelar el precio del INMUEBLE, siguiendo para el efecto las instrucciones aquí impartidas.

Contrato de Fiducia

Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Por su parte, en virtud del Contrato de Comodato, el Fideicomiso (titular jurídico del Lote) entregó a título de comodato precario la tenencia del mismo a Quinta Sur, sin que en el mismo se regulara lo relativo al desarrollo del Proyecto.

Finalmente, tenemos el Encargo Fiduciario de *preventas* objeto de este proceso (ningún otro contrato se debate en este proceso). El Encargo Fiduciario tenía concretamente por objeto la administración por parte de la Fiduciaria de la información y documentación relacionada con las *preventas*, producto de lo cual—de acreditarse las condiciones pactadas—se entregarían los recursos de encargos fiduciarios individuales (constituidos por los *optantes*) a favor de Quinta Sur, como responsable del Proyecto.

Cláusula 1.5 Objeto.

El presente ENCARGO FIDUCIARIO UNICO tiene por objeto la administración por parte de la FIDUCIARIA de la información y documentación relacionada con las PREVENTAS de diversos proyectos inmobiliarios cuyos PROMOTORES y OPTANTES hayan adherido al ENCARGO FIDUCIARIO, producto de lo cual LA FIDUCIARIA realizará las verificaciones documentales relacionadas con las CONDICIONES conforme las instrucciones contenidas en el presente documento y en los DOCUMENTOS DE ADHESIÓN, así: (i) Entregará los RECURSOS existentes en cada CUENTA DE INVERSIÓN, al PROMOTOR en el evento en que éste acredite el cumplimiento de las CONDICIONES; ó (ii) Levantará la restricción que sobre cada CUENTA DE INVERSIÓN existe, en el evento en que EL PROMOTOR no acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en los términos señalados en el presente ENCARGO FIDUCIARIO y en el DOCUMENTO DE ADHESIÓN.

Encargo Fiduciario

Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur

¹ Contrato de Fiducia - Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

² Contrato de Comodato - Prueba Documental No. 1 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

³ Encargo Fiduciario - Prueba Documental No. 14 de la demanda aportada por Quinta Sur.

Como se observa, ninguno de estos contratos mencionados tenía por objeto el desarrollo del Proyecto inmobiliario, ni regulaba lo relativo a la construcción del referido Proyecto. La Fiduciaria no asumió ningún tipo de obligación respecto de estas actividades.

B. Quinta Sur decidió no continuar con el desarrollo del Proyecto (no la Fiduciaria)

El Proyecto tuvo su punto de quiebre en la reunión del 12 de marzo de 2018. En esa reunión Quinta Sur informó su decisión de no continuar el Proyecto inmobiliario debido a su decisión (tardía) de no asumir ningún tipo de riesgo reputacional. Decisión respetable que Quinta Sur tenía derecho a adoptar, y que, en todo caso, no se cuestiona en este proceso.

Sin embargo, Quinta Sur manifiesta ahora en la demanda que esa decisión la adoptó con base en el consejo de la fiduciaria “*más curtida y reputada en Colombia*”⁴, lo cual no es cierto. Asimismo, Quinta Sur también alega que la Fiduciaria en esa misma reunión del 12 de marzo informó su decisión de no continuar con el negocio fiduciario⁵, y que, desde entonces, arbitrariamente cambió el estado de cumplimiento de la *condición legal* del Encargo Fiduciario⁶, negándose a desembolsar los recursos de *preventas*.

Tales acusaciones surgieron varios meses después de que Quinta Sur adoptó su decisión y reconoció el no cumplimiento de las *condiciones* del Encargo Fiduciario, al parecer en un intento por evadir las consecuencias y recuperar los millonarios costos e implicaciones de la decisión que ella misma, con base en su propio criterio, adoptó.

¿Qué intervención realmente tuvo la Fiduciaria? La realidad es que la Fiduciaria a inicios del año 2018 sí identificó una “alerta” de lavado activos que puso en conocimiento de Quinta Sur, y, como es debido en aplicación de la buena fe objetiva contractual, informó de esta situación a Quinta Sur, como esta lo confiesa en su infundada demanda⁷. Ocurrido lo cual, las partes acordaron la prenotada reunión del 12 de marzo de 2018 y, llegada la misma, sin mayor preámbulo, Quinta Sur *notificó* su decisión inalterable de no continuar con el Proyecto, sin darle chance a la Fiduciaria de siquiera poner sobre la mesa la “alerta” para que pudiera ser discutida⁸.

La demandante solo aporta pruebas de parte de los hechos que relata, pero luego, de manera constante, construye una ficción que es absolutamente falsa, para tratar de justificar el reclamo temerario que contiene su demanda.

⁴ Expresión que Quinta Sur utiliza en el capítulo introductorio de la demanda para referirse a Fiduciaria Bancolombia.

⁵ Ver Hecho 75(d) de la demanda.

⁶ Ver, entre otros, Hecho 78 de la demanda.

⁷ Ver Hecho 67 de la demanda.

⁸ Ver Transcripciones (propias) de las declaraciones de Maria Juliana Navas y Luis Orlando Salazar en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 2 y 3 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia.

Como anticipé, Quinta Sur de manera temeraria desconoce lo anterior, por lo cual desde ya destaco que son varios los hechos que ratifican el dicho de la Fiduciaria y demuestran las reiteradas falsedades en la historia ficticia que, sin pruebas reales y completas, cuenta la demandante:

1. En el curso del Arbitraje, Jorge Villa Murra, representante legal de Quinta Sur, reconoció (con efectos de *confesión*) que en la reunión del 12 de marzo de 2018 Quinta Sur decidió no seguir con el Proyecto inmobiliario.

DR. VILLA [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio, y nosotros, así mismo lo manifestamos, porque prima nuestro nombre, tenemos más de 30 años en el negocio con el tema de construcción, y si nos toca trabajar el resto de la vida para pagar los \$51.000 millones que tenemos ahí invertidos, lo vamos a hacer”.

[...] nosotros dijimos no, ante este hecho, y creyendo que ese era un hecho realmente así de delicado decidimos optar por dejar el proyecto a un lado mientras tomábamos alguna decisión de cómo podíamos del “ahogado el sombrero” como se dice vulgarmente recuperar algo de las platas que había ahí.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁹

2. A inicios de marzo de 2018 se acreditaron las condiciones del Encargo Fiduciario que permitían el desembolso de recursos de las *preventas* a favor de Quinta Sur, con lo cual el 7 de marzo de 2018 Quinta Sur solicitó la liquidación del Encargo Fiduciario¹⁰. No obstante, en la reunión del 12 de marzo de 2018 Quinta Sur desistió de su solicitud, pues manifestó, como lo confesó Villa Murra¹¹, que desistía del Proyecto, y con su comportamiento posterior lo ratificó, en el sentido que jamás volvió a requerir los recursos de las *preventas*¹². Por el contrario, requirió la pronta devolución de los recursos a los *optantes* (quienes en su mayoría eran familiares o personas cercanas a los accionistas de Quinta Sur)¹³. Quinta Sur era consciente de que

⁹ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

¹⁰ Prueba Documental No. 25 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

¹¹ Declaración de Jorge Villa Murra en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 5 y 7 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia.

¹² Al tratarse de una negación indefinida, no requiere prueba (art. 167 del Código General del Proceso). Sin perjuicio de lo anterior, nótese que Quinta Sur reprocha que la Fiduciaria se negó a desembolsar a Quinta Sur los recursos de las *preventas*, pero no aporta prueba alguna de haber insistido en su intención de recibir esos recursos; y es que ¡nunca lo hizo!

¹³ Ver mensajes de *Whatsapp* cruzados entre Luis Orlando Salazar y Jorge Villa Murra el 28 de marzo de 2018 - Prueba Documental No. 22(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

esos recursos solo los podía utilizar para el desarrollo del Proyecto, el cual ya no se desarrollaría, por lo que debían devolverse a los *optantes*.

3. Al día siguiente de la reunión del 12 de marzo de 2018, con sospechosa rapidez, se empiezan a presentar sucesivas *desventajas* o desvinculaciones por parte de *optantes* con la autorización de Quinta Sur¹⁴, y, como ya está probado, provocadas por Quinta Sur; las cuales terminan afectando el estado de cumplimiento de las *condiciones comerciales* del Encargo Fiduciario.

4. Quinta Sur, dentro de los días que siguieron a la reunión del 12 de marzo de 2018, es especialmente insistente en que la Fiduciaria libere a la mayor brevedad los recursos de los *optantes* (en referencia a las *desventajas* que se habían presentado, principalmente por personas cercanas a la demandante), con pleno conocimiento de que con ello se afectaba el cumplimiento de la *condición comercial*.

[28/03/18, 9:46:57 a. m.] Jorge Villa M: Hola Monika buenos días
[28/03/18, 9:47:40 a. m.] Jorge Villa M: Como sabes estamos muy preocupados con la demora en la liberacion de los recursos de los clientes
[28/03/18, 9:48:28 a. m.] Jorge Villa M: Quisiera saber q pasa ya q anteriormente el banco se demoraba maximo un par de dias y en este caso llevan casi 10 sin razon alguna
[28/03/18, 10:30:06 a. m.] Monika Prada Fiduciaria Bancolombia: Hola Jorge ... si huno unas demoras por temas de plataforma.... y adicionalmente se estaba cordinando bien el guion de la gerencia de pagos porq a loa clientes se lla man a confirmar datos.... aver iniciaba el proceso de desbloqueo cuentas..... te escribo en un rato

Chats cruzados entre Jorge Villa (Quinta Sur) y Monika Prada (Fiduciaria)
Prueba Documental No. 22(i) de la demanda, aportada por Quinta Sur

[28/03/18, 9:35:43 a. m.] Jorge Villa M: Hola Dr. Luis Orlando muy buenos días
[28/03/18, 9:38:57 a. m.] Jorge Villa M: Te queria molestar con un tema q esta pasando con la devolucion de los encargos de clientes que pasaron carta hace mas de 10 dias para q le descongelen sus recursos y no ha sido posible. No entendemos el porque de la retencion de dichos dineros si anteriormente se demoraban un par de dias solamente. Como entenderas lestan muy molestos y nos llaman todos los dias, aparte de todos los mail que le mandan al banco y nos copian.
Muchas gracias y quedo pendiente.

Chats cruzados entre Jorge Villa (Quinta Sur) y Luis O. Salazar (Fiduciaria)
Prueba Documental No. 22(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

5. Meses después de la reunión del 12 de marzo de 2018, y de que la Fiduciaria reportó como pendiente la condición legal, Quinta Sur era consciente de que, en efecto, las condiciones no estaban acreditadas. Así Quinta Sur se lo reconoció a Julián Mora, Presidente de la Fiduciaria (mayo de 2018), y a la Alcaldía de Cali (agosto de 2018).

[21/05/18, 8:21:33 a. m.] Jorge Villa M: Y de otro ldo te copiamos un mail solocitales una certificación especifica en la cual el punto de equilibrio no se cumplio lo cual es la verdad. Nos podrian ayudar con ella? Ges!
[21/05/18, 8:54:32 a. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Hola jorge, aún no se ha vencido la preventa. No podemos Certificar todavía hast la fecha final. Tiene alguna preocupación?
[21/05/18, 8:56:36 a. m.] Jorge Villa M: No señor lo que pedimos es porque nos protege a futuro con Villota, el comercializador y los clientes. La pueden expedir diciendo q a la fecha no se cumple tal y como dice el informe, pero en una certificación aparte

Chats cruzados entre Jorge Villa (Quinta Sur) y Julián Mora (Fiduciaria)
Prueba Documental No. 22(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

¹⁴ Autorizaciones Quinta Sur relacionadas con retiro de *optantes* - Prueba Documental No. 9 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

Quinta Sur SAS cumplió en un 100% con la Condición Técnica la cual se refería a la aprobación definitiva de las licencias de construcción y de urbanismo, a la radicación de los documentos, necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación ante la Secretaría de Vivienda Social y Habitat de Santiago de Cali, sin embargo no logró dentro del plazo acreditar el cumplimiento de las demás condiciones.

Comunicación de Quinta Sur a la Alcaldía de Cali, del 9 de julio de 2018
Prueba Documental No. 39 de la demanda, aportada por Quinta Sur

C. Quinta Sur tomó la decisión de no continuar el Proyecto en razón a circunstancias que conocía desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario agravadas por la sobreviniente declaración de confeso y condena de Matta Waldurraga.

En el capítulo de Introducción Quinta Sur afirma que:

“la fiduciaria no solo notificó a sus fideicomitentes de su retiro, sino que le aconsejó sin ambages a QUINTA SUR que abortara el proyecto. [...] Ante este consejo y en un panorama de apremiante incertidumbre para la constructora, los directivos de QUNTA SUR hicieron precisamente lo que cualquier administrador diligente hubiera hecho ante una noticia semejante en el marco de una relación de confianza: otorgarle credibilidad al consejo de la fiduciaria quien era, al fin y al cabo, la experta y encargada por contrato de prever y gestionar el riesgo de lavado de activos del proyecto, y buscar alternativas para intentar salvar la inversión.” (énfasis agregado)

La anterior afirmación no solo NO corresponde a la realidad (la Fiduciaria no le aconsejó eso), sino que carece de cualquier lógica o razonabilidad.

Quinta Sur reconoció en la demanda que la discusión de la “alerta” se dio en la reunión del 12 de marzo de 2018¹⁵, y en esa misma fecha—como lo reconoció y confesó Jorge Villa en el Arbitraje—se concretó la decisión de Quinta Sur de no seguir con el proyecto¹⁶.

Entonces, ¿es creíble o tiene algún sentido que Quinta Sur, instantáneamente al recibir el supuesto (inexistente y sin prueba, solo producto de la ficción que se monta en la demanda) consejo de abortar el Proyecto, haya tomado una decisión de más de **¡CIENTO VEINTE MIL MILLONES DE PESOS!**¹⁷? ¡En solo segundos!

¿Qué es lo que Quinta Sur sabía y había ocultado a la Fiduciaria? Lo cierto es que Quinta Sur llegó a esa reunión del 12 de marzo de 2018 con una decisión ya adoptada,

¹⁵ Ver Hecho 75(a) de la demanda.

¹⁶ Ver Declaración de Jorge Villa Murra en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 5 y 7 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia. “**SR. VILLA** [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio [...] porque prima nuestro nombre [...]”.

¹⁷ Según las pretensiones que estima en la demanda.

y esta le fue notificada a la Fiduciaria. Así lo declararon varios testigos en el Arbitraje¹⁸.

Pero, adicionalmente, según lo que Quinta Sur ha dicho en varios escenarios, se concluye que esa decisión de no continuar con el Proyecto se debía a circunstancias que eran conocidas en detalle por la demandante desde, al menos, el año 2015, es decir, desde *antes de* que Quinta Sur hubiera iniciado construcción (diciembre de 2015¹⁹) y celebrado el Encargo Fiduciario (23 de mayo de 2016²⁰). Veamos:

Según declaración de Jorge Villa en el Arbitraje, las circunstancias que consideraron graves, y que impedían que Quinta Sur continuara con el Proyecto fueron identificadas en el informe de Alberto Lozano²¹ (junio de 2018):

SR. VILLA [01:50:30—Parte 1]: [...] cuando fuimos donde el doctor Alberto Lozano, experto en esto, muy vinculado al Banco también y a muchas entidades financieras por todo el tema de *procurement*, nos rindió un informe que yo lo tengo, tengo el informe donde se vio claramente que el lote la menor contaminación que podía haber tenido era la del señor Matta Waldurraga. [...]

SR. VILLA [01:51:50—Parte 1]: Entonces el estudio arrojó que el lote estaba requeté contaminado. [...] entonces, después de ver ese lote tan contaminado que estaba, qué íbamos nosotros a ir a ninguna Fiscalía a pedir que nos hicieran un proceso de extinción o nos contaran algo al respecto de que el lote era saneable después de ver el pedigrí, como se dice vulgarmente, que tenía la tradición, eso fue lo que pasó, ante eso no hubo... [...] veíamos que eso iba a explotar tarde o temprano, si no explota... que estaban ahí, el día de mañana íbamos a tener era más problemas con los optantes cuando fueran a pedir un crédito, a subrogar un crédito en el Banco... en cualquier banco. [...] Evitando esas demandas nosotros decidimos simplemente no dejar el lote parqueado en la Fiduciaria.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia²²

Si bien el anterior informe fue rendido en el 2018, al comparar los resultados de este con la “autodenuncia”²³ que Quinta Sur presentó ante la Fiscalía en el 2015, se

¹⁸ Ver Transcripciones (propias) de las declaraciones de Maria Juliana Navas y Luis Orlando Salazar en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 2 y 3 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia.

¹⁹ En el Hecho 42 Quinta Sur afirma que inició obra en diciembre de 2015.

²⁰ Encargo Fiduciario - Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

²¹ Este reporte preparado por el doctor Alberto Lozano fue presentado por Quinta Sur como anexo a su demanda. Prueba Documental No. 50 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

²² Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

²³ Escrito de “autodenuncia” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía - Prueba Documental No. 32(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

observa que las circunstancias que “contaminaban” el Lote eran las mismas descritas en ambos documentos.

¡Autodenuncia que Quinta Sur ocultó a la Fiduciaria en la etapa de negociación del Encargo fiduciario! lo cual constituye un grave incumplimiento de deberes de lealtad, transparencia, información y cooperación derivados de la buena fe contractual objetiva, y que por lo mismo ponen a Quinta Sur en un incumplimiento grave y previo del contrato de Encargo Fiduciario en que funda su reclamo. Además, el incumplimiento fue intencional, en procura de alcanzar el propósito que tenía la demandante de dar una apariencia de tranquilidad o legalidad al Lote (*ver* hechos 13 a 15 de la demanda), frente a situaciones que Quinta Sur y Villota conocían a cabalidad, pero ocultaron, al punto que incluso acudieron a asesorías previas de reconocidos abogados penalistas.

Conforme a lo anterior, repito, en el año 2018 Quinta Sur decidió no continuar con el desarrollo del Proyecto con base en la misma información con la que ya contaba en el año 2015.

D. Las circunstancias anotadas anteriormente fueron analizadas y valoradas desde, al menos, el 2015, y a partir de ello Quinta Sur llevó a cabo actuaciones concretas para *gestionar* el riesgo

Vale la pena destacar que la “autodenuncia”²⁴ ya mencionada, en la cual se describe con lujo de detalles todos los antecedentes del Lote de cara a los riesgos de extinción de dominio, surge luego de que Quinta Sur hubiese decidido contratar a “*un experto en Colombia en la gestión del riesgo de extinción del dominio*”²⁵ para que rindiera un concepto sobre la materia.

Con esto, tenemos que: Quinta Sur era consciente de algunos hechos, situaciones o posibles cuestionamientos sobre el Lote; Quinta Sur decidió asesorarse de profesionales expertos en la “*gestión del riesgo de extinción de dominio*”²⁶; Quinta Sur, con apoyo de estos profesionales, valoró su riesgo, analizó la forma de *gestionarlo* y ejecutó acciones concretas para mitigarlo; y, finalmente, Quinta Sur asumió ese riesgo debidamente informado cuando resolvió dar inicio a la construcción del Proyecto sobre el Lote, y luego celebrar el Encargo Fiduciario.

De nuevo, lo que es muy reprochable a Quinta Sur y Villota, es que hayan ocultado a la Fiduciaria esa información, conocida por ellos, incluso autodenunciada ante la Fiscalía, pero que nunca entregaron, sino hasta lo ocurrido a inicios de 2018, cuando aparece una nueva alerta en la cadena de tradición.

Ese no es un comportamiento ejemplar, leal, de buena fe, que los legitime para venir a reclamar, porque se les materializó el riesgo que conocían y aun así decidieron

²⁴ Escrito de “autodenuncia” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía - Prueba Documental No. 32(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

²⁵ *Ver*, entre otros, Hechos 34 y 35 de la demanda.

²⁶ *Ver* Hecho 35 de la demanda.

correr; y que deja como única calificación posible de su injusto reclamo la de ser temerario.

E. Precisiones adicionales

En adición a lo anterior, y sin perjuicio del detalle que expongo al contestar los Hechos de la demanda, vale la pena desde ya hacer algunas breves precisiones frente a algunas afirmaciones y aspectos a los que hace referencia Quinta Sur en cual capítulo introductorio:

1. Quinta Sur es un profesional del negocio inmobiliario y constructor con amplia experiencia, conocedor del mercado, sus accionistas tienen arraigo en la ciudad de Cali, y conocían perfectamente las circunstancias que podrían o no afectar el desarrollo de un proyecto. Según el poder aportado al expediente por Quinta Sur, dentro de sus accionistas se encuentra la constructora Infuturas S.A.S., que de acuerdo con información pública fue responsable por el desarrollo del complejo Empresarial North Point (Bogotá), y además “[han] *construido Más de 1.500.000 m2 en proyectos Empresariales, comerciales, de vivienda y Hoteleros que se han convertido en iconos en las diferentes Ciudades del País [y con proyectos de vivienda] ubicados en las zonas más exclusivas y valorizadas de la ciudad*”.²⁷ Por lo mismo, Quinta Sur NO es cualquier fideicomitente desinformado, o parte débil, ajeno a los términos y alcances propios de un negocio fiduciario, como pretende presentarse ahora para eludir su responsabilidad y el costo frente a la decisión que ella misma adoptó. La posición que plantea Quinta Sur en la demanda no solo es contraria a sus actos propios como ya anticipé, sino que contraría los deberes de buena fe que le corresponden, especialmente el de obrar con lealtad, cuidado y sagacidad²⁸, entre otros. Y, esto confirma que su relato en la demanda está lleno de ficciones, afirmaciones abiertamente contrarias a la realidad, montadas sobre solo una fracción de verdad, sobre la que se construyen ficciones y cuentos que incluso la propia Quinta Sur ha desmentido.

2. Quinta Sur afirma que Fiduciaria Bancolombia colaboró con la obtención de licencias, lo cual es parcialmente cierto, solo en cuanto a que suscribió como propietario esas solicitudes, todas realmente hechas y preparadas por Quinta Sur, tal y como corresponde a lo que estaba previsto en el Contrato de Fiducia²⁹; pero aclaro que el objeto del Contrato de Fiducia y el Encargo Fiduciario de *preventas* no tenían

²⁷ Consultado el 17 de marzo de 2022, en: <https://jimmsal74.wixsite.com/infuturas/quienes-somos>.

²⁸ BETTI, Emilio. Teoría general del negocio jurídico. Granada :Colmares, 2010, p. 103 y 104: “...Así, en el acto que da vida a un negocio jurídico, incumben a la parte una serie de cargas que... diremos de sagacidad. Le incumbe la de estar atenta a cuanto dice o hace; además la de conocer los términos y el significado de la declaración que emite, y representarse exactamente la situación de hecho sobre cuya base se determina el negocio... Se trata de una serie de precauciones, cuya observancia, en el caso concreto, vendría a preservar a la parte incauta el daño que una distinta eficacia del negocio, celebrado en aquellos términos, representaría para él...” (énfasis agregado)

²⁹ Contrato de Fiducia, cl. Décima Primera: Obligaciones de la Fiduciaria, numeral 10: “10. Coadyuvar con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en los trámites que éste adelante, tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del PROYECTO sobre el Inmueble...” (Anexo 13 de la Demanda presentada por Quinta Sur)

por objeto regular el desarrollo del Proyecto. Pese a lo anterior, por su propia cuenta y riesgo Quinta Sur decidió iniciar la *etapa constructiva* del Proyecto³⁰ **sin que para ese momento se hubieran cumplido los puntos de equilibrio o condiciones definidas en el Encargo Fiduciario.**

3. Quinta Sur menciona negociaciones y acercamientos efectuados con bancos para financiar la construcción del Proyecto, las cuales se habrían visto frustradas supuestamente por “*la revocatoria de la certificación de la condición legal*”³¹. Aunque a la Fiduciaria no le constan tales hechos, hay que anotar que esta financiación sería adicional a los—al menos 11—préstamos que Quinta Sur relaciona en su juramento estimatorio³², los cuales obtuvo por su cuenta y riesgo sin haber alcanzado los puntos de equilibrio o *condiciones* del Proyecto. Asimismo, resulta altamente probable que el fracaso en obtener más financiamiento tenga que ver más con la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto y la consecuente falta de cumplimiento de las *condiciones comerciales*, o incluso con circunstancias atinentes a la sobreviniente noticia de la declaración de confeso y culpabilidad de Matta Waldurraga, frente a la cual ninguna falta puede imputarse a la Fiduciaria.

4. En relación con lo anterior, además, conforme a lo que he expuesto, no se entiende por qué Quinta Sur—después de haber decidido no continuar con el Proyecto—habría intentado conseguir un crédito adicional para financiar ese mismo Proyecto, salvo que estuviera destinado—no para el Proyecto como afirma—sino para reestructurar la deuda que ya tenía con terceros, accionistas y con el Banco Colpatria.

5. Afirma la demandante que el “*proyecto era de gran interés para los directivos del grupo BANCOLOMBIA, entre otras, porque además de contratar el esquema fiduciario para vincular el lote al proyecto, los accionistas de QUINTA SUR estaban interesados en contratar con el banco BANCOLOMBIA un cuantioso crédito para financiar parte de la etapa de construcción*”. Sin embargo, BANCOLOMBIA no otorgó crédito alguno a Quinta Sur, ni prometió hacerlo y, como lo reconoce la misma demandante, dicho crédito se gestionó con otra entidad bancaria, sin que la Fiduciaria—para ese momento—hubiera sido informada por Quinta Sur al respecto. Además, BANCOLOMBIA no es parte de este proceso, pero tampoco hizo parte de los negocios celebrados con Quinta Sur para el desarrollo del Proyecto y, hasta donde conoce la Fiduciaria, ese supuesto interés de los accionistas en obtener un crédito no pasó más allá de simples manifestaciones de interés, sin que se hubieran concretado siquiera en solicitudes formales de crédito. En ese sentido, es claro que BANCOLOMBIA no aprobó ni respaldó el proyecto, como lo sostiene infundadamente Quinta Sur.

³⁰ En el marco del Contrato de Fiducia y del Encargo Fiduciario no se previeron limitaciones para que Quinta Sur, con sus propios recursos o préstamos de terceros, iniciara la construcción, sin perjuicio de que dicha decisión se hizo por su propia cuenta y riesgo.

³¹ Capítulo de Introducción de la demanda.

³² Páginas 90 y 91 de la demanda, en la cual se relacionan préstamos con Infuturas S.A.S., Bradco S.A.S., Brad S.A.S., Bocareserva S.A.S. en Liquidación, JJVM S.A.S., Jorge Villa, Ciro Rafael Rincón, Beatriz E. Orejuela de Rincón, Flor Angelica Uribe de Rincón, Melba A. Rincón Morales y Banco Colpatria.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

Me pronuncio sobre cada uno de los hechos de la demanda, en el mismo orden en que fueron propuestos, así:

A. Sobre “I. Los antecedentes del proyecto”

Sobre el Hecho 1. Es un hecho ajeno a la Fiduciaria, por lo cual no le consta a la demandada quiénes, cuándo y con qué alcance se concibió inicialmente el *“lujoso proyecto inmobiliario”*.

Sobre el Hecho 2. Es un hecho ajeno a la Fiduciaria, por lo cual no le consta si el lote “Cataya” (en este escrito, el “lote”) es o era uno de los pocos terrenos de gran metraje disponible en ese *“notable sector del sur de Cali”*, y tampoco si eso lo convertía *“en una opción ideal para desarrollar un complejo inmobiliario sin par en la ciudad”*.

Sobre el Hecho 3. Es cierto, según aparece en el folio de matrícula del Lote³³.

Sobre el Hecho 4. A la Fiduciaria no le consta cual fue la *“idea del negocio”*, frente a lo cual me remito a lo que consta en los contratos celebrados por las partes. Sin embargo, destaco que:

- (i) Es cierto que—como se reflejó en el acuerdo con el Contrato de Fiducia, el Comodato y el Encargo Fiduciario—Quinta Sur *“se encargaba por entero de desarrollar y comercializar el proyecto”*.

Lo anterior, resalto, imponía a Quinta Sur asumir la responsabilidad por la revisión jurídica del predio y el riesgo derivado de esta. Para esto, Quinta Sur—*antes de* celebrar el Encargo Fiduciario de *preventas* obtuvo la asesoría del reconocido penalista, Dr. Juan Carlos Forero³⁴, y consciente de los riesgos que este advirtió de forma expresa³⁵, Quinta Sur decidió seguir adelante con el Proyecto, y también decidió iniciar la construcción³⁶ del mismo e invertir las sumas que dice haber invertido, todo bajo su propio riesgo.

- (ii) En ningún contrato celebrado entre Fiduciaria y Quinta Sur se estableció que los recursos de las *preventas* invertidos por los *optantes* (al menos los gestionados en el marco del Encargo Fiduciario) fueran o debieran ser aplicados al pago del Lote.

³³ Aclaro que al Lote le correspondía inicialmente el Folio de Matrícula No. 370-39366. Como resultado de la constitución del urbanismo del proyecto (i) se efectuaron algunas cesiones para zonas públicas, las cuales se encuentran identificadas en la Escritura Pública 2456, y; (ii) se le asignó al Inmueble un nuevo folio de matrícula correspondiente al **Folio de Matrícula no. 370-951025**.

³⁴ Según lo confiesa Quinta Sur en los Hechos 35 de la demanda.

³⁵ Ver, entre otros, escrito de “autodenuncia” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía y Concepto jurídico penal elaborado por el doctor Juan Carlos Forero Ramírez - Pruebas Documentales No. 32(ii) y (iii) de la demanda, aportadas por Quinta Sur.

³⁶ Quinta Sur habría iniciado a construir en diciembre de 2015, según manifiesta en el Hecho 42 de su demanda.

- (iii) El pago del Lote era una obligación exclusiva y propia de Quinta Sur³⁷.
- (iv) Cosa distinta a lo anterior es que, para *desarrollar* el Proyecto, es decir para realizar la construcción, Quinta Sur podía aplicar los recursos de los encargos fiduciarios constituidos por los *optantes* una vez se cumplieran las *condiciones* pactadas en el Encargo Fiduciario, y sujeto al cumplimiento de las leyes relativas a LA/FT.
- (v) En todo caso, esa liberación de recursos de *preventas* no se dio porque, cuando la Fiduciaria inició las verificaciones debidas con ocasión de la noticia de la declaración de confeso y culpabilidad e Matta Waldurraga, Quinta Sur—por su propia cuenta y sin intervención de la Fiduciaria—tomó y expresó su decisión de no continuar el Proyecto, y consecuentemente autorizó *desventas* que afectaron el cumplimiento de la *Condición Comercial* prevista en el Encargo Fiduciario. Esta decisión, como lo confiesa Quinta Sur en sus declaraciones previas³⁸, lo hizo basado en circunstancias que ya conocía de antemano (al menos desde el 2015 cuando recibió la asesoría de su abogado Dr. Juan Carlos Forero), y movido por la importancia del riesgo reputacional que afrontaba esta sociedad y sus accionistas, que revivió con ocasión de la noticia sobreviniente de la declaración de confeso y culpable de lavado de activos de Matta Waldurraga.
- (vi) En concordancia con lo anterior, a la Fiduciaria no le consta si Quinta Sur pensaba pagar el Lote con los recursos de las ventas (o con recursos propios o con crédito), pero lo que sí le consta a la Fiduciaria es que el Contrato de Fiducia y el Encargo Fiduciario no tenían por objeto el pago del lote con el producto de las ventas o *preventas*. El objeto del primero de esos contratos era recibir la titularidad jurídica del Lote y administrar los recursos **entregados por Quinta Sur** para destinarlos al pago del Lote, mientras que el segundo (único que es base de la demanda) era la administración por parte de la Fiduciaria de la información y documentación relacionada con las *preventas*, producto de lo cual—acreditadas las *condiciones* pactadas—se entregarían los recursos obrantes en cuenta de inversión individuales (constituidas por los *optantes*) a favor de Quinta Sur.
- (vii) Quinta Sur inició el Proyecto (2015³⁹) antes de que se firmara el Encargo Fiduciario (2016) y antes de que se cumplieran las *condiciones* pactadas en dicho acuerdo, sin recursos de los *optantes*, por su propia cuenta y riesgo.

Sobre el Hecho 5. A la Fiduciaria no le consta las ventas que Quinta Sur proyectó para la primera y segunda fase (viviendas y centro comercial) del Proyecto, lo cual deberá probar. Sin embargo, en el Encargo Fiduciario se reflejó que Quinta Sur (el Promotor) definió como “Presupuesto de Ventas del Proyecto” la suma de

³⁷ Ver Contrato de Fiducia - Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

³⁸ Ver Hecho 75(a) de la demanda.

³⁹ Ver Hecho 42 de la demanda.

\$115.050.000.000, que es la suma que Quinta Sur refiere en este hecho para la fase 1 (vivienda). Definir y hacer son dos verbos bien distintos, por lo que las tales ventas son inciertas y meras expectativas.

4. CONDICIONES DEFINIDAS POR EL PROMOTOR
Presupuesto de Ventas del Proyecto: Ciento Quince Mil Cincuenta Millones de Pesos M/cte. (\$115.050.000.000)
Las CONDICIONES siguientes son iguales para las Etapas del proyecto: I () II () III () III / N.A: X

Encargo Fiduciario

Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Sobre el Hecho 6. A la Fiduciaria no le consta lo que “[el] señor Villota (*Padre*) le manifestó a Quinta Sur”, pero lo manifestado en el hecho constituye prueba de confesión con respecto a que el señor Villota, padre del aportante del Lote, le aseguró a Quinta Sur que “el lote podía ser transferido sin problema legal alguno” con base en múltiples indagaciones efectuadas ante la Dirección Nacional de Estupefacientes y la Fiscalía. Esto también constituye prueba de confesión de que Quinta Sur conoció desde el comienzo que el lote tenía circunstancias que ameritaban un estudio especial y que representaban algún riesgo para la debida ejecución del proyecto.

La anterior confesión seguramente será relevante una vez, con base en las pruebas que se solicitan, entendamos con precisión los acuerdos celebrados entre los señores Villota y Quinta Sur con respecto al Lote, la continuidad del Proyecto y a las mejoras o construcciones levantadas por Quinta Sur sobre el mismo (las cuales constituyen la base de los perjuicios que esta última reclama a título de *daño emergente*), teniendo en cuenta que el Lote hoy se encuentra en cabeza del señor Villota (Hijo)⁴⁰ y que éste ya anunció su intención de demandar a la Fiduciaria por pretensiones económicas muy similares (o equivalentes) a la suma que reclama Quinta Sur⁴¹.

¿Por qué Quinta Sur resuelve meses después dejar la totalidad del activo en cabeza de Villota? ¿Por qué no defendió y protegió su derecho sobre lo pagado del Lote y sobre las supuestas construcciones que hizo en el predio, pero que en el arbitraje negó o no defendió?⁴² ¿Qué es lo nuevo que conoce Quinta Sur distinto de lo que conoció cuando negoció el lote con Villota, diferente al hecho nuevo y sobreviniente de la declaración de culpabilidad de Matta Waldurraga por el delito de lavado de activos?

Sobre el Hecho 7. No es un hecho, sino una opinión de la demandante sobre las respuestas que habrían dado las autoridades, frente a las cuales me remito a su contenido integral.

⁴⁰ Ver Laudo Arbitral - Prueba Documental No. 51 de la demanda, aportada por Quinta Sur y Folio de Matrícula no. 370-951025 - Prueba Documental No. 15 de la contestación, aportado por Fiduciaria Bancolombia.

⁴¹ Ver Solicitud de conciliación presentada por Roberto Villota Western - Prueba Documental No. 10 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

⁴² Ver Contestación presentada por Quinta Sur en el Arbitraje - Prueba Documental No. 13 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

Sobre el Hecho 8. A la Fiduciaria no le consta lo relativo a la transferencia del Lote a favor de Acción Fiduciaria ni la constitución del patrimonio autónomo “Fideicomiso FA-2186 Santa Helena”, teniendo en cuenta que no fue parte de dichos acuerdos, más allá de lo que consta en documentos públicos. Me remito a lo que consta en los acuerdos respectivos.

Sobre el Hecho 9. A la Fiduciaria no le consta el *control de riesgos* desplegado por Acción Fiduciaria S.A. sobre el Lote, ya que no participó en dicha actividad; como tampoco le consta si Quinta Sur y Villota también le ocultaron a Acción Fiduciaria buena parte de la información sobre la historia del predio, y que los llevó más adelante a consultar al experto Juan Carlos Forero⁴³, y luego al experto Alberto Lozano⁴⁴.

Sobre el Hecho 10. A la Fiduciaria no le consta lo relativo a la adquisición por parte de Roberto Villota W. del 100% de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso FA-2186 Santa Helena, sin embargo, así aparece en los documentos puestos en conocimiento de la Fiduciaria.

B. Sobre “II. La aprobación del lote por parte de FIDUBANCOLOMBIA”

Sobre el Hecho 11. A la Fiduciaria no le consta por ser un hecho que le es ajeno, sin perjuicio de que en el certificado de existencia y representación legal de la demandante se registra que efectivamente Quinta Sur se constituyó en esa fecha (el 24 de enero de 2014).

Sobre el Hecho 12. Es parcialmente cierto, en el sentido que los accionistas de Quinta Sur sí entregaron cierta información a Fiduciaria Bancolombia sobre el desarrollo del Proyecto, pero a la Fiduciaria no le consta que lo informado corresponda “*todos los detalles del proyecto, incluidas las particularidades del lote*” y, por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe.

Sin perjuicio de lo anterior, probablemente Quinta Sur no entregó toda la información. Por ejemplo, anticipo que Quinta Sur llevó a cabo en el año 2015 (antes de celebrar el Encargo Fiduciario) un estudio del Lote muy detallado con apoyo de un “*un experto en Colombia en la gestión del riesgo de extinción del dominio*”⁴⁵, cuyo resultado y las actuaciones que se derivaron del mismo no fueron informadas a la Fiduciaria sino hasta el año 2018 (después de celebrado el Encargo Fiduciario).

Esta omisión es de la mayor importancia pues es prueba de la conducta temeraria, de mala fe de Quinta Sur. ¿Cómo puede justificar Quinta Sur que ocultó esta información que tenían en su poder, durante las negociaciones con la Fiduciaria?

Sobre el Hecho 13. Son varios hechos, a los que contesto así:

⁴³ Ver hechos 34 y 35 de la demanda.

⁴⁴ Ver hechos 97 y 98 de la demanda.

⁴⁵ Ver Hechos 34 y siguientes de la demanda.

- (i) A la Fiduciaria no le consta si los accionistas de Quinta Sur podían directamente adquirir el Lote, por lo que me atengo a lo que se pruebe en este punto.
- (ii) A la Fiduciaria no le consta la real intención de Quinta Sur y de sus accionistas, frente a lo cual me remito al objeto definido en el Contrato de Fiducia. Sin embargo, se hace evidente ahora la torcida intención de Quinta Sur de trasladarle la titularidad del Lote a la Fiduciaria, para así darle apariencia de legalidad y poner a la demandada a asumir cualquier daño que surgiera en el evento en que se materializaran los riesgos que Quinta Sur ya había identificado claramente⁴⁶ (pero que se abstuvo de informárselos a la Fiduciaria).
- (iii) De acuerdo con esto último, el Contrato de Fiducia no era un fideicomiso de desarrollo inmobiliario, como de manera manipulada lo dice Quinta Sur en la demanda (acuden a ese término al definir el contrato de fiducia, usando una definición propia de otra clase de contrato fiduciario, lo cual demuestra lo temerario de la demanda), sino, más bien, de *parqueo*.
- (iv) En línea con lo anterior, dentro del marco del Contrato de Fiducia el pago del Lote debía hacerse con los recursos que entregara Quinta Sur⁴⁷, no con los recursos de las *preventas* de que trata el Encargo Fiduciario.
- (v) Finalmente, preciso que el Contrato de Fiducia (de fecha 3 de junio de 2014) no es objeto de este proceso, y que el Encargo Fiduciario sobre el cual se soportan las pretensiones se suscribiría cerca de dos más tarde (el 23 de mayo de 2016). Además, el primero contiene una cláusula compromisoria⁴⁸, por lo cual no podría ser objeto de pronunciamiento en este proceso.

Sobre el Hecho 14. A la Fiduciaria no le consta la real intención de Quinta Sur frente al vehículo fiduciario, sin embargo, destaco que el aporte del Lote al referido vehículo fiduciario (2014) se hizo cerca de 2 años antes de celebrar el Encargo Fiduciario (2016), y es sobre este último que exclusivamente se soportan las pretensiones de la demanda.

Adicionalmente, destaco que Quinta Sur es una sociedad constituida por constructores profesionales y de amplia experiencia, cuyas personas detrás de la misma tienen amplio arraigo en la ciudad de Cali, por lo que tuvieron desde siempre más que suficientes elementos de juicio para determinar si invertían o no en el Proyecto. Es más, como anticipé, Quinta Sur llevó a cabo en el año 2015 (antes de celebrar el Encargo Fiduciario) un estudio del Lote muy detallado con apoyo de un

⁴⁶ Ver, entre otros, escrito de “autodenuncia” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía y Concepto jurídico penal elaborado por el doctor Juan Carlos Forero Ramírez - Pruebas Documentales No. 32(ii) y (iii) de la demanda, aportadas por Quinta Sur.

⁴⁷ Ver Contrato de Fiducia - Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

⁴⁸ Ver Cl. Vigésima Cuarta del Contrato de Fiducia - Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

“un experto en Colombia en la gestión del riesgo de extinción del dominio” ⁴⁹, cuyo resultado y las actuaciones que se derivaron del mismo no fueron informadas a la Fiduciaria sino hasta el año 2018 (después de celebrado el Encargo Fiduciario). Omisión que, reitero, contrarío a la más elemental buena fe contractual omitieron compartir con la Fiduciaria.

En el marco de lo anterior, antes de que Quinta Sur *“invirtiera un solo céntimo en el proyecto”*, la demandante se informó, se asesoró de expertos, y evaluó los diferentes riesgos que existían, y solo después de ello fue que Quinta Sur decidió iniciar la construcción del Proyecto, por su propia cuenta y riesgo, sin ni siquiera informar al respecto a la Fiduciaria, y sin cumplir las *condiciones* fijadas en el Encargo Fiduciario o el punto de equilibrio.

Sobre el Hecho 15. Quinta Sur no precisa cual fue la “tarea” que presuntamente delegó a la Fiduciaria, por lo cual me abstengo de ahondar en ello. Sin embargo, desde ya destaco que la Fiduciaria cumplió en debida forma con todas las obligaciones y deberes a su cargo.

Sobre el Hecho 16. Es parcialmente cierto, en el sentido que el estudio de títulos no fue realizado por la Fiduciaria Bancolombia, sino por la firma Granados Mora & Asociados Abogados, a solicitud de Santa Helena Ltda. En Liquidación. Sin perjuicio de que dicha firma estuviese autorizada por la Fiduciaria, es un tercero al que contrata Santa Helena Ltda. En cuanto a su alcance, destaco que el mismo tenía por objeto verificar puntualmente si el Lote objeto de estudio era susceptible de ser trasferido o presentaba algún tipo de limitación al derecho del dominio, por lo demás me remito a su contenido. El alcance, es evidente, no incluía hacer un análisis sobre las conductas criminales de Matta Waldurraga, y, además, de haberlo incluido, Quinta Sur ocultó información de la mayor importancia sobre esas circunstancias.

Sobre el Hecho 17. No es cierto que la Fiduciaria haya aconsejado a los futuros accionistas de Quinta Sur celebrar una promesa de constitución de patrimonio autónomo. Que se pruebe.

Sobre el Hecho 18. A la Fiduciaria no le consta por no haber participado en la suscripción de la promesa de constitución del patrimonio autónomo ni en los posteriores acuerdos que llevarían a Villota (hijo) y a Quinta Sur a ocupar formalmente las posiciones contractuales en ese negocio jurídico, frente a lo cual me remito al contenido integral de los respectivos acuerdos.

Sin perjuicio de lo anterior, llama la atención la Cláusula Octava Especial del acuerdo de cesión de la referida promesa, suscrito el 20 de diciembre de 2013, entre otras, por Infuturas (accionista de Quinta Sur). En esta cláusula se dispone que, si no se llegara a obtener el crédito para la ejecución del Proyecto por circunstancias atribuibles a los antecedentes del Lote, el acuerdo se daría por terminado, sin penalidad para las

⁴⁹ Ver, entre otros, escrito de “autodenuncia” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía y Concepto jurídico penal elaborado por el doctor Juan Carlos Forero Ramírez - Pruebas Documentales No. 32(ii) y (iii) de la demanda, aportadas por Quinta Sur.

partes, mostrando que desde ese entonces (2013) existía para Infuturas (accionista de Quinta Sur) algún tipo de preocupación por los antecedentes del Lote.

OCTAVA: ESPECIAL: Las PARTES acuerdan, que si en el proceso del desarrollo constructivo del proyecto inmobiliario se llegare a tener, negativa por parte de los bancos nacionales de calificación triple A, en el trámite de los créditos que se pretendan obtener para la ejecución del proyecto, por razones ajenas a las calidades propias del Constructor, y sí atribuibles a los antecedentes en la cadena de titulación del lote de terreno en el cual se pretende desarrollar el proyecto, el acuerdo privado se dará por terminado, sin que se genere penalidad alguna para las partes que lo conforman, ni será procedente ningún tipo de reclamación entre ellas alegando indemnización de perjuicios. Las PARTES acuerdan, que hasta la fecha de firma del presente documento el CEDIDO y el CESIONARIO declaran aceptar que sus intereses están representados en derechos fiduciarios porcentualmente para las PARTES, en el fideicomiso FA-2186 SANTA HELENA constituido en Acción Fiduciaria S.A..

Cesión de la Promesa de Constitución del PA entre Infuturas y Santa Helena
Prueba Documental No. 8 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Sobre el Hecho 19. Es cierto que la Fiduciaria presentó oferta el 14 de mayo de 2013 y que indicó que, previo a celebrar el contrato fiduciario, se debía contar con un estudio de títulos en el cual se determinara que el inmueble se encontraba libre de gravámenes y limitaciones del dominio. Por otra parte, preciso que:

- (i) El estudio de títulos tenía por objeto determinar si era susceptible transferir el Lote y verificar la existencia de limitaciones al derecho de dominio, aunque anticipo que Quinta Sur ha pretendido darle connotaciones distintas a éste y los otros estudios de títulos que se elaboraron posteriormente. Frente a esto me refiero más adelante.
- (ii) La oferta se refería al Contrato de Fiducia que se suscribiría el 3 de junio de 2014, y no al Encargo Fiduciario que es objeto de este proceso. Este último se suscribió el 23 de mayo de 2016.
- (iii) Dicho Contrato de Fiducia correspondía a un fideicomiso *de parqueo*, no de *desarrollo inmobiliario* como Quinta Sur insinúa en otros apartes de la demanda.
- (iv) En la referida oferta (aportada por Quinta Sur como anexo a su demanda) se destacó, entre otras, el rol que la Fiduciaria NO tendría en el Proyecto:

• La Fiduciaria no será vendedora, ni constructora, ni interventora, ni gerente del proyecto constructivo que lleve a cabo el Fideicomitente INFUTURAS S.A.S, ni participe de manera alguna en el desarrollo de éste, el cual realizará directamente el Fideicomitente INFUTURAS S.A.S con sus propios recursos y en consecuencia **no es responsable por la terminación, calidad o precio de las unidades que conforman dicho proyecto constructivo, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización.**

Propuesta para la constitución de una Fiducia Mercantil (correo del 14 de mayo de 2013)

Prueba Documental No. 9 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Sobre el Hecho 20. Es cierto, en el sentido que Granados Mora & Asociados Abogados rindieron su estudio de títulos de fecha 19 de junio de 2013, en el cual se concluyó el que Lote era susceptible de ser transferido, conclusión que a la fecha no ha sido rebatida. Pero, no es cierto como se insinúa, que Granados Mora & Asociados hubiera fungido de penalista analizando si las conductas delictivas de Matta Waldurraga afectaban potencialmente al predio.

Sobre el Hecho 21. Es cierto, en el entendido que Monika Prada (de la Fiduciaria) le confirmó a Ana Maria Reinales que se tenía concepto favorable para continuar con el montaje del fideicomiso (el *de parqueo*) y transferir los inmuebles. Pero, de nuevo, no es cierto en cuanto el hecho insinúa que le hubieren dado el visto de bueno sobre las potenciales implicaciones para el lote derivadas de posibles conductas criminales de Matta Waldurraga o terceros. Por lo pronto, este negocio no incluía el Encargo Fiduciario que vino a celebrarse el 23 de mayo de 2016, el cual es objeto de este proceso.

Sobre el Hecho 22. Es parcialmente cierto, frente a lo cual preciso que:

- (i) El estudio de títulos realizado previamente fue llevado a cabo por la firma Granados Mora & Asociados Abogados, no por la Fiduciaria.
- (ii) Dicho estudio tenía por objeto confirmar que el Lote fuera susceptible de ser transferido y que no tuviera limitaciones del dominio. No, como ya hemos contestado, analizar unas situaciones potenciales del orden del derecho penal, conocidas y ocultadas por Quinta Sur.
- (iii) Las revisiones internas no tenían por objeto revalidar si el Lote objetivamente podía ser trasferido o si existía alguna limitación al derecho de dominio, sino verificar posibles circunstancias que pudieran afectar el Lote o generar riesgos, por lo que no existe la aparente contradicción que sugiere Quinta Sur al afirmar que *“pese a que el lote ya había sido objeto de estudio favorable por parte de la fiduciaria, a mediados del año 2013 la fiduciaria suspendió la constitución del patrimonio autónomo argumentando que debía revisar internamente una alerta de riesgo generada respecto a este”*.

Sobre el Hecho 23. A la Fiduciaria no le consta si Quinta Sur entendió la situación o si valoró la intención de la Fiduciaria de verificar los antecedentes del Lote. Tampoco le consta a la Fiduciaria si Quinta Sur *“prestó su colaboración y puso siempre a disposición de la fiduciaria el resultado de las indagaciones independientes que a ese momento había hecho sobre el lote”*, pero todo parece indicar que eso no fue así. Véase por ejemplo la *“autodenuncia”*⁵⁰ y el concepto del doctor Forero⁵¹, experto en la *“gestión del riesgo de extinción de dominio”*⁵² que Quinta Sur obtuvo en el 2015, antes

⁵⁰ Escrito de *“autodenuncia”* presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía - Prueba Documental No. 32(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

⁵¹ Concepto jurídico penal elaborado por el doctor Juan Carlos Forero Ramírez - Prueba Documental No. 32(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

⁵² Expresión que la misma Quinta Sur utiliza para referirse al doctor Juan Carlos Forero. Ver Hecho 35 de la demanda.

de celebrar con la Fiduciaria el Encargo Fiduciario (base de este proceso), pero que solo compartió con la Fiduciaria a inicios del año 2018.

Sin embargo, anticipo que las circunstancias que motivaron a Quinta Sur a no seguir con el Proyecto ya eran conocidas desde esa época (mediados de 2013), sumadas o potenciadas por el hecho nuevo y sobreviniente ocurrido a finales de 2017, de la declaración de confeso y culpabilidad de Matta Waldurraga; y en todo caso, conocidas por Quinta Sur antes de que suscribiera el Encargo Fiduciario (celebrado el 23 de mayo de 2016).

Sobre el Hecho 24. Es cierto que Quinta Sur remitió a la Fiduciaria las comunicaciones emitidas por la Fiscalía y la Dirección de Estupeficientes a las que hace referencia en este hecho, pero no me consta que esas hubiesen sido *“las primeras averiguaciones formales de las que tuviera conocimiento QUINTA SUR en relación con el inmueble...”*.

Probablemente no, ya que Quinta Sur demostraría años más tarde no haber actuado con total transparencia. Por ejemplo, de lo que conoce la Fiduciaria, en el 2015 Quinta Sur adelantó averiguaciones adicionales sobre el Lote, contrató un estudio al respecto, llevó a cabo actuaciones ante la Fiscalía, y solo hasta el 2018—después de que en el 2016 se celebró el Encargo Fiduciario—informó de todo ello a la Fiduciaria.

Sobre el Hecho 25. Es cierto, en cuanto a que esa fue la respuesta de Jorge E. Andrade, según se lee de los correos que aporta Quinta Sur. Sin embargo, en cuanto a los detalles de las supuestas discusiones del *“millonario crédito para el fondeo del proyecto PRATI”* a la Fiduciaria no le consta, y hasta donde conoce jamás fue concedido por Bancolombia, ni realmente negociado, nunca pasó de algunas aproximaciones preliminares (que se sepa, ni siquiera se presentó una solicitud de crédito formal), siendo simplemente otra de las fantasías sobre las cuales se funda el injusto reclamo.

Sobre el Hecho 26. Aunque Quinta Sur no precisa cuáles y de qué tipo fueron las verificaciones y valoraciones de riesgos a los que alude, es cierto que la Fiduciaria hizo sus propias verificaciones y análisis internos para efectos de proceder con la firma del Contrato de Fiducia, y que en efecto suscribió dicho contrato.

Por otra parte, destaco que Quinta Sur también conocía los antecedentes del Lote, más completos y profundos, y también hizo su propio análisis de riesgo.

Es importante destacar que este caso no se trata de que la Fiduciaria haya ocultado información a Quinta Sur, o de que la Fiduciaria por negligencia no se haya informado como debía. Todo lo contrario.

Quinta Sur pretende ahora exagerar y engrandecer más de lo que se debe la importancia del rol que tuvo la Fiduciaria por su carácter de vigilada por la Superintendencia Financiera, pero lo cierto es que la demandante estaba debida y completamente informada de todos los antecedentes del Lote. Es más, por su mayor cercanía con el Lote y los dueños del mismo, tenía fuentes de información directas y adicionales.

Sobre el Hecho 27. Es cierto, en el entendido que esa fue la respuesta que dio por correo Jorge E. Andrade, sin embargo, en cuanto a la operación de crédito, reitero que el mismo jamás fue otorgado a Quinta Sur (al menos no por Bancolombia). Estar atenta para tramitar la operación del crédito es un paso muy anterior al inicio de las negociaciones del mismo, al acuerdo de otorgar un crédito, y a la obligación de desembolsarlo. Esto solo prueba lo ligero de los argumentos en los que se basa la demanda.

C. **Sobre “III. La debida diligencia de QUINTA SUR antes de invertir en la Etapa Constructiva”**

Sobre el Hecho 28. Es cierto, en el entendido que la “*manifestación inequívoca señalada en el hecho anterior*” hace referencia a la confirmación de parte de la Fiduciaria de “*continuar adelante con la negociación con ustedes (SIC)*”. En efecto, esa fue la decisión de la Fiduciaria, y consecuentemente se procedió a suscribir el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 6568 (en este escrito, el “Contrato de Fiducia”).

Sobre el Hecho 29. Es cierto, en el entendido que la “*finalidad de pago de lote*” descrita en este Hecho corresponde al objeto del Contrato de Fiducia, el cual se transcribe a continuación:

TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS, es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS a través de un FIDEICOMISO, en desarrollo de lo cual (i) mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE; (ii) transferirá la titularidad jurídica del INMUEBLE a la persona que indique el FIDEICOMITENTE

CONSTRUCTOR de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta, una vez este cancelado el valor del lote. iii) recibir y administrar los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y destinarlos a cancelar el precio del INMUEBLE, siguiendo para el efecto las instrucciones aquí impartidas.

Contrato de Fiducia

Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Sobre el Hecho 30. Es cierto, en el entendido que, en el Contrato de Fiducia, Quinta Sur y Roberto Villota W. definieron que el precio del Lote era el 20% de las ventas del proyecto constructivo, según la cláusula que se transcribe a continuación, sin embargo, a la Fiduciaria no le consta si existen otros acuerdos entre Quinta Sur y Roberto Villota W. en relación con el precio y forma de pago del Lote.

QUINTA: PROCEDIMIENTO PARA REALIZAR LOS PAGOS.- Los pagos pactados como precio del INMUEBLE, esto es el veinte por ciento (20%) del valor que resulte de las ventas del proyecto constructivo se realizarán en las fechas y por montos señalados a continuación, que se han calculado por las partes con base en las ventas del Proyecto.

Contrato de Fiducia

Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Es importante anotar que en virtud del laudo arbitral proferido en el Arbitraje el Lote fue restituido a Roberto Villota W.⁵³, con lo cual éste debió restituirle a Quinta Sur los

⁵³ Ver Laudo Arbitral - Prueba Documental No. 51 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

dineros previamente pagados por el precio del Lote y a su vez Villota debió (o debe) reconocerle a Quinta Sur unas sumas por las edificaciones o bienes que accedieron al Lote. Precisamente en el capítulo de excepciones destaco que es Villota, no la Fiduciaria, quien eventualmente tendría que reconocerle cualquier compensación a Quinta Sur en relación los gastos incurridos en el desarrollo del Proyecto.

Sobre el Hecho 31. Es parcialmente cierto, por lo cual preciso que Fiduciaria sí requirió la actualización del estudio de títulos, que el solicitante de ese estudio fue la Sociedad Santa Helena Ltda en Liquidación, la firma Granados Mora & Asociados Abogados (para ese entonces Granados Mora Soluciones Profesionales S.A.S.) sí rindió el estudio de estudio de títulos de fecha 10 de junio de 2014, y que en el mismo se confirmó la conclusión de que el Lote era susceptible de ser transferido.

Sin perjuicio de lo anterior, anoto que este estudio tenía un alcance específico y no era excluyente de otro tipo de revisiones o análisis de riesgos, especialmente en materia de LA/FT. Ya hemos resaltado la diferencia entre un estudio de títulos, cuyo alcance es limitado, y un estudio del orden del derecho penal, por las posibles implicaciones que para el predio tuvieran la presuntas (en ese entonces) conductas criminales que Matta Waldurraga habría realizado.

Sobre el Hecho 32. Es parcialmente cierto, en el sentido que el Lote se transfirió al Fideicomiso P.A. Quinta Sur (no a la Fiduciaria) mediante Escritura Pública 796 del 13 de junio de 2014 de la Notaría Primera de Cali.

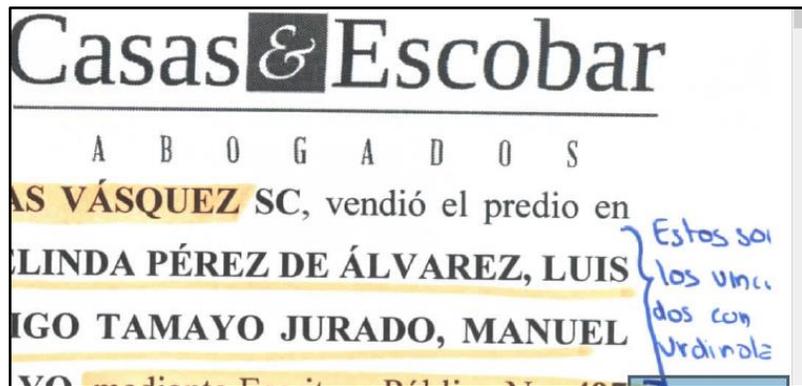
Sobre el Hecho 33. A la Fiduciaria no le consta las apreciaciones subjetivas que pudo haber tenido Quinta Sur con ocasión de la transferencia del Lote al Fideicomiso P.A. Quinta Sur. En todo caso, anticipo que las actuaciones de la Fiduciaria no eximían a Quinta Sur de sus deberes o cargas de diligencia, cuidado, sagacidad y lealtad.

Pero anticipo que, si la causa que tuvo Quinta Sur para celebrar el Contrato de Fiducia *de parqueo* fue dar una apariencia de legalidad a la titularidad del dominio del lote, ante circunstancias conocidas por Quinta Sur y ocultadas a la Fiduciaria, esa causa sería ilícita, pues no se puede usar a una Fiduciaria con ese torcido propósito. Y, siendo esa la causa, por ilícita, haría nulo absolutamente tanto el contrato de fiducia como el encargo fiduciario.

Sobre el Hecho 34. A la Fiduciaria no le consta si Quinta Sur “*quiso atajar con hechos concretos algunos cuestionamientos informales sobre la procedencia del lote*” ni cuales fueron esos hechos concretos, pero lo que sí se evidencia es que Quinta Sur desde ese entonces tenía conocimiento de circunstancias relevantes frente a los antecedentes del Lote, que no reveló de forma clara y transparente a la Fiduciaria.

Conforme a lo anterior, Quinta Sur (con efectos de *confesión*) reconoce que *antes de* firmar el Encargo Fiduciario (23 de mayo de 2016) conocía de la existencia de cuestionamientos frente al Lote. Conocimiento que Quinta Sur ocultó a la Fiduciaria.

Lo anterior resulta explícito en el memorial de “autodenuncia” al que se refieren los hechos que siguen, frente al cual destaco algunos apartes:



a. Ha llegado a conocimiento de nuestros poderdantes que personas que fueron adquirientes del **LOTE CATAYA** en 1994 fueron objeto de investigación por parte de la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** en el 2002 por presuntos vínculos con el narcotraficante **IVÁN URDINOLA GRAJALES** y su cónyuge **LORENA HENAO MONTOYA**.

c. De estos, figuraron como adquirientes en la ya relacionada cadena de tradición del **LOTE CATAYA** los siguientes: **SILVIO TAMAYO, ABELARDO ÁLVAREZ, MANUEL SALVADOR TAMAYO TAMAYO, ABELARDO ÁLVAREZ, CELINDA PÉREZ, RODRIGO TAMAYO y LUIS FERNANDO QUINCENO**.

De lo anteriormente expuesto puede concluirse que, pese a que los bienes que en su momento se cuestionaron y no fueron investigados de manera censurable son distintos al **LOTE CATAYA** y que no existe una sentencia que verifique –en lo atinente a dicho predio en concreto– que los señores **SILVIO TAMAYO, MANUEL SALVADOR TAMAYO TAMAYO, CELINDA PÉREZ, ABELARDO ÁLVAREZ, LUIS FERNANDO QUINCENO y RODRIGO LONDOÑO** tuvieran vínculos con el narcotraficante **IVÁN URDINOLA GRAJALES** y/o su esposa **LORENA HENAO MONTOYA**; surge la necesidad de clarificar que resulta improcedente cualquier acción de extinción del derecho de dominio sobre el **LOTE CATAYA**. Lo anterior con miras a que el proyecto inmobiliario **QUINTA SUR** en propiedad del **FIDEICOMISO P.A. QUINTA SUR**, el cual es administrado por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, no sufra bloqueos innecesarios e

(La nota al margen y los apartes resaltados están incluidos en el documento aportado por Quinta Sur como anexo a su demanda)

Escrito de “autodenuncia” presentado por Quinta Sur ante la Fiscalía
Prueba Documental No. 32(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

Por otra parte, anticipo que estas circunstancias descritas en la “autodenuncia” del año 2015 son las mismas que en el 2018 se identificaron en el informe de Alberto Lozano, y que—según declaración de Jorge Villa Murra—son las que motivaron a Quinta Sur a desistir del Proyecto.

Sobre el Hecho 35. A la Fiduciaria no le consta los hechos relativos a la contratación del doctor Juan Carlos Forero por parte de Quinta Sur para que rindiera un concepto jurídico sobre el riesgo de extinción del dominio.

Sin perjuicio de lo anterior, destaco como Quinta Sur (con efectos de *confesión*) reconoce que contó con la asesoría de un reputado profesional⁵⁴, a quien Quinta Sur califica como “*un experto en Colombia en la gestión del riesgo de extinción del dominio*”.

Lo anterior es de la mayor relevancia ya que precisamente “[el] *riesgo de extinción del dominio*” fue la causa de la decisión de Quinta Sur de no continuar el Proyecto, tal y como fue relatado en el Arbitraje por Jorge Villa Murra, representante de Quinta Sur:

SR. VILLA [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio, y nosotros, así mismo lo manifestamos, porque prima nuestro nombre, tenemos más de 30 años en el negocio con el tema de construcción, y si nos toca trabajar el resto de la vida para pagar los \$51.000 millones que tenemos ahí invertidos, lo vamos a hacer”.

Todos sabemos como empresarios la palabra extinción de dominio las implicaciones que tiene, extinción de dominio se refiere a cero visa, cero posibilidad de hacer negocios, inclusión en listas Clinton, y toda esa cantidad de cosas, y nosotros dijimos no, ante este hecho, y creyendo que ese era un hecho realmente así de delicado decidimos optar por dejar el proyecto a un lado mientras tomábamos alguna decisión de cómo podíamos del “ahogado el sombrero” como se dice vulgarmente recuperar algo de las platas que había ahí.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁵⁵

De acuerdo con lo anterior, las discusiones sobre este tipo de riesgo no se conocieron por Quinta Sur por primera vez en el año 2018, cuando Quinta Sur decide no continuar con el Proyecto, sino incluso antes de iniciar la construcción del Proyecto y antes de celebrar el Encargo Fiduciario bajo su entero y total riesgo.

Por lo anterior, Quinta Sur inició construcción y celebró el Encargo estando debidamente informada de todos los antecedentes relevantes, por su propia cuenta y riesgo, y por lo mismo es la única responsable de los gastos y pérdidas de utilidades que reclama en su demanda.

Sobre el Hecho 36. A la Fiduciaria no le constan los hechos relativos a la “autodenuncia” recomendada por Juan Carlos Forero. De nuevo, esa información, de inmensa importancia, le fue ocultada por Quinta Sur a la Fiduciaria. Sin embargo,

⁵⁴ Ex decano de la facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario, ex Vicefiscal General de la Nación, litigante por más de 20 años y ha sido socio de reconocidas firmas de abogados.

⁵⁵ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

destaco como Quinta Sur (con efectos de *confesión*) reconoce que contó con asesoría profesional en materia del “*riesgo de extinción del dominio*” y que llevó a cabo actuaciones positivas para gestionar ese riesgo. Además, destaco que todas estas actuaciones se llevaron a cabo antes de celebrar el Encargo Fiduciario objeto de este proceso, el cual se suscribió el 23 de mayo de 2016. Es decir, Quinta Sur asumió el riesgo de su conducta, de su mala fe, de la información que conocía y no compartió.

Sobre el Hecho 37. A la Fiduciaria no le constan los hechos relativos a la finalidad que tendría la “autodenuncia” recomendada por Juan Carlos Forero. Sin embargo, destaco como Quinta Sur (con efectos de *confesión*) reconoce que llevó a cabo actuaciones concretas con la finalidad de gestionar su propio riesgo. Y destaco que esta confesión de Quinta Sur es prueba plena de su conducta intencional, de mala fe, y, por ende, de lo temerario de su actual reclamo a la demandada.

Sobre el Hecho 38. A la Fiduciaria no le consta las aclaraciones que pudiera haber hecho Juan Carlos Forero frente a los alcances de la “autodenuncia” y la eventual decisión que al respecto prohiriera la Fiscalía. Sin embargo, destaco como Quinta Sur (con efectos de *confesión*) reconoce, primero, que llevó a cabo actuaciones concretas con la finalidad de gestionar su propio riesgo y, segundo, que era plenamente consciente de que la actuación recomendada por el experto no era una solución absoluta, con lo cual igualmente era consciente del riesgo que existía. ¡La prueba del dolo y de la mala fe de Quinta Sur es inmensa!

Sobre el Hecho 39. A la Fiduciaria no le consta los hechos relativos a la radicación de la referida solicitud “*sui generis*” a la que se refiere Quinta Sur en hechos anteriores, sin embargo, reitero, Quinta Sur (con efectos de *confesión*) reconoce que:

- (i) Llevó a cabo actuaciones concretas con la finalidad de gestionar su propio riesgo;
- (ii) esta solicitud fue radicada en la Fiscalía el 23 de junio de 2015, con lo cual no queda duda de que Quinta Sur tenía identificado, valorado y analizado el “*riesgo de extinción del dominio*” desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario objeto de este Proceso; y,
- (iii) conocía en gran detalle todos los antecedentes de la cadena de tradición que se describen en el escrito de “autodenuncia” radicado ante la Fiscalía⁵⁶.

Esta confesión de Quinta Sur confirma lo que venimos diciendo: desde esa época Quinta Sur venía tratando de ocultar el origen del Lote (por ellos conocido), de mala fe, sin revelar a la Fiduciaria toda la información que luego vinimos a saber que era ampliamente conocida por Quinta Sur y por Villota, con una intención ilícita, que vicia de nulidad absoluta el Contrato de Fiducia y el Encargo Fiduciario.

Esto explica por qué, de manera inmediata, sin nuevas reflexiones, con particular celeridad, cuando es informada por la Fiduciaria sobre la nueva y sobreviniente

⁵⁶ Ver escrito de “autodenuncia” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía - Prueba Documental No. 32(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

circunstancia de la declaración de confeso y culpabilidad de Matta Waldurraga, Quinta Sur corre a comunicar a la Fiduciaria su decisión irrevocable de dejar el Proyecto⁵⁷, provoca inmediatamente varias *desventajas*, y es insistente con que debe devolverse la plata a los *optantes* (quienes en su mayoría eran allegados y personas cercanas a la demandante), así como entregar todo a Villota, renunciando a sus derecho sobre las construcciones y sobre la parte del precio del Lote pagada, para proteger a toda costa su reputación: ¡Por que se habían puesto de manera consciente e imprudente en el riesgo de que eso pasara! ¡Lo tenía medido y conocido de tiempo atrás! ¡Sabían que si eso “reventaba” les tocaba salir corriendo, pero pensaron que no ocurriría! ¡Cuando ocurrió, con lágrimas según dice⁵⁸, reaccionaron de inmediato como el que sabe en donde se había metido!

Y, por lo arriesgado e impudente de su decisión de entonces, ocultaron buena parte de la información a la Fiduciaria. Todo, atraídos por la supuesta belleza del predio y la plata que supuestamente iban a hacer con el desarrollo del Lote.

Sobre el Hecho 40. A la Fiduciaria no le consta la respuesta dada por la Fiscalía, frente a lo cual me remito al contenido de la misma. En todo caso, destaco que lo señalado por la Fiscalía en cuanto a que no existía medida cautelar sobre el Lote era coherente con el resultado de los dos estudios de títulos elaborados por Mora Granados & Asociados Abogados.

Sobre el Hecho 41. A la Fiduciaria no le consta la respuesta dada por la Fiscalía, frente a lo cual me remito al contenido de la misma. Todo esto lo ocultó Quinta Sur en su momento, dolosamente y de mala fe, a la Fiduciaria. En todo caso, destaco que:

- (i) Lo señalado por la Fiscalía, en cuanto a que no existía medida cautelar sobre el Lote, es coherente con el resultado de los dos estudios de títulos que habían sido elaborados hasta esa fecha por Mora Granados & Asociados Abogados;
- (ii) Lo señalado por la Fiscalía, en cuanto a que no se vislumbraban a esa fecha (22 de octubre de 2015) los requisitos para la apertura de fase inicial de una acción de extinción de dominio “*como quiera que hasta el momento no existe probabilidad de una causal atribuible al bien*”, no contradecía, cuestionaba ni ponía en duda la seriedad de las revisiones internas efectuadas por la Fiduciaria y su debida diligencia; y que, por el contrario,
- (iii) Lo señalado por la Fiscalía muestra que la Fiduciaria no actuó con ligereza ni se equivocó al—internamente—dar visto bueno para suscribir el Contrato de Fiducia (2014) y posteriormente el Encargo Fiduciario (2016), pese a la

⁵⁷ Ver Transcripciones (propias) de las declaraciones de Maria Juliana Navas y Luis Orlando Salazar en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 2 y 3 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia.

⁵⁸ Ver Declaración de Jorge Villa Murra en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 5 y 7 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia. “**SR. VILLA** [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio [...] porque prima nuestro nombre [...]”.

existencia de las circunstancias que llevaron a Quinta Sur a desistir tardíamente del Proyecto.

D. Sobre “IV. El inicio de la construcción del Proyecto PRATI”

Sobre el Hecho 42. Contesto este hecho así:

- (i) A la Fiduciaria no le consta la fecha de inicio de construcción del Proyecto porque Quinta Sur no le informó de ese hecho. Esta omisión constituye un incumplimiento grave de sus deberes de buena fe derivados del Contrato de Fiducia y de Comodato, incluyendo el de transparencia, lealtad, colaboración e información.
- (ii) Los contratos celebrados entre Quinta Sur y la Fiduciaria no regulaban el desarrollo o etapa de construcción del Proyecto.
- (iii) Iniciar la construcción fue una decisión de Quinta Sur adoptada por su propia cuenta y riesgo, al margen de los contratos celebrados con la Fiduciaria, y sin que se hubieran cumplido los puntos de equilibrio del Proyecto. Por esta y otras razones que se detallan en este escrito de contestación, los supuestos perjuicios asociados a la construcción del Proyecto son, todos, derivados de las decisiones de Quinta Sur.
- (iv) Quinta Sur afirma que inició construcción con la confianza que le brindaba la Fiduciaria. Teniendo en cuenta el objeto de lo que se debate en este proceso, en este punto destaco que Quinta Sur inició la construcción del Proyecto luego de haber recibido asesoría específica en temas de “*gestión del riesgo de extinción del dominio*” y haber realizado actuaciones concretas para gestionar y mitigar ese riesgo, respecto de las cuales la Fiduciaria no tuvo participación ni injerencia. Esto pone en evidencia que la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto—después de haber invertido los recursos que reclama en esta demanda—se debió a un tardío y costoso cambio en su valoración de riesgos, imputable única y exclusivamente a ella misma.
- (v) ¿Cuál fue la asesoría y las conclusiones que les dio el respetado Dr. Juan Carlos Forero? ¿Con base en cuáles de esas conclusiones deciden iniciar la construcción antes de que se cumpliera el nivel de *preventas*? ¿Qué fue lo que no vio la Fiduciaria y sí vio el Doctor Forero? ¿Por qué es imputable la Fiduciaria por no haber visto lo que el Doctor Forero sí habría visto pero Quinta Sur ocultó a la Fiduciaria? La verdad, y no la ficción en que se monta la demanda, es que ¡la conducta de Quinta Sur y de sus accionistas, así como de Villota, es abiertamente reprochable!

Sobre el Hecho 43. Al margen de los calificativos que se emplean en este hecho, es cierto que Fiduciaria Bancolombia coadyuvó a Quinta Sur en los trámites de permisos y licencias. Al respecto, destaco que esta coadyuvancia estaba prevista en el Contrato

de Fiducia⁵⁹, sin perjuicio de que en este no estaba regulada la etapa constructiva del Proyecto (la construcción del Proyecto, repito, fue una decisión unilateral adoptada por Quinta Sur por su propia cuenta y riesgo, al margen de los contratos celebrados con la Fiduciaria).

Sobre el Hecho 44. Es parcialmente cierto, en el sentido de que Quinta Sur estaba autorizada para incluir el logo de la Fiduciaria bajo ciertas condiciones, y conforme al manual de publicidad de la Fiduciaria y las instrucciones que en esa materia imparte la Superintendencia Financiera de Colombia, sin embargo, eso no implica que Quinta Sur haya informado oportunamente a la Fiduciaria del inicio de la construcción.

Por otra parte, se observa en el material publicitario que es Infuturas quien se anuncia como constructora, frente a lo cual Quinta Sur deberá acreditar y aportar pruebas concretas de que fue ella quien incurrió en los gastos que reclama, y de que el daño objeto de su demanda es *personal y directo*.

Pero, resalto, al hacerlo, estará reconociendo que habría mentido en su publicidad, pues entonces no sería Infuturas la constructora sino Quinta Sur. Quizás por eso es que en el arbitraje Quinta Sur extrañamente rechazó todas las pretensiones de la Fiduciaria que buscaban proteger el derecho de Quinta Sur como constructora en el evento en que el Lote se le restituyera a Roberto Villota, como finalmente ocurrió.

Sobre el Hecho 45. A la Fiduciaria no le consta las inversiones que Quinta Sur afirma haber realizado, ni la época en la que las habría hecho, reiterando que Quinta Sur ni siquiera le informó en su momento a la Fiduciaria que había iniciado obras. Asimismo, reitero que el inicio de la obra y de la etapa constructiva del Proyecto no estaba regulada en los contratos celebrados con la Fiduciaria y que, de haberlas ejecutado Quinta Sur, fue exclusivamente por su propio riesgo asumido, como ya se ha explicado.

Sobre el Hecho 46. A la Fiduciaria no le consta el monto de recursos propios aportados por los accionistas ni si estos recursos fueron destinados al pago del Lote. Sin embargo, no es claro a título de qué o en qué condiciones fue que los accionistas hicieron estos aportes, y tampoco es claro a qué accionistas se refieren. En todo caso, esta información contradice la relación de gastos que habría asumido Quinta Sur directamente, y que reclama en este proceso a título de *daño emergente*.

Sobre el Hecho 47. A la Fiduciaria no le consta el monto de recursos que ingresó por concepto del crédito rotativo otorgado por Banco Colpatria, ni si estos recursos fueron destinados efectivamente al pago del licenciamiento, comercialización y construcción. Sin perjuicio de lo anterior, anticipo que en relación con los gastos que reclama Quinta Sur a título de *daño emergente*, es evidente que, al menos muchos de ellos, no tienen relación alguna con el Proyecto, y, por el contrario, muestra la ligereza con la que Quinta Sur manejaba la contabilidad, incluyendo, por mencionar solo algunos:

⁵⁹ Ver Cl. Décima Primera (núm. 10) del Contrato de Fiducia - Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

- (i) “Donacion Universidad de Los Andes/ Quiero estudiar”;
- (ii) “Leg Gastos Jorge Villa / Donación”;
- (iii) “Club Campestre de cali”;
- (iv) “Amoblamiento Apto personal / Lesly Jarro”;
- (v) “ANTICIPO ACTIVIDAD FIN DE AÑO”;
- (vi) “FP Catering sas / servicios meseros”;
- (vii) “Viáticos Personal”;
- (viii) “SS de Alojamientos Club Cam Cali”;
- (ix) “HONORARIOS ELAB DICTAMEN”;
- (x) “Exámenes Medicos Cali / Cesar Lopez”;
- (xi) “Hospedaje Abogado”;
- (xii) “Pago Renta” entre otros.
- (xiii) “Préstamo BRAD”
- (xiv) “Préstamo JJVM”
- (xv) “Préstamo Infuturas”

E. **Sobre “V. El Encargo Fiduciario de Preventas como fuente de financiación”**

Sobre el Hecho 48. Es parcialmente cierto, en el sentido que Quinta Sur y la Fiduciaria celebraron un encargo fiduciario de preventas (en este escrito, el “Encargo Fiduciario”), el cual precisamente, y únicamente valga anotar, es el objeto de este proceso.

Destaco entonces que hasta aquí todos los hechos que Quinta Sur ha planteado tuvieron lugar en la etapa precontractual o contractual de otros negocios jurídicos, concretamente, del Contrato de Fiducia *de parqueo* y el Contrato de Comodato (el primero de ellos, además, incluyó pacto arbitral por lo cual toda discusión directamente relativa a los derecho y obligaciones derivados de aquel está excluida del debate que se propone en este litigio).

Sobre el Hecho 49. Contiene varios hechos a los cuales contesto así:

- (i) En primer lugar, vale la pena hacer la siguiente distinción: El objeto del Encargo Fiduciario concretamente era “la administración por parte de la FIDUCIARIA de la información y documentación relacionada con las PREVENTAS...” y esto estaba a cargo, valga la redundancia, de la Fiduciaria; pero, por otra parte, estaba la *administración* de las *preventas*, lo cual estaba a cargo de Quinta Sur. En relación con esto, en el Encargo Fiduciaria se define las *preventas* de la siguiente forma:

Cláusula 1.4. Concepto de PREVENTAS u OPCIONES DE COMPRA.

Se entiende por PREVENTA u OPCION DE COMPRA todo convenio autónomo e independiente celebrado exclusivamente entre un PROMOTOR y los OPTANTES de cada proyecto inmobiliario con el objeto de optar por la adquisición de una unidad inmobiliaria en el desarrollo del proyecto con sujeción a un término y a unas condiciones.

Encargo Fiduciario

Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur

- (ii) Es cierto que Quinta Sur se adhirió al “*Documento de Adhesión Promotor al Contrato de Encargo Fiduciario Único e Irrevocable de Administración*”, el día 23 de mayo de 2016 (en este escrito, el “Encargo Fiduciario”). También vale la pena aclarar que el Encargo Fiduciario está compuesto⁶⁰ por:
- a. El contrato marco predispuesto por parte de la Fiduciaria y aprobado por la Superintendencia Financiera; y, por otra parte,
 - b. El “*Documento de Adhesión Promotor Al Contrato de Encargo Fiduciario Único e Irrevocable de Administración*”, mediante el cual, entre otras, el Promotor (en este caso, Quinta Sur) manifiesta adherirse al contrato marco y define las *condiciones* específicas aplicables al Proyecto (*condición comercial, legal y técnica*).

Sobre el Hecho 50. Al margen de las apreciaciones de Quinta Sur sobre el Encargo Fiduciario, es cierto que en el marco del Encargo Fiduciario (i) la Fiduciaria recibía dinero de los *optantes* (los cuales eran manejados en cuentas de inversión individuales⁶¹), y (ii) los debía entregar a Quinta Sur, solo en el evento en que se cumplieran las *condiciones* definidas para el Proyecto, o (iii) levantaba las restricciones sobre cada cuenta de inversión en el evento en que no se acreditaran tales condiciones dentro del plazo definido.

Sin perjuicio de lo anterior, conviene anticipar que:

- (i) La verificación de las condiciones tiene por finalidad verificar que “*estén dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores*”.⁶² En otras palabras, la determinación y verificación de las *condiciones* tiene como principal objetivo definir el momento en el cual se determina la viabilidad del proyecto, ya que se cumplen las condiciones mínimas (comercial, financieras, técnicas y legales) que permiten (no garantizan) finalizar la totalidad obra. Al respecto, la Superintendencia Financiera, refiriéndose a la etapa de preventas de un proyecto, indicó:

“... En este caso la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario, y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario. Condiciones para el traslado de los recursos al proyecto que se encuentran determinadas en el llamado punto de equilibrio, el cual, según palabras del citado doctrinante, reúne, entre otras, las condiciones para garantizar que existan un número mínimo de compradores que aseguren la recuperación de los costos totales del proyecto dejando solo un riesgo, el

⁶⁰ Esto, sin perjuicio de los documentos de adhesión al contrato marco que suscriben los *optantes*.

⁶¹ Cl. 1.5 Objeto del Contrato Marco (Encargo Fiduciario).

⁶² Superintendencia Financiera de Colombia, “*ABC negocios fiduciarios*”. Ver también, Superintendencia Financiera, Circular Básica Jurídica, Parte II, Título II, Capítulo 1, numeral 5.2.1.4.

número de unidades cuya venta aportan al equivalente de las unidades esperadas...”⁶³

- (ii) Por otra parte, la utilidad y propósito del Encargo Fiduciario radica en la confianza que este genera, no solo para los constructores o promotores respecto de los dineros que se depositan por los *optantes* sino, y principalmente, frente a los terceros de buena fe interesados en vincularse a un proyecto, y que ven en la participación de una entidad fiduciaria una forma de controlar o mitigar los riesgos asociados a la construcción y a las circunstancias económicas. Precisamente, al respecto, la Superintendencia Financiera ha destacado que el desarrollo e interpretación de los negocios fiduciarios debe llevarse a cabo respetando el interés prevalente de los beneficiarios o terceros de buena fe que tienen interés en la vinculación de un determinado proyecto (en nuestro caso, los *optantes*)⁶⁴.
- (iii) En nuestro caso, ese interés prevalente es de la mayor importancia, pues Quinta Sur monta su reclamo sobre el supuesto de que la Fiduciaria debía someterse a la literalidad del contrato (que indicaba que cumplidas las condiciones procedía el desembolso), anteponiendo de esa forma los intereses de la constructora y promotora del Proyecto sobre los intereses de los *optantes*. Para esos efectos, Quinta Sur pretendía entonces que la Fiduciaria omitiera las circunstancias nuevas y sobrevinientes que acaecieron, como los son (i) la declaración de confeso y culpabilidad por lavado de activo de Matta Waldurraga, (ii) la afectación que tuvo la *condición comercial* (producto de *desventajas* promovidas por Quinta Sur), y (iii) la misma manifestación expresa de Quinta Sur de no querer continuar con el desarrollo del Proyecto en razón a riesgos reputacionales, las cuales potencialmente podría afectar el Proyecto desde lo legal y financiero.
- (iv) Como anticipé, en el presente caso las *condiciones* del Proyecto, en efecto, llegaron estar cumplidas durante un corto periodo, pero antes de que se produjera el desembolso a favor de Quinta Sur ocurrieron *desventajas* que afectaron ese estado de cumplimiento, además provocadas por la propia Quinta Sur, quien, como confesó⁶⁵, decidió dejar el Proyecto, todo lo cual—atendiendo a la finalidad antes descrita—impedía que la Fiduciaria liberara los recursos.
- (v) Adicionalmente, con las confesiones de Quinta Sur contenidas en su demanda, vinimos a saber que, dada la gravedad de lo que ellos conocían del predio, y de lo cual eran plenamente conscientes, cuando la Fiduciaria los llama y los cita a reunión para analizar qué hacer con el hecho nuevo y sobreviniente, ellos mismos confirman su decisión—sin mediar asesoría ni consejo de la

⁶³ Superintendencia Financiera, Sentencia proferida en audiencia del 18 de marzo de 2022, Radicado 2021006821-004-00.

⁶⁴ Superintendencia Financiera de Colombia, Sentencia del 8 de febrero de 2022, proceso iniciado por Maria Teresa Cely c. Alianza Fiduciaria (Rad. 2021006821).

⁶⁵ Ver Declaración de Jorge Villa Murra en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 5 y 7 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia.

Fiduciaria, de manera inmediata—de retirarse del proyecto, ¡porque ya conocían lo que allí había y lo tenían perfectamente analizado desde años atrás!

- (vi) Todo lo anterior era más que suficiente para que la Fiduciaria se abstuviera de liberar los recursos a Quinta Sur, pero, además, antes de que venciera el plazo para ese desembolso, Quinta Sur hizo manifiesta su decisión de no continuar con el Proyecto. Por lo anterior—por sustracción de materia—resultaba natural que el desembolso se tornaba improcedente, y así lo entendió por un tiempo Quinta Sur, quién en ningún momento insistió en su solicitud de desembolso.

Sobre el Hecho 51. No se trata propiamente de hechos, sino de apreciaciones de la demandante, que en parte compartimos, sin perjuicio de que me remito al contenido integral del Encargo Fiduciario en el cual se regula y define el alcance de las *preventas* u *opciones de compra*, así como de los *optantes*, y las demás condiciones del Encargo Fiduciario.

Sobre el Hecho 52. Son varios hechos que respondo así:

- (i) Es cierto que los *optantes* aportarían unos recursos, según se definieran en los respectivos acuerdos de *opción de compra* celebrados con Quinta Sur, sin la intervención de la Fiduciaria.
- (ii) Es cierto que estos recursos se manejarían en cuentas de inversión individuales manejadas por la Fiduciaria.
- (iii) Es cierto que el retiro de los recursos en las cuentas de inversión quedaba restringido hasta el vencimiento del plazo otorgado para el cumplimiento de las *condiciones*, sin perjuicio de que los *optantes* podrían retirarse en cualquier momento sujetos al pago de una penalidad.
- (iv) Es cierto que si se cumplían las *condiciones* del Proyecto los recursos obrantes en las cuentas de inversión se desembolsaban a Quinta Sur, con la precisión de que tales recursos debían ser invertidos en el desarrollo del Proyecto⁶⁶.
- (v) Es parcialmente cierto que si no se cumplían las *condiciones* dentro del plazo estipulado los *optantes* recibían devuelta su inversión, ya que hay que aclarar que el efecto no era la devolución en sí misma sino el levantamiento de las restricciones a las cuentas de inversión (es decir, los *optantes* bien podrían mantener esas cuentas de inversión al término del plazo previsto para acreditar las *condiciones*).

Sobre el Hecho 53. Es cierto lo relativo a los plazos que indica Quinta Sur para el cumplimiento de las *condiciones*.

⁶⁶ Ver Cl. 3.3 del Encargo Fiduciario - Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur.

Sobre el Hecho 54. Es parcialmente cierto, en el sentido que la cláusula sobre *gestión de riesgos* a la que se refiere Quinta Sur es realmente la 5.5. Adicionalmente, destaco que:

- (i) Conforme a la referida cláusula, para el desarrollo del negocio fiduciario la Fiduciaria debía aplicar los sistemas de gestión de diversos riesgos, con la claridad de que la determinación y gestión de **los riesgos de mercado, crédito y liquidez estarían a cargo de Quinta Sur y de los optantes.**
- (ii) El objeto del Encargo Fiduciario corresponde a la administración de la información y documentación relacionada con las *preventas*.
- (iii) En concordancia con lo anterior, para efectos del cumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria en materia de *gestión de riesgos* en el Encargo Fiduciario se disponía que:

Cláusula 3.2. Verificaciones previas a la vinculación.

Para la vinculación del OPTANTE como cliente de la FIDUCIARIA, ésta verificará la información contenida en los formatos de vinculación y sus anexos, y podrá abstenerse de vincularlo especialmente en los siguientes eventos : (i) Cuando no se reciban todos los documentos de vinculación y sus anexos, (ii) Cuando como resultado de la verificación de los documentos de vinculación y sus anexos en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), resulte información que impida a juicio de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA tal vinculación y (iii) Cuando como resultado de la verificación de la capacidad legal para celebrar el negocio, determine que no existe tal capacidad.

Encargo Fiduciario

Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur

[Cláusula 2.4 Obligaciones del PROMOTOR:]

10. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones en desarrollo de este contrato, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que EL PROMOTOR no suministre la información requerida por LA FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a LA FIDUCIARIA para terminar y liquidar unilateralmente la administración relacionada con las PREVENTAS del respectivo proyecto inmobiliario, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA.

Encargo Fiduciario

Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur

- (iv) Desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario, Quinta Sur conocía los riesgos relacionados con el Lote, tanto así que contrató a un profesional experto específicamente en gestión del riesgo de extinción del dominio para que lo asesorara, y además ejecutó acciones concretas para gestionar y mitigar los riesgos identificados. Todo esto no fue informado por Quinta Sur a la Fiduciaria, pese a su relevancia y pertinencia para el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con gestión de riesgos y prevención de LA/FT.
- (v) Las verificaciones en materia de LA/FT correspondían a una obligación permanente, en el sentido que no se agotaba con las simples verificaciones

previo a celebrar el Encargo Fiduciario y/o al vincular a los *optantes*, de tal forma que pueden surgir en el desarrollo del contrato hechos sobrevinientes.

F. **Sobre “VI. Las condiciones suspensivas para la entrega del recaudo de las preventas”**

Sobre el Hecho 55. Es parcialmente cierto, en el sentido que las *condiciones* definidas por Quinta Sur en el Encargo Fiduciario son las descritas en este Hecho, sin embargo, en cuanto al efecto de la acreditación de las mismas me remito a lo señalado al contestar el Hecho 50. Asimismo, aclaro, no solo las *condiciones* eran las que determinaban el desembolso a favor de Quinta Sur, pues además debían observarse cualquier otro requerimiento normativo que fuese aplicable o que se derivara de la naturaleza del contrato celebrado, incluyendo aquellos que se derivan de las obligaciones en materia de prevención y detección de riesgos de LA/FT.

G. **Sobre “VII. Acaecimiento de la condición legal: 4 estudios de títulos favorables”**

Sobre el Hecho 56. Es parcialmente cierto, en el sentido que se produjeron esos 4 estudios de títulos en los cuales se concluía puntualmente que el Lote era susceptible de ser trasferido, sin embargo, aclaro que cada uno de esos estudios se hicieron en momentos distintos y en relación con el cumplimiento de requerimientos frente a contratos distintos (los primeros se hicieron en relación con el Contrato de Fiducia).

Por otra parte, reitero que esos estudios de títulos, elaborados por abogados ajenos a la Fiduciaria, y en todo caso conocidos por Quinta Sur, no tienen las connotaciones que Quinta Sur pretende darles. Estos estudios tenían por objeto lo descrito en el párrafo anterior, y no verificaciones de otra índole, como las que sí hizo Quinta Sur con el apoyo de expertos, pero que le ocultó a la Fiduciaria.

Sobre el Hecho 57. Es parcialmente cierto, frente a lo cual aclaro que en el informe del 12 de marzo de 2018⁶⁷ la *condición legal* fue reportada como *pendiente*.

Este cambio se dio en el contexto de la reunión sostenida entre la Fiduciaria y Quinta Sur ese mismo día, en el cual (i) se pretendía discutir una alerta identificada por la Fiduciaria en la cadena de tradición cuyo origen es posterior a la fecha en que se celebró el Encargo Fiduciario, es decir, correspondía a un hecho sobreviniente, y (ii) en la cual Quinta Sur manifestó su decisión inalterable de no continuar con el Proyecto en razón a los riesgos reputacionales que representaba para esa sociedad.

Asimismo, reitero que esa decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto debido a riesgos reputacionales se dio en consideración de circunstancias que Quinta Sur ya había identificado, analizado y valorado desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario⁶⁸.

⁶⁷ Ver pág. 129 del PDF - Anexos al Dictamen de Preventas aportado por Quinta Sur.

⁶⁸ Ver, entre otras, lo descrito en el acápite I (C) de esta contestación “C. Quinta Sur tomó la decisión de no continuar el Proyecto en razón a circunstancias que conocía desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario agravadas por la sobreviniente declaración de confeso y condena de Matta Waldurraga”.

H. **Sobre el “VIII. Acaecimiento de la condición técnica: licencias y permisos”**

Sobre el Hecho 58. Es cierto, en el sentido que la Curaduría Urbana expidió la correspondiente licencia de construcción.

Sobre el Hecho 59. Es cierto, en el sentido que la Curaduría Urbana expidió la correspondiente licencia de urbanismo.

Sobre el Hecho 60. Es cierto.

Sobre el Hecho 61. Es cierto.

I. **Sobre el “IX. Acaecimiento de la condición comercial: éxito de las preventas”**

Sobre el Hecho 62. Es cierto, en los términos en que se registra en el informe del 12 de febrero de 2018. Para esta fecha se registraba la celebración de opciones de compra por valor de \$76.901.200.000. Anticipo que un gran porcentaje de estas *opciones de compra* fueron suscritas por el mismo Roberto Villota W. (aportante del lote), así como por administradores de Quinta Sur y de sus accionistas, y familiares de estos administradores, sin que esté acreditado que fueron reales, y no otra ficción de mala fe.

Sobre el Hecho 63. Es cierto, en los términos en que se registra en el informe del 12 de febrero de 2018.

Sin embargo, reitero que el estado de cumplimiento de esta *condición comercial* se vio afectado como consecuencia de *desventajas* o desvinculaciones de *optantes* autorizadas por Quinta Sur, y que las mismas empezaron a registrarse de forma sucesiva a partir del día siguiente en el que ocurrió la reunión del 12 de marzo de 2018, y en la cual Quinta Sur notificó su decisión inalterable de no continuar con el Proyecto.

Algunas de las primeras *desventajas* corresponden a familiares y personas cercanas a los administradores de Quinta Sur y de sus accionistas:

DOCUMENTO DE ADHESION	NOMBRE OPTANTE	FECHA DE SOLICITUD CLIENTE	FECHA COMUNICACIÓN PROMOTOR
SI -20 de diciembre de 2017	VILLA MURRA FELIPE	14/03/2018	14/03/2018
SI- 15 de diciembre de 2017	ALVAREZ POSADA GABRIEL	14/03/2018	14/03/2018

DOCUMENTO DE ADHESION	NOMBRE OPTANTE	FECHA DE SOLICITUD CLIENTE	FECHA COMUNICACIÓN PROMOTOR
SI- 15 de diciembre de 2017	VELANDIA TORRES WILSON GUILLERMO	13/03/2018	14/03/2018
SI- 12 de diciembre de 2017	OSPINA RODRIGUEZ JUAN PABLO	14/03/2018	14/03/2018
SI- 15 de agosto de 2017	REYES HENAO MAURICIO	13/03/2018	13/03/2018
SI -12 de diciembre de 2017	RODRIGO MATIZ MEJIA	14/03/2018	14/03/2018
SI - 27 de octubre de 2017	TOBÓN RESTREPO LUIS FERNANDO	11/04/2018	15/05/2018
SI - 19 de septiembre de 2017	INGENIERIA ISAN S.A. (RPL DUQUE MEDINA ADOLFO LEÓN)	12/04/2018	15/05/2018
SI - 03 de agosto de 2017	TEJADA CRUZ GUILLERMO LEÓN	15/05/2018	15/05/2018

Sobre el Hecho 64. Es parcialmente cierto, frente a lo cual me remito a lo señalado al responder los dos hechos anteriores.

Sobre el Hecho 65. Es parcialmente cierto, en el sentido que la *condición comercial* dejó de estar en estado de cumplimiento producto de *desventajas* autorizadas por Quinta Sur, conforme a lo señalado al responder el hecho 63.

J. **Sobre “X. EL cambio de postura de la fiduciaria frente a los antecedentes del lote”**

Sobre el Hecho 66. Es parcialmente cierto, en el sentido que Fiduciaria Bancolombia *reportó* el estado de cumplimiento de las 3 *condiciones* definidas para la entrega a Quinta Sur de los recursos de preventas en el informe del 5 de marzo de 2018. Al respecto, anticipo que el 7 de marzo de 2018 Quinta Sur solicitó el desembolso de los recursos por haberse cumplido las *condiciones* del Encargo Fiduciario, y dentro de los 3 días hábiles siguientes—dentro del plazo que tenía la Fiduciaria para efectuar ese desembolso—Quinta Sur le notificó su decisión de no continuar con el Proyecto. Con esto, por sustracción de materia se entendía que la solicitud quedaba desistida, y en efecto Quinta Sur no volvió a insistir en la misma.

En adición a la notificación por parte de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto (confesada por Jorge Villa en el Arbitraje⁶⁹), reitero que el estado de cumplimiento de

⁶⁹ Ver Declaración de Jorge Villa Murra en el Arbitraje - Pruebas Documentales No. 5 y 7 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia. “SR. VILLA [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de

las *condiciones comerciales* se vio afectado producto de *desventajas* autorizadas por Quinta Sur⁷⁰, lo cual era una razón adicional para que la Fiduciaria se abstuviera de desembolsarle los recursos a Quinta Sur.

Sobre el Hecho 67. Es parcialmente cierto, en el sentido que la Fiduciaria identificó una alerta de riesgo relacionada con la cadena de tradición, y en cumplimiento de sus deberes pretendía informarle de esa situación a Quinta Sur.

Sobre el Hecho 68. Dada la imprecisión en la que se plantea el hecho, no es posible afirmar o negar si en efecto “*un abogado de Negocios Fiduciarios*” de la Fiduciaria se reunió con Jorge Villa, sin embargo, sí ocurrió una reunión ese día, 28 de febrero de 2018.

Sobre el Hecho 69. Es parcialmente cierto. Según la respuesta anterior, sí se dio la reunión del 28 de febrero de 2018 y en dicha reunión efectivamente la Fiduciaria puso en conocimiento de Quinta Sur la existencia de una “*alerta*” de lavado de activos detectada por la Fiduciaria relacionada con la declaratoria de culpabilidad o confesión de delitos de narcotráfico hecha—en diciembre de 2017—por una persona (Matta Waldurraga) que habría estado vinculada a una sociedad propietaria del Lote en la década de los 80’s.

Por otra parte, es importante destacar que Quinta Sur reconoce que solo hasta esa fecha (28 de febrero de 2018) puso en conocimiento de las actuaciones que ella misma adelantó frente a la Fiscalía cerca de 3 años atrás, y concretamente de la “*autodenuncia*” a la que se hizo referencia al responder Hechos anteriores⁷¹.

Es decir, con esto, está probado que Quinta Sur ocultó intencional y conscientemente, por años, información de la mayor importancia, la cual puso en conocimiento en el 2018, y solo cuando la Fiduciaria los convoca a una reunión para discutir el hecho nuevo y sobreviniente de la declaración de confeso y culpabilidad de Matta Waldurraga por los delitos de lavado de activos.

Sobre el Hecho 70. Es parcialmente cierto. Al margen de la referencia a ese supuesto trámite similar hecho en el pasado (irrelevante para este proceso, salvo para confirmar que la Fiduciaria sí cumplía con sus obligaciones relativas a la *gestión de riesgos*), destaco que:

- (i) La Fiduciaria cumplió con su deber de informar a Quinta Sur de la alerta detectada;

dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio [...] porque prima nuestro nombre [...]”.

⁷⁰ Autorizaciones Quinta Sur relacionadas con retiro de *optantes* - Prueba Documental No. 9 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

⁷¹ Ver escrito de “*autodenuncia*” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía - Prueba Documental No. 32(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

- (ii) Escuchó a Quinta Sur que tenía que decir al respecto, teniendo en cuenta que era dicha sociedad la entidad con un vínculo más cercano y antiguo frente a los antecedentes del Lote; y, con base en todo esto,
- (iii) Efectivamente informó a Quinta Sur que debía hacer las correspondientes revisiones internas con el fin de analizar los alcances de esas “alerta”.

Sobre el Hecho 71. No es cierto. El 1 de marzo de 2018 Quinta Sur envió una documentación para *iniciar* el trámite de desembolso, pero indicó expresamente que, para efectos de la entrega de recursos, en el transcurso de esa semana estarían enviando la certificación con las instrucciones de giro. El siguiente es un aparte del correo enviado por Paula Melgarejo, de Quinta Sur, en esa fecha:

Con este documento completamos el 100% de los requisitos establecidos en contrato de encargo fiduciario de preventas proyecto Prati (Acreditar la Constancia de radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la ley 962 de 2005, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar).

En cuanto a la entrega de recursos de preventas, en el transcurso de esta semana estaremos enviando la certificación con las instrucciones de giro.

Correo de Quinta Sur del 1 de marzo de 2018

Prueba Documental No. 48 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Además, no era cierto que con los documentos remitidos estuvieran acreditados todos los requisitos para hacer efectivo el desembolso de recursos. Como se lo informó la Fiduciaria ese mismo día a Quinta Sur, faltaba—nada más y nada menos— la carta de aprobación del crédito constructor o la certificación de Quinta Sur en la que se confirmara contar con los recursos suficientes para la construcción del Proyecto:

De acuerdo a lo conversado atentamente te confirmo que quedamos pendientes de la solicitud de liquidación de la preventa para ir adelantando la liquidación mientras puedan gestionar la carta de aprobación del crédito constructor o la certificación firmada por Representante Legal y Revisor fiscal donde informen que cuentan los recursos suficientes para la construcción del proyecto (estoy consiguiendo la norma de la Superfinanciera que lo establece).

Correo de Fiduciaria Bancolombia del 1 de marzo de 2018

Prueba Documental No. 48 de la demanda, aportada por Quinta Sur

Pero, además, este hecho prueba una vez más la mala fe del comportamiento contractual de Quinta Sur. Veamos: Confiesan que al menos desde el 28 de febrero de 2018 fueron enterados sobre la alerta. ¿Cuál fue su reacción? ¡Iniciar el trámite para el desembolso de los recursos! ¡Ninguna atención ni interés le asistía en la defensa de los optantes! ¡Corrieron a tratar de coger la plata de los *optantes*, a pesar de haber sido advertidos de una alerta de LA/FT! Y, todo esto, sabiendo lo que ahora confiesan que sabían. Profesional serio, responsable, diligente, ante la alerta informada, debía primero ocuparse de aclarar la alerta, y no de llevarse el dinero de los optantes con reprochable mala fe.

¿Si la Fiduciaria les hubiera entregado el dinero de los *optantes*, y luego Quinta Sur decide, como decidió, retirarse del Proyecto, por salvar lo que le quedara de su reputación, que habría sido del dinero de esos *optantes* a los que la Fiduciaria debía proteger?

Sobre el Hecho 72. Es parcialmente cierto. La Fiduciaria informó que estaba a la espera de que Quinta Sur presentara la solicitud de liquidación (para efectos del desembolso) y además requirió la carta de aprobación del crédito constructor o el certificado del representante legal al que hice referencia al responder el hecho anterior. En concordancia con esto, el 7 de marzo de 2018 Quinta Sur, no insistió en la solicitud de liquidación de los dineros de las preventas, sino que lo hizo por primera y única vez.

Sobre el Hecho 73. Es parcialmente cierto, en el sentido que la Fiduciaria no desembolsó los recursos, pero no porque se haya abstenido arbitrariamente, sino justificado en varias circunstancias:

- (i) Dentro de los 3 días hábiles, concretamente el 12 de marzo de 2018 en la reunión a la que he hecho varias veces referencia, Quinta Sur notificó verbalmente a la Fiduciaria de su decisión de no continuar el Proyecto. En ese sentido, era más que evidente que la Fiduciaria no podía desembolsar los recursos a Quinta Sur para el desarrollo de un Proyecto que no iba a ser finalmente desarrollado.
- (ii) Por si ello no fuera suficiente, lo cierto es que después de ese 12 de marzo Quinta Sur no insistió en el desembolso de recursos ni cuestionó a la Fiduciaria por no hacerlo ¿por qué? Porque Quinta Sur bien sabía que no podía recibir unos recursos que debían necesariamente destinarse al desarrollo del Proyecto, precisamente porque había decidido no continuar con el mismo.
- (iii) La notificación verbal de no continuar con el Proyecto fue ratificada con el comportamiento subsiguiente de Quinta Sur, conforme a las sucesivas *desventajas* autorizadas por Quinta Sur que empezaron a registrarse desde el día siguiente a la reunión del 12 de marzo (las primeras llegaron el 13 y 14 de marzo, y de ahí en adelante se presentaron otras adicionales), las cuales afectaron el cumplimiento de la *condición comercial*.
- (iv) En adición a lo anterior, en cualquier caso, la Fiduciaria debía primero aclarar la situación que causó la alerta de lavado de activos, antes de desembolsar los recursos de *optantes*, en cuyo interés prevalente se celebró el Encargo Fiduciario.
- (v) Dado el contexto anterior, marcado por el interés manifiesto de Quinta Sur de apartarse del Proyecto y las *desventajas* que promovió, las aclaraciones que intentó Villota (dueño del Lote) resultaban tardías e inocuas.

Sobre el Hecho 74. Es parcialmente cierto, en el sentido que, dándole continuación a la reunión inicial del 28 de febrero, funcionarios de Quinta Sur y de la Fiduciaria se reunieron nuevamente el 12 de marzo de 2018. Además, es cierto que a esa reunión

asistieron Jorge Villa Murra, representante legal de Quinta Sur, Rafael y Daniel Rincón, a quienes Quinta Sur identifica como sus accionistas. Y es cierto también que asistieron Luis Orlando Salazar, Maria Juliana Navas y Monika Prada.

Sobre el Hecho 75. Son varios hechos a los que contesto así:

- (i) No es cierto como se plantea la secuencia de la reunión.
- (ii) Conforme a las declaraciones en el Arbitraje de Luis Orlando Salazar, Maria Juliana Navas y Jorge Villa Murra (representante legal de Quinta Sur)⁷², estos coincidieron en afirmar que: **Quinta Sur decidió no seguir con el proyecto.** Su decisión fue notificada ahí mismo en la reunión, y la misma era inalterable.

DRA. NAVAS [00:08:40—Parte 1]: El objetivo de esa reunión era informar sobre esa alerta que habíamos encontrado en la tradición del inmueble, pero apenas arrancó la reunión Jorge Villa nos manifestó que, independientemente de lo que pudiéramos informarle, Quinta Sur había tomado la decisión de retirarse del proyecto; nos contó además que su preocupación era una preocupación mayor porque en ese momento Quinta Sur ya había empezado la construcción del proyecto y que ya iban en el piso 11 de la construcción, cosa que la Fiduciaria desconocía por completo en ese momento ya que se trataba de un fideicomiso de administración, comúnmente denominado fideicomiso de parqueo y no de una fiducia inmobiliaria completa.

Entonces la Fiduciaria, como le digo, entendíamos que era un contrato de administración simple, nos enteramos allí, y después de oír al señor Villa, la Fiduciaria manifestó que no estaría interesada en celebrar un nuevo contrato que tenía que celebrarse de fiducia inmobiliaria completa.

¿Para qué se lo informamos? Simplemente para que ellos pudieran analizar de qué forma o con qué otra Fiduciaria podían seguir adelante con la ejecución del proyecto, esa reunión terminó allí y después, a los pocos días, Jorge nos había dicho que le parecía importante que los señores Villota que eran los aportantes del terreno conversaran con nosotros [...]

DR. PABÓN [00:17:55—Parte 1]: Volvamos a la reunión del 12 de marzo. Usted menciona que el señor Villa dijo antes de que ustedes le informaran de la alerta dijo que se retiraba, esa reunión tenía como propósito eso ¿o no?, la información de la alerta o tenía otro propósito?

DRA. NAVAS: Exacto, yo no estuve en ninguna reunión preliminar, entiendo que antes pero esto no lo sé porque no estaba ahí, hubo una conversación telefónica entre Jorge Villa y Luis Orlando Salazar sobre el tema, no sé con qué alcance, lo cierto es que cuando llegamos a la reunión, y por eso me pareció un

⁷² Pruebas Documentales 2, 3 y 5 de la contestación, aportadas por Fiduciaria Bancolombia.

poco sorpresiva la actitud, él dice “nosotros, si hay una alerta en la cadena de tradición, nosotros no queremos seguir adelante con el proyecto”.

Declaración de Maria Juliana Navas

Prueba Documental 2 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁷³

DR. SALAZAR [00:30:42—Parte 2]: Yo creo que está en máximo la media hora, incluyendo los protocolos de la reunión, porque, si bien como le digo nosotros estábamos preparados para tener una reunión más de fondo y más en la que de pronto la iniciativa fuera nuestra, al haber tomado la iniciativa el señor Villa, y al haber invocado que necesitábamos tener en la reunión al señor Villa, la reunión se acabó relativamente rápido. Fue una reunión muy cordial, fue una reunión en la que el señor Villa insistió en no querer entrar en ningún tipo de problema, en la que insistió que ellos preferían marginarse de seguir haciendo el proyecto, una reunión muy amable en donde queda planteada esa otra reunión, siempre en muy buenos términos, tengo que decirle, la reunión ocurrió de forma muy cordial.

Declaración de Luis Orlando Salazar

Prueba Documental 3 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁷⁴

DR. VILLA [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio, y nosotros, así mismo lo manifestamos, porque prima nuestro nombre, tenemos más de 30 años en el negocio con el tema de construcción, y si nos toca trabajar el resto de la vida para pagar los \$51.000 millones que tenemos ahí invertidos, lo vamos a hacer”.

Todos sabemos como empresarios la palabra extinción de dominio las implicaciones que tiene, extinción de dominio se refiere a cero visa, cero posibilidad de hacer negocios, inclusión en listas Clinton, y toda esa cantidad de cosas, y nosotros dijimos no, ante este hecho, y creyendo que ese era un hecho realmente así de delicado decidimos optar por dejar el proyecto a un lado mientras tomábamos alguna decisión de cómo podíamos del “ahogado el sombrero” como se dice vulgarmente recuperar algo de las platas que había ahí.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

⁷³ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

⁷⁴ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 8) - Prueba Documental 8 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁷⁵

- (iii) Es cierto que la alerta identificada por la Fiduciaria, y que puso en conocimiento de Quinta Sur, estaba relacionada con la aceptación de cargos por narcotráfico de Juan Ramón Matta Waldurraga ante una corte de los Estados Unidos, ocurrida casi tres meses antes de la reunión: el 7 diciembre de 2017.
- (iv) Es cierto que la Fiduciaria había identificado dentro de la cadena de tradición a la sociedad INAGROVAS S.C.A. como antiguo titular del Lote, desde antes del 2014.
- (v) Es cierto que la Fiduciaria sostuvo que la noticia de Matta Waldurraga era un hecho nuevo y sobreviniente y que el mismo comportaba un *riesgo* de LA/FT. Destaco que eso es un hecho objetivo, pues el mismo ocurrió en diciembre de 2017, y vino a ser conocido unos meses después. Por lo anterior, no se entiende el “no obstante” que emplea Quinta Sur en la descripción de su hecho, sugiriendo una aparente contradicción (que afirmo, no existe) entre el hecho de que la Fiduciaria identificó desde el 2014 a INAGROVAS como antiguo titular del Lote y que la noticia de Matta Waldurraga sea un hecho sobreviniente.
- (vi) No es cierto que la Fiduciaria haya manifestado que la noticia o hecho sobreviniente al que acaba de referirme fuera un *riesgo* de LA/FT en razón a que “*era inminente que la Fiscalía General de la Nación, ante una condena tan notoria, iniciara una acción de extinción de dominio*”. En primer lugar, aclaro que la alerta detectada representaba un riesgo, sí, sin que ello necesariamente implicara que se debía renunciar al Proyecto. Siendo eso, un *riesgo*, lo procedente era analizarlo, evaluarlo, determinar su probabilidad de materialización, e identificar la forma de gestionarlo o eliminarlo. Pero en todo caso la Fiduciaria no manifestó en esa reunión que fuera “inminente” una acción de extinción de dominio.
- (vii) Pero, además, según lo descrito anteriormente, en esa reunión la Fiduciaria ni siquiera tuvo oportunidad de discutir el *riesgo*. **De entrada, Quinta Sur manifestó que no seguía con el Proyecto porque el riesgo reputacional identificado era inaceptable para ellos.**
- (viii) De acuerdo con el relato de Jorge Villa Murra en el Arbitraje, las alertas conocidas por la Fiduciaria a principios de 2018 incluso se quedaban cortas frente a lo que—en su opinión—era una serie de circunstancias de las cuales se derivaban riesgos reputacionales inaceptables para Quinta Sur, y que **confirmaban su decisión de no continuar con el proyecto**. Debido a la claridad del relato del señor Villa en este punto, me permito transcribir parte de su declaración rendida en el Arbitraje:

⁷⁵ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

SR. VILLA [01:50:30—Parte 1]: Habíamos invertido \$50.000 millones en el lote incluyendo lo \$10.000 del doctor Villota, estábamos tratando de separar los problemas, quedarnos nosotros con el lote parqueado tratar de solventar ante la Fiscalía como bien lo dijo la doctora Juliana un proceso, adelantar una auto denuncia para que se ejerciera un proceso de extinción de dominio y cuando fuimos donde el doctor Alberto Lozano, experto en esto, muy vinculado al Banco también y a muchas entidades financieras por todo el tema de *procurement*, nos rindió un informe que yo lo tengo, tengo el informe donde se vio claramente que el lote la menor contaminación que podía haber tenido era la del señor Matta Waldurraga. [...]

SR. VILLA [01:51:50—Parte 1]: Entonces el estudio arrojó que el lote estaba repleté contaminado. Es más, le voy a contar infidencias de lo que salió, el doctor Chupeta, no me acuerdo el nombre real del señor, pero este asesino, narcotraficante Chupeta estuvo dentro de la tradición del lote: los fundadores del cartel de Cali estaban dentro de la tradición del lote. Yo tengo ese informe, y hay una cantidad de artículos que se refieren a la tradición del lote que eran públicos porque todos son links de periódicos en Honduras, periódicos en Colombia El Tiempo [...]

[...] entonces, después de ver ese lote tan contaminado que estaba, qué íbamos nosotros a ir a ninguna Fiscalía a pedir que nos hicieran un proceso de extinción o nos contaran algo al respecto de que el lote era saneable después de ver el pedigrí, como se dice vulgarmente, que tenía la tradición, eso fue lo que pasó, ante eso no hubo... con Villota y nunca se dejó el lote en la fiducia ni nada porque veíamos que eso iba a explotar tarde o temprano, si no explota... que estaban ahí, el día de mañana íbamos a tener era más problemas con los optantes cuando fueran a pedir un crédito, a subrogar un crédito en el Banco... en cualquier banco, supóngase que no hubiera sido Bancolombia y vayan al Banco de Bogotá, y digan oiga sabe qué el lote hoy no tiene nada pero los procesos de extinción de dominio no prescriben en el tiempo, entonces usted no es sujeto de crédito con ese proyecto. Evitando esas demandas nosotros decidimos simplemente no dejar el lote parqueado en la Fiduciaria.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁷⁶

- (ix) Aunque en esa misma oportunidad Jorge Villa Murra cuestionó a la Fiduciaria por supuestas omisiones, con las confesiones que Quinta Sur hace en su demanda se sabe ahora que Quinta Sur tenía identificados todos esos riesgos a los que aludió en su declaración Jorge Villa desde varios años atrás, antes de que se celebrara el Encargo Fiduciario. Pero, además, también se sabe ahora que Quinta Sur analizó y valoró esos riesgos con apoyo de profesionales expertos en gestión de riesgos de extinción de dominio, y que llevó a cabo

⁷⁶ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

actuaciones para tratar de mitigarlos. Quinta Sur no fue transparente, y ocultó gran parte de esta información a la Fiduciaria, hasta que la Fiduciaria le puso de presente una nueva alerta ocurrida con ocasión del hecho nuevo y sobreviniente de la confesión y condena de Matta Waldurraga en diciembre del 2017.

- (x) Como indique antes, Quinta Sur afirma en la demanda que la alerta elevada por la Fiduciaria no es un hecho sobreviniente para tratar de atribuirle algún tipo de responsabilidad a la Fiduciaria. Pero de ser el caso, si la alerta no correspondiera a un hecho realmente nuevo y sobreviniente, entonces Quinta Sur estaría reconociendo que—en línea con lo declarado por Jorge Villa—lo que motivó su salida del Proyecto eran exclusivamente esas circunstancias anteriores las cuales, todas, repito, eran conocidas desde *antes de* iniciar construcción del Proyecto y de celebrar el Encargo Fiduciario.
- (xi) No es cierto que la Fiduciaria haya dado una recomendación a Quinta Sur de salirse del proyecto, y mucho menos que la razón específica fuera la presencia de la sociedad INAGROVAS en la cadena de tradición. Conforme a lo ya indicado, la salida del Proyecto fue una decisión adoptada por Quinta Sur, sin que ni siquiera se hubiera abierto el espacio a discutirla.
- (xii) No es cierto que la Fiduciaria haya notificado su decisión de no ir más en el negocio fiduciario. Aquí aclaro que la Fiduciaria lo que sí manifestó es que no estaba interesada en celebrar un contrato fiduciario nuevo, distinto, adicional al de *parqueo* y al de *preventas* que para ese entonces se encontraban vigentes, pero estos dos contratos se mantuvieron vigentes y la Fiduciaria cumplió sus obligaciones hasta el final, sin que en ningún momento haya manifestado su interés en terminar de forma anormal o anticipada dichos acuerdos.

Sobre el Hecho 76. No es cierto. Por brevedad reitero lo indicado al responder el hecho anterior.

Sobre el Hecho 77. No es cierto, y destaco que:

- (i) Aunque “*los directivos de QUINTA SUR... no son abogados entrenados en gestión del riesgo LA/FT*”, estos sí contaron—desde antes de iniciar la construcción y celebrar el Encargo Fiduciario—con la asesoría de abogados entrenados en la materia. Precisamente en el Hecho 35, Quinta Sur reconoce que “*contrató a JUAN CARLOS FORERO, un experto en Colombia en la gestión del riesgo de extinción de dominio, para que rindiera un concepto jurídico sobre el tema.*”
- (ii) Adicionalmente, Quinta Sur no son unos constructores cualesquiera e imperitos. Quinta Sur es una sociedad constituida por expertos constructores, con reconocimientos a nivel nacional e internacional⁷⁷, y el nivel de los proyectos y de los negocios que han llevado a cabo sus accionistas y directivos los hacen además reconocidos y experimentados empresarios. Basta ver que

⁷⁷ Por ejemplo, ver nota de prensa en: <https://www.elespectador.com/economia/north-points-se-expande-article-317403/> (consultada el 25 de marzo de 2022).

sus accionistas involucran a la familia Rincón y Villa Murra. En este proceso quedará probado quienes son esos accionistas en el mundo empresarial y en Colombia, para desvirtuar la candidez, casi ignorancia, con las que la demanda, en otra de sus ficciones temerarias, los describe.

- (iii) Las obligaciones en cabeza de la Fiduciaria en materia de LA/FT no hacen responsable a la Fiduciaria de las decisiones adoptadas por Quinta Sur ni de los riesgos que esa sociedad decidió tomar. Reitero que las circunstancias que en el 2018 llevaron a que Quinta Sur desistiera del Proyecto son las mismas que esta sociedad ya había identificado desde antes de iniciar la construcción del Proyecto y de celebrar el Encargo Fiduciario, y que “*antes de invertir un solo céntimo en el proyecto*”⁷⁸ llevó a cabo diversas actuaciones para identificar los riesgos y gestionarlos, incluyendo la contratación del experto Juan Carlos Forero.

Sobre el Hecho 78. Es parcialmente cierto, en el sentido que “*A partir del día 12 de marzo de 2018, la fiduciaria aprovechó la situación para apartarse de lo que por varias semanas certificó y, en sus informes de gestión, empezó a presentar la condición legal como “pendiente”*”, pero en realidad no era para menos la forma en que procedió la Fiduciaria, teniendo en cuenta que en esa reunión Quinta Sur notificó que no iba más con el Proyecto y que el riesgo reputacional para ellos era totalmente inaceptable.

Adicionalmente, la demanda se refiere a la conducta de la Fiduciaria—ahora sí—sin considerar las normas y deberes en materia de prevención de LA/FT, frente a lo cual hay que decir que en realidad la Fiduciaria actuó de forma prudente, diligente, de buena fe, con lealtad. Nótese que ante el hecho nuevo y sobreviniente que dio lugar a la alerta ya descrita, la Fiduciaria con prontitud comparte la información obtenida con Quinta Sur, para analizarla conjuntamente, y la respuesta del promotor del Proyecto es que se retira por riesgos reputacionales inaceptables para dicha sociedad y para sus accionistas.

En el anterior contexto, Fiduciaria Bancolombia modificó con prudencia y con precaución, sin aspavientos ni ruido innecesario o prematuro, el estado de cumplimiento de la *condición legal*. Sin embargo, el cambio de estado de cumplimiento no significaba que la Fiduciaria hubiera dado de manera definitiva por no acreditada la *condición legal*, ya que esta era susceptible, en todo caso, de verificarse o revisarse nuevamente hasta la fecha en que venciera el plazo del Encargo Fiduciario.

Sobre esto, precisamente la testigo Juliana Navas habló de algunas de las alternativas que hubieran podido ocurrir para revisar el cumplimiento de las *condiciones*, pero ninguna de ellas ocurrió dentro del plazo del Encargo Fiduciario.

⁷⁸ En el Hecho 14 de la demanda Quinta Sur afirma que “antes de invertir un solo céntimo en el proyecto” esperaba que la fiduciaria verificara el lote, pero, además, en el Hecho 34 y siguientes afirma que decidió “no confiar a ciegas” y contrató a Juan Carlos Forero, experto en gestión del riesgo de extinción de dominio.

DRA. NAVAS [01:18:00—Parte 1]: ... entonces por eso lo primero que hicimos fue tratar de comunicarnos tanto con Quinta Sur como con los señores Villota para lograr una aclaración de esa situación, y obviamente en cumplimiento del deber de informarle la alerta que teníamos.

DR. PABÓN: Usted ha mencionada varias veces en su declaración que ustedes querían una aclaración de la situación, esa aclaración de la situación se refiere a qué, ¿qué es lo que la Fiduciaria esperaba que hicieran los señores Villota?

DRA. NAVAS: Hay varias alternativas cuando nosotros pedimos que se aclare la situación. Le pongo un ejemplo, una de las alternativas es que nos digan “mire esa situación que ustedes tienen la alerta, nosotros ya se la pusimos de presente a la Fiscalía y la Fiscalía nos dice que no tiene ningún cuestionamiento en contra del bien”, que es el famoso tema de la auto denuncia que también he mencionado en este testimonio.

Otra forma podía ser probar que efectivamente en este caso el señor Matta Waldurraga no había sido representante legal de la sociedad. Hay muchas formas en las cuales las entidades financieras como la Fiduciaria pueden hacer esa comprobación o esa aclaración. En este caso a pesar de revisar las carpetas que nos compartió el señor Roberto Villota Western, hasta donde recuerdo el apellido, nosotros no encontramos allí que este tema en particular resultara aclarado.

Declaración de Maria Juliana Navas

Prueba Documental 2 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁷⁹

Pero la revisión que se llevó a cabo con posterioridad a estas reuniones de marzo del 2018 sobre el estado de cumplimiento de la *condición legal* no generó un cambio. Lo anterior, teniendo en cuenta, por un lado, la posición –incluso radical– de Quinta Sur en este aspecto, y, por el otro, que Quinta Sur y Roberto Villota Western no alcanzaron entre ellos un acuerdo, y desistieron de explorar alternativas que les hubieran permitido corregir o aclarar la situación que se había presentado en torno a la alerta, y con ello acreditar la condición legal. Así de claro lo relato Jorge Villa Murra en el Arbitraje:

DR. PABÓN: [01:55:48] En agosto del año 18 ustedes llegaron... ¿ya tenían un acuerdo con los señores Villota para solucionar el problema?

SR. VILLA: No señor, porque no se llegó a ningún acuerdo con el lote, el lote esta tan contaminado y demás que no. Primero no funcionaba. Segundo, si usted segregaba el lote... un poquito en el tema urbanístico, creo que todo el tema de licencias de urbanismo tenía algunos problemas porque la licencia creo que estaba próxima a vencerse y tocaba prorrogarla. [...]

⁷⁹ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

DR. PABÓN [02:35:12—Parte 1]: Usted dice que finalmente decidieron no hacer la auto denuncia a la Fiscalía porque el inmueble tenía muchos más problemas, qué significa eso, es decir o qué hubiera implicado hacer la auto denuncia respecto de los otros problemas que ustedes encontraron, por qué la decisión de no hacerlo?

SR. VILLA: Porque los personajes que estaban metidos ahí que nosotros no sabíamos eran de ese calibre como le digo, estaban los fundadores del cartel de Cali, estaba Chupeta entre otros, había una cantidad de personajes ahí que nosotros no vimos conveniente ir a iniciar un proceso de extinción de dominio para que, después de todo lo que se encontró, lo abran y nosotros tengamos que hacer digamos parte activa de todo este tema, nosotros lo que pretendíamos era que la Fiscalía revisara y dijera no, de acuerdo a lo que hemos visto no hay nada, pero ya con todo lo encontrado se tomó la decisión de no meternos ahí.

DR. PABÓN: La preocupación digamos en términos coloquiales era que se armara un enredo más grande, perdóneme por la expresión tan coloquial.

SR. VILLA: Yo creería que sí porque nosotros no esperábamos encontrar lo que nos encontramos.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁸⁰

Sobre el Hecho 79. No es cierto como se plantea. Quinta Sur pidió una nueva reunión con Roberto Villota porque consideraba conveniente enterar al dueño del Lote de la situación con la presencia de la Fiduciaria. Básicamente, según se ve en los mismos *chats* que Quinta Sur aportó como anexos de su demanda, lo que Quinta Sur realmente buscaba era resaltar que las *condiciones* del Proyecto no se cumplían para protegerse de demandas y reclamaciones del dueño del Lote y de terceros, debido a su decisión de no seguir con el Proyecto:

[21/05/18, 8:21:33 a. m.] Jorge Villa M: Y de otro ldo te copiamos un mail solociales una certificación especifica e n la cual el punto de equilibrio no se cumplio lo cual es la verdad. Nos podrian ayudar con ella? Ges!
[21/05/18, 8:54:32 a. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Hola jorge, aún no se ha vencido la preve nta. No podemos Certificar todavía hast la fecha final. Tiene alguna preocupación?
[21/05/18, 8:56:36 a. m.] Jorge Villa M: No señor lo que pedimos es porque nos protege a futuro con Villota, el co mercializador y los clientes. La pueden expedir diciendo q a la fecha no se cumple tal y como dice el informe, pero e n una certificación aparte
[21/05/18, 9:02:19 a. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Ya se va a expedir. Reflejando lo q se tien e a hov.

Sobre el Hecho 80. Son varios hechos a los que respondo así:

- (i) Es cierto que el 16 de marzo de 2018 se llevó a cabo una reunión con Roberto Villota (Padre), y el contexto es el descrito al responder el hecho anterior.

⁸⁰ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

- (ii) Es parcialmente cierto que la Fiduciaria explicó al señor Villota (Padre) la alerta identificada, pero sin hacer énfasis en una u otra cosa, simplemente explicó la situación identificada.
- (iii) Es cierto que el señor Villota (Padre) fue escéptico, y que hizo varias manifestaciones con el objetivo de “aclarar” la situación. Frente a este punto me remito a lo señalado al responder el hecho 78, en el sentido que Quinta Sur y Roberto Villota desistieron de explorar alternativas que les hubieran permitido corregir o aclarar la situación que se había presentado en torno a la alerta.
- (iv) No es cierto que Luis Orlando Salazar afirmara que “*se retiraban del proyecto*”. Como lo prueba la realidad, la Fiduciaria jamás pretendió terminar anticipadamente los acuerdos que lo vinculaban con el Proyecto, esto es, el Contrato de Fiducia, el Contrato de Comodato y el Encargo Fiduciario. Estos acuerdos se cumplieron por parte de la Fiduciaria hasta su terminación. Lo que sí manifestó la Fiduciaria, es que no tenía interés en celebrar nuevos acuerdos (adicionales a los ya existentes), lo cual en nada impedía que Quinta Sur continuara el Proyecto con otra fiduciaria, o sin ningún esquema fiduciario.

K. Sobre “XI. La suspensión de la obra por la retención del recaudo de las preventas”

Sobre el Hecho 81. No es cierto, y destaco que:

- (i) Como ya aclaré, Fiduciaria Bancolombia no desembolsó los recursos de las *preventas* porque, Quinta Sur hizo manifiesta su decisión de no continuar con el Proyecto, porque—consecuente con su decisión—no volvió a requerir ese desembolso, y porque se produjeron *desventajas* autorizadas por Quinta Sur que afectaron el estado de cumplimiento de las *condiciones comerciales* impidiendo, en todo caso, que la Fiduciaria entregara esos recursos. Además, el surgimiento de la alerta de lavado de activos a la que me he referido hacía imperativo aclarar primero la situación antes de desembolsar los recursos de los *optantes*.
- (ii) Es realmente reprochable la crítica que hace Quinta Sur de no desembolsar los recursos de los *optantes* en medio de este contexto recién descrito, y especialmente, porque, habiéndosele anticipado la alerta desde la reunión del 28 de febrero de 2018 (la cual conocían con gran detalle), Quinta Sur muy afanoso (al día siguiente) inicia el trámite para obtener ese desembolso de recursos de los *optantes*. Pues bien, nadie puede valerse de su propia mala fe para pretender una indemnización de perjuicios, menos aun cuando estos, si los hubiera, fueron ellos mismos quienes se los infligieron.
- (iii) Sin limitar todo lo anterior, en gracia de discusión, tenemos que la solicitud de desembolso de recursos de las *preventas* se presentó el 7 de marzo de 2018, pero varios meses antes ya Quinta Sur había bajado significativamente el

ritmo de las obras por circunstancias ajenas a la Fiduciaria, por lo cual la causa de la suspensión que finalmente dice haber hecho en mayo de 2018 tampoco es imputable a la Fiduciaria.

- (iv) Asimismo, para el mes de mayo de 2018, cuando Quinta Sur afirma haber suspendido las obras, se habían iniciado (cerca de dos meses antes) las *desventajas* sucesivas que finalmente afectaron el estado de cumplimiento de la condición comercial.
- (v) Finalmente, reitero que, por su cuenta y riesgo, Quinta Sur decidió iniciar la construcción (i) sin que se hubieran cumplido los puntos de equilibrio financieros fijados por ella misma (incluso antes de celebrar el Encargo Fiduciario), y (ii) después de haber hecho un análisis de riesgo, con apoyo de “*un experto en Colombia en la gestión del riesgo de extinción de dominio*”⁸¹.

Sobre el Hecho 82. No es cierto, y preciso que:

- (i) Quinta Sur en el Hecho inmediatamente anterior (Hecho 81) afirma que la suspensión de las obras ocurrió en mayo de 2018, y en este Hecho 82 indica que al poco tiempo varios *optantes* se enteraron de suspensión y de la supuesta decisión (que afirmo, no existe) de la Fiduciaria de retirarse del negocio, pero lo cierto es que los retiros o *desventajas* sucesivas de los *optantes* iniciaron el 13 de marzo de 2018, un día después de que Quinta Sur se reunió con la Fiduciaria e informó que no continuaría con el desarrollo del Proyecto. A continuación incluyo una relación de algunos de los *optantes* que se desvincularon del Proyecto entre marzo e inicios de mayo de 2018, evidenciándose que—contrario a lo que sugiere Quinta Sur—ocurrieron antes de la supuesta suspensión de obras en mayo de 2018:

DOCUMENTO DE ADHESION	NOMBRE OPTANTE	FECHA DE SOLICITUD CLIENTE	FECHA COMUNICACIÓN PROMOTOR
SI -20 de diciembre de 2017	VILLA MURRA FELIPE	14/03/2018	14/03/2018
SI- 15 de diciembre de 2017	ALVAREZ POSADA GABRIEL	14/03/2018	14/03/2018
SI- 15 de diciembre de 2017	VELANDIA TORRES WILSON GUILLERMO	13/03/2018	14/03/2018
SI- 12 de diciembre de 2017	OSPINA RODRIGUEZ JUAN PABLO	14/03/2018	14/03/2018

⁸¹ Hecho 35 de la demanda de Quinta Sur.

DOCUMENTO DE ADHESION	NOMBRE OPTANTE	FECHA DE SOLICITUD CLIENTE	FECHA COMUNICACIÓN PROMOTOR
SI- 15 de agosto de 2017	REYES HENAO MAURICIO	13/03/2018	13/03/2018
SI -12 de diciembre de 2017	RODRIGO MATIZ MEJIA	14/03/2018	14/03/2018
SI - 27 de octubre de 2017	TOBÓN RESTREPO LUIS FERNANDO	11/04/2018	15/05/2018
SI - 19 de septiembre de 2017	INGENIERIA ISAN S.A. (RPL DUQUE MEDINA ADOLFO LEÓN)	12/04/2018	15/05/2018
SI - 03 de agosto de 2017	TEJADA CRUZ GUILLERMO LEÓN	15/05/2018	15/05/2018

- (ii) Desconozco si la mayoría de estos optantes eran vecinos del Proyecto, aunque ciertamente sí eran cercanos a Quinta Sur.
- (iii) Afirma Quinta Sur que estos optantes “conocieron de primera mano la decisión de la fiduciaria” frente a lo cual aclaro que “de primera mano” se refiere es a Quinta Sur, no a la Fiduciaria, por lo cual a la Fiduciaria no le consta que les contó Quinta Sur a los *optantes*. Por ejemplo, a la Fiduciaria no le consta si, apegado a la realidad, Quinta Sur les contó que se retiraba del Proyecto porque consideró que había riesgos reputacionales inaceptables para esa sociedad, y no por el solo hecho de que las *condiciones* no se habían cumplido. En este punto vale la pena recordar lo indicado por Jorge Villa en los chats aportados al expediente:

[21/05/18, 8:21:33 a. m.] Jorge Villa M: Y de otro ldo te copiamos un mail solocitales una certificación especifica e n la cual el punto de equilibrio no se cumplio lo cual es la verdad. Nos podrian ayudar con ella? Ges!

[21/05/18, 8:54:32 a. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Hola jorge, aún no se ha vencido la preve nta. No podemos Certificar todavía hast la fecha final. Tiene alguna preocupación?

[21/05/18, 8:56:36 a. m.] Jorge Villa M: No señor lo que pedimos es porque nos protege a futuro con Villota, el co mercializador y los clientes. La pueden expedir diciendo q a la fecha no se cumple tal y como dice el informe, pero e n una certificación aparte

[21/05/18, 9:02:19 a. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Ya se va a expedir. Reflejando lo q se tien e a hoy.

Chats cruzados entre Jorge Villa (Quinta Sur) y Julián Mora (Fiduciaria)

Prueba Documental No. 22(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

Sobre el Hecho 83. A la Fiduciaria no le consta las razones por las cuales Quinta Sur solicitó la no aplicación de penalidades por retiro anticipado de los *optantes*, pero esos retiros coinciden cronológicamente con la intención manifestada el 12 de marzo de 2018 por Quinta Sur de no continuar con el Proyecto.

Sobre el Hecho 84. Más que hechos, se trata de una apreciación de Quinta Sur frente a la inviabilidad del Proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, destaco que:

- (i) Quinta Sur manifiesta que a finales de marzo de 2018 el Proyecto se tornó inviable comercial y financieramente, con lo cual no se entiende porqué suspendió obras tan solo en el mes de mayo de 2018 como afirma haberlo hecho.
- (ii) Desde antes de marzo de 2018, época para la cual se habrían cumplido las *condiciones*, Quinta Sur ya había disminuido significativamente el avance de obras y ya tenía problemas de caja, causadas por factores totalmente ajenos a la Fiduciaria.
- (iii) Quinta Sur decidió iniciar el Proyecto, e invertir los millonarios recursos que pretende ahora cobrarle a la Fiduciaria, sin antes verificar que el Proyecto cumpliera con los puntos de equilibrio y sin garantizar que contaba con los recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto.
- (iv) En todo caso, el no desembolso de los recursos de las preventas se dio por factores atribuibles a Quinta Sur, quien decidió en el mismo mes de marzo de 2018 no continuar con el desarrollo del Proyecto, y además promovió la desvinculación de *optantes* (la mayoría cercanos a la demandante) que finalmente afectaron la *condición comercial* del Proyecto.

Sobre el Hecho 85. A la Fiduciaria no le consta si Quinta Sur exploró la alternativa de dividir el Lote, por tratarse de un hecho en el cual no participó.

Sobre el Hecho 86. Es cierto que Quinta Sur y Julian Mora, de la Fiduciaria, se reunieron el 9 de mayo de 2018, y que esos temas se trataron, sin perjuicio de la evolución que hayan tenido. Por ejemplo, destaco que La Fiduciaria no podía “aclarar” a los optantes las circunstancias por las cuales se “suspendía” el proyecto, primero, porque esa era una decisión que le competía a Quinta Sur, como promotora y constructora del Proyecto, pero, además, porque para esa fecha aún no se había vencido el plazo para que las condiciones del Proyecto fueran acreditadas. Por otra parte, si bien Quinta Sur pidió apoyo a la Fiduciaria para tramitar un crédito con Bancolombia, finalmente el mismo no fue otorgado.

L. **Sobre “XII. El intento de exoneración de responsabilidad de FIDIBANCOLOMBIA”**

Sobre el Hecho 87. En primer lugar, no es claro el alcance de la “colaboración” a la que hace referencia Quinta Sur. Tampoco es claro en qué contexto o en qué momento la directora jurídica de la Fiduciaria habría hecho esa afirmación. Lo anterior me impide pronunciarme de manera concreta frente al hecho que se plantea, sin embargo, destaco que Fiduciaria Bancolombia siempre le prestó toda la colaboración, dentro de lo que la ley permite, a Quinta Sur—sin que se haya firmado ese supuesto documento de exoneración de responsabilidad—tanto así que se prorrogó el Contrato de Fiducia atendiendo las solicitudes que al respecto hizo Quinta Sur.

Sobre el Hecho 88. No es cierto este hecho, que se pruebe.

Sobre el Hecho 89. No es cierto ese hecho, que se pruebe. En contraste con lo que señala en este hecho Quinta Sur, destaco nuevamente que en mayo de 2018 precisamente Quinta Sur le solicitaba a la Fiduciaria que le expidiera un certificado confirmando que las condiciones del Proyecto no se cumplieron, lo cual, según reconocía para ese entonces Jorge Villa Murra (representante de Quinta Sur) “*es la verdad*”:

[21/05/18, 8:21:33 a. m.] Jorge Villa M: Y de otro ldo te copiamos un mail solocitales una certificación especifica e n la cual el punto de equilibrio no se cumplio **lo cual es la verdad**. Nos podrian ayudar con ella? Ges!
[21/05/18, 8:54:32 a. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Hola jorge, aún no se ha vencido la preve nta. No podemos Certificar todavía hast la fecha final. Tiene alguna preocupación?
[21/05/18, 8:56:36 a. m.] Jorge Villa M: No señor lo que pedimos es porque nos protege a futuro con Villota, el co mercializador y los clientes. La pueden expedir diciendo q a la fecha no se cumple tal y como dice el informe, pero e n una certificación aparte

Chats cruzados entre Jorge Villa (Quinta Sur) y Julián Mora (Fiduciaria)
Prueba Documental No. 22(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

Sobre el Hecho 90. No es cierto, que se pruebe, sin perjuicio de que, en efecto, la Fiduciaria sostuvo que la condena de Matta Waldurraga (ocurrída en diciembre de 2017) sí era un hecho nuevo y sobreviniente que potencialmente podía generar algún riesgo frente al Lote. Sin embargo, pese a la relevancia de esta alerta, la misma no tuvo mayor discusión, pues, tan pronto se puso de presente, Quinta Sur manifestó que no continuaba con el Proyecto independientemente de cualquier situación, lo cual fue seguido de sucesivas *desventajas* que la misma demandante autorizó.

Sobre el Hecho 91. Parte de supuestos que no son ciertos. Reitero lo expuesto anteriormente frente a las razones por las cuales no se dio el desembolso de recursos de las preventas a Quinta Sur, el contexto en el cual se cambió la condición legal, y las razones por las cuales ese cambio no fue revalidado posteriormente.

Sobre el Hecho 92. No es cierto como se plantea. Nótese que Quinta Sur afirma que inició exasperadamente conversaciones por *Whatsapp* con funcionarios de la Fiduciaria quienes no definían la situación del crédito, sin embargo, al observar los *chats* que aporta Quinta Sur, lo que plantea Quinta Sur es que llevaban cerca de dos meses hablando del supuesto crédito, y Julian Mora concluye la conversación dando una respuesta concreta:

[28/05/18, 1:34:40 p. m.] Jorge Villa M: Quería preguntarte si hay alguna noticia del crédito
[28/05/18, 1:35:25 p. m.] Jorge Villa M: Han pasado ya dos meses larguitos desde que empezamos a hablar del tema

de cali
[28/05/18, 1:35:27 p. m.] Jorge Villa M: Ges
[28/05/18, 1:43:45 p. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Hola Jorge, para ser realistas la estoy viendo compleja. El Viernes precisamente estuve nuevamente con el tema. Ya desde banca constructor dijeron q no. Q s e mire dese banca empresarial contra las compañías de ustedes.
[28/05/18, 1:44:53 p. m.] Jorge Villa M: Ok Julian gracias

Chats cruzados entre Jorge Villa (Quinta Sur) y Julián Mora (Fiduciaria)
Prueba Documental No. 22(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

Es necesario recordar que, dada la situación de Quinta Sur, quien previamente había manifestado su interés de no continuar con el Proyecto, que para ese entonces ya se habían producido *desventajas* autorizadas por la misma demandante, entre otras

circunstancias que ya he explicado en detalle, el otorgamiento de un crédito millonario como el que perseguía Quinta Sur era algo que no podía concederse de un día para otro.

Sobre el Hecho 93. Es cierto. Sin embargo, además del no cumplimiento de la *condición legal*, a esa fecha tampoco se encontraba cumplida la *condición comercial*. Las razones por las cuales no estaban acreditadas estas dos condiciones eran plenamente conocidas por Quinta Sur, conforme lo he explicado al responder los hechos de esta demanda.

Sobre el Hecho 94. No es cierto como se plantea, y aclaro: Fiduciaria Bancolombia “finalmente” envió la referida carta a los optantes teniendo en cuenta que había vencido el plazo del Encargo Fiduciario, es decir, la carta fue enviada de manera oportuna. En dicha carta se indicó que dentro del plazo del Encargo Fiduciaria no se acreditaron la totalidad de las condiciones, incluyendo la legal y la comercial, sin perjuicio de que no se incluyó una relación pormenorizada de las razones de esa falta de acreditación. Por último, como aclaré anteriormente, la alerta que surgió en desarrollo del Encargo Fiduciaria estaba relacionada con la aceptación de cargos por narcotráfico de Juan Ramón Matta Waldurraga ante una corte de los Estados Unidos, ocurrida el 7 diciembre de 2017, y no la presencia de INAGROVAS S.C.A. en la cadena de tradición del lote.

Sobre el Hecho 95. Es parcialmente cierto, en cuanto a que la Fiduciaria, cumpliendo sus obligaciones, levantó las restricciones de las cuentas de inversión constituidas por los *optantes*. Frente a que esos recursos como fuente de financiación dejaron estar disponibles para Quinta Sur, me limito a reiterar que las razones por las cuales ello sucedió son imputables a la misma Quinta Sur, y en cualquier caso, no son imputables a la Fiduciaria.

Sobre el Hecho 96. A la Fiduciaria no le consta el plan al que hace referencia Quinta Sur, ya que no participó en el mismo.

Sobre el Hecho 97. Es cierto que la Fiduciaria reportó la alerta inicialmente de forma verbal, sin perjuicio de que Quinta Sur tuvo pleno conocimiento de ella. Y luego la implementó por escrito con el cambio de la condición legal, en los informes. Ahora, anticipo que el resultado del informe rendido por el señor Lozano arrojó prácticamente los mismos hallazgos identificados en el memorial de “autodenuncia” al que hizo referencia Quinta Sur, con lo cual se confirma que se trataba de circunstancias conocidas por Quinta Sur antes de iniciar la construcción del Proyecto y antes de firmar el Encargo Fiduciario (sin que se les hubiera revelado en esa época a la Fiduciaria).

Sobre el Hecho 98. En cuanto al informe del señor Lozano me remito al contenido del mismo, pero no es cierto que evidencia circunstancias que hayan sido ignoradas por la Fiduciaria. Mas bien evidencia circunstancias que Quinta Sur le ocultó a la Fiduciaria. En todo caso, reitero que todos esos hallazgos que aparecen en el informe del señor Lozano (salvo el hecho sobreviniente alertado por la Fiduciaria a inicios del 2018) se encontraban descritos de una u otra manera en el memorial de

“autodenuncia” que Quinta Sur presentó en el 2015 ante la Fiscalía, lo cual prueba que los conocía plenamente y de tiempo atrás.

Sobre el Hecho 99. Es parcialmente cierto, en el sentido que solo parte de la información que se refleja en el informe del señor Lozano era información conocida por la Fiduciaria; pero la alerta que surgió en el 2017 a la que me he referido claramente no era información con la que contara la Fiduciaria para el año 2014.

Adicionalmente, insisto, no solo la Fiduciaria conocía alguna parte de esa información, sino que Quinta Sur también la conocía, pero además con un grandísimo nivel de detalle, que de mala fe ocultó a la Fiduciaria. Lo anterior se comprueba con el escrito de “autodenuncia”⁸² al que me he referido varias veces, en el que en el año 2015 (antes de celebrarse el Encargo Fiduciaria) se le explica a la Fiscalía antecedente por antecedente de la cadena de tradición, precisando los puntos donde podrían surgir cuestionamientos, identificando incluso decisiones judiciales de las personas involucradas con el Lote, etc.

¿Por qué Quinta Sur y Villota no compartieron esta información, con ese nivel de detalle, con la Fiduciaria? La respuesta la da la propia Quinta Sur en su demanda: porque quería usar la Fiduciaria para darle una apariencia de legalidad al predio, pero bien conocían el panorama completo y los riesgos asociados. Si hubieran contado la verdad detallada y su propósito, jamás hubiera habido contrato de fiducia de parqueo.

Sin perjuicio de lo anterior, es de la mayor importancia destacar que estas circunstancias no necesariamente constituían, *per se*, un impedimento objetivo para continuar el Proyecto o para haber celebrado el Contrato de Fiducia, el Contrato de Comodato y/o el Encargo Fiduciario, especialmente si se tiene en cuenta que la acción de extinción de dominio debe respetar los derechos adquiridos por terceros de buena fe. Lo que correspondía era entrar a verificar si era posible aclarar esa situación en el plazo previsto para hacerlo. Pero Quinta Sur decidió retirarse de manera inmediata e intempestiva del Proyecto.

En el marco de lo anterior, lo correcto sería afirmar que Quinta Sur en el 2015 decidió iniciar construcción e invertir miles de millones de pesos en el Proyecto, y en el año 2018, en consideración a circunstancias que ya conocía desde al menos el 2015⁸³, decidió abortar el proyecto, con las millonarias pérdidas que eso implicaba. Es decir, Quinta Sur se causó a si mismo los daños que reclama, por su propia conducta, por el riesgo que asumió como propio.

¿Qué cambió entre el 2015 y el 2018? Según los hechos que la misma Quinta Sur plantea en su demanda, se deduce que para la demandante lo único que cambió fue su interés o capacidad de exposición al riesgo (ya que sostienen que la alerta sobreviniente sobre Matta Waldurraga era lo de menor importancia).

⁸² Escrito de “autodenuncia” presentada por Quinta Sur ante la Fiscalía - Prueba Documental No. 32(ii) de la demanda, aportada por Quinta Sur.

⁸³ Son las mismas circunstancias en criterio de Quinta Sur, ya que para la demandante, según lo afirma en la demanda, la alerta identificada por la Fiduciaria en el año 2018 no es un hecho sobreviniente.

Sobre el Hecho 100. Es parcialmente cierto. Quinta Sur afirma que el Contrato de Fiducia se prorrogó “*solo hasta el 3 de agosto de 2018*”, pero la verdad es que la Fiduciaria ni siquiera tenía obligación de prorrogarlo, y accedió a ello de buena fe para colaborarle a Quinta Sur.

Respecto a la minuta para la restitución del Lote, en efecto la Fiduciaria propuso un borrador en el que se incluía una cláusula de exoneración de responsabilidad, pero a raíz de varias objeciones de Quinta Sur y Roberto Villota, la Fiduciaria propuso nuevas versiones y ajustó esa cláusula para dejarla en los mismos términos que ya estaban contemplados en el Contrato de Fiducia. Es decir, la cláusula de exoneración que quedó en el último borrador propuesto por la Fiduciaria no era algo novedoso ni obedecía a una sombría estrategia de la Fiduciaria, simplemente reproducía lo que ya estaba previsto en el Contrato de Fiducia. Aun así, Quinta Sur y Roberto Villota se negaron—sin precisar las razones de su negativa—a suscribir la minuta de restitución, y eso obligó a la Fiduciaria a iniciar el Arbitraje con el objeto de restituir el Lote a quien correspondiera.

Sobre el Hecho 101. Es parcialmente cierto, en el sentido que la Fiduciaria no presentó una sola propuesta, sino varias, las cuales fueron rechazadas por Roberto Villota y Quinta Sur sin mayores explicaciones, en un aparente intento por dilatar hasta donde más pudieran la restitución del Lote (como lo reconoció Quinta Sur en hechos anteriores, el interés que tenían era extender el plazo del Contrato de Fiducia para mantener parqueado el Lote en el Fideicomiso).

Adicionalmente, reitero que la cláusula de exoneración de responsabilidad no obedecía a un sombrío intento de la Fiduciaria de exonerarse de hecho imputables a ella, sino que se trataba de la reproducción de una cláusula que ya estaba prevista en el Contrato de Fiducia.

M. Sobre “XIII. El pleito estratégico de FIDUBANCOLOMBIA contra sus fideicomitentes”

Sobre el Hecho 102. No es cierto. Por varios meses Fiduciaria Bancolombia presentó propuestas concretas a los fideicomitentes (Quinta Sur y Roberto Villota) para llevar a cabo la restitución del Lote, e incluso, le pidió a los fideicomitentes que fueran ellos entonces que propusieran una minuta, propuesta que jamás llegó. Se hizo evidente el interés de los fideicomitentes de dilatar hasta donde más pudieran la restitución del Lote.

Ahora, destaco que Quinta Sur tomó la decisión de no continuar con el Proyecto el 12 de marzo de 2018; después de eso la Fiduciaria siguió ejecutando el Encargo Fiduciario hasta el final de su plazo (mayo de 2018), y luego prorrogó el Contrato de Fiducia para permitir que el Lote se mantuviera en el Fideicomiso, y darle tiempo a Quinta Sur y Roberto Villota para que llegaran a un acuerdo sobre el Lote. Finalmente, el Contrato de Fiducia terminó en agosto de 2018. Entonces, la Fiduciaria claramente sí tenía interés en restituir el Lote, pero no era por intereses ilegítimos u oscuros, sino porque era su obligación restituir el Lote, así extrañamente quienes debían estar más interesados en recibirlo se opusieron.

Teniendo en cuenta lo anterior, el inicio del Arbitraje se dio luego de varios intentos por parte de la Fiduciaria de cumplir con su obligación de restituir el Lote, y ante la injustificada negativa de Quinta Sur y Roberto Villota, debió acudir al juez del contrato para que ordenara la restitución.

Sobre el Hecho 103. No son hechos sino apreciaciones de Quinta Sur sobre el objetivo de la demanda arbitral, las cuales no comparto. Conforme se deduce de las pretensiones de la demanda arbitral, el objetivo puntual de la misma era lograr que la Fiduciaria pudiera finalmente cumplir con su obligación de restituir el Lote, lo cual no había podido hacer por obstrucciones de los mismos fideicomitentes.

Sin perjuicio de lo anterior, a propósito del supuesto interés de la Fiduciaria de “promover un litigio entre QUINTA SUR y el Sr. Villota (hijo) pidiendo que el tribunal declarara que QUINTA SUR realizó “mejoras” sobre el lote y, por ende, que era el Sr. Villota (Hijo) quien debía pagar a QUINTA SUR las alegadas mejoras”, aprovecho la oportunidad para anticipar que:

- (i) Es un hecho reconocido por Quinta Sur que esta sociedad construyó un edificio de 11 pisos el cual, pese a no haberse finalizado, se *adhirió* al Lote y entró a formar parte inescindible del mismo.
- (ii) Que esa construcción se hizo con el conocimiento y anuencia de Roberto Villota W.
- (iii) En este proceso Quinta Sur pretende que se le reconozca a título de *daño emergente* precisamente más de SETENTA MIL MILLONES DE PESOS por concepto de gastos asociados al levantamiento de esa edificación, dentro de los cuales se encuentran pagos por suministros de concreto, acero, vigas, por servicios de diseño y arquitectura, excavaciones, cimentaciones, honorarios de construcción, entre muchos otros.
- (iv) De acuerdo con el artículo 739 del Código Civil, “[...] *Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.*”
- (v) En el marco de lo anterior, la construcción de una edificación por parte de Quinta Sur en el Lote que hoy está en manos de Roberto Villota W. es un aspecto relevante para entender quién es el que eventualmente debe responder por los supuestos perjuicios que reclama Quinta Sur (evidentemente no es la Fiduciaria).
- (vi) En relación con esto mismo, se sabe que Roberto Villota W. y Quinta Sur por varios meses intentaron llegar a un acuerdo sobre el destino que debería dársele al Lote, sin que la Fiduciaria conozca con certeza si finalmente llegaron a un acuerdo y cuáles serían los términos del mismo.

Sobre el Hecho 104. Al margen de los objetivos ocultos que sugiere Quinta Sur, la Fiduciaria si planteó como pretensión que se declarara terminado el Contrato de Fiducia en los términos de la cláusula 19.2.1 del Contrato de Fiducia.

Sobre el Hecho 105. Se trata de una transcripción parcial del Laudo Arbitral, por lo cual me remito al contenido integral del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, destaco que:

- (i) La Fiduciaria no desconoce que para el 5 de marzo de 2018 las condiciones del Proyecto se encontraban *cumplidas*, tal y como se deduce del informe expedido por la misma Fiduciaria para ese corte. Sin perjuicio de lo anterior, tales *condiciones* posteriormente cambiaron su estado de cumplimiento por razones ajenas a la Fiduciaria.
- (ii) Las consideraciones expresadas por el Tribunal frente a los efectos y alcances del cumplimiento o no de las condiciones del Proyecto, en todo caso, no tienen efectos de cosa juzgada, más si se tiene en cuenta que el contrato objeto del Tribunal era el Contrato de Fiducia, y no el Encargo Fiduciario.

Sobre el Hecho 106. No es cierto que en el Arbitraje no se hayan probado las mejoras. Lo que indicó el Tribunal fue que no encontró sustento técnico para calificar de “mejoras” las construcciones levantadas por Quinta Sur, sin embargo, resaltó que:

*“En el presente caso **las partes han reconocido que sobre el inmueble se realizaron construcciones con el conocimiento y anuencia de Roberto Villota.** [Quinta Sur y Villota] no han discutido que conocían el proyecto, sabían de sus avances, y colaboraron en la expedición de licencias de construcción y de urbanismo para que Quinta Sur pudiera realizar las obras base del proyecto. **Ambos convocados al pronunciarse sobre la pretensión séptima admiten que Roberto Villota tuvo pleno conocimiento de las construcciones y manifestó su anuencia a ellas, lo cual, sin necesidad de mayores análisis, permite abrir paso a la prosperidad de la pretensión sexta, en relación con el tema de las construcciones y a la pretensión séptima encaminada a reconocer que el señor Villota era consciente de la existencia de ellas.**” (énfasis agregado)*

N. Sobre el capítulo “XIV. De la presentación previa de la demanda”

Sobre el Hecho 107. Es cierto.

Sobre el Hecho 108. Es cierto, sin perjuicio de que me remito al contenido integral del recurso de reposición al que hace referencia Quinta Sur.

Sobre el Hecho 109. Es cierto.

Sobre el Hecho 110. Es cierto que el 5 de enero de 2022 Quinta Sur radicó la solicitud de conciliación, que precedió este proceso.

Sobre el Hecho 111. Es cierto que la audiencia de conciliación se llevó a cabo, y que la misma se declaró fracasada por falta de ánimo conciliatorio.

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

A la Pretensión 1. ME OPONGO, en razón a que la Fiduciaria cumplió en su totalidad las obligaciones que se derivan del Encargo Fiduciario.

A la Pretensión 2. ME OPONGO, en razón a que la Fiduciaria cumplió con los deberes secundarios de conducta derivados del Encargo Fiduciario.

A la Pretensión 3. ME OPONGO, en razón a que:

- a. Se trata de una pretensión de condena consecencial de las dos primeras, las cuales están llamadas al fracaso porque no existe un incumplimiento por parte de Fiduciaria Bancolombia de sus obligaciones y deberes secundarios derivados del Encargo Fiduciario.
- b. Sin limitar lo anterior, los perjuicios que Quinta Sur reclama son inexistentes, carecen de un carácter cierto, personal y directo.
- c. Los perjuicios que se reclaman no se encuentran debidamente acreditados, y adicionalmente, hay una ausencia absoluta de prueba frente a la cuantía que se reclama.
- d. Los perjuicios que se reclaman a título de *daño emergente* corresponden aparentemente a gastos incurridos para la realización de una construcción, la cual se *adhirió* o *accedió* al Lote, y hace parte del mismo. En ese sentido, no son perjuicios, sino que son sumas que se invirtieron a cambio de otro activo: la construcción sobre el Lote. Los perjuicios entonces son inexistentes o deben ser reclamados al propietario del Lote.
- e. No existe prueba de que en efecto Quinta Sur hubiera podido alcanzar las utilidades esperadas para la fase de vivienda. Al respecto, destaco que las *preventas* que se llevaron a cabo fueron suscritas en gran parte por el dueño del Lote, los mismos accionistas de Quinta Sur, familiares y personas cercanas, con pagos efectivos bastante bajos, y además el nivel de *preventas* venía decreciendo de forma significativa desde antes de marzo de 2018.
- f. Por otra parte, no existe prueba ni siquiera de que Quinta Sur fuera, en efecto, a llevar a cabo la etapa de comercio del Proyecto. Destaco que Quinta Sur se queja de haber agotado todas las fuentes posibles de financiación, de tener problemas de caja, y los recursos de las *preventas* debían ser destinados al desarrollo de la etapa de vivienda del Proyecto. Entonces, los perjuicios que reclama a título de pérdida de oportunidad resultan ser una mera expectativa, improbable además.
- g. Los perjuicios que Quinta Sur reclama se derivan de decisiones que ella misma asumió, por su propia cuenta y riesgo, estando debidamente informada y asesorada, por lo cual no resultan de ninguna omisión o supuesto incumplimiento de parte de la Fiduciaria.

IV. EXCEPCIONES Y DEFENSAS

Con fundamento en lo expuesto anteriormente, propongo como excepciones de fondo, además de la genérica de que trata el artículo 282 del Código de General del Proceso, las siguientes:

A. Quinta Sur decidió no continuar con el Proyecto, su decisión fue notificada el 12 de marzo de 2018 a Fiduciaria Bancolombia

1. Quinta Sur reclama unos perjuicios que se derivan del fracaso del Proyecto inmobiliario, sin embargo, como queda claro en esta contestación, dicha situación es imputable exclusivamente a la misma demandante.

2. Frente al fracaso del Proyecto, Quinta Sur hace afirmaciones contradictorias, como que dio credibilidad a supuestos consejos de la fiduciaria “*más curtida y reputada en Colombia*”⁸⁴ en el sentido de que debía abortar el Proyecto; pero también afirma—como si hubiera intentado seguir con el Proyecto—que se vio abocado a suspender las obras en mayo de 2018 como consecuencia de las actuaciones de la Fiduciaria. Ninguna de estas afirmaciones es cierta.

3. El fracaso del Proyecto se dio concretamente porque Quinta Sur (no la Fiduciaria) decidió no continuar con el desarrollo del mismo en razón a riesgos reputacionales que para la demandante eran inaceptables, tal y como se lo informó a la Fiduciaria en reunión del 12 de marzo de 2018.

4. En audiencia celebrada en el marco del Arbitraje los testigos Luis Orlando Salazar y Maria Juliana Navas, y el mismo representante legal de Quinta Sur, coincidieron todos en afirmar esto que he venido diciendo: **Quinta Sur decidió no seguir con el proyecto**. Su decisión fue notificada ahí mismo en la reunión, y la misma era inalterable.

DRA. NAVAS [00:08:40—Parte 1]: El objetivo de esa reunión era informar sobre esa alerta que habíamos encontrado en la tradición del inmueble, pero apenas arrancó la reunión Jorge Villa nos manifestó que, independientemente de lo que pudiéramos informarle, Quinta Sur había tomado la decisión de retirarse del proyecto; nos contó además que su preocupación era una preocupación mayor porque en ese momento Quinta Sur ya había empezado la construcción del proyecto y que ya iban en el piso 11 de la construcción, cosa que la Fiduciaria desconocía por completo en ese momento ya que se trataba de un fideicomiso de administración, comúnmente denominado fideicomiso de parqueo y no de una fiducia inmobiliaria completa.

DR. PABÓN [00:17:55—Parte 1]: Volvamos a la reunión del 12 de marzo. Usted menciona que el señor Villa dijo antes de que ustedes le informaran de

⁸⁴ Expresión que Quinta Sur utiliza en el capítulo introductorio de la demanda para referirse a Fiduciaria Bancolombia.

la alerta dijo que se retiraba, esa reunión tenía como propósito eso ¿o no?, la información de la alerta o tenía otro propósito?

DRA. NAVAS: Exacto, yo no estuve en ninguna reunión preliminar, entiendo que antes pero esto no lo sé porque no estaba ahí, hubo una conversación telefónica entre Jorge Villa y Luis Orlando Salazar sobre el tema, no sé con qué alcance, lo cierto es que cuando llegamos a la reunión, y por eso me pareció un poco sorpresiva la actitud. él dice “nosotros, si hay una alerta en la cadena de tradición, nosotros no queremos seguir adelante con el proyecto”.

Declaración de Maria Juliana Navas

Prueba Documental 2 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁸⁵

DR. SALAZAR [00:30:42—Parte 2]: Yo creo que está en máximo la media hora, incluyendo los protocolos de la reunión, porque, si bien como le digo nosotros estábamos preparados para tener una reunión más de fondo y más en la que de pronto la iniciativa fuera nuestra, al haber tomado la iniciativa el señor Villa, y al haber invocado que necesitábamos tener en la reunión al señor Villa, la reunión se acabó relativamente rápido. Fue una reunión muy cordial, fue una reunión en la que el señor Villa insistió en no querer entrar en ningún tipo de problema, en la que insistió que ellos preferían marginarse de seguir haciendo el proyecto, una reunión muy amable en donde queda planteada esa otra reunión, siempre en muy buenos términos, tengo que decirle, la reunión ocurrió de forma muy cordial.

Declaración de Luis Orlando Salazar

Prueba Documental 3 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁸⁶

DR. VILLA [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio, y nosotros, así mismo lo manifestamos, porque prima nuestro nombre, tenemos más de 30 años en el negocio con el tema de construcción, y si nos toca trabajar el resto de la vida para pagar los \$51.000 millones que tenemos ahí invertidos, lo vamos a hacer”.

Todos sabemos como empresarios la palabra extinción de dominio las implicaciones que tiene, extinción de dominio se refiere a cero visa, cero posibilidad de hacer negocios, inclusión en listas Clinton, y toda esa cantidad de cosas, y nosotros dijimos no, ante este hecho, y creyendo que ese era un

⁸⁵ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

⁸⁶ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 8) - Prueba Documental 8 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

hecho realmente así de delicado decidimos optar por dejar el proyecto a un lado mientras tomábamos alguna decisión de cómo podíamos del “ahogado el sombrero” como se dice vulgarmente recuperar algo de las platas que había ahí.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁸⁷

5. Frente a esta última declaración, resalto la claridad con la que Jorge Villa Murra, representante de Quinta Sur, recuerda como su socio “*casi que con ojos aguados*” concluye la reunión diciendo que **no continua con el negocio**, y que prima su buen nombre, y que trabajarían el resto de sus vidas si fuera necesario para recuperar los “*\$51.000 millones que tenemos ahí invertidos*” (los mismos que le reclama ahora a la Fiduciaria).

6. Consecuente con la decisión notificada en la reunión del 12 de marzo de 2018, Quinta Sur promovió *desventajas* (varias de ellas de personas allegadas a los accionistas de Quinta Sur) que hicieron que la *condición comercial* del Proyecto pasara a niveles por debajo de los niveles mínimos requeridos; Quinta Sur también desistió de la solicitud de liquidación del Encargo Fiduciario y desembolso de recursos de las *preventas* que había presentado un par de días antes de la reunión; y Quinta Sur reconoció ante la Fiduciaria y la Alcaldía de Santiago de Cali que dentro del plazo previsto en el Encargo Fiduciario no se cumplieron las condiciones del Proyecto.

B. Las circunstancias que motivaron a Quinta Sur a no continuar con el Proyecto eran conocidas desde antes de iniciar la construcción del Proyecto y de celebrar el Encargo Fiduciario objeto de este proceso

7. Al referirse a la reunión del 12 de marzo de 2018 (punto de quiebre del Proyecto), Quinta Sur afirma en la demanda que la Fiduciaria en esa oportunidad explicó en detalle la alerta por lavado de activos relacionada con la aceptación de cargos por narcotráfico por parte de Matta Waldurraga. Asimismo, afirma Quinta Sur, que la Fiduciaria supuestamente habría decidido “*no ir más con el negocio fiduciario*”, y que esto habría causado “*gran desconcierto en QUINTA SUR y sus directivos. Especialmente porque la fiduciaria --una profesional en la gestión del riesgo LA/FT-- fue categórica en afirmar que, de continuar en el proyecto, QUINTA SUR podía comprometer su buen nombre e incluso terminar lidiando con líos judiciales.*”

8. Lo anterior está totalmente alejado de la realidad, y así también lo demuestra las declaraciones de Jorge Villa Murra, representante legal de Quinta Sur, y los documentos aportados al expediente, que tardíamente vino a conocer la Fiduciaria.

9. Como quedó claro en la excepción anterior, Quinta Sur notificó que no iba más con el Proyecto en la reunión del 12 de marzo de 2018. Ahora en esta excepción resalto que esa decisión fue adoptada por Quinta Sur de forma unilateral, con base en

⁸⁷ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

circunstancias, análisis y valoraciones que la demandante había hecho desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario, sin revelárselo a la Fiduciaria, y que, por lo tanto, **las consecuencias y pérdidas que se derivan de esa decisión le son imputables exclusivamente a Quinta Sur.**

10. Para empezar, me refiero nuevamente a la declaración rendida por Jorge Villa Murra, representante legal de Quinta Sur, en la cual señaló que la razón para haber decidido no continuar con el Proyecto era básicamente el riesgo de extinción de dominio y proteger el buen nombre de los inversionistas y personas que hacían parte de Quinta Sur. Para mayor referencia transcribo un pequeño aparte de la referida declaración:

DR. VILLA [01:48:12—Parte 1]: Posterior a que ellos nos manifestaron, nos contaron de los riesgos, se mencionaron las palabras de extinción de dominio, nosotros, y me acuerdo que fueron palabras de Rafael Rincón, casi que con los ojos aguados diciendo “mire, nosotros no vamos a continuar con el negocio, y nosotros, así mismo lo manifestamos, porque prima nuestro nombre, tenemos más de 30 años en el negocio con el tema de construcción, y si nos toca trabajar el resto de la vida para pagar los \$51.000 millones que tenemos ahí invertidos, lo vamos a hacer”.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁸⁸

11. En la misma declaración, Villa Murra ahondo en el tema, y contó que habrían buscado la asesoría de Alberto Lozano para que hiciera un análisis, y que el resultado del mismo arrojaban unos hallazgos que hacían evidente la necesidad de que Quinta Sur se apartara del Proyecto.

SR. VILLA [01:50:30—Parte 1]: [...] cuando fuimos donde el doctor Alberto Lozano, experto en esto, muy vinculado al Banco también y a muchas entidades financieras por todo el tema de *procurement*, nos rindió un informe que yo lo tengo, tengo el informe donde se vio claramente que el lote la menor contaminación que podía haber tenido era la del señor Matta Waldurraga. [...]

SR. VILLA [01:51:50—Parte 1]: Entonces el estudio arrojó que el lote estaba requeté contaminado. Es más, le voy a contar infidencias de lo que salió, el doctor Chupeta, no me acuerdo el nombre real del señor, pero este asesino, narcotraficante Chupeta estuvo dentro de la tradición del lote: los fundadores del cartel de Cali estaban dentro de la tradición del lote. Yo tengo ese informe, y hay una cantidad de artículos que se refieren a la tradición del lote que eran públicos porque todos son links de periódicos en Honduras, periódicos en Colombia El Tiempo... [...] después de ver ese lote tan contaminado que estaba.

⁸⁸ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

qué íbamos nosotros a ir a ninguna Fiscalía a pedir que nos hicieran un proceso de extinción o nos contaran algo al respecto de que el lote era saneable después de ver el pedigrí, como se dice vulgarmente, que tenía la tradición, eso fue lo que pasó, ante eso no hubo... con Villota y nunca se dejó el lote en la fiducia ni nada porque veíamos que eso iba a explotar tarde o temprano. si no explota... que estaban ahí, el día de mañana íbamos a tener era más problemas con los optantes cuando fueran a pedir un crédito, a subrogar un crédito en el Banco... en cualquier banco. supóngase que no hubiera sido Bancolombia y vayan al Banco de Bogotá, y digan oiga sabe qué el lote hoy no tiene nada pero los procesos de extinción de dominio no prescriben en el tiempo, entonces usted no es sujeto de crédito con ese proyecto. Evitando esas demandas nosotros decidimos simplemente no dejar el lote parqueado en la Fiduciaria.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁸⁹

12. Según se deriva de esa declaración, queda claro que son los riesgos de extinción de dominio que identificó Alberto Lozano lo que soportaron la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto, para evitarse—en palabras de Villa Murra—más problemas con los *optantes*.

13. Ahora, aunque el referido informe de Alberto Lozano fue rendido en junio de 2018 (después de la reunión del 12 de marzo de 2018), los hallazgos a los que se refería Villa Murra—insisto, los cuales Villa confirmó que motivaron a Quinta Sur a no seguir con el Proyecto—coinciden con los que se encuentran descritos en el memorial de “autodenuncia” que la misma Quinta Sur radicó ante la Fiscalía en junio de 2015⁹⁰ (salvo por la situación sobreviniente que se presentó en diciembre de 2017 y que fue alertada por al Fiduciaria).

14. De esta forma, salvo por la alerta sobreviniente conocida en el 2018, los mismos hechos y circunstancias que motivaron a Quinta Sur a abandonar el Proyecto en el 2018, **¡la demandante ya los conocía desde, al menos, desde el año 2015!** Así se reconfirma con el concepto preparado por Juan Carlos Forero del 3 de noviembre de 2015:

✓ **QUINTA SUR** **contrató a un grupo de abogados con el fin de que evaluara la situación jurídica respecto de la tradición del LOTE LA CATAYA, pues se tenía conocimiento sobre una situación en la cadena de tradición del inmueble que podría hacer que terceros cuestionaran la idoneidad del bien para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que esto conllevara al inicio de una acción de extinción de dominio conforme a los artículos 16¹ y 117² de la Ley 1708 de 2014 -Código de Extinción de Dominio.**

Concepto Jurídico Penal elaborado por el doctor Juan Carlos Forero R.

⁸⁹ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

⁹⁰ Hecho 39 de la demanda, y prueba 32(ii) de la demanda de Quinta Sur.

Prueba Documental No. 32(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

15. Adicionalmente, como se observa en la imagen del concepto recién copiada, destaco que Quinta Sur no solo conocía desde, al menos, el 2015 los hechos y circunstancias que en el 2018 motivaron su salida del Proyecto, sino que Quinta Sur contrató un grupo de abogados especializados para que llevaran a cabo un riguroso análisis y valoraran el riesgo real al que se podrían ver afrontados.

16. Como resultado de lo anterior, los expertos emitieron una serie de recomendaciones, incluyendo la de presentar la “autodenuncia” radicada en junio de 2015, pero también dejaron claro que el riesgo de una eventual acción de extinción de dominio se mantenía (pese a los argumentos que Quinta Sur pudiese presentar como tercero de buena fe exenta de culpa):

✓ Por otra parte, el Oficio que aquí nos ocupa, constituye, junto con la Solicitud presentada y los anexos remitidos ante la Unidad de Extinción de Dominio de la F.G.N, la prueba de la máxima diligencia por parte de **QUINTA SUR S.A.S**, así como, del señor **ROBERTO VILLOTA WESTERN**, quienes logran con esto reforzar su *buena fe exenta de culpa creadora de derecho*; esto es, que pese a que pudiese haber algún tipo de cuestionamiento frente a la posibilidad de que en el lote haya una causal que diera inicio a la acción de extinción de dominio, la misma no tendría cabida en la medida que los artículos 16, 118, 123 y 124 de la Ley 1708 de 2014 y la jurisprudencia³ así lo establecen para los casos en los cuales hay en la cadena de tradición un adquirente de buena fe exenta de culpa, sobre quien se reconoce que nació derecho de dominio en cabeza suya.

Concepto Jurídico Penal elaborado por el doctor Juan Carlos Forero R.
Prueba Documental No. 32(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

C. Quinta Sur inició por su cuenta y riesgo la construcción del Proyecto

17. Los perjuicios que reclama Quinta Sur corresponden principalmente a los gastos que esta incurrió en la construcción del Proyecto y las utilidades que esperaba obtener del mismo.

18. Al respecto, recordemos que Quinta Sur decidió no continuar con el Proyecto debido a los riesgos reputacionales asociados a los antecedentes de la cadena de tradición del Lote. Sin embargo, esos antecedentes y riesgos fueron analizados en detalle por Quinta Sur, con el apoyo de expertos en gestión de riesgos de extinción de dominio, antes de que iniciara la construcción.

19. Incluso, antes de iniciar construcción, Quinta Sur adelantó actuaciones ante la Fiscalía para mitigar esos riesgos, siendo, en todo caso, consciente—como se los advirtió el experto contratado—de que tales riesgos no podrían eliminarse por completo, sin perjuicio de los argumentos de defensa que pudieran tener al ser terceros de buena fe exenta de culpa.

20. De acuerdo con lo anterior, Quinta Sur no puede pretender traspasarle la responsabilidad a la Fiduciaria por hechos y circunstancias que la demandante bien

conocía, y había valorado, desde antes de que invirtiera un solo peso en la construcción del Proyecto. En otras palabras, Quinta Sur decidió embarcarse en el Proyecto haciendo cuantiosas inversiones en la construcción, decisión que la hizo siendo plenamente consciente de los riesgos que supondría.

21. Lo que vemos ahora es que esa valoración del riesgo que Quinta Sur hizo cambió cuando ya estaba avanzada la construcción del Proyecto. Los costos de ese cambio le son imputables exclusivamente a la demandante.

D. Quinta Sur asumió los riesgos del éxito del Proyecto

22. En la cláusula 5.2. del Encargo Fiduciario, se definieron los riesgos asociados al negocio de preventas, y expresamente se incluyó el siguiente:

- Riesgo de pérdida de valor de los recursos administrados: Lo asume el promotor. En caso que se de la pérdida y los recursos deban entregarse al optante por no haberse acreditado las condiciones, el promotor deberá asumir de su patrimonio la diferencia.

Encargo Fiduciario

Prueba Documental No. 14 de la demanda, aportada por Quinta Sur

23. De acuerdo con lo anterior, Quinta Sur asumió expresamente el riesgo de que se debieran devolver a los *optantes* por no haberse acreditado las condiciones dentro del plazo pactado en el Encargo Fiduciario.

24. Habiendo reconocido que tales *condiciones* no se cumplieron, Quinta Sur no puede ahora reclamar perjuicios asociados, precisamente, al riesgo que ella misma asumió como propio.

E. El Encargo Fiduciario no convierte en garante a la Fiduciaria

25. Quinta Sur reconoce en su demanda que tenía conocimiento de circunstancias que eventualmente podrían generar cuestionamientos sobre el Lote, y, como ya mencioné, dichas circunstancias fueron valoradas, analizadas y objeto de recomendaciones por parte de expertos en materia de derecho penal y riesgos de extinción de dominio.

26. Pese a lo anterior, de acuerdo con su demanda, Quinta Sur sugiere que el solo hecho de que la Fiduciaria haya aceptado celebrar el Encargo Fiduciario implicaba alguna especie de garantía de legalidad conforme a la cual la Fiduciaria asumiría todo tipo de riesgos, incluyendo los relativos a riesgos reputacionales y de LA/FT, pues de otra forma no se entiende como Quinta Sur pretende que en este proceso se halle responsable a la Fiduciaria por el pago de todos los gastos invertidos en el Proyecto, junto con las utilidades que espera recibir. Nada más absurdo.

27. En relación con lo anterior, es pertinente recordar la explicación que hace el profesor Ernesto Rengifo en su libro sobre fiducia mercantil en el sentido que la

fiduciaria no es un ente asegurador y no responde por un resultado específico con ocasión de la ejecución de un negocio fiduciario. Veamos:⁹¹

*“Dos comentarios adicionales. En este tema de causalidad es conveniente mencionar, para evitar equívocos, que **el fiduciario no es un asegurador**. En efecto, **se tiene la proclividad de demandar a la fiduciaria siempre que al acreedor no se le satisface su acreencia garantizada o porque el fideicomitente no obtuvo las ganancias esperadas al momento de celebrar el negocio, pero** esto no significa que el proceso deba terminar con una sentencia de condena en contra del fiduciario dado que **en la insatisfacción del crédito o en la gestión del negocio pudo no haber existido una conducta culposa o negligente de éste**. Valga aquí la ilustrativa reflexión dl profesor RAMIRO RENGIFO:*

*¿Deberá el fiduciario responder por el monto del avalúo ante los terceros acreedores que, confiados en la experiencia del fiduciario, aceptaron otorgar un crédito que después no pudo sr pagado porque del producto de la venta de los bienes no alcanzó para tales pagos en su totalidad? **Una respuesta negativa parece obvia, si se recuerda una expresión que define la esencia de la fiducia y que expresa que el fiduciario no es un asegurador**. En realidad, con la expresión se quiere recalcar que **el fiduciario no puede garantizar un resultado específico al beneficiario**, como sería, por ejemplo, un determinado porcentaje de ganancias en un negocio realizado por el patrimonio autónomo administrado por el fiduciario*

(...)

*Resulta, pues, ilustrativa la cita anterior para que **antes de iniciar un proceso de responsabilidad civil en contra de un fiduciario se examine con exquisito cuidado el papel de éste en su gestión y saber si en ésta hubo un comportamiento alejado de los estándares que se esperan de un profesional y el cual sería la causa del daño padecido por el fideicomitente o el beneficiario.**” (énfasis agregado)*

28. En línea con todo lo anterior, destaco que en ninguna parte la Fiduciaria asumió los riesgos a los que alude Quinta Sur, así como tampoco asumió obligaciones de garantía; mucho menos si se tiene en cuenta que las circunstancias que motivaron a que Quinta Sur desistiera del Proyecto fueron plenamente conocidas y valoradas por la demandante desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario.

F. Quinta Sur no puede derivar beneficios de su mala fe

29. En línea con la excepción anterior, Quinta Sur no puede pretender que la Fiduciaria responda por circunstancias que la misma demandante le ocultó, previo a celebrar el Encargo Fiduciario.

⁹¹ RENGIFO GARCÍA, Ernesto. *La fiducia Mercantil y pública en Colombia*. Universidad Externado de Colombia. Bogotá. 2012. Páginas 211 y siguientes.

30. Quinta Sur omitió informarle a la Fiduciaria que conocía de situaciones en la cadena de tradición del Lote que podría hacer que terceros cuestionaran el Lote. Asimismo, Quinta Sur omitió que esas situaciones habrían sido analizadas por expertos en materia de derecho penal y de riesgos de extinción de dominio, y que se habrían llevado a cabo acciones concretas frente a la Fiscalía. Todas estas omisiones, con la intención de que la Fiduciaria avalara el Lote, y darle una apariencia de legalidad.

31. Ese ocultamiento de información en la etapa precontractual del Encargo Fiduciario no solo afecta la validez del contrato, sino que hace evidente un actuar malicioso de parte de Quinta Sur, del cual no puede pretender ahora obtener beneficios.

G. Fiduciaria Bancolombia debía abstenerse de desembolsar los recursos de los optantes a favor de Quinta Sur.

32. De acuerdo con la literalidad del Encargo Fiduciario, la Fiduciaria debía proceder a la entrega de los recursos al Promotor tan pronto fuese acreditado el cumplimiento de las *Condiciones* previstas por las partes en el respectivo contrato. Sin embargo, en ninguna parte se reguló expresamente por las partes como debería proceder la Fiduciaria si, en algún momento posterior a la acreditación de cumplimiento y antes de la entrega de los recursos, variaban las circunstancias afectando el estado de cumplimiento de tales Condiciones.

33. En ausencia de regulación literal expresa, es necesario llenar ese vacío conforme a las reglas de interpretación,⁹² por lo cual resulta importante tener en cuenta que las Condiciones tienen por finalidad verificar que:

*“estén dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores”.*⁹³ (se destaca)

34. En relación con lo anterior, la utilidad y propósito del Encargo Fiduciario radica en la confianza que este genera, no solo para los constructores o promotores respecto de los dineros que se depositan por los *optantes* sino, y principalmente, frente a los terceros de buena fe interesados en vincularse a un proyecto, y que ven en la participación de una entidad fiduciaria una forma de controlar o mitigar los riesgos asociados a la construcción y a las circunstancias económicas.

35. Adicionalmente, en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera se prevé que las sociedades fiduciarias en la celebración y ejecución de los

⁹² Estas reglas, consagradas en los artículos 1618 a 1624 del código civil colombiano, y desarrolladas por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, dan especial relevancia a la naturaleza del contrato y a la finalidad de las partes.

⁹³ Superintendencia Financiera de Colombia, “ABC negocios fiduciarios”. Ver también, Superintendencia Financiera, Circular Básica Jurídica, Parte II, Título II, Capítulo 1, numeral 5.2.1.4.

negocios jurídicos **deben** observar los deberes que le asisten de acuerdo con en las normas aplicables, incluyendo entre otros,

“2.2.1.2.3. Deber de protección de los bienes fideicomitidos. El fiduciario debe proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente para conseguir la finalidad prevista en el contrato...”

“2.2.1.2.4. Deber de lealtad y buena fe. La realización de los negocios fiduciarios y la ejecución de los contratos a que estos den lugar, suponen el deber de respetar y salvaguardar el interés o utilidad del fideicomitente y/o beneficiario, absteniéndose de desarrollar actos que le ocasionen daño o lesionen sus intereses, por incurrir en situaciones de conflicto de interés.”

36. En relación con la rendición de cuentas por parte de las fiduciarias, la Circular Básica Jurídica establece que,

“Para los casos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos⁹⁴, como mínimo con los siguientes aspectos: [...]

6.1.4.2.13.2.2. Estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el proyecto, así como los temas asociados con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo del proyecto. [...]

6.1.4.2.13.2.4. Las situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del proyecto inmobiliario o la ejecución del fideicomiso, y de la cual haya tenido conocimiento la sociedad fiduciaria.”

37. Por otra parte, no sobra mencionar que la determinación y verificación de las Condiciones tiene como principal objetivo definir el momento en el cual se determina la viabilidad del proyecto ya que se cumplen las condiciones mínimas (financieras, técnicas y legales) que permiten (no garantizan) finalizar la totalidad obra.

38. Finalmente, hay que tener en cuenta el derecho que tienen los *optantes* en los contratos de encargo fiduciario de retirarse del proyecto en cualquier momento hasta que se acrediten las *Condiciones* o se venza el plazo del Encargo Fiduciario, sin perjuicio de las penalidades que resulten aplicables. Esto en los términos de sus respectivos encargos, que fueron conocidos y aceptados por Quinta Sur. Este derecho implica a su vez el reconocimiento de que las *Condiciones*, especialmente las Comerciales, pueden variar positiva o negativamente.

39. En conclusión, conforme a estos factores de interpretación, esto es a la luz de (i) la finalidad de las condiciones según la establece la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia financiera, (ii) de los deberes de comportamiento de las Fiduciarias en la celebración y ejecución de los negocios jurídicos, (iii) el deber que se deriva de la lealtad y buena fe que impone a la Fiduciaria obrar en defensa de los intereses de

⁹⁴ Si bien no se refiere a encargos fiduciarios, resultan relevantes por obedecer a similares circunstancias.

los optantes, y (iv) el derecho de los optantes a retirarse del proyecto amparado tanto por lo establecido en sus acuerdos como por lo reglado en el estatuto del Consumidor; la Fiduciaria tenía el deber de verificar que el cumplimiento de las *Condiciones* previstas en el Encargo Fiduciario se mantuvieran en todo momento y hasta el momento en que efectivamente liberara los recursos a favor del Promotor.

40. Por lo mismo, la Fiduciaria no podía ignorar las circunstancias acaecidas con posterioridad a marzo de 2018 (momento en el cual se acreditó la totalidad de las *Condiciones* como “Cumplidas”), como tampoco podía una vez las conoce, hacer caso omiso de ellas; y, mucho menos si se trataban de circunstancias que afectaban la vigencia del cumplimiento de tales *Condiciones*, y afectaban en forma seria la posibilidad de terminar el proyecto. Obrar de otra manera iría en contra de sus deberes fiduciarios, y de sus deberes de comportamiento derivados de la buena fe, en cuanto tenía el deber de proteger los intereses de los optantes respecto a las sumas depositadas con sujeción a esas *Condiciones*.

41. Pese a lo anterior, Quinta Sur afirma que, acaecidas las 3 *condiciones* del Proyecto, surgía automáticamente una obligación de resultado a cargo de la Fiduciaria de desembolsar esos recursos.

42. Aunque en efecto Fiduciaria Bancolombia certificó en el informe del 5 de marzo de 2018 que las 3 *condiciones* se encontraban cumplidas, con posterioridad a ello, y antes de que se venciera el plazo para que la Fiduciaria cumpliera con su obligación, ocurrieron hechos que le impedían hacer ese desembolso.

G.1. Quinta Sur desistió de la solicitud de desembolso de los recursos de *preventas*

43. Quizás la razón más obvia, es que Quinta Sur desistió de la solicitud de desembolso. Estando dentro de los 3 días hábiles posteriores a la solicitud del 7 de marzo, Quinta Sur le notificó a la Fiduciaria su decisión inalterable de no continuar con el Proyecto.

44. Siendo así, no había razón alguna que justificara que la Fiduciaria desembolsara los recursos de los optantes invertidos para un Proyecto inmobiliario que ya no se iba a desarrollar.

45. Consecuente con su decisión, Quinta Sur NUNCA, después de la decisión informada el 12 de marzo de 2018, insistió en el desembolso. Ahora, según los *chats* y correos aportados, es claro que Quinta Sur habría sido bastante insistente de haberse quedado esperando una respuesta de la Fiduciaria frente a ese desembolso.

46. Lo cierto es que, así como la Fiduciaria, Quinta Sur entendía que la solicitud de desembolso ya no tenía razón de ser, y perdía vigencia.

G.2. Cambio en el estado de cumplimiento de la *condición comercial*

47. Una vez Quinta Sur informa que no va a continuar con el Proyecto (12 de marzo de 2018) al día siguiente empiezan a presentarse una serie de sucesivas *desventajas*

que afectan el estado de cumplimiento de la *condición comercial*. Es decir, si bien en el informe del 5 de marzo de 2018 se reportó como “cumplida” esta *condición*, muy rápidamente, producto de estas *desventajas*, dicha condición pasa a estar “pendiente”.

48. Las primeras *desventajas* se presentaron el 13 y 14 de marzo de 2018 (1 y 2 días después de que Quinta Sur tomó su decisión de no continuar), y, como lo reconoció Quinta Sur en su demanda, varios de los optantes que decidieron retirarse eran personas cercanas a la demandante.

49. Como anote anteriormente, las *condiciones* estaban establecidas con el objetivo de definir el momento en el cual se determina la viabilidad del proyecto, ya que se cumplen las condiciones mínimas (financieras, técnicas y legales) que permiten (no garantizan) finalizar la totalidad obra. Precisamente esta “viabilidad” es lo que marca el momento en el cual el promotor del Proyecto puede recibir los recursos invertidos por los optantes para el Proyecto.

50. Entonces, la afectación de las *condiciones comerciales* no eran algo menor. Aparte de que la Fiduciaria ya conocía la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto, además las condiciones financieras no se cumplían.

G.3. El cambio de la *condición legal*.

51. Quinta Sur cuestiona a la Fiduciaria por haber cambiado el estado de cumplimiento de la *condición legal*, pese a que—en su criterio—no ocurrió ningún hecho sobreviniente que afectara la misma.

52. Al respecto, debo recordar que la alerta identificada por la Fiduciaria, y que puso en conocimiento de Quinta Sur, estaba relacionada con la aceptación de cargos por narcotráfico de Juan Ramón Matta Waldurraga ante una corte de los Estados Unidos, el 7 diciembre de 2017. Entonces, objetivamente sí es un hecho sobreviniente, pues su ocurrencia fue posterior a la fecha en que se celebró el Encargo Fiduciario.

53. Ahora, al margen de lo anterior, hay que decir que en realidad la Fiduciaria actuó de forma prudente, diligente, de buena fe, con lealtad. Nótese que ante el hecho nuevo y sobreviniente que dio lugar a la alerta ya descrita, la Fiduciaria con prontitud comparte la información obtenida con Quinta Sur, para analizarla conjuntamente, y la respuesta del promotor del Proyecto es que se retira por riesgos reputacionales inaceptables para dicha sociedad y para sus accionistas.

54. En el anterior contexto, Fiduciaria Bancolombia modificó con prudencia y con precaución, sin aspavientos ni ruido innecesario o prematuro, el estado de cumplimiento de la *condición legal*. Sin embargo, el cambio de estado de cumplimiento no significaba que la Fiduciaria hubiera dado de manera definitiva por no acreditada la *condición legal*, ya que esta era susceptible, en todo caso, de verificarse o revisarse nuevamente hasta la fecha en que venciera el plazo del Encargo Fiduciario.

55. Sobre esto, precisamente la testigo Juliana Navas habló de algunas de las alternativas que hubieran podido ocurrir para revisar el cumplimiento de las *condiciones*, pero ninguna de ellas ocurrió dentro del plazo del Encargo Fiduciario.

DRA. NAVAS [01:18:00—Parte 1]: ... entonces por eso lo primero que hicimos fue tratar de comunicarnos tanto con Quinta Sur como con los señores Villota para lograr una aclaración de esa situación, y obviamente en cumplimiento del deber de informarle la alerta que teníamos.

DR. PABÓN: Usted ha mencionada varias veces en su declaración que ustedes querían una aclaración de la situación, esa aclaración de la situación se refiere a qué, ¿qué es lo que la Fiduciaria esperaba que hicieran los señores Villota?

DRA. NAVAS: Hay varias alternativas cuando nosotros pedimos que se aclare la situación. Le pongo un ejemplo, una de las alternativas es que nos digan “mire esa situación que ustedes tienen la alerta, nosotros ya se la pusimos de presente a la Fiscalía y la Fiscalía nos dice que no tiene ningún cuestionamiento en contra del bien”, que es el famoso tema de la auto denuncia que también he mencionado en este testimonio.

Otra forma podía ser probar que efectivamente en este caso el señor Matta Waldurraga no había sido representante legal de la sociedad. Hay muchas formas en las cuales las entidades financieras como la Fiduciaria pueden hacer esa comprobación o esa aclaración. En este caso a pesar de revisar las carpetas que nos compartió el señor Roberto Villota Western, hasta donde recuerdo el apellido, nosotros no encontramos allí que este tema en particular resultara aclarado.

Declaración de Maria Juliana Navas

Prueba Documental 2 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁹⁵

56. Pero la revisión que se llevó a cabo con posterioridad a estas reuniones de marzo del 2018 sobre el estado de cumplimiento de la *condición legal* no generó un cambio. Lo anterior, teniendo en cuenta, por un lado, la posición –incluso radical—de Quinta Sur en este aspecto, y, por el otro, que Quinta Sur y Roberto Villota Western no alcanzaron entre ellos un acuerdo, y desistieron de explorar alternativas que les hubieran permitido corregir o aclarar la situación que se había presentado en torno a la alerta, y con ello acreditar la condición legal. Así de claro lo relato Jorge Villa Murra en el Arbitraje:

DR. PABÓN: [01:55:48] En agosto del año 18 ustedes llegaron... ¿ya tenían un acuerdo con los señores Villota para solucionar el problema?

⁹⁵ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

SR. VILLA: No señor, porque no se llegó a ningún acuerdo con el lote, el lote esta tan contaminado y demás que no. Primero no funcionaba. Segundo, si usted segregaba el lote... un poquito en el tema urbanístico, creo que todo el tema de licencias de urbanismo tenía algunos problemas porque la licencia creo que estaba próxima a vencerse y tocaba prorrogarla. [...]

DR. PABÓN [02:35:12—Parte 1]: Usted dice que finalmente decidieron no hacer la auto denuncia a la Fiscalía porque el inmueble tenía muchos más problemas, qué significa eso, es decir o qué hubiera implicado hacer la auto denuncia respecto de los otros problemas que ustedes encontraron, por qué la decisión de no hacerlo?

SR. VILLA: Porque los personajes que estaban metidos ahí que nosotros no sabíamos eran de ese calibre como le digo, estaban los fundadores del cartel de Cali, estaba Chupeta entre otros, había una cantidad de personajes ahí que nosotros no vimos conveniente ir a iniciar un proceso de extinción de dominio para que, después de todo lo que se encontró, lo abran y nosotros tengamos que hacer digamos parte activa de todo este tema, nosotros lo que pretendíamos era que la Fiscalía revisara y dijera no, de acuerdo a lo que hemos visto no hay nada, pero ya con todo lo encontrado se tomó la decisión de no meternos ahí.

DR. PABÓN: La preocupación digamos en términos coloquiales era que se armara un enredo más grande, perdóneme por la expresión tan coloquial.

SR. VILLA: Yo creería que sí porque nosotros no esperábamos encontrar lo que nos encontramos.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁹⁶

H. Quinta Sur reconoció que las condiciones del Proyecto no se cumplieron

57. El cambio del estado de cumplimiento de las *condiciones* del Proyecto no le parecía tan improcedente a Quinta Sur, como ahora lo afirma para sugerir que la Fiduciaria incumplió su obligación de resultado al no desembolsar los recursos de las *preventas*.

58. Precisamente Quinta Sur era consiente de que las *condiciones*, pese a que llegaron a estarlo, finalmente no se cumplieron.

59. Lo anterior fue reconocido algunos meses después de la reunión del 12 de marzo de 2018, y también después de que la Fiduciaria reportó como pendiente la *condición legal*, según los mensajes de *chats* con Julián Mora, Presidente de la

⁹⁶ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

Fiduciaria (mayo de 2018), y una comunicación formal radicada ante a la Alcaldía de Cali (agosto de 2018).

[21/05/18, 8:21:33 a. m.] Jorge Villa M: Y de otro ldo te copiamos un mail solocitales una certificación especifica e n la cual el punto de equilibrio no se cumplio **lo cual es la verdad**. Nos podrian ayudar con ella? Ges!
[21/05/18, 8:54:32 a. m.] Julian Mora Presidente Fiduciaria Bancolombia: Hola jorge, aún no se ha vencido la preve nta. No podemos Certificar todavía hast la fecha final. Tiene alguna preocupación?
[21/05/18, 8:56:36 a. m.] Jorge Villa M: No señor lo que pedimos es porque nos protege a futuro con Villota, el co mercializador y los clientes. La pueden expedir diciendo q a la fecha no se cumple tal y como dice el informe, pero e n una certificación aparte

Chats cruzados entre Jorge Villa (Quinta Sur) y Julián Mora (Fiduciaria)

Prueba Documental No. 22(iii) de la demanda, aportada por Quinta Sur

Quinta Sur SAS cumplió en un 100% con la Condición Técnica la cual se refería a la aprobación definitiva de las licencias de construcción y de urbanismo, a la radicación de los documentos, necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación ante la Secretaria de Vivienda Social y Habitat de Santiago de Cali, sin embargo no logró dentro del plazo acreditar el cumplimiento de las demás condiciones.

Comunicación de Quinta Sur a la Alcaldía de Cali, del 9 de julio de 2018

Prueba Documental No. 39 de la demanda, aportada por Quinta Sur

60. Conforme a lo anterior, y teniendo en cuenta que “no [se] *logró acreditar el cumplimiento de las demás condiciones*” al vencimiento del plazo del Encargo Fiduciario, la Fiduciaria debía abstenerse de desembolsarle recursos a Quinta Sur, y lo procedente era levantar las restricciones existentes en las cuentas de inversión constituidas por los optantes para que dispusieran libremente de sus recursos.

I. La demanda es contraria a los actos propios desplegados por Quinta Sur

61. La regla de los *actos propios* está fundada en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente.

“A nadie es lícito hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta, cuando esa conducta, interpretada objetivamente según la ley, las buenas costumbres o la buena fe, justifica la conclusión de que no hará valer el derecho, o cuando el ejercicio posterior choque contra la ley, las buenas costumbres o la buena fe”⁹⁷.

62. Al contestar los hechos de la demanda, he puesto de presente varias actuaciones de Quinta Sur que contradicen los hechos y pretensiones que se plantean en su demanda.

63. Quinta Sur alega que las 3 condiciones del Encargo Fiduciario acaecieron, y con ello se activó una obligación de resultado a cargo de la Fiduciaria de entregar a Quinta

⁹⁷ Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolf, *Tratado de derecho civil*, Barcelona, Bosch, 1950, p. 495.

Sur los recursos aportados por los *optantes*. Sin embargo, las actuaciones que la misma demandante desplegó para la época del Encargo Fiduciario lo contradicen:

- i. Luego de la reunión del 12 de marzo de 2018, Quinta Sur promovió *desventajas* que afectaron la condición comercial del Proyecto. Incluso, las primeras de esas *desventajas* se presentaron al día siguiente de esa reunión (por parte de personas cercanas a Quinta Sur), en la cual precisamente Quinta Sur había afirmado categóricamente que no continuaba con el Proyecto.
- ii. Quinta Sur desistió tácitamente de la solicitud de reembolso, pues el 7 de marzo de 2018 solicitó la liquidación del Encargo Fiduciario y el correspondiente desembolso de recursos de los *optantes*, y después de la reunión del 12 de marzo de ese año jamás insistió en dicha solicitud. Es más, por el contrario, en lo que sí insistió Quinta Sur fue en que la Fiduciaria le devolviera los recursos a los *optantes* que habían solicitado la *desventa* o desistido de su vinculación al Encargo Fiduciario.
- iii. Quinta Sur reconoció expresamente ante la Fiduciaria y ante la Alcaldía de Cali que las condiciones del Proyecto no se cumplieron dentro del plazo establecido en el Encargo Fiduciario.

64. Quinta Sur alega en su demanda que la Fiduciaria incumplió sus obligaciones al “revocar la certificación de cumplimiento de la condición legal sin la facultad contractual o legal para hacerlo”. Sin perjuicio de que el planteamiento es equivocado, en todo caso Quinta Sur sí consideraba que existían circunstancias legales que, aunque no impedían en estricto sentido continuar con el Proyecto, si lo hacían inviable para la misma demandante y para los inversionistas de Quinta Sur. En efecto, Jorge Villa Murra relató en el arbitraje que:

SR. VILLA [01:50:30—Parte 1]: [...] cuando fuimos donde el doctor Alberto Lozano, experto en esto, muy vinculado al Banco también y a muchas entidades financieras por todo el tema de *procurement*, nos rindió un informe que yo lo tengo, tengo el informe donde se vio claramente que el lote la menor contaminación que podía haber tenido era la del señor Matta Waldurraga. [...]

SR. VILLA [01:51:50—Parte 1]: Entonces el estudio arrojó que el lote estaba requeté contaminado. [...] entonces, después de ver ese lote tan contaminado que estaba, qué íbamos nosotros a ir a ninguna Fiscalía a pedir que nos hicieran un proceso de extinción o nos contaran algo al respecto de que el lote era saneable después de ver el pedigrí, como se dice vulgarmente, que tenía la tradición, eso fue lo que pasó, ante eso no hubo... [...] veíamos que eso iba a explotar tarde o temprano, si no explota... que estaban ahí, el día de mañana íbamos a tener era más problemas con los optantes cuando fueran a pedir un crédito, a subrogar un crédito en el Banco... en cualquier banco. [...] Evitando esas demandas nosotros decidimos simplemente no dejar el lote parqueado en la Fiduciaria.

Declaración de Jorge Villa (Representante de Quinta Sur)

Prueba Documental 5 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia⁹⁸

65. Quinta Sur también alega que la Fiduciaria incumplió su *deber de previsión*. Sostiene la demandante que la Fiduciaria debe prever los riesgos que puedan afectar el negocio y a los bienes fideicomitidos y advertirlos a sus clientes desde la etapa precontractual. Pero ¿cuál fue el riesgo que la Fiduciaria no advirtió oportunamente? Quinta Sur contradice lo dicho con sus propias actuaciones, teniendo en cuenta que – en este mismo orden—la demandante llevó a cabo un riguroso estudio sobre el Lote con apoyo de expertos en gestión de riesgos de extinción de dominio; puso en conocimiento de la Fiscalía las circunstancias evidenciadas en el marco de una “auto denuncia”; luego decidió celebrar con la Fiduciaria el Encargo Fiduciario e iniciar por su propia cuenta y riesgo la construcción del Proyecto; y, finalmente, según su propio dicho, por riesgos de extinción de dominio (que coinciden con los identificados previamente, antes de celebrar el Encargo) decide no continuar con el desarrollo del Proyecto.

J. Fiduciaria Bancolombia cumplió hasta el final con el Encargo Fiduciario

66. Quinta Sur afirma que en la reunión del 12 de marzo de 2018 la Fiduciaria supuestamente notificó su decisión de no continuar más con el negocio fiduciario. Sin embargo, la realidad probó lo contrario.

67. En ningún momento la Fiduciaria evitó o se negó a que nuevos *optantes* se adhirieran al Encargo Fiduciario. Asimismo, en ningún momento la Fiduciaria solicitó la terminación anticipada del Encargo Fiduciario.

68. Pese a los cambios en el estado de cumplimiento en las *condiciones comerciales* y *legal* del Proyecto (no imputables a la Fiduciaria), la demandada continuó con el cumplimiento de sus obligaciones hasta el vencimiento del plazo previsto para el Encargo Fiduciario.

K. La construcción y desarrollo del Proyecto no fue objeto de los contratos celebrados entre Quinta Sur y la Fiduciaria

69. La Fiduciaria y Quinta Sur celebraron concretamente tres contratos: el Contrato de Fiducia, el Contrato de Comodato y el Encargo Fiduciario.

70. El primero de ellos, el Contrato de Fiducia, correspondía a una típica fiducia “*de parqueo*”, mediante la cual el Patrimonio Autónomo mantendría la titularidad del Lote, y la transferiría a la persona que Quinta Sur indicara una vez cancelado el Lote. En efecto, así se estableció expresamente en el objeto de dicho acuerdo:

⁹⁸ Cfr. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1) - Prueba Documental 7 de la contestación, aportada por Fiduciaria Bancolombia.

TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS, es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS a través de un FIDEICOMISO, en desarrollo de lo cual (i) mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE; (ii) transferirá la titularidad jurídica del INMUEBLE a la persona que indique el FIDEICOMITENTE

CONSTRUCTOR de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta, una vez este cancelado el valor del lote. iii) recibir y administrar los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y destinarlos a cancelar el precio del INMUEBLE, siguiendo para el efecto las instrucciones aquí impartidas.

Contrato de Fiducia

Prueba Documental No. 13 de la demanda, aportada por Quinta Sur

71. Por su parte, en virtud del Contrato de Comodato el Fideicomiso (titular jurídico del Lote) entregó a título de comodato precario la tenencia del mismo a Quinta Sur, sin que en el mismo se regulara lo relativo al desarrollo del Proyecto.

72. Finalmente, el Encargo Fiduciario de *preventas* objeto de este proceso, tenía por objeto la administración por parte de la Fiduciaria de la información y documentación relacionada con las *preventas*, producto de lo cual—una vez acreditadas las condiciones pactadas—se entregarían los recursos de encargos fiduciarios individuales (constituidos por los *optantes*) a favor de Quinta Sur, como responsable del Proyecto.

73. Ninguno de estos contratos mencionados tenía por objeto el desarrollo del Proyecto inmobiliario, ni regulaba lo relativo a la construcción del referido Proyecto.

74. En el marco de lo anterior, el desarrollo del Proyecto inmobiliario, la administración de recursos para el pago de los costos del mismo, el seguimiento de avances y, en fin, todas las actividades atinentes a dicho desarrollo fueron iniciadas y llevadas a cabo directamente por parte de Quinta Sur, por su propia cuenta y riesgo, y sin que, en ningún momento, la Fiduciaria haya asumido algún tipo de responsabilidad al respecto.

L. La edificación levantada sobre el Lote acrecienta el valor del mismo, y por lo mismo el daño que se reclama es inexistente

75. Quinta sur reclama como perjuicios múltiples costos incurridos en la construcción del Proyecto, lo cual tuvo como resultado una edificación de 11 pisos, según la misma demandante describe en la demanda⁹⁹.

76. Dicha edificación sin duda tiene o tenía un valor económico que ingresó o que tenía vocación de ingresar en algún momento al patrimonio de Quinta Sur, y respecto del cual Quinta Sur tiene derecho. Por esta razón, Quinta Sur no sufrió ningún perjuicio a título de daño emergente por concepto de los gastos que incurrió en “levantar” la edificación, ya que dichos costos están reflejados en la obra.

77. Ahora, Quinta Sur, también por su propia cuenta y riesgo, al parecer demolió por completo la edificación (según se deriva de los costos que relaciona en el

⁹⁹ En la página 7 de la demanda, Quinta Sur afirma que “... luego de haber construido 11 pisos sobre el lote...”

juramento estimatorio). De ser este el caso, aún si la Fiduciaria hubiera incurrido en algún incumplimiento contractual (que afirmo, no es el caso), la pérdida económica que habría sufrido Quinta Sur, en cualquier caso, le sería imputable exclusivamente a la demandante, no a la Fiduciaria.

M. Quinta Sur debe ser compensado por Roberto Villota W. en razón a las obras y mejoras desarrolladas sobre el Lote

78. Mediante Laudo proferido en el Arbitraje se ordenó la restitución del Lote a favor de Roberto Villota Western, sin que el Tribunal se haya pronunciado expresamente sobre el valor de las edificaciones construidas por Quinta Sur o de los derechos que este tendría sobre tales obras.

79. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 739 del Código Civil colombiano establece que “[...] *Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.*”

80. De acuerdo con lo anterior, y en concordancia con la excepción planteada en el punto inmediatamente anterior, Quinta Sur tendría derecho a reclamarle el valor de la edificación al propietario del Lote, no a Quinta Sur.

81. En este punto es pertinente recordar que la Fiduciaria en el Arbitraje solicitó expresamente al Tribunal que declarara que Quinta Sur realizó mejoras con el propósito de, entre otras, proteger el derecho de Quinta Sur frente a las construcciones hechas sobre el Lote. Pese a ello, Quinta Sur -secundado por Roberto Villota Western- se opuso a dicha pretensión.

82. Fiduciaria Bancolombia desconoce las razones reales por las cuales Quinta Sur expresó esa oposición en el Arbitraje, así como también desconoce si entre dicha sociedad y Roberto Villota Western existe algún tipo de acuerdo. Sin embargo, en cualquier caso, Quinta Sur no podría haber renunciado a reclamarle a Villota y al mismo tiempo pretender cobrarle a un tercero y/o a la Fiduciaria los costos en los que incurrió para levantar la edificación.

N. Las pretensiones de condena a título de daño emergente, de concederse, conllevarían a un enriquecimiento sin justa causa

83. En línea con las excepciones anteriores, las indemnizaciones a título de daño emergente que pretende Quinta Sur, de reconocerse en este proceso, implicarían un *enriquecimiento sin justa causa* a favor de Quinta Sur. Por un lado, la demandante recibiría una indemnización de parte de la Fiduciaria, pero al mismo tiempo tendría derecho a reclamar del propietario del Lote (conforme a lo anotado anteriormente).

84. Por supuesto, el demandante no tiene el derecho o facultad de “escoger” en este caso a quien reclama, y la eventual renuncia que haya hecho para reclamarle a Roberto Villota Western no lo habilitaría para reclamarle ese mismo perjuicio a la Fiduciaria.

O. Fiduciaria Bancolombia actuó de buena fe y de forma diligente

85. Según todo lo expuesto al contestar los hechos de la demanda, es claro que la Fiduciaria no solo adecuó su comportamiento a las prestaciones a su cargo, sino que, además, ajustó su conducta a los diversos deberes que se desprenden del principio de la Buena Fe contractual.

P. Inexistencia de relación causal entre una conducta imputable jurídicamente a la Fiduciaria y los daños que se reclaman por parte de Quinta Sur

86. En cuanto al nexo de causalidad, es necesario indicar que sólo se presenta cuando existe una relación de causa y efecto entre el hecho del agente y el daño producido, con lo cual no es suficiente la prueba de un hecho reprochable al demandado. De acuerdo con lo indicado por la Corte Suprema,

“Para poder atribuir una consecuencia a un determinado sujeto se requiere la existencia de un vínculo directo de causa a efecto entre el daño ocasionado y el comportamiento del agente. El derecho no impone al responsable del comportamiento la obligación de responder por todos los desarrollos ulteriores al acto que se le imputa, sino de aquellas consecuencias que derivan directa e inmediatamente del mismo, como ha sido dicho por la jurisprudencia en los términos citados.

En esta materia, conviene precisarlo, el mismo principio de causalidad que regula la responsabilidad penal rige también la responsabilidad civil, por lo que resulta impensable que el autor de un hecho delictuoso que crea un determinado riesgo deba responder por el resultado que se produce a raíz del surgimiento de otra cadena causa”¹⁰⁰ (énfasis agregado).

87. En excepciones anteriores destacué que Quinta Sur decidió por su cuenta y riesgo iniciar la construcción, previo análisis de riesgo realizado con el apoyo de expertos; que Quinta Sur decidió no continuar con el desarrollo del Proyecto; que Quinta Sur promovió *desventajas* que afectaron el estado de cumplimiento del Proyecto; y que la construcción del Proyecto no fue objeto de los contratos celebrados por la Fiduciaria.

88. Entonces, incluso de haberse presentado algún incumplimiento de la Fiduciaria bajo el Encargo Fiduciario, que no lo hubo, los perjuicios que reclama Quinta Sur no provienen ni se derivan de una actuación imputable a la demandada.

Q. Inexistencia de prueba sobre un daño cierto, personal, directo

¹⁰⁰ Sentencia de agosto 11 de 2004, rad. 20139.

89. En materia contractual, se ha establecido que el daño para que sea indemnizable debe ser *cierto*¹⁰¹, *directo*¹⁰² y *personal*¹⁰³. Frente a los perjuicios que Quinta Sur reclama, ninguno de esos requisitos se cumple.

90. Para el caso del daño emergente que Quinta Sur reclama, la demandante presenta una relación de “gastos” sin que presente prueba alguna respecto a que esos “gastos” realmente correspondan a “gastos”, y no a otros conceptos. Precisamente sobre este punto me remito a lo señalado al objetar el juramento estimatorio, en el sentido que Quinta Sur hace una relación de supuestos “gastos” en la cual incluye conceptos que, se evidencia de forma notoria, ni siquiera son “gastos”, como, por ejemplo, movimientos o traslados de cuentas, anticipos, entre otros.

91. Asimismo, no está acreditado que los supuestos gastos que reclama la demandante como daño emergente hayan sido efectivamente incurridos por Quinta Sur y, que, por lo tanto, el perjuicio realmente haya afectado a la demandante, y no a un tercero ajeno al proceso. Al observar el material publicitario del Proyecto, se observa que la constructora que aparece es Infuturas, accionista de Quinta Sur, con lo cual pareciere que es aquella, y no esta última, quien llevó a cabo la construcción.



Brochure Publicitario

Prueba Documental 23 de la demanda, aportada por Quinta Sur

92. Es importante anotar, en todo caso, que la Fiduciaria no tenía ningún conocimiento ni control en relación con los gastos que se incurrían para el desarrollo del Proyecto ya que ninguno de los contratos en los que la Fiduciaria hacía parte tenía por objeto el desarrollo del Proyecto.

93. En cuanto al lucro cesante y pérdida de oportunidad, tales “perjuicios” corresponden a meras expectativas de la demandante, sin ningún sustento concreto respecto al carácter *cierto* que debería revestir el daño para ser indemnizado. Y es

¹⁰¹ El daño *cierto* es el que es veraz o real, no simplemente eventual o hipotético. Ha dicho la jurisprudencia que el daño *cierto* es “*el que efectivamente se produjo, y no hay duda alguna en cuanto a su generación, esto es, que sus secuelas se puedan percibir, pues de alguna manera se exteriorizan.*” Corte Suprema de Justicia, Sentencia de casación del 18 de junio de 2019, M.P.. Luis Alfonso Rico Puerta (Rad. 05360-31-03-002-2014-00472-01).

¹⁰² Según ha dicho la Corte, el daño debe ser directo, “*es decir, aquel estructurado, por virtud del vínculo de causalidad, en el sentido de establecer que proviene de la infracción contractual.*” Corte Suprema de Justicia, Sentencia de casación del 18 de junio de 2019, M.P.. Luis Alfonso Rico Puerta (Rad. 05360-31-03-002-2014-00472-01).

¹⁰³ Solo quien ha sufrido el daño puede ser resarcido. Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 21 de enero de 2013, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez (Rad. 1101310302620020035801)

que no existe *certeza* de que el Proyecto, en efecto, fuera a ser concluido exitosamente. Incluso, nótese que la supuesta pérdida de oportunidad se refiere a una etapa comercial respecto de la cual no está probado ni siquiera que Quinta Sur realmente tuviera la intención de llevar a cabo.

R. Nulidad por causa ilícita o dolo

94. De acuerdo con la información que se presenta con la misma demanda, queda en evidencia que Quinta Sur desde antes de celebrar el Encargo Fiduciario conocía información relevante sobre el Lote, hizo un análisis riguroso con expertos al respecto, llevó a cabo actuaciones concretas. Sin embargo, nada de esto fue revelado a la Fiduciaria previo a celebrar el Encargo Fiduciario, pese a su evidente y notoria relevancia frente a la celebración del referido contrato.

95. Sobre lo anterior, es pertinente hacer referencia a los arts. 1508 y 1515 del Código Civil, los cuales establecen que:

“Artículo 1508. Los vicios de que puede adolecer el consentimiento, son error, fuerza y dolo.”

“Artículo 1515. El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera contratado. [...]”

96. Es claro en este caso que Quinta Sur actuó con dolo al ocultar información en la etapa pre contractual del Encargo Fiduciario. Adicionalmente, en el curso del proceso se verificará qué otra información relevante pudo tener Quinta Sur que también ocultó a la Fiduciaria, y si la misma fue determinante en la definición o construcción de la voluntad para contratar de parte de la Fiduciaria.

S. Excepción Genérica

97. Fiduciaria Bancolombia alega como excepción a su favor cualquier otra que encuentre probada el Despacho durante el proceso, conforme al art. 282 del Código General del Proceso, según el cual:

“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. [...]”

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, manifiesto que objeto la cuantía de los perjuicios estimada bajo juramento por la parte demandante, por las siguientes razones:

1. La relación de “gastos” que presenta Quinta Sur parece en realidad corresponder a una relación de movimientos de caja, siendo imposible identificar gastos efectivamente incurridos por Quinta Sur. Tan solo a manera de ejemplo, los siguientes no constituyen gastos:

Traslados Entre cuentas 868	\$ 200.000.000,00
Traslado Sobre giro Noviembre 2016	\$ 255.773.485,00
Traslado Fiduciaria Bancolombia / Rodriguez Maide	\$ 186.500.000,00
Traslado de Fondos Cta 1431	\$ 150.000.000,00
Traslado de Fondos Cta 1431	\$ 125.000.000,00
Traslado de Fondos Cta 868	\$ 100.000.000,00
Traslado entre cuentas 1431	\$ 74.000.000,00
Devolucion Retencion en Garantia - Construcciones	\$ 21.891.734,00
Devolucion Retegarantia / Carlos Alejandro Barrera	\$ 21.700.000,00
Devolucion Retegarantia - FAG Ingenieria de estruc	\$ 19.907.269,00
Devolucion Retencion en Garantia - Construcciones	\$ 19.495.843,00
Devolucion retegarantia Tecktonika Constructores	\$ 19.100.000,00
Devolucion Retencion de Grantia / BRC Ingenieria s	\$ 8.771.215,00
Devolucion Retegarantia - Construcciones LRP sas	\$ 8.271.480,00
Devolucion Retegarantia - FAG ingenieria sa	\$ 7.348.926,00

2. Con la información disponible es imposible determinar si los gastos relacionados corresponden o no a gastos incurridos para el desarrollo del Proyecto y su pertinencia, sin embargo, hay algunos que evidentemente no guardan relación con el Proyecto. Por mencionar solo algunos:

ANTICIPO 50% HONORARIOS ELAB DICTAMEN	\$ 13.090.000,00
Donacion Universidad de Los Andes/ Quiero estudiar	\$ 12.000.000,00
Pago Fact. 2319215 Club Campestre de Cali	\$ 7.616.000,00
Pago F.16458 Club Campestre / Patrocinio	\$ 7.140.000,00
Amoblamiento Apto personal / Lesly Jarro	\$ 5.000.000,00
Pago Fact. 2318444 Club Campestre de cali	\$ 4.760.000,00
Pago Fact. 2317174 Club Campestre de Cali	\$ 4.685.744,00
ANTICIPO ACTIVIDAD FIN DE AÑO	\$ 3.000.000,00
Pago Fact. 329 FP Catering sas / servicios meseros	\$ 2.962.457,00
Pago Fact. 2319961 Club Campestre de Cali	\$ 2.427.957,00
RADICACION DEMANDA ARBITRAL CAMARA DE COMERCIO	\$ 985.440,00
SS de Alojamientos Club Cam Cali	\$ 487.932,00
Leg Gastos Jorge Villa / Donacion /	\$ 400.000,00
F.252571 Club campestre Cali / Almuerzo	\$ 110.200,00
SS de Alojamientos Club Cam Cali	\$ 78.069,00

3. Los gastos asociados a intereses financieros se encuentran duplicados. En la página 90 y 91 Quinta Sur discrimina este tipo de gastos por un valor total de \$6.452.493.729, pero en los cuadros incluidos en las páginas 46 a 89 estos mismos no fueron excluidos. A continuación copio el primero de los cuadros, y a título de ejemplo

incluyo algunos de los pagos por intereses que logran identificarse de los cuadros incluidos en las páginas 46 a 89:

Nombre acreedor	Saldo por pagar	Valor INTERESES
INFUTURAS SAS	\$ 8.173.688.087	\$ 2.167.538.420
BRADCO SAS	\$ 7.733.914.404	\$ 1.044.440.206
BRAD S.A.S.	\$ 5.404.398.994	\$ 1.170.333.802
BOCARESERVA SAS EN LIQUIDACIÓN	\$ 4.946.835.108	\$ 760.187.848
JJVM SAS	\$ 83.288.634	\$ 8.752.945
VILLA MURRA JORGE ALFREDO	\$ 1.358.224.938	\$ 616.877.899
RINCÓN MORALES CIRO RAFAEL	\$ 1.434.083.123	\$ 220.180.894
OREJUELA DE RINCÓN BEATRIZ EUGENIA	\$ 1.434.083.123	\$ 220.180.894
URIBE DE RINCÓN FLOR ANGELICA	\$ 1.138.830.723	\$ 174.849.533
RINCÓN MORALES MELBA AZUCENA	\$ 210.894.578	\$ 32.379.543
COLPATRIA	\$ 2.321.056.581	\$ 36.771.743,82
Valor total INTERESES		\$ 6.452.493.729

Intereses Obligacion 206010022509	616.677.300,00
Intereses Obligacion 206010022509 Banco Colpatria	600.322.500,00
Intereses Credito 206010022509	596.585.100,00
INTERESES OBLIGACION	572.296.900,00
Pago Intereses Obligacion 22509	237.256.544,15
Intereses Obligaciones 20601122509	208.121.618,24
Fact. 3301 Gastos Intereses Financieros - Bradco s	207.420.539,00
PAGO INTERESES OBLIGACION 206010022509	206.140.783,49
Intereses Obligacion 206010022576	185.266.666,67
Intereses Obligacion 206010022576 Banco Colpatria	163.000.000,00
INTERESES OBLIGACION	144.937.500,00
Intereses Obligacion 2576 Banco Colpatria	136.000.000,00
Intereses Obligacion 46784756 Colpatria	68.038.500,00
INTERESES	66.804.670,00

4. Quinta Sur también pretende cobrar por concepto de *daño emergente* pagos efectuados a Roberto Villota por “*anticipos de legalización del lote*”. Destaco que, conforme al Laudo Arbitral proferido dentro del Arbitraje, el Lote fue restituido a Roberto Villota W., con lo cual los pagos efectuados por el Lote tendrían que ser restituidos a Quinta Sur y/o en su defecto cobrados Roberto Villota, no a la Fiduciaria.

Fecha	Nombre de quien recibe	Valor
18/12/2014	VILLOTA WESTERN ROBERTO	2.000.000.000
18/12/2014	VILLOTA WESTERN ROBERTO	2.000.000.000
30/01/2015	VILLOTA WESTERN ROBERTO	1.400.000.000
30/01/2015	VILLOTA WESTERN ROBERTO	3.100.000.000
30/01/2016	VILLOTA WESTERN ROBERTO	614.786.712
28/02/2016	VILLOTA WESTERN ROBERTO	500.000.000
28/02/2016	VILLOTA WESTERN ROBERTO	500.000.000
TOTAL		\$ 10.114.786.712

5. Algunos conceptos relacionados como “gasto”, según su descripción parecen corresponder a ingresos. El más representativo corresponde a:

PRESTAMO PAGO LICENCIA DE CONSTRUCCION	\$ 2.791.355.000,00
--	---------------------

6. Se incluyen como “gasto” una gran cantidad de pagos a título de anticipo, sin que haya evidencia de que el respectivo crédito o cuenta por pagar se haya causado, o si, por el contrario, hubo lugar a algún reintegro a Quinta Sur en razón a servicios y/o bienes que no hayan sido prestados o suministrados como consecuencia de la suspensión de las obras:

PRESTAMO PAGO LICENCIA DE CONSTRUCCION	\$ 2.791.355.000,00
Anticipo para ventaneria - ALUMINUN Y GLASS SYSTEM	445.000.000,00
Anticipo Gastos Administrativos / SFFB SAS	286.500.000,00
Carlos Barrera / Anticipo Transporte arboreos	130.200.000,00
ANTICIPO CONCRETO/CEMEX COLOMBIA SA	100.000.000,00
Anticipo realizado a SFFB	61.200.000,00
Anticipo realizado a SFFB	40.800.000,00
Pago f. 975 / anticipos JM Inmobiliaria	26.862.069,00
Anticipo 60% del acuerdo 62/Carlos Barrera	22.500.000,00
Anticipo / Pago F.132594617 Cementos Argos sas /	21.666.780,00
Anticipo realizado a SFFB	18.000.000,00
Anticipos / Moises Rocha Garcia	13.314.190,00
ANTICIPO 50% HONORARIOS ELAB DICTAMEN	13.090.000,00
4° Anticipo sumn e inst sala de ventas / Tektonika	13.000.000,00
ANTICIPO 50 % HON AVALUO	13.000.000,00

7. Sin limitar lo anterior, con la información disponible resulta imposible identificar si los gastos corresponden a gastos efectivamente incurridos por Quinta Sur o por un tercero ajeno a este proceso.

8. Los gastos relacionados con la adquisición de bienes y equipos que debieron ingresar al patrimonio de Quinta Sur, y que deben estar en su poder por no haberse instalado u utilizado en la construcción no constituyen perjuicio. A título de ejemplo:

9. La gran mayoría de gastos corresponden al pago de bienes para la construcción del edificio adherido al Lote (aumentando el valor de este), por lo cual, igualmente, no constituyen un daño.

10. Quinta Sur pretende que la Fiduciaria asuma la totalidad de gastos incurridos en el desarrollo del Proyecto, y adicionalmente la utilidad esperada con el desarrollo del mismo (lucro cesante y pérdida de oportunidad). En otras palabras, Quinta Sur pretende obtener la utilidad del Proyecto sin tener que invertir un solo peso, y sin ningún tipo de riesgo.

11. Hay inconsistencias entre el presupuesto que se emplea para estimar el lucro cesante y los gastos efectivamente incurridos, lo cual pone en evidencia la falta de certeza del perjuicio que se reclama a título de *lucro cesante*.

Sin limitar lo anterior, anticipo que en el acápite de prueba se anuncia un dictamen pericial con el objeto de probar la inexistencia de perjuicios en cabeza de Quinta Sur, así como cuestionar la cuantía que se reclama a título de daño emergente, lucro cesante y pérdida de oportunidad. Teniendo en cuenta lo anterior, con base en el referido dictamen se ampliarán y/o precisarán los argumentos con base en los cuales se objeta el juramento estimatorio efectuado por la demandante.

VI. PRUEBAS

Solicito se decreten y tengan como pruebas las siguientes:

A. PRUEBAS DOCUMENTALES

Solicito se tengan como pruebas los siguientes documentos que adjunto como anexos al presente escrito:

1. Contrato de Comodato de fecha 3 de junio de 2014, celebrado entre el Fideicomiso P.A. Quinta Sur y Quinta Sur.
2. Transcripción (propia) de la declaración rendida en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje por Maria Juliana Navas.
3. Transcripción (propia) de la declaración rendida en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje por Luis Orlando Salazar.
4. Transcripción (propia) de la declaración rendida en audiencia del 17 de junio de 2020 en el Arbitraje por Jorge Villa Murra, en su calidad de representante Legal de Quinta Sur.
5. Transcripción (propia) de la declaración rendida en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje por Jorge Villa Murra, en su calidad de representante Legal de Quinta Sur.
6. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 17 de junio de 2020 en el Arbitraje.
7. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 1).
8. Audio de las declaraciones rendidas en audiencia del 18 de junio de 2020 en el Arbitraje (Parte 2).
9. Autorizaciones Quinta Sur relacionadas con retiro de *optantes*.
10. Solicitud de conciliación presentada por Roberto Villota W. de fecha 20 de mayo de 2019.
11. Constancia de no acuerdo entre Roberto Villota W. y Fiduciaria Bancolombia del 20 de junio de 2019.

12. Comunicación del 16 de abril de 2019 de la Fiduciaria, mediante la cual adjunta un borrador de minuta para la restitución del Lote.
13. Contestación presentada por Quinta Sur en el Arbitraje.
14. Contestación presentada por Roberto Villota W. en el Arbitraje.
15. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-951025.

B. INTERROGATORIOS DE PARTE

Solicito se decrete la práctica del interrogatorio de parte del representante legal del Quinta Sur, doctor Jorge Villa Murra, o de quien haga sus veces, para que absuelva el cuestionario que verbalmente le formularé en la audiencia señalada para el efecto, o que en sobre cerrado allegaré en la oportunidad procesal correspondiente.

C. TESTIMONIOS

Solicito se decrete y practique el testimonio de las personas que Quinta Sur relaciona en su demanda bajo los capítulos de pruebas “C. Testimoniales” y “D. Testigos Técnicos”, y, asimismo, de las siguientes personas, todas mayores de edad:

1. **Roberto Villota Western**, para que declare sobre los antecedentes del Lote y del Encargo Fiduciario; las alertas sobre el Lote; la restitución del Lote ordenada en el Arbitraje; las construcciones realizadas por Quinta Sur en el Lote; los acuerdos celebrados con Quinta Sur; la solicitud de conciliación presentada en contra de Fiduciaria Bancolombia y los reclamos—prácticamente equivalentes a los de Quinta Sur—formulados en contra de la Fiduciaria; sobre las preventas y posteriores *desventas* del Proyecto, y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico admin@amgestiones.co¹⁰⁴.
2. **Roberto Villota Escobar**, para que declare sobre los antecedentes del Lote y del Encargo Fiduciario; las alertas sobre el Lote; las construcciones realizadas por Quinta Sur en el Lote; los acuerdos celebrados con Quinta Sur; y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico soc.santahelena@yahoo.es¹⁰⁵.
3. **Rafael Rincón**, para que declare sobre los antecedentes del Lote y del Encargo Fiduciario; los estudios e investigaciones realizados en relación con el Lote antes de celebrar el Encargo Fiduciario; las construcciones realizadas por Quinta Sur en el Lote; los acuerdos celebrados por Quinta Sur y los señores Villota Western y Villota Escobar en relación con el Lote y las construcciones realizadas sobre el

¹⁰⁴ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹⁰⁵ Correo identificado en el acápite de testigos de la demanda.

mismo; la solicitud de conciliación presentada en contra de Fiduciaria Bancolombia por parte de Roberto Villota Western; las preventas y posteriores *desventajas* del Proyecto; los préstamos adquiridos por Quinta Sur; las reuniones celebradas entre Quinta Sur y Fiduciaria Bancolombia; la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto; y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico rafa.rin@gmail.com¹⁰⁶.

4. **Daniel Rincón**, para que declare sobre los antecedentes del Lote y del Encargo Fiduciario; los estudios e investigaciones realizados en relación con el Lote antes de celebrar el Encargo Fiduciario; las construcciones realizadas por Quinta Sur en el Lote; los acuerdos celebrados por Quinta Sur y los señores Villota Western y Villota Escobar en relación con el Lote y las construcciones realizadas sobre el mismo; la solicitud de conciliación presentada en contra de Fiduciaria Bancolombia por parte de Roberto Villota Western; las preventas y posteriores *desventajas* del Proyecto; los préstamos adquiridos por Quinta Sur; las reuniones celebradas entre Quinta Sur y Fiduciaria Bancolombia; la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto; y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico danirincon@gmail.com¹⁰⁷.
5. **Jairo Antonio Rincón Morales**, para que declare sobre los antecedentes del Lote y del Encargo Fiduciario; los estudios e investigaciones realizados en relación con el Lote antes de celebrar el Encargo Fiduciario; las construcciones realizadas por Quinta Sur en el Lote; los acuerdos celebrados por Quinta Sur y los señores Villota Western y Villota Escobar en relación con el Lote y las construcciones realizadas sobre el mismo; la solicitud de conciliación presentada en contra de Fiduciaria Bancolombia por parte de Roberto Villota Western; las preventas y posteriores *desventajas* del Proyecto; los préstamos adquiridos por Quinta Sur; las reuniones celebradas entre Quinta Sur y Fiduciaria Bancolombia; la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto; y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico jairo.rincon@infuturas.com¹⁰⁸.
6. **Luis Orlando Salazar**, para que declare sobre las reuniones celebradas entre Fiduciaria Bancolombia y Quinta Sur; la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto; las *desventajas* del Proyecto; y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico LUSALAZA@Bancolombia.com.co.
7. **Maria Juliana Navas**, para que declare sobre las reuniones celebradas entre Fiduciaria Bancolombia y Quinta Sur; la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto; las *desventajas* del Proyecto; y, en general, sobre los hechos sobre

¹⁰⁶ Correo identificado en la prueba documental 9 de la demanda.

¹⁰⁷ Correo identificado en el acápite de testigos de la demanda.

¹⁰⁸ Correo extraído de los correos electrónicos aportados por Quinta Sur como anexos a su demanda.

los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico: juliana.navas@nubank.com.br¹⁰⁹.

8. **Mauricio Reyes Henao**, *optante* Apto. 505, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico mreyeshenao@generacapital.com.co.¹¹⁰
9. **Rodrigo Matiz Mejía**, *optante* Apto. 202, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico rodrigomatiz@gmail.com.¹¹¹
10. **Felipe Villa Murra**, *optante* Apto. 203, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico fvilla@google.com.¹¹²
11. **Juan Pablo Ospina Rodríguez**, *optante* Apto. 204, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico jpospinar@gmail.com.¹¹³
12. **Wilson Guillermo Velandia Torres**, *optante* Apto. 206, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico wilson.velandia@infuturas.com.¹¹⁴
13. **Gabriel Alvarez Posada**, *optante* Apto. 1004, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico galposo@gmail.com.¹¹⁵
14. **Adolfo León Duque Medina**, de Ingeniería Isan S.A., *optante* Apto. 501, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto

¹⁰⁹ Correo suministrado directamente por la testigo.

¹¹⁰ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹¹ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹² El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹³ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹⁴ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹⁵ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico info@isansa.com.co¹¹⁶.

15. **Luis Fernando Tobón Restrepo**, *optante* Apto. 603, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico gerencia@toboningenieria.com.co¹¹⁷
16. **Guillermo León Tejada Cruz**, *optante* Apto. 703, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico GUILLERMOLTEJADA@GMAIL.COM.
17. **Luis Fernando Rincón Renza**, *optante* Apto. 1103, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación y desvinculación del Proyecto y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico LUISRINCON@HOTMAIL.COM.
18. **Liliana Estrada de Londoño**, quien fungió como representante de Londes S.A.S., *optante* Apto. 401, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico Liliana_estrada@eficacia.com.co¹¹⁸.
19. **Beatriz Eugenia Orejuela de Rincón**, *optante* Apto. 403, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico rbetty.o@gmail.com¹¹⁹.
20. **Rafael Humberto Trujillo Londoño**, *optante* Apto. 405, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico rafaeltrujillo@gmail.com¹²⁰.
21. **Francisco Antonio Escandón Guarnizo**, *optante* Apto. 503, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida

¹¹⁶ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹⁷ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹⁸ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹¹⁹ Correo al cual Fiduciaria Bancolombia remitió la comunicación de mayo de 2018 informando el no cumplimiento de las condiciones del Proyecto dentro del plazo del Encargo Fiduciario.

¹²⁰ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico gerencia@fem-ingenieria.com.co¹²¹.

22. **María Eugenia Gómez García**, *optante* Apto. 602, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico eugenagomez.66@hotmail.com¹²².

23. **Gloria Nancy Gómez García**, *optante* Apto. 605, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico nancygomez.123@hotmail.com¹²³.

24. **Martha Betancour de Arroyave**, *optante* Apto. 606, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico mbarroyave@hotmail.com¹²⁴.

25. **Paulo José Llinás Hernández**, *optante* Apto. 701, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico paulollinas@gmail.com¹²⁵.

26. **Luis Miguel García Peláez**, quien fungió como representante legal de Aluminium & Glass Systems AGS S.A.S., *optante* Apto. 704, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico lmgarcia@agsystems.co¹²⁶.

27. **Richard Gonzalo Giraldo**, quien fungió como representante de Promotora Giraldo Gonzales y Cia SCA, *optante* Apto. 706, para que declare sobre los hechos

¹²¹ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹²² El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹²³ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹²⁴ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹²⁵ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹²⁶ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico impuestos@quest.com.co¹²⁷.

28. **Ricaurte Araujo Sepúlveda**, *optante* Apto. 801, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico raraujo@imegol.com¹²⁸.

29. **Luis Carlos Robayo Ferro**, *optante* Apto. 802, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico Robayo.alberto@gmail.com¹²⁹.

30. **Juan Carlos Llanos Valderrama**, *optante* Apto. 803, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico llanosjc@gmail.com¹³⁰.

31. **Catalina Gómez Garzón**, *optante* Apto. 806, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico catalina.gomez@hotmail.com¹³¹.

32. **Livia Serra Riascos**, *optante* Apto. 901, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico liserri@hotmail.com¹³².

33. **Maidellene Rodríguez Cano**, *optante* Apto. 902, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan

¹²⁷ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹²⁸ Correo al cual Fiduciaria Bancolombia remitió la comunicación de mayo de 2018 informando el no cumplimiento de las condiciones del Proyecto dentro del plazo del Encargo Fiduciario.

¹²⁹ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹³⁰ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹³¹ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹³² El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

las excepciones de esta contestación. Correo electrónico maidellene@gmail.com¹³³.

34. **Fabio Abad Gómez García**, *optante* Apto. 904, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico fgomez@almacenes89.com¹³⁴.

35. **Efraín Armando Espinosa Larrarte**, quien fungió como representante de Inversiones Espinosa Builes y Cía. S.C.A., *optante* Apto. 906, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico auxiliar@distrial.com¹³⁵.

36. **Luis Germán Meneses Villegas**, *optante* Apto. 1002, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico lgmeneses@hotmail.com¹³⁶.

37. **Rubén Darío Rojas Díaz**, quien fungió como representante de Grupo Avícola y Ganadero SAFRAJJ S.A.S., *optante* Apto. 1005, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico gruposafrajj@gmail.com.

38. **María Eugenia Álzate**, *optante* Apto. 1006, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico eugeniaalzate@constructoracrp.com.co¹³⁷.

39. **Elias Vieda Silva**, *optante* Apto. 1103, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote

¹³³ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹³⁴ Correo al cual Fiduciaria Bancolombia remitió la comunicación de mayo de 2018 informando el no cumplimiento de las condiciones del Proyecto dentro del plazo del Encargo Fiduciario.

¹³⁵ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹³⁶ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹³⁷ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico evieda@hotmail.com¹³⁸.

40. **Juan Francisco Rocha Granados**, *optante* Apto. 1104, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico jrocha@franciscorocha.com¹³⁹.
41. **Fernando Morales Orjuela**, quien fungió como representante de Yubarta S.A.S., *optante* Apto. 1105, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico info@yubarta.com¹⁴⁰.
42. **Mario Hernán Forero Ramirez**, quien fungió como representante de Acciona S.A.S., *optante* Apto. 1106, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico accionasas@gmail.com¹⁴¹.
43. **Jennifer Mick Muñoz**, *optante* Apto. PH3, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico Jennifer.mick@gmail.com¹⁴².
44. **Bernard Henry Crossley Finnis**, *optante* Apto. PH5, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las excepciones de esta contestación. Correo electrónico bcrossleyf@hotmail.com.
45. **Catalina Uribe Holguín**, *optante* Apto. PH6, para que declare sobre los hechos relativos a la vinculación del Proyecto, la información recibida de Quinta Sur sobre el Lote y, en general, sobre los hechos sobre los cuales se fundamentan las

¹³⁸ Correo al cual Fiduciaria Bancolombia remitió la comunicación de mayo de 2018 informando el no cumplimiento de las condiciones del Proyecto dentro del plazo del Encargo Fiduciario.

¹³⁹ Correo al cual Fiduciaria Bancolombia remitió la comunicación de mayo de 2018 informando el no cumplimiento de las condiciones del Proyecto dentro del plazo del Encargo Fiduciario.

¹⁴⁰ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹⁴¹ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

¹⁴² El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

excepciones de esta contestación. Correo electrónico catalinauribeh@gmail.com¹⁴³.

D. PRUEBAS TRASLADADAS

Respetuosamente solicitó se oficie al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá con el fin de que remita copia de las siguientes pruebas practicadas válidamente en el curso del arbitraje iniciado por Fiduciaria Bancolombia S.A. c. Quinta Sur S.A.S. en Liquidación y Roberto Villota W. (Exp. 116918):

1. Audios de las declaraciones testimoniales rendidas por Luis Orlando Salazar y Maria Juliana Navas, en audiencia celebrada el día 18 de junio de 2020.
2. Audios de las declaraciones rendidas por Jorge Villa Murra, representante legal de Quinta Sur, en audiencias celebrada los días 17 y 18 de junio de 2020.

Las anteriores pruebas son pertinentes para el presente proceso, pues se refieren a hechos relacionados con las reuniones sostenidas por Quinta Sur, Roberto Villota y la Fiduciaria en el primer semestre del año 2018, la decisión de Quinta Sur de no continuar con el Proyecto, y, en general, sobre los hechos en los que se fundamentan las excepciones y defensas que se plantean en este escrito.

Manifiesto que las pruebas trasladadas que se solicitan fueron practicadas en audiencia en el referido arbitraje, con intervención de la parte Demandante, por lo cual, en los términos previstos en el art. 174 del CGP, tales pruebas “*serán apreciadas sin más formalidades...*”

E. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Solicito respetuosamente al Despacho se decrete la Exhibición de Documentos respecto a las personas y documentos que se señalan a continuación:

E.1. EN PODER DE LA DEMANDANTE

1. Bitácora de obra del Proyecto Prati.

Con dicho documento se pretende probar las fechas relevantes de la obra, avances, y la inexistencia de los daños que se reclaman.

2. Presupuesto financiero radicado ante la Secretaría de Vivienda de la Alcaldía de Santiago de Cali, en el que se detalla la información de los costos y la determinación de los recursos que se invertirán en el proyecto, y resumen del presupuesto de obra, elaborado y certificado por el contador público Álvaro Javier Abril Duarte.

¹⁴³ El correo electrónico ha sido extraído de los *documentos de adhesión optante* aportados como anexos al dictamen pericial de preventas aportado por Quinta Sur.

Con dicho documento se pretende probar la inexistencia de los perjuicios que se reclaman y su indebida estimación.

3. Copia de la comunicación presentada ante la Secretaría de Vivienda de la Alcaldía de Santiago de Cali relativa a la Radicación de Documentos No. 4147.050.002-18 del 28 de febrero de 2018 (Registro DAPM-022-14) para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Con dicho documento se pretende probar el inicio de actividades de construcción y los alcances de la solicitud presentada ante la entidad.

4. Reportes del desarrollo y avance de la construcción del Proyecto Prati, preparados internamente y por parte de la interventoría del Proyecto;

Con estos documentos se pretenden probar los avances de obra, así como la inexistencia de los perjuicios que Quinta Sur reclama.

5. Acuerdos o compromisos de compraventa celebrados por parte de Quinta Sur con terceros en relación con las preventas y/o la compra de las futuras unidades del Proyecto.

Con estos documentos se pretende verificar los cambios en el estado de cumplimiento de las condiciones comerciales del proyecto, y la relación de Quinta Sur con los optantes.

6. Requerimientos presentados por Quinta Sur con posterioridad al 7 de marzo de 2018, en relación con la liberación de recursos aportados por los *optantes* del Proyecto.

Con estos documentos se pretende probar que Quinta Sur desistió de la solicitud de desembolso de recursos de las preventas.

7. Solicitudes presentadas por los *optantes* del Proyecto a Quinta Sur, solicitando la desvinculación del Proyecto y/o el desistimiento del documento de adhesión.

Con estos documentos se pretende verificar los cambios en el estado de cumplimiento de las condiciones comerciales del proyecto, y la relación de Quinta Sur con los optantes.

8. Documentos que soporten (i) los gastos y costos que Quinta Sur relaciona en la demanda por concepto del *daño emergente* que reclama, (ii) la correspondencia de tales costos y gastos con el Proyecto Prati, así como su efectiva ejecución, y (iii) los pagos efectuados por estos mismos conceptos; incluyendo, pero no limitados a:

- a. Contratos y órdenes de compra con los proveedores y/o contratistas de Quinta Sur;
- b. Facturas y Cuentas de cobro;

- c. Comprobantes de pago;
- d. Actas de recibo de bienes y/o servicios;
- e. Liquidaciones suscritas con proveedores y/o contratistas de Quinta Sur;
- f. Contratos laborales, certificados de pago de nómina y planillas de liquidación de aportes;
- g. Contrato de crédito o documentos en el cual consten los términos y condiciones de los préstamos otorgados por el Banco Colpatria, Infuturas S.A.S., Bradco S.A.S., Brad S.A.S., Bocareserva S.A.S. en Liquidación, JJVM S.A.S., Jorge Villa, Ciro Rafael Rincón, Beatriz E. Orejuela de Rincón, Flor Angelica Uribe de Rincón, Melba A. Rincón Morales y cualquier otra persona natural y/o jurídica que haya otorgado préstamos a Quinta Sur para el desarrollo del Proyecto y/o la compra del Lote;
- h. Extractos bancarios y reporte de costos bancarios;
- i. Estados financieros;
- j. Formularios de declaración de impuestos;

Con estos documentos se pretende probar la inexistencia de los perjuicios que reclama Quinta Sur, que los perjuicios no son ciertos, personales ni directos, y que Quinta Sur no incurrió en los gastos que relaciona en su demanda.

9. Transacciones, conciliaciones y cualquier tipo de contratos o acuerdos celebrados por Quinta Sur con Roberto Villota y/o cualquier tercero en relación con el Lote objeto de este proceso, y las obras, construcciones y/o mejoras ejecutadas sobre el mismo.

Con estos documentos se pretende probar los eventuales acuerdos que haya celebrado Quinta Sur y la renuncia a reclamar a terceros los perjuicios que pretende reclamar de la Fiduciaria.

10. Todos los acuerdos celebrados por Quinta Sur con Roberto Villota Western, Roberto Villota Escobar y/o cualquier persona que hubiera sido titular del derecho de dominio sobre el Lote, en relación con la propiedad del mismo, el desarrollo de algún proyecto inmobiliario y/o las obras, construcciones y/o mejoras ejecutadas sobre el mismo.

Con estos documentos se pretende probar los eventuales acuerdos que haya celebrado Quinta Sur y la renuncia a reclamar a terceros los perjuicios que pretende reclamar de la Fiduciaria.

11. La totalidad de documentos relacionados en el cuadro de “*Documentos suministrados por carpetas*” incluido en la página 7 a 13 del dictamen Análisis

información comercial del proyecto PRATI rendido por Borrero Ochoa y Asociados, el cual fue aportado por Quinta Sur como anexo a la demanda.

Con estos documentos se pretender ejercer en debida forma el derecho de contradicción del dictamen aportado por Quinta Sur.

12. Comunicación emitida por el Banco Colpatria del 28 de noviembre de 2017, suscrita por Giuliana Cumbe Florez, en la cual se certifica el crédito aprobado y desembolsado a Quinta Sur por \$25.000.000.000.

Con este documento se pretende probar las condiciones del crédito obtenido por Quinta Sur para el desarrollo del Proyecto.

13. Documentación relacionada con el Proyecto Prati aportada al Banco Colpatria para el trámite y aprobación del crédito otorgado por \$25.000.000.000.

Con este documento se pretende probar la información que fue suministrada por Quinta Sur al Banco Colpatria para obtener el crédito.

E.2. EN PODER DE ROBERTO VILLOTA WESTERN

1. Transacciones, conciliaciones y cualquier tipo de contratos o acuerdos celebrados por Roberto Villota W. (directamente, o por intermedio de alguna sociedad en la que tenga participación) con Quinta Sur y/o cualquier tercero en relación con el Lote objeto de este proceso, y las obras, construcciones y/o mejoras ejecutadas sobre el mismo.

Con estos documentos se pretende probar los eventuales acuerdos que haya celebrado Quinta Sur (directamente o por interpuesta persona) y la renuncia a reclamar a terceros los perjuicios que pretende reclamar de la Fiduciaria.

2. Todos los acuerdos celebrados por Roberto Villota Western con Quinta Sur (directamente, o por intermedio de alguna sociedad en la que tenga participación) y/o cualquiera de sus accionistas, en relación con la propiedad del mismo, el desarrollo de algún proyecto inmobiliario y/o las obras, construcciones y/o mejoras ejecutadas sobre el mismo.

Con estos documentos se pretende probar los eventuales acuerdos que haya celebrado Quinta Sur (directamente o por interpuesta persona) y la renuncia a reclamar a terceros los perjuicios que pretende reclamar de la Fiduciaria.

E.3. EN PODER DE ROBERTO VILLOTA ESCOBAR

1. Transacciones, conciliaciones y cualquier tipo de contratos o acuerdos celebrados por Roberto Villota E. (directamente, o por intermedio de alguna sociedad en la que tenga participación) con Quinta Sur y/o cualquier tercero en relación con el Lote objeto de este proceso, y las obras, construcciones y/o mejoras ejecutadas sobre el mismo.

Con estos documentos se pretende probar los eventuales acuerdos que haya celebrado Quinta Sur (directamente o por interpuesta persona) y la renuncia a reclamar a terceros los perjuicios que pretende reclamar de la Fiduciaria.

2. Todos los acuerdos celebrados por Roberto Villota Escobar (directamente, o por intermedio de alguna sociedad en la que tenga participación) con Quinta Sur y/o cualquiera de sus accionistas, en relación con la propiedad del mismo, el desarrollo de algún proyecto inmobiliario y/o las obras, construcciones y/o mejoras ejecutadas sobre el mismo.

Con estos documentos se pretende probar los eventuales acuerdos que haya celebrado Quinta Sur (directamente o por interpuesta persona) y la renuncia a reclamar a terceros los perjuicios que pretende reclamar de la Fiduciaria.

E.4. EN PODER DE ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.

1. Estudios de títulos sobre el Lote objeto de este proceso, denominado “Lote Cataya”, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-39366, que le hayan sido aportados o que haya encargado en su calidad de administradora y vocera del Fideicomiso FA-2186 Santa Helena.

Con estos documentos se pretende probar los supuestos análisis y verificaciones a los que hace referencia Quinta Sur en su demanda.

F. PERICIAL

Anuncio que aportaré uno o varios dictámenes periciales de tipo contable, financiero y/o técnico relativos a la existencia (o inexistencia) de los perjuicios reclamados por Quinta Sur.

Para tales efectos, se requiere de la información relacionada en el capítulo de exhibición de documentos en poder de Quinta Sur, por lo cual respetuosamente solicito al Despacho se me conceda un término no inferior a 30 días contados a partir de que Quinta Sur entregue la totalidad de documentos cuya exhibición se requiere.

G. COMPARECECIA PERITOS DE QUINTA SUR

Con fundamento en el art. 228 del CGP, y para efectos de su contradicción, solicito la comparecencia de los peritos que elaboraron los dictámenes aportados por Quinta Sur, y que relaciono a continuación:

1. Análisis información comercial del proyecto PRATI rendido por Borrero Ochoa y Asociados.
2. Peritaje de Parte No. 1000/12022023 realizado por Maribel Montes Zuluaga

VII. NOTIFICACIONES

El suscrito, en calidad de apoderado de la Fiduciaria, recibe notificaciones en la Carrera 7 No. 71-52 Torre A Oficina 706, teléfono 601 3257300 de Bogotá D.C., o en la secretaría de su Despacho, y en los correos electrónicos daniel.posse@phrlegal.com y juan.fiallo@phrlegal.com.

Para los efectos previstos en los incisos 3 y 4 del art. 122 del CGP, en concordancia con el art. 3 del Decreto 806 de 2020, dichas direcciones electrónicas deberán tenerse como aquellas inscritas para la remisión por correo electrónico de los memoriales o demás documentos de la parte que represento.

En ese sentido, los memoriales suscritos por este apoderado y demás documentos remitidos por correo electrónico para ser incorporados al expediente serán enviados desde cualquiera de las direcciones antes anotadas.

VIII. ANEXOS

Incluyo como anexos al presente escrito de contestación, los siguientes:

1. Poder otorgado al suscrito.
2. Certificado de representación expedido por la Superintendencia Financiera.
3. Copia de la cédula de ciudadanía y tarjeta profesional del suscrito.
4. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

Solicito respetuosamente al Despacho descargar los anexos a través del enlace [Anexos Contestación](#), e incorporarlos al expediente.

Con todo el respeto,



DANIEL POSSE V.

daniel.posse@phrlegal.com

C. C. No. 79.155.991 de Usaquén

T. P. No. 42.259 del C. S. de la J.

Juan David Fiallo

De: Notificaciones Judiciales Bancolombia <notificacijudicial@bancolombia.com.co>
Enviado el: martes, 1 de marzo de 2022 9:00 a. m.
Para: Daniel Posse; Juan David Fiallo; Maria De Jesus Perez Caez
Asunto: Exp. 76001310301120220003900 Proceso Quinta Sur c. Fiduciaria Bancolombia | Poder Demandado
Datos adjuntos: 20220228 Fiduciaria Poder (2022-39)(9117917.1).pdf; certificado marzo.pdf

Doctores

DANIEL POSSE VELASQUEZ daniel.posse@phrlegal.com

JUAN DAVID FIALLO SANTAMARIA juan.fiallo@phrlegal.com

REF: Proceso de Responsabilidad Civil Contractual de Quinta Sur S.A.S en Liquidación contra Fiduciaria Bancolombia
RAD: 2022-00039

Nos permitimos remitir poder especial conferido por Fiduciaria Bancolombia a ustedes con el fin de que ejerzan la defensa judicial del proceso de la referencia, conforme al poder adjunto al cual anexamos certificado de existencia y representación de Fiduciaria Bancolombia, Lo anterior de acuerdo al artículo 5 del decreto legislativo 806 del 2020.

Cordialmente,



Sección Servicios a Entidades Legales
Vicepresidencia Servicios Administrativos y Seguridad
(604)4046308
Medellín – Colombia

Bogotá, D.C., febrero 28 de 2022

Sres.

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Despacho

REF.: Proceso de Responsabilidad Civil Contractual de Quinta Sur S.A.S. en Liquidación contra Fiduciaria Bancolombia S.A.

RAD.: 2022-00039

MARÍA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 55.301.960 de Barranquilla, en mi calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. No. 800.150.280-0, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente, a los doctores **DANIEL POSSE VELÁSQUEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.155.991 de Usaquén, abogado inscrito portador de la tarjeta profesional 42.259 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico daniel.posse@phrlegal.com; y a **JUAN DAVID FIALLO SANTAMARIA**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 1.098.627.835 de Bucaramanga, abogado inscrito portador de la tarjeta profesional 189.400 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico juan.fiallo@phrlegal.com, para que conjunta o separadamente representen los intereses de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, dentro del proceso de la referencia y actúen como su apoderado dentro del mismo.

Los apoderados quedan facultados para notificarse del auto admisorio de la demanda y recibir los traslados correspondientes, así como para contestar la demanda, proponer excepciones, interponer recursos, ordinarios y extraordinarios, nulidades e incidentes en general, formular tachas, pedir pruebas, intervenir en su práctica, conciliar, transigir, desistir, recibir, sustituir y en general las previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso, necesarias y conducentes para lograr el cumplimiento del presente mandato y para defender los intereses de la entidad demandada

Cordialmente,

Maria Perez Caez

MARÍA DE JESÚS PÉREZ CÁEZ

CC. No. 55.301.960 de Barranquilla

Correo: notificacjudicial@bancolombia.com.co

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1148063154851214

Generado el 01 de marzo de 2022 a las 08:51:07

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA"

NIT: 800150280-0

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad de carácter comercial, por acciones, de la especie de las anónimas, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 1 del 02 de enero de 1992 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCOLOMBIA S.A.

Escritura Pública No 2095 del 30 de diciembre de 1998 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión mediante el cual, FIDUCOLOMBIA S.A. absorbe a la FIDUCIARIA SURAMERICANA Y BIC S.A. Sigla: "SUFIBIC S.A.", quedando esta última disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 00998 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCOLOMBIA S.A., que podrá girar bajo la sigla "FIDUCOLOMBIA S.A."

Resolución S.B. No 0937 del 27 de junio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de Fiducolombia S.A. con la Fiduciaria Corfinsura S.A., siendo la absorbente Fiducolombia S.A. protocolizada mediante Escritura Pública 2590 del 1 de agosto de 2005 Notaria 28 de Bogotá D.C.

Escritura Pública No 4840 del 09 de noviembre de 2006 de la Notaría 28 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA que podrá girar bajo la sigla "Fiduciaria Bancolombia" El domicilio social principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

Escritura Pública No 848 del 11 de abril de 2014 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , modifica el domicilio principal de la sociedad de Bogotá D.C. a la ciudad de Medellín Antioquia

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 105 del 15 de enero de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACION LEGAL PRINCIPAL: El Gobierno y la administración directa de la Sociedad estarán a cargo de un funcionario denominado Representante Legal Principal, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Reemplazo del Representante Legal Principal: Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Representante Legal Principal será ejercido por el Representante Legal Suplente que indique la propia Junta o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Representante Legal Principal; mientras se hace el nombramiento, la Representación Legal Principal será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Todos los empleados de la Sociedad y los dependientes de éste, estarán sometidos al Representante Legal Principal en el desempeño de sus labores.

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



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1148063154851214

Generado el 01 de marzo de 2022 a las 08:51:07

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

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL: Son funciones del Representante Legal Principal, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la Sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Disponer el establecimiento, traslado o la clausura, previos los requisitos legales, de sucursales, agencias o dependencias dentro o fuera del domicilio social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renunciaciones a los empleados de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de la Sociedad, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la Sociedad. 7. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con la Sociedad, y los demás aspectos relativos a la operación de la Sociedad que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 9. Representar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ante las Compañías, Corporaciones o comunidades en que éste tenga interés. 10. Visitar las dependencias de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA cuando lo estime conveniente. 11. Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 12. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. 13. Presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 14. Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. **REPRESENTANTES LEGALES:** La representación legal de la Sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Representante Legal Principal y a los suplentes del mismo designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la sociedad, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la misma. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contencioso administrativas en que la Sociedad tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social de la Sociedad. En caso de falta absoluta o temporal del Representante Legal Principal y sus suplentes, tendrán la representación legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Director o sus suplentes de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA tendrán la representación legal en todos los asuntos de carácter legal que deba atender la Sociedad y especialmente aquellos que se surtan ante autoridades administrativas, judiciales, extrajudiciales y de control. Los representantes legales judiciales y extrajudiciales serán designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. (Escritura Pública 848 del 11 de abril de 2014 Notaria 23 de Bogotá)

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

NOMBRE

Julian Mora Gomez
Fecha de inicio del cargo: 12/05/2016

IDENTIFICACIÓN

CC - 71762472

CARGO

Representante Legal Principal
(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1148063154851214

Generado el 01 de marzo de 2022 a las 08:51:07

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
		Comercio, con información radicada con el número 2022000986-000 del día 4 de enero de 2020, que con documento del 25 de noviembre 2021 renunció al cargo de Representante Legal Principal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 389 del 25 de noviembre de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
María De Jesús Pérez Cáez Fecha de inicio del cargo: 30/09/2019	CC - 55301960	Representante Legal Judicial
Santiago Antonio Uribe Lopez Fecha de inicio del cargo: 07/09/2012	CC - 71578863	Suplente del Representante Legal Principal
Luis Orlando Salazar Restrepo Fecha de inicio del cargo: 18/07/2013	CC - 79593897	Suplente del Representante Legal Principal
Albert Diosely Russy Coy Fecha de inicio del cargo: 13/05/2021	CC - 80235175	Suplente del Representante Legal Principal
Esteban Botero Álvarez Fecha de inicio del cargo: 18/07/2019	CC - 79786763	Suplente del Representante Legal Principal
Daniel Molina Londoño Fecha de inicio del cargo: 01/08/2019	CC - 71786067	Suplente del Representante Legal Principal
Andrea Velásquez Gallego Fecha de inicio del cargo: 29/04/2021	CC - 43759415	Suplente del Representante Legal Principal
Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo Fecha de inicio del cargo: 27/04/2012	CC - 98541186	Suplente del Representante Legal Principal
Maria Juliana Navas Breton Fecha de inicio del cargo: 25/06/2015	CC - 52409935	Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2019142284-000 del día 11 de octubre de 2019, que con documento del 25 de septiembre de 2019 renunció al cargo de Suplente del Representante Legal Principal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 357 del 25 de septiembre de 2019. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1148063154851214

Generado el 01 de marzo de 2022 a las 08:51:07

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



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



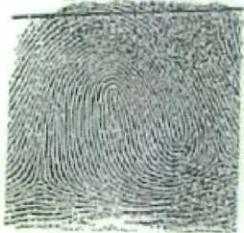
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.155.991**
POSSE VELASQUEZ

APELLIDOS
DANIEL

NOMBRES

Daniel Posse V.
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **01-MAR-1963**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

16-MAR-1981 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500100-00157827-M-0079155991-20090528

0011885563A 1

7000007017

130345 REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

42259

Tarjeta No.

87/09/04

Fecha de
Expedición

86/11/12

Fecha de
Grado

DANIEL

POSSE VELASQUEZ

79155991

Cédula

CUNDINAMARCA

Consejo Seccional



PONTIF. JAVERIANA

Universidad

Edgardo Velasco
Presidente Consejo Superior
de la Judicatura

Daniel Posse V.

POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.

Bogotá D.C. 19 de abril de 2022

VÍA CORREO ELECTRÓNICO

H. Juez

NELSON OSORIO GUAMANGA

Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali

j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso de QUINTA SUR S.A.S. EN LIQUIDACIÓN c. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Radicado: 76001310301120220003900

Asunto: Excepciones Previas

DANIEL POSSE V., identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** (la “Fiduciaria”), estando dentro de la oportunidad procesal para ello, atentamente presento las siguientes **EXCEPCIONES PREVIAS**:

I. SOLICITUD

Con fundamento en los artículos 100 (núm. 2) y 101 (núm. 2) del Código General del Proceso, solicito respetuosamente al Despacho declarar probada la excepción previa de *cláusula compromisoria* y, en consecuencia, ordenar la terminación del proceso.

II. FUNDAMENTOS

La anterior solicitud se fundamenta en los siguientes hechos y consideraciones:

1. Conforme a las pretensiones de la demanda, Quinta Sur persigue que el Despacho declare que Fiduciaria Bancolombia incumplió el Encargo Fiduciario y los *deberes secundarios de conducta* que se derivan del mismo.
2. No obstante lo anterior, pese a que en las pretensiones no se hace referencia al Contrato de Fiducia, conforme al capítulo de Hechos de la Demanda resulta evidente que tales pretensiones se fundamentan en hechos y actuaciones desplegadas por las partes en el marco del Contrato de Fiducia, el cual, como destacaré más adelante, incorpora una cláusula compromisoria.
3. Así por ejemplo, Quinta Sur insistentemente a lo largo de su demanda, y con el ánimo de sugerir un supuesto incumplimiento o actuación negligente de la Fiduciaria bajo el Encargo Fiduciario, hace referencia a algunos de los estudios de títulos sobre el Lote preparados por Granados Mora & Asociados Abogados, los cuales ni siquiera fueron preparados por la Fiduciaria, pero que en todo caso se presentaron en la etapa

precontractual o en cumplimiento del Contrato de Fiducia (estudios de títulos del 19 de junio de 2013 y del 10 de junio de 2014).

4. La intención de Quinta Sur de soportar sus pretensiones en este tipo de hechos resulta explícita en el acápite de pruebas de la demanda, en el cual Quinta Sur relaciona el estudio de títulos del 10 de junio de 2014 (preparado en el marco del Contrato de Fiducia) e indica que con este pretende “*Probar el acaecimiento de la condición legal*” definida en el Encargo Fiduciario.
5. Asimismo, en la sección II. del capítulo de hechos de la Demanda, Quinta Sur relaciona hechos relativos a la “*aprobación del lote por parte de FIDUBANCOLOMBIA*”. Como parte de esta sección, Quinta Sur hace referencia al interés que la demandante tuvo para constituir el patrimonio autónomo y celebrar el Contrato de Fiducia; los antecedentes del Contrato de Fiducia; la propuesta de servicios presentada por la Fiduciaria para celebrar el Contrato de Fiducia; las supuestas obligaciones que habría asumido la Fiduciaria frente a la verificación de la “legalidad” y origen del Lote (que en últimas es la base del reclamo que se plantea en la demanda); los estudios y verificaciones efectuadas por la Fiduciaria previo al aporte del Lote al patrimonio autónomo constituido en virtud del Contrato de Fiducia, entre otros.
6. En fin, al menos hasta el Hecho 47 de la demanda, todos los Hechos descritos corresponden o están relacionados directamente al Contrato de Fiducia, y no al Encargo Fiduciario.
7. Conforme a lo anterior, los aspectos relacionados con el aporte del Lote al patrimonio autónomo constituido en virtud del Contrato de Fiducia, así como con los estudios de títulos y demás verificaciones realizadas sobre el Lote en desarrollo de la etapa precontractual y contractual del Contrato de Fiducia, son aspectos concernientes única y exclusivamente a este contrato, y no al Encargo Fiduciario.
8. Ahora, en el Contrato de Fiducia se incorporó un pacto arbitral en la cláusula vigésima cuarta, en los siguientes términos:

“VIGESIMA CUARTA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA.-*Los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA, convienen que en caso de surgir diferencias entre ellos, el FIDEICOMITENTE APORTANTE Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con ocasión de la interpretación, celebración, desarrollo, ejecución o terminación del CONTRATO, éstas serán resueltas mediante procedimientos de auto composición, tales como la negociación directa. [...] En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las diferencias que subsistan serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, que se regirá por lo dispuesto en el decreto 2.279 de 1.989, la ley 23 de 1.991, el decreto 2.651 de 1.991, el Decreto 1.818 de 1.998 y las demás normas que las modifiquen o adicionen, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1) El Tribunal desempeñará sus funciones en Bogotá y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá 2) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro que será designado de común acuerdo por las partes. En caso de no existir un acuerdo para tal fin, en un lapso de quince (15) días, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara*

de Comercio de Bogotá designará el árbitro. Se entiende que una parte está renuente a designar, cuando hayan transcurrido quince (15) días a partir de la fecha en que la otra parte le haya comunicado el nombre de los árbitros propuestos y ésta no haya contestado. 3) El Tribunal decidirá en derecho. 4) El Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá 5) Los costos y honorarios serán a cargo de la parte vencida.”

9. De acuerdo con lo anterior, las diferencias entre las partes relativas al Contrato de Fiducia, incluyendo las relacionadas con los estudios de títulos y demás verificaciones realizadas sobre el Lote en desarrollo de la etapa precontractual y contractual de este contrato deben ser sometidas al conocimiento de un tribunal arbitral constituido en los términos de la cláusula vigésima cuarta del Contrato de Fiducia.

III. PRUEBAS

Se solicita que se tenga como prueba de la excepción previa formulada el Contrato de Fiducia, aportado por Quinta Sur como Prueba Documental No. 13 de la demanda.

Con todo el respeto,



DANIEL POSSE V.

daniel.posse@phrlegal.com

C. C. No. 79.155.991 de Usaquén

T. P. No. 42.259 del C. S. de la J.